

PACHTOVNÍ SMLOUVA

č. S04141

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi

Obchodní firma : **Hotelová škola, Praha 10, Vršovická 43**
Se sídlem: Vršovická 564/43, Vršovice Praha 10, 101 00 Praha
Zastoupená: **Mgr. Petr Vomela** – ředitel školy
Bankovní spojení :
Číslo účtu :
IČ: 60461713

(dále jen "Propachtovatel")

a

Obchodní firma : **Veolia Energie ČR, a.s.**
Se sídlem: Ostrava, 28. října 3337/7, PSČ: 702 00
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 318
Zastoupená: Ing. Martin Brůha, ředitel Regionu Čechy na základě pověření
Bankovní spojení:
Číslo účtu.
IČ: 45193410
DIČ: CZ45193410

(dále jen "Pachtýř")

ČLÁNEK 1 - Předmět smlouvy

(1) Předmětem smlouvy je:

- a) pacht technologického zařízení kotelny (dále jen "zařízení") uvedeného v Příloze č. 1 umístěného v objektu nacházející se na adrese Vršovická 564/43, Praha 10, sloužícího k výrobě a dodávce tepelné energie do tohoto objektu ve vlastnictví Propachtovatele,
- b) správa, provozování a údržba zařízení dle zák. č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích ve znění pozdějších souvisejících předpisů a vyhlášek a dle zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve znění pozdějších souvisejících předpisů a vyhlášek a dle provozního řádu. Provozní řád bude bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy umístěn v místnosti kotelny a jeho obsah a forma musí odpovídat výše uvedeným zákonům a předpisům.
- c) nájem prostor, ve kterých je umístěna technologie (uvedená v Příloze č. 1 této smlouvy) v objektu nacházejícím se na adrese Vršovická 564/43, Praha 10.

(2) Pachtýř prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro provozování technologického zařízení plynové kotelny umístěné v objektu bytového domu uvedeného v Čl. 1 odst. 1 písm. a) této smlouvy. Prostor kotelny a technologické vybavení kotelny uvedené v Příloze č. 1 je ve vlastnictví Propachtovatele.

- (3) Propachtovatel prohlašuje, že má právo hospodařit s technologickým zařízením plynové kotelny uvedeného v příloze č. 1 k této smlouvě a prostor, v nichž se toto zařízení nachází, a že na nich nevážnou žádná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, která by bránila řádnému výkonu nájmu, provozování, údržbě a opravám tohoto technologického zařízení a že je oprávněn k uzavření této smlouvy.

ČLÁNEK 2 - Povinnosti Pachtýře a Propachtovatele

- (1) Pachtýř je povinen užívat zařízení způsobem vyplývajícím z technických podmínek provozu zařízení, se kterým byl Propachtovatelem prokazatelně seznámen, nebo je mu vzhledem k jeho odbornosti znám.
- (2) Pachtýř není oprávněn přenechat toto zařízení dále do podpachtu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele.
- (3) Pachtýř je oprávněn provádět změny na zařízení pouze se souhlasem Propachtovatele, přičemž Propachtovatel výslovně souhlasí s instalací zařízení pro dálkové monitorování Pachtýřem.
- (4) Pachtýř je povinen provádět na své náklady opravy do celkového ročního objemu nákladů ve výši maximálně Kč bez DPH. Opravy nad tuto částku zajistí Pachtýř a hradí Propachtovatel. Pachtýř je dále povinen oznámit Propachtovateli bez zbytečného odkladu nutnost opravy zařízení nad uvedený limit, aby je Propachtovatel mohl provést. Pokud v souvislosti s těmito opravami dojde k omezení provozu zařízení nebo jeho přerušení, neodpovídá Pachtýř za vzniklou škodu, která takovým stavem vznikne Propachtovateli nebo třetím osobám. Obě smluvní strany se písemně dohodnou na způsobu a termínu provedení této opravy.
- (5) Pachtýř odpovídá za škody na zařízení, které způsobil svojí činností nebo činnostmi svých dodavatelů. Pachtýř neodpovídá za škody způsobené Propachtovatelem, třetí stranou nepověřenou Pachtýřem nebo vyšší mocí (válka, povodeň, zemětřesení, teroristický čin, krádež, vandalismus atd.)
- (6) Pachtýř se zavazuje provozovat zařízení v souladu s jejich technickými parametry a podle požadavků Propachtovatele.
- (7) Pachtýř se zavazuje poskytovat provozní servis zařízení spočívající v obsluze zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií.
- (8) Pachtýř se zavazuje poskytovat technický servis zařízení spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu odpovídajícímu jejich stáří a opotřebení, který představuje běžnou údržbu, kterou je čištění, mazání, udržování těsnosti spojů, opravy izolací, ucpávek, netěsností, revize. Seznam činností, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie č. 10057, tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
- (9) Pachtýř se zavazuje provozovat zařízení s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatními platnými právními předpisy České republiky a touto smlouvou.
- (10) Pachtýř se zavazuje v rámci provozu zařízení převzít povinnosti a závazky Propachtovatele vzniklé po dni účinnosti této smlouvy vůči orgánům státní správy (ČIŽP, SUIP, TIČR apod.) a provádět v rámci běžné údržby pravidelné a příslušnými legislativními předpisy stanovené revize a technické prohlídky zařízení.

- (11) Pachtýř prohlašuje, že má sjednané pojištění za škody způsobené svojí činností a předmětem svého podnikání, a to v dostatečné výši. Pojistná smlouva kryje odpovědnost za případné škody, které Pachtýř způsobí Propachtovateli nebo třetím osobám v souvislosti s předmětem svého podnikání i podle této smlouvy.
- (12) Pachtýř se zavazuje vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu zařízení.
- (13) Pachtýř je povinen na pouhé telefonické zavolání se dostavit ve dne i v noci, včetně nedělí a svátků, do 90 minut k odstranění závad tak, aby mohla být zařízení uvedena do provozu v co nejkratší době.

Telefon na nepřetržitý dispečink: **+420 800 800 860**

V případě vzniku závady mající vliv na dodávku tepla nebo teplé vody v trvání delším než 4 hod je Pachtýř o této závadě povinen informovat Propachtovatele a písemně (vylepením oznámení na dveře objektů) oznámit Propachtovateli tuto závadu.

- (14) Propachtovatel zmocňuje Pachtýře, aby provozoval zařízení v souladu s touto smlouvou.
- (15) Propachtovatel je povinen umožnit přístup pracovníkům Pachtýře a jeho dodavatelů k zařízení. V případě, že Propachtovatel neumožní Pachtýři a jeho dodavatelům vstup k zařízení, Pachtýř v tom případě neodpovídá za škody způsobené na zařízení a za škody způsobené provozem zařízení.
- (16) Za účelem umožnění přístupu Pachtýře k zařízení předá Propachtovatel Pachtýři klíče od všech vstupních dveří vedoucích k zařízení, a to na základě písemného předávacího protokolu. Propachtovatel se zavazuje zajistit Pachtýři řádný a ničím nerušený výkon práva provozování zařízení.
- (17) Propachtovatel se bez předchozího písemného souhlasu Pachtýře zavazuje neprovádět jakoukoliv úpravu zařízení nebo prostor, ve kterých je zařízení umístěno, která může mít vliv na plnění předmětu této smlouvy.
- (18) Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři veškerou dokumentaci týkající se zařízení, související s řízením a provozováním zařízení apod. Technická a provozní dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě smluvní strany.
- (19) Propachtovatel se zavazuje poskytnout Pachtýři informace o všech existujících Dodavateckých, servisních či jiných smlouvách (a z nich plynoucích případných závazků), majících vazbu na provoz zařízení v rozsahu daném touto smlouvou. Předání a převzetí těchto informací a kopií případných smluv bude provedeno protokolárně za účasti obou stran a protokol o předání a převzetí bude nedílnou součástí této smlouvy. Pachtýř se rovněž zavazuje účinně spolupracovat a vystupovat společně v jednotném zájmu s Propachtovatelem v případech souvisejících s těmito smlouvami.
- (20) Propachtovatel se zavazuje zajistit vodu a elektrickou energii potřebnou k provozování zařízení.
- (21) Propachtovatel prohlašuje, že zařízení splňují předpisy v oblasti bezpečnosti práce,

ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní právní předpisy České republiky platné v době uzavírání této smlouvy a jsou provozovány v souladu s nimi. V případě nepravdivosti tohoto prohlášení Propachtovatel odpovídá Pachtýři za vzniklou škodu.

- (22) Propachtovatel se zavazuje pověřit zástupce Propachtovatele pro spolupráci s Pachtýřem při plnění této smlouvy.
- (23) Propachtovatel se zavazuje udržovat stavební objekty a prostory, ve kterých je umístěno zařízení a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnostní, stavební a hygienické tak, aby mohl být předmět této smlouvy pachtýřem řádně vykonáván, aby nedošlo k poškození zařízení, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých zařízení a plně hradit náklady související s údržbou a opravami výše uvedených prostor.
- (24) Pachtýř se zavazuje provádět pravidelný úklid v pronajatých prostorách kotelny.

ČLÁNEK 3 - Finanční ujednání

- (1) Pachtýř je povinen platit za pacht zařízení roční pachtovné ve výši Kč (slovy), které je splatné do 31.1. každého kalendářního roku předem na účet Propachtovatele uvedený výše. V případě nabytí účinnosti smlouvy v průběhu roku bude výše pachtovného odpovídat délce trvání smlouvy v daném roce.
- (2) V případě prodlení Pachtýře se zaplacením pachtovného o více než 30 kalendářních dní je Propachtovatel povinen písemně vyzvat Pachtýře k zaplacení a poskytnout mu k zaplacení lhůtu 14 pracovní dnů ode dne doručení výzvy. V opačném případě je Propachtovatel oprávněn Pachtýři účtovat smluvní pokutu ve výši Kč za každý den prodlení.

ČLÁNEK 4 – Platnost smlouvy a Ukončení smlouvy

- 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1.11.2019
- 2. Smlouvu je možné vypovědět kteroukoliv ze smluvních stran písemně listinou podepsanou oprávněným zástupcem bez udání důvodů, a to s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3. V případě porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, na které již byla smluvní strana, která smlouvu porušuje, písemně upozorněna, je druhá smluvní strana po poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě oprávněna tuto smlouvu vypovědět ve zkrácené jednoměsíční lhůtě, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4. Tato smlouva rovněž zaniká dnem skončení Smlouvy o dodávce tepelné energie č. 10057 uzavřené mezi týmiž smluvními stranami.
- 5. Pachtýř je povinen předat Propachtovateli zařízení uvedené v Čl.1 odst. 1 této smlouvy, a to ve stavu provozuschopném a způsobilém ke smluvenému účelu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dále je povinen neprodleně předat veškerou dokumentaci k tomuto majetku.
- 6. V případě ukončení smlouvy Pachtýř odinstaluje systém dálkového monitorování, který je jeho majetkem.

ČLÁNEK 5 - Závěrečná ustanovení

1. Změny obsahu této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 4 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
4. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy.
5. Pachtýř pro účely efektivní komunikace s Propachtovatelem a případně pro účely plnění smlouvy či svých zákonných povinností v nezbytném rozsahu shromažďuje a zpracovává osobní údaje kontaktních osob a/nebo jiných subjektů údajů uvedených v této smlouvě či se jinak podílejících na plnění této smlouvy. Osobní údaje jsou zpracovávány po dobu, po kterou tyto subjekty údajů plní role a úkoly související s touto smlouvou, a to v průběhu účinnosti této smlouvy a dobu nutnou pro vypořádání práv a povinností ze smlouvy a dále po dobu nutnou pro jejich uchovávání v souladu s příslušnými právními předpisy.

Propachtovatel se zavazuje tyto subjekty údajů o zpracování informovat a předat jim informace dostupné [v Zásadách ochrany osobních údajů] dostupných na internetové adrese <https://www.vecr.cz>.

6. . Po dobu platnosti této smlouvy nelze uvedené prostory pronajímat třetím osobám.
7. Tato smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dne 1.11.2019, nebo ke dni zveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to podle toho, který okamžik nastane později. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud tato smlouva nabude účinnosti dnem zveřejnění, pak se ujednání této smlouvy použijí i na právní poměry, jejichž předmět je totožný s předmětem této smlouvy, vzniklé mezi smluvními stranami této smlouvy od 1.11.2019 do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že má-li být tato smlouva v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv („ZRS“), uveřejněna prostřednictvím registru smluv, pak její uveřejnění se zavazuje zajistit na své náklady postupem stanoveným výše uvedeným zákonem Pachtýř. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že před uveřejněním této smlouvy v registru smluv zajistí Pachtýř znečitelnění těch ustanovení, která představují výjimku z povinnosti uveřejnění podle §3 odst. 1, 2 ZRS a dále osobní údaje, vč. podpisových vzorů zástupců smluvních stran. Propachtovatel prohlašuje, že se zveřejněním souhlasí a že tato smlouva neobsahuje žádná další ustanovení (nad rámec výše uvedených), která by požadoval znečitelnit. V případě, že Pachtýř uveřejní tuto smlouvu v registru smluv v souladu s tímto ujednáním, zavazuje se Propachtovatel nezveřejnit tuto smlouvu v registru smluv duplicitně.
9. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1.11.2019.
10. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech autorizovaných stejnopisech, přičemž každá smluvní

strana obdrží po dvou stejnopisech.

11. Účinností této smlouvy zaniká původní Nájemní smlouva č. N10269 ze dne 27.11.2007.

ČLÁNEK 6 - Nedílné součásti smlouvy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou dvě přílohy:

Příloha č. 1- Soupis pronajatého zařízení

Příloha č. 2- Přehled vykonávaných činností

V Praze dne 9. 12. 2019

Za Propachtovatele:

.....
Mgr. Petr Vomela
ředitel školy

V Praze dne 4. 12. 2019

Za Pachtýře:

.....
Ing. Martin Brůha
ředitel Regionu Čechy
na základě pověření

Příloha č. 1

Soupis pronajatého zařízení:

2x kondenzační kotel, Viessmann Vitocrossal
1x kondenzační kotel Viessmann Vitocrossal
2x tlaková expanzní nádoba Reflex
3x tlaková expanzní nádoba Reflex
2x tlaková expanzní nádoba na pitnou vodu Refix
1x zásobník TV Viessmann Vitocell 100 – 750 l
1x zásobníkový ohřívač TV Viessmann Vitocell
1x systém ohřevu TV Viessmann Vitotrans
3x oběhové čerpadlo ÚT Wilo Stratos maxo
3x oběhové čerpadlo ÚT Wilo Stratos maxo
2x cirkulační čerpadlo Tv Wilo Star
2x magnetický filtr 2 ½“
2x magnetický filtr 1 ½“
1x hydraulický vyrovnávač tlaků s odlučovačem vzduchu
1x systémový rozdělovač/sběrač 4-okruhový
1x systémový rozdělovač/sběrač 3-okruhový
1x automatický doplňovací systém Reflex fillcontrol
2x měřič tepla Kamstrup
4x ultrazvukový vodoměr
1x kpl směšovací ventily ÚT
1x kpl uzavírací armatury
1x kpl potrubní rozvody ÚT, TV a SV
1x kpl izolace
1x kpl potrubní rozvody plynu
1x kpl komíny a kouřovody
1x rozvaděč MaR
1x rozvaděč elektro
1x systém detekce plynu a CO

Příloha č. 2

Přehled vykonávaných činností a služeb

Plynová kotelna:

1. pohotovost techniků 24 hodin denně s dojezdem do 90 minut
2. pravidelná obsluha, kontrola a údržba zařízení

Přehled revizí a kontrol:

Revize plynu	1x za 3 roky
Kontrola plynu	1x za rok (mezi revizemi)
Odborná prohlídka kotelny	1x za rok
TNS Revize tlakové nádoby	1x za rok
TNS kontrola vnitřní	1x za 5 roků
TNS kontrola těsnosti	1x za 5 roků
TNS kontrola tlaková	1x za 9 roků
Elektrorevize	1x za 5 roků
Komín kontrola	1x za 2 roky
Servis kotlů, hořáků	1x za rok
Revize PO (HP, hydranty, PK, prostupy, uzávěry apod.)	1x za rok
Kontrola DHP detekce hořlavých plynů	1x za rok
Kontrola kotlů a rozvodů tepelné energie (vyhl.194/13 Sb.)	1x za 4 roky
Kalibrace měřidel na TUV (účtování)	1x za 5 roků
Kalibrace měřidel na SV (účtování)	1x za 5 roků

Přehled základních činností:

Ohřívák TUV ochranná anoda (pokud je instalována)	1x za 2 roky
Příprava na topnou sezonu	1x za rok
Vyčištění el. rozvaděčů a dotažení všech šroubových spojů	1x za 5 let
Kontrola těsnosti zpětných armatur (přívod SV, ohřívák apod.)	1x za rok
Ohřívák – odkalení	1x za rok
Kontrola čistoty otvorů (vzduchovody, větrání) a kanálů	1x za rok
Odkalení zařízení a všech filtrů a jejich vyčištění	1x za 3 měsíce
Přezkoušení manometru nulováním	1x za 3 měsíce
kontrola signalizace (bez zásahu do elektrických částí)	1x za 3 měsíce
Kontrola funkčnosti ventilů	1x měsíčně
MaR ověření funkčnosti všech zabezpečovacích prvků	1x měsíčně
Kontrola výskytu CO	1x měsíčně
Zjišťování netěsností plynového zařízení	1x měsíčně
Vizuální kontrola chodu	1x týdně
Kontrola tlaku a teplot v soustavách	1x týdně
Kontrola expanzních nádob – dofouknutí	1x za rok
provádění odečtů měřičů a zpracování	1x měsíčně
kontrola pojistných ventilů nadzdvihnutím	1x měsíčně

jednání s dodavateli energií, OŽP HLMP atd.

Dodavatel se zavazuje vypracovat aktuální provozní řád a vést provozní deník.