

# SMLOUVA

## o nájmu, provozování a údržbě tepelného zařízení

### **Pronajímatel**

Subjekt: Základní škola s polským jazykem vyučovacím a Mateřská škola s polským jazykem vyučovacím Český Těšín Havlíčkova 13 okres Karviná

Se sídlem: Havlíčkova 213/13. 737 01 Český Těšín

Zastoupená:

Bankovní spojení: ČSOB a.s. pobočka Český Těšín

číslo účtu:

IČ: 48805491

DIČ: CZ48805491

Telefon:

(dále jen pronajímatel)

**a**

### **Nájemce**

Obchodní firma: Teplo Těšín a.s.

Se sídlem: Hornická 2070/14, 737 01 Český Těšín

Zapsaná: Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1801

Zastoupená:

Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka FIB Frýdek-Místek – T. G. Masaryka

Číslo účtu:

IČ: 25391330

DIČ: CZ25391330

Telefon:

Web:

e-mail:

(dále jen nájemce)

### **Článek I** **Preambule**

1. Nájemce prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro komplexní provozování tepelného zařízení pronajímatele a k zásobování teplem a teplou vodou.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace města Český Těšín ze dne 12.5.1993 ve znění pozdějších dodatků byly pronajímateli zřizovatelem předány k hospodaření („svěřený majetek“) mezi jinými budova č. p. 213 na pozemku parc. č. 363, k. ú. Český Těšín na ul. Havlíčkova, ve které se nachází nebytové prostory s umístěným tepelných zařízení pronajímatele, sloužící k výrobě tepla a teplé vody pro pronajímatele, jež je zapsaná na LV  $\text{I}$  který je veden u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Karviná se sídlem Slámova 1/183, 733 01 Karviná pro katastrální území 623164 Český Těšín. Dále pronajímatel prohlašuje, že na výše uvedeném majetku neváznou žádná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, které by bránily řádnému výkonu nájmu, provozování, údržbě a opravě

tepelného hospodářství a že je svým zřizovatelem oprávněn k uzavření této smlouvy.

## Článek II.

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je:
  - a) nájem nebytových prostor o velikosti --- --- Havlíčkova 213/13
  - b) nájem technologického zařízení kotelny

## Článek III.

### Nájem nebytových prostor

1. Nájemce má právo užívat stavební objekty a prostory, ve kterých je umístěno tepelné zařízení nájemce a prostory související v rozsahu nezbytném pro účely plnění předmětu smlouvy.  
**Najímaný nebytový prostor** je prostor o velikosti
2. Pronajímatel nepoužije předmět nájmu jako předmět záruky, zástavy nebo k zatížení právy zřízenými ve prospěch třetích osob.
3. Nájemce se zavazuje za užívání pronajatého nebytového prostoru hradit pronajímateli cenu za nájem stanovenou touto smlouvou.

## Článek IV.

### Tepelné zařízení

1. **Tepelné zařízení pronajímatele:**  
**Tepelným zařízením pronajímatele** (příloha č. 1) se pro účely této smlouvy rozumí soubor tepelných, rozvodných, regulačních a kontrolních zařízení nájemce, distribuce a řízení dodávek tepla pro vytápění v areálu pronajímatele na ulici Havlíčkova. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že si nezvýší vstupní cenu majetku technického zařízení po celou dobu platnosti této smlouvy.
2. V případě, že dojde ke změně právních předpisů České republiky, které uloží v určitých lhůtách provést úpravy technického zařízení charakteru technického zhodnocení anebo nové investice, zavazuje se nájemce upozornit pronajímatele na nutnost těchto změn a navrhnout nezbytná opatření k jejich realizaci včetně cenové kalkulace. Po dohodě obou stran se nájemce zavazuje realizovat úpravy vyplývající z těchto změn na tepelném zařízení na náklady pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci veškerou součinnost nezbytnou k realizaci investic a technického zhodnocení zařízení.

## Článek V.

### Provozování, údržba a opravy

1. Pronajímatel zmocňuje nájemce, aby provozoval tepelné zařízení nájemce v souladu s touto smlouvou včetně péče o technický stav zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu odpovídajícímu jejich stáří a opotřebením (opravy, údržba a kontroly).
2. Nájemce se zavazuje:

- a) Zajišťovat provozní servis tepelného zařízení spočívající v obsluze zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií na úrovni stávajících provozních režimů.
  - b) Zajišťovat technický servis teplených zařízení spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem provádět plánované opravy tepelných zařízení na vlastní náklady do výše 100 000 Kč ročně. Zařízení a objekty, na které se nevztahuje poskytovaný servis dle tohoto článku, jsou veškeré stavební objekty, ve kterých se tepelná zařízení nacházejí včetně tělesa komínu. Nájemce neposkytuje údržbu a opravy na tepelných zařízeních, která nejsou součástí této smlouvy. Pokud v průběhu trvání nastanou změny právních předpisů České republiky, která změni způsob provozování zařízení, bude smluvní vztah upraven formou dodatku této smlouvy. V případě nenadále poruchy nebo havárie na tepelných zařízeních, které nejsou součástí této smlouvy, poskytne nájemce spolupráci a součinnost dle svých možností, na provedení nezbytných opatření k obnově dodávek tepla, přičemž je oprávněn fakturovat prokazatelné náklady.
  - c) Prostory, ve kterých jsou jednotlivé součásti tepelného zařízení umístěny užívat tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení a dbát na to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě nebo zneužití. Pověřené osoby nájemce pohybující se v předmětu nájmu musí mít s sebou telefon a v nutných případech zavolají na **policii ČR 158, záchrannou službu 155, ohlašovnu požáru 150, zástupci školy**.  
Nájemce odpovídá za úrazy, které mu vzniknou v pronajatých prostorách. Pronajímatel předá nájemci požárně poplachové směrnice, kterými se bude nájemce řídit.
  - d) Upozornit na potřebu provedení údržby a oprav prostor a stavebních objektů, ve kterých jsou jednotlivé součásti provozovaného zařízení umístěny, které provádí pronajímatel. Obě smluvní strany se dohodnou na způsobu provedení údržby nebo opravy.
  - e) Provozovat tepelné zařízení s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatními platnými právními předpisy České republiky a touto smlouvou.
  - f) V rámci provozu zařízení převzít veškeré povinnosti a závazky pronajímatele vůči orgánům státní správy (ČIŽP, OIP, ITI apod.) a provádět pravidelné a příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky tohoto zařízení, vést nezbytnou dokumentaci. Nájemce neodpovídá za závazky pronajímatele vzniklé přede dnem účinnosti této smlouvy.
  - g) Vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu najímaných zařízení.
  - h) Vyhodnocovat spotřeby primárních energií a navrhnout a po dohodě s pronajímatelem realizovat kroky pro jejich snižování.
  - i) Nájemce je oprávněn v rámci provozování a údržby tepelného zařízení užívat i nemovitosti a prostory, kde jsou a budou jednotlivá technologická zařízení umístěna, a prostory související. Nájemce je dále povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje:
- a) Zajistit nájemci řádný a ničím nerušený výkon práva provozování tepelných zařízení, tj. práva provozování jednotlivých technologických zařízení formou technického a provozního servisu, včetně teplé vody a tepla pro vytápění, práva užívání prostor, kde

- jsou jednotlivé části tepelných zařízení a užívání prostor souvisejících, včetně stávajícího vybavení.
- b) Poskytovat při provozování tepelného zařízení dle této smlouvy nájemci protiplněním na náklady nájemce dodávku elektrické energie pro potřeby provozování tepelného zařízení. Nájemcem pověřená osoba písemně nahlásí stav podružného elektroměru ke konci kalendářního roku ekonomovi.
  - c) Poskytovat nájemci dodávky pitné vody pro potřeby výroby TV.
  - d) Umožnit trvale přístupovou cestu nájemci k tepelnému zařízení a jeho součástí vč. souvisejících prostor, a to v kteroukoliv denní či noční hodinu. Nájemce odpovídá za to, že jím pověřené osoby se pohybují pouze v pronajatých prostorách a určených přístupových cestách. Je povinen zabránit cizím osobám zdržovat se v objektu školy.
  - e) Udržovat stavební objekty a prostory, ve kterých je umístěno tepelné zařízení a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnostní, stavební a hygienické, aby nedošlo k poškození technologických zařízení, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých technologických zařízení a plně hradit náklady související s údržbou a opravami výše uvedených prostor. Nájemce odpovídá za veškeré škody na majetku, k nimž došlo v průběhu užívání s výjimkou škod, ke kterým nedal podnět. Po ukončení činnosti kontroluje pořádek ve všech užívaných prostorách, vypnutí osvětlení, uzavření uzávěrů vody apod. Způsobené škody je povinen uhradit neprodleně v celém rozsahu finanční náhradou vyúčtovanou pronajímatelem.
  - f) Zajišťovat deratizaci prostoru kotelny spolu s ostatními prostory školy.
  - g) Hradit opravy nad 100 000 Kč ročně a investice do nových zařízení na doporučení nájemce.

## Článek VI.

### Doba platnosti

- 1. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a je účinná od 1. 1. 2020.
- 2. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
- 3. Tato smlouva zaniká:
  - a) dohodou smluvních stran,
  - b) uplynutím výpovědní doby ve smyslu ustanovení občanského zákoníku a dále pak dle článku odst. 4. a 5.
- 4. Tato smlouva může být ze strany nájemce vypovězena zejména z níže uvedených důvodů:
  - a) Pronajímatel podstatným způsobem nebo opakovaně porušuje své závazky plynoucí z této smlouvy a nesjedná nápravu ani ve lhůtě 2 měsíců po obdržení písemné výzvy ke zjednání nápravy, za podstatné porušení se považuje zejména nezpůsobilost prostor, kde je umístěno tepelné zařízení, ke smlouvenému užívání.
  - b) V případě, že pronajímatel nebude souhlasit s provedením opravy navrhované nájemcem podle článku V. odst. 2 písm. c) této smlouvy a tento nesouhlas omezí, případně znemožní, nájemci řádně a včas plnit povinnosti sjednané v této smlouvě.
  - c) Pronajímatel neuhradil v průběhu kalendářního roku nejméně dvakrát stanovenou úplatu za dodávané teplo a TV ve lhůtě splatnosti sjednané ve Smlouvě o dodávce tepla pro vytápění a přípravu teplé užitkové vody uzavřené mezi smluvními stranami.

5. Tato smlouva může být vypovězena ze strany pronajímatele z důvodu neplacení nájemného.
6. Výpovědní lhůty činí 3 měsíce. Výpověď musí být učiněna písemnou formou a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne následujícího měsíce po dni, ve kterém byla výpověď doručena a skončí posledního dne posledního měsíce výpovědní lhůty.

## **Článek VII. Platby za nájem**

1. Smluvní strany se dohodly na výši ceny nájmu, která činí:
  - a) **35 370,-- Kč ročně** za nájem nebytových prostor kotelny Havlíčkova 13 (59,59 m<sup>2</sup> x 660 Kč/m<sup>2</sup>),
  - b) **36 000,-- Kč ročně** za pronájem technologického zařízení kotelny dle přílohy č. 1, je cenou smluvní.

Při stanovení nájemného se vycházelo z Řádu města Český Těšín č. 1/2001, pro stanovení výše nájemného z nebytových prostor, ve znění pozdějších dodatků.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájem netrvá celý kalendářní rok, bude cena za nájem za poměrnou část daného roku vypočtena jako součin 1/12 roční ceny nájmu a počtu měsíců trvání nájmu v daném roce.
3. Cena za nájem bude hrazena 1x ročně na základě vystavené faktury pronajímatelem. Nájemné bude nájemci fakturováno zpětně, splatnost faktury činí 14 dní. Faktura bude vystavena nejpozději do 15. ledna následujícího roku.
4. Nájemce hradí pronajímateli elektrickou energii, dle skutečné spotřeby měřicího místa „Kotelna Havlíčkova 13“, dle průměrné ceny elektrické energie pronajímateli 1x ročně. Úhrady dodavateli budou prováděny pronajímatelem, spotřeba bude měřena měřicími přístroji a bude nájemci fakturována jednou ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do konce ledna následujícího roku. Náklady na plyn bude hradit nájemce přímo dodavateli, s nímž má uzavřenou zvláštní smlouvu. Nájemce je oprávněn provést kontrolu způsobu měření a vyhodnocování spotřeb energií nebo služeb, jež budou přefakturovány a po dohodě s pronajímatelem provést případnou výměnu měřicích zařízení na náklady nájemce.
5. Nájemce je povinen uhradit faktury do 30 dnů po obdržení faktury od pronajímatele bezhotovostním převodem na účet.
6. V případě prodlení se zaplacením vyúčtování je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna účtovat druhé smluvní straně smluvní pokutu dle ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není kráceno právo na náhradu škody a náhradu úroků z prodlení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek VIII. Ostatní ujednání**

1. Nájemce není odpovědný za škody vzniklé z důvodu okolností vylučujících jeho odpovědnost, zejména vlivem zásahu vyšší moci, jako válkou, vzpourou, teroristickými činy, sociálními nepokoji, stávkami, záplavami nebo jinými přírodními pohromami, přerušením dodávek elektrické energie, plynu, vody apod., nebo za škody, které vzniknou z důvodu, že

pronajímatel se neřídil doporučeními nájemce, neposkytl potřebnou součinnost nebo prostory, kde se provozovaná zařízení nacházejí a prostory související nebyly v řádném technickém stavu.

2. Nájemce není odpovědný za nedodržení režimu vytápění, pokud k němu došlo za hranici tepelného zařízení.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že na zařízení má zřizovatel uzavřenou platnou pojistnou smlouvu, která kryje proti škodám v základním rozsahu a živelným událostem. Tuto skutečnost na požádání nájemci doloží kopií pojistné smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností vůči třetím subjektům.
5. Smluvní strany se dále dohodly:
  - a) projednávat závažné skutečnosti ve věci realizace této smlouvy,
  - b) řešit vzniklé problémy zejména vzájemným jednáním za účelem dosažení dohody smírným vyřízením sporných skutečností,
  - c) že nájemce umožní po předchozí dohodě provádět pověřeným pracovníkem pronajímatele kontrolu zařízení a jeho provozování vždy za přítomnosti oprávněného a pověřeného pracovníka nájemce.
6. Ve vzájemném styku smluvních stran jsou zmocněny jednat tyto osoby:  
**za pronajímatele:**  
ve věcech smluvních – I  
ve věcech technických –  
**za nájemce:**  
ve věcech smluvních -  
ve věcech technických –

Smluvní strany se zavazují uchovávat mlčenlivost o skutečnostech, které jsou předmětem této smlouvy a které se dozvědí v souvislosti s plněním této smlouvy.

### **Článek IX. Závěrečná ustanovení**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními Zákona občanského zákoníku č. 89/2012 o závazkových vztazích, energetického zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění a v části týkající se práv a povinností souvisejících s nájmem tepelných zařízení a nebytových prostor občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
2. V rámci plnění předmětu této smlouvy pronajímatel uděluje nájemci v souladu s ustanovením §2220 občanského zákoníku souhlas s prováděním údržby a oprav najímaného zařízení a k provádění kontrol BOZP a PO a dále zmocnění k jednání s orgány státní správy: ČIŽP, OIP, ITI apod., a to ode dne účinnosti této smlouvy. Nájemce nevstupuje do závazků pronajímatele vůči těmto orgánům vzniklých před datem účinnosti této smlouvy. Pokud by tyto orgány odmítly s nájemcem z jakýchkoliv důvodů jednat, zavazuje se pronajímatel do těchto jednání vstoupit a o jejich výsledku informovat nájemce.
3. V případě, že v průběhu doby platnosti této smlouvy dojde ke změně právních, daňových, nebo vnitřních předpisů zřizovatele v oblasti pronájmu movitého a nemovitého majetku a

- účtování DPH pro ceny energií, obě strany se tímto zavazují ke změnám smlouvy, které vyplývají z aplikace těchto legislativních předpisů.
4. Práva a závazky vyplývající z této smlouvy jsou závazné i pro právní nástupce smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje, že svá vlastnická nebo užívatelská práva k tepelnému zařízení nepřevéde na třetí osoby, které by v celém rozsahu nepřevzaly práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a že bude s případným nabyvatelem práv nést odpovědnost za závazky z této smlouvy vyplývající společně a nerozdílně.
  5. Veškeré změny a doplnění této smlouvy musí mít formu písemných a číslovaných dodatků, podepsaných všemi smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
  6. Obě strany svými podpisy stvrzují, že plně souhlasí se zněním smlouvy a že tato plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
  7. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, kdy pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení.

**Seznam příloh:**

- příloha č. 1 Seznam tepelného zařízení pronajímatele  
příloha č. 2 Seznam nemovitostí na LV

V Českém Těšíně dne 5.12.2019

**Teplo Těšín a.s.**

Hernická 2070/14, 737 01 Český Těšín

Tel.: 558 761 440

IČ: 25391330



Za nájemce

Za pronajímatele

Základní škola s polským jazykem vyučovacím  
o Matušká škola s polským jazykem vyučovacím  
Český Těšín, příspěvková organizace  
příspěvková organizace  
IČO 43221471, DIČ CZ43221471

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu, provozování a údržbě tepelného zařízení

**Seznam tepelného zařízení pronajímatele**

Kotel Viessmann Vitocrossal 200 v.č. 7247425500092108  
Kotel Viessmann Vitocrossal 200 v.č. 7247425500086107  
Elektrorozváděč MaR s vybavený řídicím PLC a zařízeními na dálkové ovládání a vizualizaci  
Rozdělovač a sběrač s 3 smíchovacími ventily s pohony a čerpadly (4 ks Wilo)  
Měřiče tepla ÚT - Kamstrup MC 602  
Automatický bezpečnostní uzávěr plynu BAP DN100 NT  
Expanzomat Reflex 250l. v.č.15P081190514  
Expanzomat Reflex 250l. v.č.14O111890948  
Zařízení pro kontrolu úniku plynu se senzorem GC 20  
Všechna zařízení kotelny - regulační prvky, ventily, čidla, elektrorozvody