

**Společenství vlastníků jednotek Jeseniova č.p. 2446**

zastupující vlastníky jednotek v domě Jeseniova 2446/75, Praha 3

se sídlem: Praha 3, Žižkov, Jeseniova 2446/75, PSČ 130 00

zastoupené: předsedou výboru Ing. Kateřinou Pazderovou  
místopředsedou výboru Natali Jankovskou

registrované v rejstříku společenství vlastníků jednotek Městského soudu v Praze, oddíl S,  
vložka 12873

IČ: 24143928

**(dále jen "pronajímatel" nebo „kupující“)**

**a**

**Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.**

sídlo: Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 130 00

zastoupená: Mgr. Simeonem Popovem, místopředsedou představenstva

registrovaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 15521

IČ: 28954866

DIČ: CZ28954866

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

č. účtu: 172113626/0300

**(dále jen "nájemce" nebo „prodávající“)**

uzavírají v souladu s § 2201 a násl. a § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) a s ustanoveními zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích v platném znění

**SMLOUVU**

**o nájmu, provozu a údržbě zařízení pro výrobu a rozvod tepelné energie a  
kupní smlouvu o dodávce tepelné energie (dále jen „smlouva“)**

## **Obsah smlouvy:**

### **Hlava 1. Smlouva o nájmu, provozu a údržbě zařízení pro výrobu a rozvod tepelné energie**

- Článek 1. Předmět smlouvy
- Článek 2. Nájemné
- Článek 3. Předání a převzetí předmětu smlouvy do užívání
- Článek 4. Doklady a dokumentace
- Článek 5. Pověření nájemce k provozování Souboru majetku
- Článek 6. Oznamovací povinnost nájemce
- Článek 7. Povinnosti nájemce, omezení činnosti nájemce
- Článek 8. Investiční činnost
- Článek 9. Povinnosti pronajímatele

### **Hlava 2. Kupní smlouva o dodávce tepelné energie na základě živnostenského oprávnění prodávajícího**

- Článek 10. Předmět smlouvy
- Článek 11. Místo plnění předmětu smlouvy
- Článek 12. Parametry a množství dodávaného tepla
- Článek 13. Kupní cena, platební podmínky

### **Hlava 3. Společná ustanovení**

- Článek 14. Změny a doplňky smlouvy
- Článek 15. Závěrečná ustanovení

## **Přílohy smlouvy:**

- Příloha č. 1 - Pasport odběrného místa
- Příloha č. 2 - Živnostenské oprávnění (koncese) nájemce
- Příloha č. 3 - Technické a obchodní podmínky
- Příloha č. 4 - Dohoda o ceně a platebních podmínkách

**HLAVA 1.**  
**SMLOUVA**  
**o nájmu, provozu a údržbě zařízení pro výrobu a rozvod tepelné energie**  
**(dále jen „nájemní smlouva“)**

Smluvní strany shodně prohlašují, že níže uvedenou nájemní smlouvu uzavírají za účelem řádného využití zařízení pro výrobu a rozvod tepelné energie, které se nachází ve společných částech domu č.p. 2446, Jeseniova 75, obec Praha, k. území Žižkov a je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě Jeseniova 2446/75, Praha 3 (dále jen Souboru majetku), který je předmětem nájmu.

**Článek 1.**  
**Předmět smlouvy**

1.1. Předmětem této nájemní smlouvy je pronájem Souboru majetku a to s cílem dlouhodobého zabezpečení správy, provozování a údržby Souboru majetku.

1.2. Pronajímatel je v souladu s § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) oprávněn uzavřít jménem vlastníků jednotek v domě (a zároveň spoluvlastníků společných částí domu) nájemní smlouvu a má tudíž všechna práva a povinnosti vlastníka ve vztahu k pronajímanému Souboru majetku.

Podrobnější specifikace Souboru majetku vztahujícího se k plnění předmětu této nájemní smlouvy je uvedena v příloze č. 1 smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy (pasport odběrného místa).

1.3. Pronajímatel touto nájemní smlouvou pronajímá Soubor majetku do užívání nájemci za účelem jeho provozování v souladu s účelem Souboru majetku a v souladu s podnikatelskými oprávněními nájemce a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze vztahů spojených s touto činností.

1.4. Za výrobu, dodávku nebo prodej tepelné energie (dále jen „tepla“) se pro účely této nájemní smlouvy považuje zejména výroba, dodávka nebo prodej tepla pro vytápění a tepla pro ohřev teplé vody (dále jen „TV“), případně dalších forem energie v souladu s ustanoveními § 2 zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích.

1.5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronájem výše uvedeného Souboru majetku sjednaný nájem za podmínek sjednaných touto nájemní smlouvou, a to na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy

**Článek 2.**  
**Nájemné**

2.1. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude stanoveno pro každý kalendářní rok v maximální možné výši na základě cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu pro příslušný rok s ohledem na dodržení výše věcně usměrňované ceny tepelné energie – nájemné dle cenového rozhodnutí ERÚ platného k datu uzavření této smlouvy činí 50,- Kč za 1 GJ průměrného množství tepla vyrobeného za tři bezprostředně předcházející kalendářní roky.

2.2. Nájemné pro období od 1. 8. 2020 do 31. 12. 2020 se sjednává ve výši 13.833,- Kč. Výše nájemného bude vždy dodatkem ke smlouvě následně upravena v souladu s odst. 2.1.

v termínu dle odst. 2.4. v závislosti na průměrném množství tepla vyrobeného za tři bezprostředně předcházející kalendářní roky.

2.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané roční nájemné ve 4 rovnoměrných čtvrtletních splátkách. Pronajímatel je povinen vystavit daňový doklad vždy do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední den kalendářního čtvrtletí. Pronajímatel není plátce DPH.

2.4. Nájemce předloží nejpozději do 31. 1. běžného kalendářního roku pronajímateli návrh výše nájemného pro příslušný kalendářní rok, doložený výpočtem.

### **Článek 3.**

#### **Předání a převzetí Souboru majetku do užívání**

3.1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci Soubor majetku se všemi součástmi a příslušenstvím ke dni účinnosti této nájemní smlouvy.

3.2. Nájemce se zavazuje převzít Soubor majetku k provozování ve stávajícím stavu s tím, že o technickém stavu před převzetím zdrojů nájemcem bude sepsán oboustranně potvrzený předávací protokol.

### **Článek 4.**

#### **Doklady a dokumentace**

4.1. Za doklady a dokumentaci, nezbytné pro provoz Souboru majetku, se považuje zejména:

- a) pasport energetického zařízení
- b) revizní zprávy o technickém stavu energetického zařízení
- c) seznamy a evidenční podklady Souboru majetku, vč. ohodnocení ceny Souboru majetku
- e) účetní podklady ve vztahu k dosavadnímu provozování dle předmětu nájemní smlouvy
- f) další dokumentace ve vztahu k územnímu plánování, zejména s ohledem na ustanovení zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií

### **Článek 5.**

#### **Pověření nájemce k provozování Souboru majetku**

5.1. Nájemce provozuje Soubor majetku svým jménem, na své podnikatelské riziko a na vlastní odpovědnost vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v rozsahu určeném touto nájemní smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích., se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, se zákonem č. 201/2012 Sb. o ochraně ovzduší a s platnými cenovými předpisy.

5.2. Nájemce je pověřen provádět a zajišťovat na vlastní náklady zejména následující činnosti, související s provozováním Souboru majetku:

5.2.1. pro zabezpečení rozvodu tepla a teplé vody:

- a) zajišťovat organizaci a řízení provozu rozvodů tepla a teplé vody v kotelně

- b) zajišťovat a kontrolovat kvalifikovanou a odborně způsobilou provozní obsluhu energetických a jiných zařízení
- c) zajišťovat likvidace odpadů

5.2.2. pro technické zajištění provozu:

- a) garantovat vlastní a dodavatelské technické údržby
- b) zajišťovat a provádět vlastní a dodavatelské provozní opravy
- c) plánovat investice do Souboru majetku
- d) plnit požadavky požární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdraví, vč. zajišťování předepsaných revizních činností
- e) kontrolovat a ověřovat měřidla v předepsaných časových intervalech dle příslušných norem

5.2.3. pro řízení provozu:

- a) zajišťovat dispečerské řízení, havarijní služby a realizace opatření k předcházení provozním haváriím a mimořádným událostem
- b) zajišťovat vedení provozní evidence, odečtů měřidel, vedení a vyhodnocování bilancí, marketing, kontrolu a stanovení ceny tepla a účtování dodávek tepla pro vytápění a tepla pro ohřev TV
- c) vytvářet koncepci technického rozvoje a zajišťovat přípravu investiční činnosti

5.2.4. pro organizační činnost:

- a) dodržovat podmínky státní regulace, realizaci opatření při stavu nouze, zajišťovat vypracování místních provozních předpisů a směrnic apod.
- b) zajišťovat styk s pověřenými kontrolními orgány a realizovat jejich pokyny a opatření

5.3. Nájemce je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem Souboru majetku a zajistit zejména:

- a) plynulou dodávku tepla pro vytápění a tepla pro ohřev TV
- b) provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize apod.
- c) obstarání plánovaných oprav, revizí, odstranění havárií
- d) vést předepsanou provozní evidenci
- e) vést evidenci účetních dokladů v souvislosti s předmětem smlouvy
- f) vést majetkovou evidenci ve vztahu k Souboru majetku
- g) zajistit technické podklady pro investiční činnost dle dispozic pronajímatele
- h) informovat o přerušení dodávek tepla a TV

5.4. Nájemce je povinen určit pověřenou osobu, na kterou se mohou uživatelé bytových a nebytových jednotek obracet v případě poruchy, havárie či jiné mimořádné události spojené s přerušením dodávek tepla a TV, a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly odběratelům známy – zveřejněny vývěskou v domě.

## **Článek 6. Oznamovací povinnost nájemce**

6.1. Nájemce podává pronajímateli návrhy na provádění úprav Souboru majetku, který je předmětem nájemní smlouvy, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a je povinen podávat pronajímateli návrhy na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu nájemní smlouvy.

6.2. Nájemce v souvislosti s plněním nájemní smlouvy průběžně oznamuje pronajímateli veškeré skutečnosti týkající se Souboru majetku.

6.3. Nájemce neprodleně oznámí pronajímateli vznik havarijní situace. Smluvní strany shodně prohlašují, že za havárii se považuje skutečnost spočívající v působení vyšší moci na Soubor majetku nebo jeho části, vedoucí k podstatnému omezení nebo přerušení provozu nebo rozhodnutí správních orgánů o omezení nebo zastavení provozu.

## **Článek 7. Povinnosti nájemce, omezení činnosti nájemce**

7.1. Nájemce je povinen:

- a) být zapsán v obchodním rejstříku a doložit tuto skutečnost před uzavřením této nájemní smlouvy
- b) doložit, že má živnostenské oprávnění k plnění předmětu nájemní smlouvy – kopie živnostenského oprávnění (koncese) je přílohou č. 2 této smlouvy

7.2. Nájemce není oprávněn

- a) nakládat se Souborem majetku jiným způsobem, než jak vyplývá z této nájemní smlouvy, zejména není oprávněn bez souhlasu pronajímatele Soubor majetku nebo jeho části zastavit ani k nim zřídit věcné břemeno či jiné věcné právo a ani práva jim obdobná.
- b) bez souhlasu pronajímatele Soubor majetku ani jeho část třetí osobě podnajmout ani jinou formou poskytnout k užívání.

7.3. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o najatý Soubor majetku
- b) provádět veškerou běžnou údržbu a opravy Souboru majetku na vlastní náklady

7.4. Nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu Souboru majetku na základě žádosti pronajímatele. Ze strany pronajímatele je ke kontrole oprávněn kterýkoliv člen výboru pronajímatele.

7.5. Nájemce je povinen uzavřít vlastní pojištění odpovědnosti za škody, vzniklé v souvislosti s plněním předmětu smlouvy a toto pojištění udržovat platné po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

## **Článek 8. Investiční činnost**

8.1. Pro investiční činnost, zajišťovanou nebo realizovanou nájemcem, platí následující zásady:

- 8.1.1. Veškeré investiční činnosti budou vždy předem plánované a odsouhlasené pronajímatelem.
- 8.1.2. Veškerá investiční činnost vedoucí k reprodukci a zhodnocení pronajímaného Souboru majetku bude realizována výhradně na náklady pronajímatele.

8.2. V případě zájmu pronajímatele, aby investiční činnost dle čl. 8.1. smlouvy byla realizována na náklady nájemce, budou smluvní a finanční podmínky specifikovány v samostatné smlouvě.

## **Článek 9. Povinnosti pronajímatele**

9.1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost a záruky při plnění nájemní smlouvy.

9.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci vstup k Souboru majetku, uvedenému v příloze č. 1 této smlouvy. Vzhledem k tomu, že Soubor majetku je vyhrazené plynové zařízení, je pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy oprávněn vstupovat do prostoru, kde se nachází Soubor majetku, pouze za přítomnosti oprávněné a vyškolené osoby (zaměstnanec nájemce).

9.3. Pronajímatel se zavazuje pojistit pronajatý majetek pro případ vzniku škodní události s tím, že:

a) pronajímatel uzavře pojistnou smlouvu na pronajatý Soubor majetku svým jménem a na svůj účet

b) plnění pojistných událostí je příjmem pronajímatele

c) náklady na uvedení Souboru majetku do stavu před pojistnou událostí hradí pronajímatel; toto ustanovení smlouvy platí pouze v případě, že škoda nebyla způsobena nedbalostí nebo úmyslem nájemce, pokud škodní událost není řešena v rámci pojištění z odpovědnosti nájemce

d) v případě pojistné události může pronajímatel zmocnit nájemce k jejímu řešení s příslušnou pojišťovací institucí

e) konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro nájemce vystaveny jednotlivě

## **HLAVA 2. KUPNÍ SMLOUVA o dodávce a odběru tepla na základě živnostenského oprávnění prodávajícího (dále jen „kupní smlouva“)**

### **Článek 10. Předmět smlouvy**

10.1. Předmětem této kupní smlouvy je:

a) závazek prodávajícího dodávat kupujícímu tepelnou energii (dále jen „teplo“) v teplotním médiu, jehož množství a jakost jsou specifikovány v následujících ustanoveních této kupní smlouvy a v jejích nedílných přílohách, a převádět na něho vlastnické právo k této věci

b) závazek kupujícího platit platnou kupní cenu za podmínek uvedených v této kupní smlouvě včetně příloh.

10.2. Předmět kupní smlouvy je splněn přechodem tepla o sjednaných hodnotách ze zařízení pro výrobu tepelné energie do odběrného místa kupujícího.

10.3. Pokud kupní smlouva sjednává podmínky dodávky tepla, vztahují se tyto podmínky i na dodávku tepla pro přípravu teplé vody (dále jen „TV“), není-li ujednáno jinak.

## **Článek 11.**

### **Místo plnění předmětu smlouvy**

11.1. Konkrétní místo plnění předmětu smlouvy je uvedeno v příloze č. 1 smlouvy „Pasport odběrného místa“.

## **Článek 12.**

### **Parametry a množství dodávaného tepla**

12.1. Kvalitativní parametry dodávky tepla, t.j. zejména typ teplonosného media, maximální sjednaný odběr, přípustné teplotní rozmezí teplonosného media a případně další údaje, jsou uvedeny v příloze č. 1 smlouvy „Pasport odběrného místa“.

12.2. Celkový plánovaný odběr tepla za kalendářní rok je uveden v kalkulaci k příloze č. 4 smlouvy „Dohoda o ceně a platebních podmínkách“.

12.3. Technické a obchodní podmínky dodávky tepla stanoví příloha č. 3 smlouvy „Technické a obchodní podmínky“.

## **Článek 13.**

### **Kupní cena, platební podmínky**

13.1. Cena tepla, včetně ostatních nákladů, je stanovena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách a s cenovými rozhodnutími Ministerstva financí ČR a Energetického regulačního úřadu.

13.2. Cena tepla, vztahující se k plnění předmětu této smlouvy, je uvedena v kalkulaci k příloze č. 4 smlouvy „Dohoda o ceně a platebních podmínkách“.

13.3. Cena tepla platí za odběr v místě plnění.

Jedná se o průměrnou cenu na 1 GJ tepla vyrobeného ve všech tepelných zdrojích, které má prodávající v pronájmu, a které provozuje v jedné cenové lokalitě Praha 3.

13.4. Předběžná cena tepla se stanovuje na období jednoho kalendářního roku. Kalkulace předběžné ceny slouží pro stanovení záloh na úhradu za dodávku tepla a je sestavena na základě předpokládaných nákladů na 1 GJ tepla vyrobeného v dané cenové lokalitě uvedené v odst. 13.3. Na principu takto stanovené ceny bude provedeno též vyúčtování skutečných nákladů – výsledná cena tepla. V souladu s cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu vychází výsledná cena tepla z výsledné kalkulace, která obsahuje skutečně uplatněné ekonomicky oprávněné náklady a odpovídá výnosům za teplo a skutečnému množství tepla za ukončený kalendářní rok.

13.5. Cena tepla je stanovena výhradně formou jednosložkové tarifní sazby, jednosložková cena tepla se skládá pouze ze sazby za teplo v Kč/GJ a je v ní v souladu s cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu zahrnuto i nájemné dle této smlouvy. Cenu tepla vždy dokládá prodávající kupujícímu kalkulací ceny.

13.6. Novou cenu tepla uplatní prodávající vždy od 1. dne kalendářního roku po prokazatelném doručení písemného oznámení o změně ceny kupujícímu; pro další kalendářní rok oznámí prodávající kupujícímu cenu tepla nejpozději do 31.12. příslušného roku.



13.7. Způsob měření a postupy pro stanovení množství dodaného tepla pro účely stanovení výše úhrady kupujícího jsou uvedeny v příloze č. 3 smlouvy „Technické a obchodní podmínky“.

13.8. Postup při řešení reklamace stanoví příloha č. 3 smlouvy „Technické a obchodní podmínky“.

13.9. Kupující je povinen při platebním styku s prodávajícím používat stanovený variabilní symbol.

13.10. Pokud kupující nemůže pravidelně plnit své platební povinnosti, vyplývající z této smlouvy, je povinen tuto skutečnost v době splatnosti nahlásit prodávajícímu.

## **Hlava 3 Společná ustanovení**

### **Článek 14.**

#### **Změny a doplňky smlouvy**

14.1. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran a to ke dni uvedenému v takové dohodě nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez udání důvodu.

14.2. Při výpovědi bez udání důvodu dle odst. 14.1. smlouvy činí výpovědní lhůta jeden měsíc a začíná běžet vždy nejbližšího 1. března, 1. června, 1. září nebo 1. prosince následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

14.3. Pronajímatel (kupující) může dále písemně vypovědět smlouvu, jestliže

- a) nájemce (prodávající) užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
- b) nájemce (prodávající) závažně nebo opakovaně porušuje svoje povinnosti sjednané touto smlouvou

14.4. Nájemce (prodávající) může písemně vypovědět smlouvu, jestliže

- a) ztratí právní způsobilost k plnění předmětu smlouvy
- b) předmět smlouvy se stane bez zavinění nájemce (prodávajícího) nezpůsobilým k smluvenému užívání,
- c) kupující nezaplatí sjednanou úhradu dodávky, včetně zálohových plateb ani po prokazatelně opakovaných upomínkách
- d) pronajímatel (kupující) závažně nebo opakovaně porušuje svoje povinnosti sjednané touto smlouvou

14.5. V případě výpovědi podle odst. 14.3. nebo 14.4 smlouvy činí výpovědní lhůta dva měsíce a začíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu výpovědní lhůty je nájemce (prodávající) povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.

14.6. Po ukončení platnosti smlouvy je nájemce (prodávající) povinen neprodleně předat pronajímateli (kupujícímu) nebo pronajímatelem (kupujícím) pověřené osobě Soubor majetku na základě předávacího protokolu včetně dokumentace uvedené v čl. 4 této smlouvy a další provozní dokumentaci.

14.7. Po ukončení platnosti této smlouvy je nájemce (prodávající) povinen:

- a) uhradit případné závazky nájemce (prodávajícího) vzniklé z činnosti vyplývající z této smlouvy včetně úhrady nájemného k datu ukončení nájemní smlouvy

b) předat pronajímateli (kupujícímu) kompletní dokumentaci vyúčtování dodávky energií

14.8. Po ukončení platnosti této smlouvy je pronajímatel (kupující) povinen buď uhradit případné závazky pronajímatele (kupujícího) vůči nájemci (prodávajícímu), vzniklé či vyplývající z této smlouvy nebo uzavřít dohodu o vypořádání těchto závazků.

### **Článek 15. Závěrečná ustanovení**

15.1. Všechny nároky smluvních stran musí být uplatněny písemnou formou, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.

15.2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnou formou číslovaných dodatků smlouvy s tím, že podmínkou platnosti změny nebo doplnění smlouvy je vlastnoruční podpis dodatku smlouvy oprávněnými jednajícími zástupci smluvních stran, a to na téže listině.

15.3. Pokud je nájemce (prodávající) povinen informovat pronajímatele (kupujícího), je tato povinnost splněna doručením písemné informace pronajímateli (kupujícímu) - popř. emailem. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky příslušné pověřené osobě s tím, že zpráva bude dodatečně písemně (popř. emailem) potvrzena.

15.4. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o jakýchkoliv okolnostech významných pro plnění této smlouvy, především o veškerých změnách týkajících se podmínek platebního styku, o změnách osob pověřených určitými činnostmi, změnách adres, telefonních a telefaxových číslech uvedených v této smlouvě apod.

15.5. Osoby pověřené jednat za dodavatele:  
ve věcech technických – vedoucí centrálního dispečinku kotelen

15.6. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

15.7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti od 1. 8. 2020. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje kupní smlouvu o dodávce tepelné energie uzavřenou dne 31. 10. 2011 mezi kupujícími a společností Správa komunálního majetku Praha 3, a.s., jejímž je prodávající právním nástupcem. Smluvní strany se dohodly, že prodávající provede pro kupujícího vyúčtování dodávky tepelné energie za rok 2020 v jednom vyúčtování (tzn. za celé zúčtovací období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020) v souladu s původní i novou smlouvou a platnými právními předpisy do 28. 2. 2021.

15.8. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Praze dne

V Praze dne

.....  
pronajímatel (kupující)

.....  
nájemce (prodávající)

## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Adresa:	<b>Praha 3 Jeseniova 75</b>	č.p. <b>2446</b>
Výkon kotelny:	<b>258</b> kW	Teplonosná látka: <b>teplá voda</b>
Druh kotelny:	palivo: <b>zemní plyn</b>	charakter: <b>nízkotlaká</b>

### ÚDAJE O ZÁSOBOVANÝCH OBJEKTECH

Obytný dům:	Počet bytů	Počet nebytových prostor	Vytápěná plocha (m <sup>2</sup> )			
			bytů	nebyto vých prostor	spol. prostor y	celkem
<b>Jeseniova 75 / 2446</b>	<b>20</b>		1238,26			<b>1238,26</b>

### KOTELNA

#### OBECNÉ ÚDAJE

Rok uvedení do provozu: <b>2007</b>	Teplotní parametry kotelny:	Vytápění: <b>80/60</b> °C	TV: <b>55</b> °C
Rozměry kotelny	délka v m: <b>5</b>	šířka: <b>3,94</b>	světlá výška (m): <b>3</b>
	plocha (m <sup>2</sup> ): <b>19,7</b>	objem (m <sup>3</sup> ): <b>59,1</b>	<b>Kotelna v suterénu.</b>
Skladba kotlů	Počet: <b>2</b>	Zapojení: <b>paralelní kaskádové</b>	
Větrání kotelny:	přirozené: nucené: <b>ano</b>	<b>Palivo: zemní plyn</b>	

### PARAMETRY ZÁKLADNÍCH FUNKČNÍCH DÍLŮ

#### KOTLE

Kotel:	označení	značka	počet	druh	jmenovitý výkon (kW)	rok výroby	konstrukční tlak (kPa)
	<b>K</b>	<b>De Dietrich C 210-130 eco</b>	<b>2</b>	<b>teplovodní</b>	<b>129</b>	<b>2007</b>	

Kotel:	označení	výrobní číslo	hořák	značka	druh
	<b>K-1</b>	<b>4500</b>		<b>integrováný v konstrukci kotle</b>	<b>kondenzační</b>
<b>K-2</b>	<b>5180</b>	<b>integrováný v konstrukci kotle</b>	<b>kondenzační</b>		

#### ZABEZPEČOVACÍ ZAŘÍZENÍ:

<b>Zabezpečovací zařízení s tlakovou expanzní nádobou OLYMP HC 7 S</b>
--

#### ZAŘÍZENÍ PRO PŘÍPRAVU TV

Způsob:	<b>akumulační</b>	výměník: <b>ALFA-LAVAL</b>	nádoba: <b>stojatá – 1 ks</b>	objem v l: <b>600</b>
Popis:	<b>Zásobník na TV: Antikor AKU 600</b>			

#### ČERPADLA

Vytápění:	kotlový okruh	počet:	2	značka:	1xGRUNDFOS Magna 32-100, 230V, 180W, 1xGRUNDFOS Magna 1 32-100, 230V, 180W - nové 7/2019
	rozvody vytápění				1

Příprava TV:	okruh přípravy TV		2	GRUNDFOS Magna 40-80,230V, 240W GRUNDFOS Magna 32-80,230V, 240W
	okruh cirkulace		1	GRUNDFOS UPS 25 – 60 , 230V, 70W

## ÚPRAVA VODY

Elmag. úpravna Descaler .

## REGULACE

ÚT:	Řídicí systém Tecoreg řady TR 300 (PLC včetně místního servisního panelu), ekvitermní regulace směšováním, křivka měnitelná ve 4 bodech, elektropohony na 230 V, noční útlum, dálková kontrola a možnost změn těchto parametrů přes RADIO modem Conel: střídání kotlů na základě provozních hodin dálková změna režimu provozu kotlů (samostatně, v kaskádě) minimální teplota z kotlů minimální teplota zpátečky max. diference výstup/vstup regulace tlaku v systému Směšovací ventil s pohonem Ohřev vzduchu je řízen zařízením ALTEKO-TERNO 250.
TV:	přes PLC
poruchové veličiny:	Tprostor, Tut max, Ttuv max, Pmax, Pmin, doba doplňování a jeho porucha, el. výpadek, zaplavení, místní signalizace vč. ručního havarijního odstavení tl. STOP , kotel má vlastní ochranné prvky (termostat, hořáková automatika, tlakové pojišťovací prvky)

## ROZVOD OTOPNÉ SOUSTAVY

Zdroj tepla je připojen přes hydraulický vyrovnávač tlaku k jedné topné větvi rozdělovačem a sběračem.  
Zóny jsou popsány dle schématu:  
 zóna 1 dům  
Na radiátorech v domě termostatické ventily.

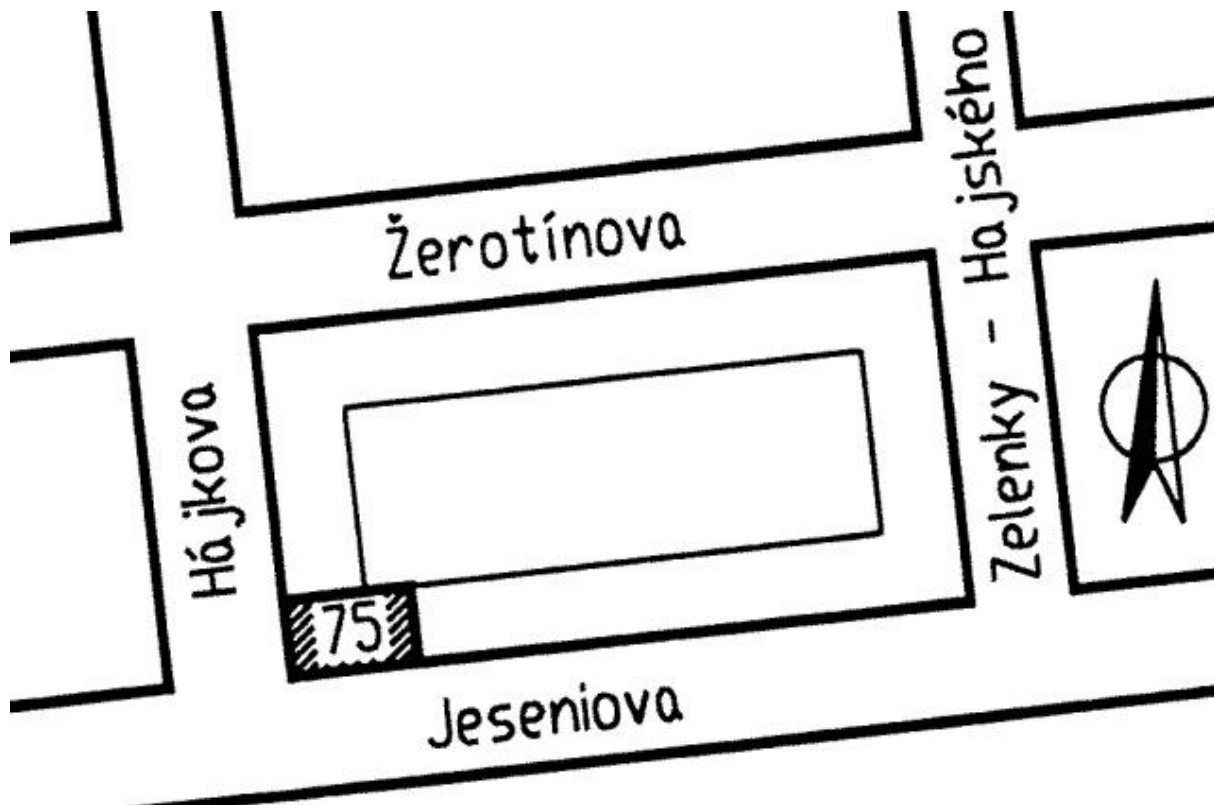
## MĚŘENÍ SPOTŘEBY

Tepla na vytápění:	Kamstrup Multical 602
Tepla na přípravu TV:	Kamstrup Multical 602
Studené vody:	Sensus,
Dopouštěcí vody:	Enbra

## MÍSTO PŘEDÁNÍ TEPELNÉ ENERGIE (PLNĚNÍ)

Dodávka tepelné energie je splněna dle obchodních podmínek v místě:  
první uzavírací armatura za měřiči tepelné energie pro ÚT a ohřev TV.  
Zařízení odběratele navazuje přímo na zařízení dodavatele.

Umístění topného zdroje a dispozice návazných objektů:



## **Technické a obchodní podmínky**

### **Základní ustanovení**

#### **Čl. 1**

##### **Uzavírání smlouvy**

- 1.1. Pokud je jedinému kupujícímu realizována dodávka na více odběrných míst, uzavírá prodávající s kupujícím jedinou smlouvu, ve které jsou sjednány podmínky dodávky pro všechna odběrná místa kupujícího.

#### **Čl. 2**

##### **Změny smlouvy**

- 2.1. Kupující ručí za trvalou správnost údajů uvedených ve smlouvě a v Pasportu odběrného místa týkající se věci v jeho vlastnictví nebo věci, kterou spravuje. Případnou změnu těchto údajů oznámí prodávajícímu:
  - je-li kupujícímu známo, že má dojít ke změně některého z údajů jím uvedených v Pasportu odběrného místa, zavazuje se projednat tuto změnu s prodávajícím nejméně 10 dnů před požadovanou platností úpravy
  - pokud nutnost změny nastane neočekávaně, je kupující povinen neprodleně písemně informovat prodávajícího o této změně
- 2.2. Pokud dojde ke změnám skutečností, podstatně měnících smluvní ujednání, bude vyhotoven dodatek Smlouvy. Návrh dodatku předkládá ta smluvní strana, které vznikly nové skutečnosti. Dodatek musí být společně projednán do 30 dnů od jeho předložení. Dokud nebude dodatek oboustranně odsouhlasen, platí Smlouva v původním znění.

#### **Čl. 3**

##### **Provozní podmínky a závazky související**

- 3.1. Kupující je povinen bez zbytečného odkladu hlásit prodávajícímu všechny závady a práce prováděné na odběrném tepelném zařízení, které mají nebo mohou mít vliv na kvalitu a plynulost dodávky tepla nebo na vyregulování otopné soustavy. Současně je kupující povinen zajistit urychlené odstranění závad na zařízení, které vlastní nebo spravuje. Kupující je povinen zajišťovat potřebnou součinnost s prodávajícím při řešení vzniklých provozních situací.
- 3.2. Kupující je povinen umožnit oprávněným pracovníkům prodávajícího přístup k zařízení prodávajícího, umístěnému v objektu kupujícího.
- 3.3. Kupující umožní prodávajícímu, aby si zajistil jednotlivé části svého zařízení, umístěného v zařízení nebo objektech kupujícího, proti neoprávněné manipulaci a poškození.
- 3.4. Prodávající je povinen informovat písemnou formou kupujícího o plánovaných opravách a rekonstrukcích, jejichž důsledkem bude přerušení sjednané dodávky tepla a to nejpozději 40 dní před plánovaným přerušením dodávky. Sdělení musí obsahovat důvod přerušení dodávky, předpokládaný termín, po jaký bude přerušení uplatněno, případný návrh řešení situace nebo návrh dalšího postupu a podpis pověřeného zástupce prodávajícího. Odstávka bude plánovaná pouze v letních měsících a nebude trvat déle než 10 dní.
- 3.5. Prodávající je dále povinen neprodleně oznámit kupujícímu poruchy vzniklé na jeho zařízení, mající vliv na kvalitu dodávek. Prodávající vznik takové situace ohlásí kupujícímu telefonicky a následně písemně s udáním důvodu a předpokládanou dobou trvání poruchy. Prodávající zajistí neprodlený příchod technika v případě poruchy v dodávce tepla. Odstranění poruchy provede prodávající v nejkratším možném termínu, nejpozději však do 3 dnů. V období topné sezony, pokud porucha narušuje tepelnou pohodu v domě, zajistí prodávající odstranění poruchy do 24 hodin.

- 3.6. Teplonosné médium je majetkem prodávajícího a kupující se povinen vracet teplonosné médium prodávajícímu. Doplňování sekundárních rozvodů teplonosným médiem z primární strany rozvodu je bez souhlasu prodávajícího zakázáno.
- 3.7. Kupující není oprávněn zasahovat bez souhlasu prodávajícího do systému distribuce a spotřeby tepla. Zejména se jedná o následující činnosti, které jsou:
- a) bez předcházejícího souhlasu prodávajícího zakázány:
    - změny nastavení provozních parametrů odběrného místa
    - změny dimenzí či provozních charakteristik odběrného místa či jeho částí
    - jiné změny odběrného zařízení, které mají nebo mohou mít vliv na provozní parametry prodávajícím provozované soustavy nebo na plnění závazků prodávajícího ke třetím osobám
  - b) bez předchozího informování prodávajícího zakázány:
    - výměna podstatných částí zařízení odběrného místa (např. rozvody, regulační a uzavírací armatury apod.), s výjimkou běžných provozních oprav, které nemají vliv na hydraulické parametry soustavy
- 3.8. Prodávající je povinen předložit na vyžádání kupujícímu teplotní schéma nastavené v automatickém systému řízení kotelny.

#### Čl. 4

##### Přerušení dodávky

Za omezení nebo přerušení dodávky se považuje neplnění sjednaných podmínek dodávky tepla ze strany prodávajícího, způsobené následujícími příčinami:

- a) při bezprostředním ohrožení zdraví nebo majetku osob a při likvidaci těchto stavů,
- b) při stavech nouze vyhlášených dle platných předpisů nebo činnostech bezprostředně zamezujících jejich vzniku,
- c) při provádění plánovaných rekonstrukcí, oprav, údržbových a revizních prací, pokud jsou oznámeny nejméně 40 dní předem a netrvají déle než 10 dní
- d) při provádění nezbytných provozních manipulací na dobu 8 hodin,
- e) při havarijním přerušení či omezení nezbytných provozních dodávek teplonosné látky nebo paliv a energií poskytovaných jinými prodávajícími,
- f) při nedodržení smluvně sjednaných povinností kupujícího,
- g) při vzniku a odstraňování havárií a poruch na zařízeních pro rozvod a výrobu tepelné energie na dobu nezbytně nutnou, nejdéle na 3 dny
- h) jestliže kupující používá zařízení, která ohrožují život, zdraví nebo majetek osob nebo ovlivňují kvalitu dodávek v neprospěch třetích osob,
- i) při neoprávněném odběru, za který je považováno:
  - odběr tepla bez souhlasu prodávajícího nebo v rozporu s uzavřenou smlouvou,
  - odběr při opakovaném neplnění smlouvené platební povinnosti včetně záloh,
  - odběr bez měřicího zařízení nebo odběr přes měřicí zařízení, které v důsledku zásahu kupujícího odběr nezaznamenává nebo zaznamenává odběr menší než skutečný,
  - odběr měřicím zařízením přemístěným bez souhlasu prodávajícího,
  - odběr měřicím zařízením, na němž bylo porušeno zajištění proti neoprávněné manipulaci a pokud nebyla splněna povinnost kupujícího dle čl. 3.3 této přílohy smlouvy
- j) Při přerušení dodávky na delší dobu než 10 dní je kupující oprávněn neplatit zálohy do doby, než bude dodávka tepla obnovena. Zálohy začne platit od začátku následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla obnovena dodávka tepla.

#### Čl. 5

## **Reklamacce**

- 5.1. Reklamaci dodávky tepla podává kupující prodávajícímu výhradně písemnou formou do sídla prodávajícího.
- 5.2. V reklamaci musí být uvedeny konkrétní údaje, umožňující identifikovat místo, dobu a podstatu reklamované dodávky.
- 5.3. Při řešení reklamacce bude postupováno v souladu s ustanoveními platných předpisů.
- 5.4. Oprávněná reklamacce je důvodem k poskytnutí slevy z ceny dodávky.
- 5.5. Výše slevy bude stanovena technickým výpočtem v závislosti na míře sníženého plnění sjednaného předmětu smlouvy. Na základě písemné žádosti kupujícího bude postup výpočtu prodávajícím doložen.
- 5.6. Poskytnutí slevy z ceny na základě oprávněné reklamacce nevylučuje uplatnění náhrady škody vzniklé kupujícímu v souladu s platnými předpisy.
- 5.7. Reklamaci dodávky tepla nelze zásadně uplatnit, pokud podstata reklamacce byla způsobena přerušením nebo omezením dodávky z důvodů, uvedených v článku 4 této přílohy smlouvy po dobu kratší než 10 dní.

## **Měření dodávky tepla pro účely stanovení úhrady**

### **Čl. 6**

#### **Obecná pravidla**

- 6.1. Měřiče tepla, používané pro účely platebního styku při dodávce tepla, vlastní nebo provozuje na své náklady prodávající. Tyto měřiče ve vlastnictví prodávajícího musí splňovat požadavky zákona č. 505/1990 Sb., o metrologii.
- 6.2. Odečty měřičů provádí prodávající, o odečtech vede prodávající průběžnou evidenci, kterou na vyžádání předloží k nahlédnutí všem smluvním partnerům.
- 6.3. Přístup k měřičům v majetku či správě prodávajícího, umístěným v objektu kupujícího bude na výzvu prodávajícího umožněn.
- 6.4. Skutečnosti, podstatně ovlivňující úroveň vyúčtování, uplatnění sankcí nebo reklamací se považují za prokázané, pokud tyto byly zjištěny společně oprávněnými zástupci obou smluvních stran a pokud byl o předmětné věci vyhotoven zápis, potvrzený oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 6.5. Kupující je oprávněn za přítomnosti prodávajícího zkontrolovat stav výše uvedených měřičů.

### **Čl. 7**

#### **Pravidla pro stanovení množství dodávky tepla pro vytápění**

- 7.1. Celková cena dodávky tepla, připadající na jednu zúčtovací jednotku (odběrné místo), se stanoví na základě údajů měření (tepla) a sjednané ceny za 1 GJ. Při tom se bude postupovat v intencích vyhlášky, kterou se stanoví způsob pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst.
- 7.2. Pokud není množství dodaného tepla měřeno, stanoví se množství dodaného tepla technickým výpočtem v souladu s platnými předpisy; o použití tohoto způsobu stanovení množství dodaného tepla bude uvedena informace v dokladech vyúčtování dodávky a na písemné vyžádání kupujícího bude doložena prodávajícím.
- 7.3. Pořízení náhradních údajů - v případě poruchy měřičů tepla bude množství tepla pro účely stanovení úhrady kupujícího stanoveno náhradním způsobem technickým výpočtem z průměrných denních dodávek před poruchou měřícího zařízení v klimaticky stejném a řádně měřeném období. Pokud bude množství tepla stanoveno náhradním způsobem, bude tato skutečnost uvedena v podkladech pro vyúčtování dodávky.



## **Čl. 8**

### **Skladba sestavy vyúčtování**

- 8.1. Při vyúčtování účtovacího období předloží prodávající kupujícímu fakturu za dodávku tepla za účtovací období.
- 8.2. V případě pochybností o předložených podkladech si kupující může vyžádat výpis odečtů měřičů tepla za účtovací období. Proávající je oprávněn kupujícímu poskytnout tento doklad výhradně s údaji, vztahujícími se ke stanovení úhrady kupujícího.
- 8.3. Doklady vyúčtování musí zahrnovat informace, vztahující se uplatnění všech cen tepla v průběhu účtovacího období, včetně termínů jejich uplatnění. Technické jednotky (GJ, m<sup>3</sup>) se pro potřeby vyúčtování uvádějí s přesností na dvě desetinná místa.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

Technické a obchodní podmínky byly projednány s kupujícím a jsou jako příloha č. 3 nedílnou součástí kupní smlouvy o dodávce tepelné energie.

V Praze dne

V Praze dne

---

kupující

---

prodávající

## Dohoda o ceně a platebních podmínkách

### Čl. 1

#### Definice odběrného místa

1.1. Tato dohoda se vztahuje na toto odběrné místo:

**Jeseniova 2446/75, Praha 3 - Žižkov**

### Čl. 2

#### Cena tepelné energie, produktů a služeb

2.1. Při prodeji tepelné energie pro odběrné místo a dodávkové množství, sjednané touto smlouvou, bude uplatněna věcně usměrňovaná cena za dodávku (ve sjednaném místě předání), uvedená na „Kalkulaci ceny“, která je nedílnou součástí této dohody.

2.2. Způsob výpočtu ceny je uveden v článku 13 této smlouvy.

2.3. Kalkulaci ceny pro následující kalendářní rok zašle písemně prodávající kupujícímu nejpozději do 31.12.

### Čl. 3

#### Platební podmínky

3.1. Účtovací období je jeden kalendářní rok s tím, že dodávka tepla je během účtovacího období hrazena formou záloh a konečného vyúčtování.

3.2. Po ukončení účtovacího období provede prodávající do 28. 2. následujícího roku vyúčtování veškerých úhrad souvisejících s plněním smlouvy, včetně záloh – ve vyúčtování bude uvedena výsledná cena tepla v souladu s čl. 13.4. smlouvy.

3.3. Splátkový kalendář záloh, který je nedílnou součástí této smlouvy, je vždy stanoven na sjednané účtovací období.

3.4. Na platby záloh se vztahují všechna ujednání smlouvy bez výjimky, vč. sjednaných termínů splatnosti, užívání variabilních symbolů plateb, smluvních pokut apod.

3.5. Platby záloh budou prováděny platebním příkazem kupujícího poukazáním stanovené zálohy na účet prodávajícího se splatností k datu stanovenému ve splátkovém kalendáři.

Bankovní spojení: **č. účtu: 172113626/0300 u ČSOB, a s.**

**variabilní symbol: 1000270054**

3.6. Peněžitý závazek je splněn, když nejpozději v poslední den splatnosti je předmětná úhrada připsána na účet adresáta.

**3.7. Termíny splatnosti a výše splatných záloh jsou uvedeny na „Kalkulaci ceny“, která je nedílnou součástí této dohody.**

3.8. Další platební podmínky odpovídají standardu, stanovenému touto smlouvou včetně příloh.

### Čl. 4

#### Sjednané množství dodávky tepla

4.1. Plánované množství prodeje tepla pro období 1. 8. 2020 – 31. 12. 2020, včetně časového a účelového rozložení dodávky je uvedeno na „Kalkulaci ceny“, která je nedílnou součástí této dohody.

4.2. Plánované množství prodeje tepla slouží výhradně pro potřeby sjednání ceny. Při stanovení úhrady za prodané teplo bude vycházeno výhradně ze skutečně dodaného množství tepla, stanoveného smlouvou sjednaným způsobem.

### Čl. 5

#### Účinnost

5.1. Tato dohoda se uzavírá s účinností ode dne 1. 8. 2020.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

\_\_\_\_\_  
kupující

\_\_\_\_\_  
prodávající