

PACHTOVNÍ SMLOUVA

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

mezi

Obchodní firma: **Domov pro seniory Elišky Purkyňové**
se sídlem: Cvičebná 2447/9, Praha – Břevnov, 169 00
zapsaná: Zapsán v registru ekonomických subjektů vedeném Českým statistickým úřadem
IČO: 70875316
bankovní spojení: PPF banka a.s.
č. účtu:
zastoupená: **Evou Kalhousovou**, ředitelkou
(dále jen "Propachtovatel")

a

Obchodní firma: **Veolia Energie Praha, a.s.**
se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20284
IČO: 03669564
DIČ: CZ03669564, plátce DPH
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu:
zastoupená: **Ing. Martinem Brůhou**, členem představenstva a **Ing. Redou Rahmou**, předsedou představenstva
(dále jen "Pachtýř")

ČLÁNEK 1 – Předmět smlouvy

(1) Předmětem smlouvy je:

- a) pacht kompletního technologického zařízení předávací stanice tepla uvedeného v Příloze č. 1 umístěného v objektu nacházející se na adrese Thákurova 535/12, Praha 6 - Dejvice (dále jen "Zařízení") sloužícího k výrobě a dodávce tepelné energie do tohoto objektu, ve vlastnictví Propachtovatele,
- b) správa, provozování, údržba, opravy a servis Zařízení Pachtýřem 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 a veškerá provozní dokumentace vztahující se k provozování technologického zařízení budou Pachtýřem bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy umístěny v místnosti předávací stanice a jejich obsah a forma musí odpovídat výše uvedeným zákonům a předpisům.
- c) nájem prostor, ve kterých je umístěno Zařízení (technologie uvedená v Příloze č. 1 této smlouvy) v objektu nacházejícím se na adrese Thákurova 535/12, Praha 6 - Dejvice.
- d) provedení technického zhodnocení dle níže uvedených podmínek

(2) Pachtýř prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro provozování technologického zařízení předávací stanice umístěné v objektu uvedeného v čl. 1 odst. (1) písm. a) této smlouvy. Prostor předávací stanice a technologické vybavení předávací stanice

uvedené v Příloze č. 1 je ve vlastnictví Propachtovatele a případné technické zhodnocení uvedené v Příloze č. 2 bude rovněž ve vlastnictví Propachtovatele, přičemž Pachtýř bude oprávněn technické zhodnocení odepisovat od jeho realizace po celou dobu účinnosti této smlouvy.

- (3) Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem nebo řádným uživatelem Zařízení a nebytových prostor, v nichž se Zařízení nachází, a že na nich nevážnou žádná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, která by bránila řádnému výkonu práv a povinností Pachtýře dle této smlouvy, a dále prohlašuje, že je oprávněn k jejímu uzavření.

ČLÁNEK 2 – Povinnosti Pachtýře a Propachtovatele

- (1) Pachtýř je povinen užívat Zařízení způsobem vyplývajícím z technických podmínek provozu Zařízení, který je mu vzhledem k jeho odbornosti znám.
- (2) Pachtýř není oprávněn přenechat Zařízení k užívání a/nebo používání třetí osobě bez souhlasu Propachtovatele.
- (3) Pachtýř je oprávněn provádět změny na Zařízení pouze se souhlasem Propachtovatele.
- (4) Propachtovatel dává Pachtýři výslovný souhlas s provedením technického zhodnocení rekonstrukce zařízení dle přílohy č. 2 této smlouvy na náklady Pachtýře, a to v termínech a v rozsahu předem Propachtovatelem schválených, nejpozději provedených do 26.7.2020. Harmonogram prací tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy. Případná veřejnoprávní povolení si Pachtýř zajistí sám a na své náklady. V případě nedodržení termínu provedení rekonstrukce Pachtýřem, může Propachtovatel uplatnit sankci ve výši _____ za každý den prodlení. Technické zhodnocení dle přílohy č. 2 bude Pachtýř odepisovat v rámci ceny tepelné energie. Pachtýř je oprávněn technické zhodnocení odepisovat od ukončení prací (rekonstrukce), a to do plné výše technického zhodnocení dle platných zákonů a vyhlášek. Po 10 letech od zahájení odepisování technického zhodnocení převede Pachtýř toto technické zhodnocení za zůstatkovou hodnotu, maximálně však za _____ do majetku a evidence Propachtovatele. V případě ukončení této smlouvy před ukončením doby odepisování technického zhodnocení, je Propachtovatel povinen zaplatit Pachtýři účetní zůstatkovou hodnotu investice – technického zhodnocení (dle přílohy č. 2 k této smlouvě) ke dni ukončení pachtu, není-li touto smlouvou dohodnuto jinak. Kalendář účetního odepisování technického zhodnocení je součástí této smlouvy jako její Příloha č. 3.
- (5) Pachtýř odpovídá za škody na Zařízení, které způsobil svojí činností nebo činností 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. Seznam činností, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie č.17911, tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.
- (7) Pachtýř je povinen provádět po celou dobu účinnosti této smlouvy na své náklady veškeré opravy Zařízení uvedeného v příloze 1 a 2 této smlouvy.
- (8) Pachtýř se zavazuje poskytovat provozní servis Zařízení spočívající v obsluze Zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií.
- (9) Pachtýř se zavazuje poskytovat technický servis Zařízení spočívající v péči o technický stav Zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu odpovídajícím jejich stáří a opotřebení, který představuje běžnou údržbu, kterou je čištění, mazání, udržování těsnosti spojů, opravy izolací, ucpávek, netěsností, revize.

- (10) 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.
- (11) Pachtýř se zavazuje v rámci provozu Zařízení převzít povinnosti a závazky Propachtovatele vzniklé po dni účinnosti této smlouvy vůči orgánům státní správy (ČIŽP, SUIP, TÍČR apod.) a provádět v rámci běžné údržby pravidelné a příslušnými legislativními předpisy stanovené revize a technické prohlídky Zařízení.
- (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 prokazatelně informovat Propachtovatele, a písemně (např. emailem) oznámit závadu mající vliv na dodávku tepla. Jestliže Propachtovatel neobnoví dodávku tepelné energie do 4 hodin viz výše a to z prokazatelného důvodu zaviněného Propachtovatelem, je Propachtovatel povinen zajistit náhradní způsob dodávky tepelné energie.

- (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 vstupních dveří k výměňkové stanici, a to na základě písemného předávacího protokolu. Současně Propachtovatel umožní Pachtýři přístup k předávací stanici přes recepci. Propachtovatel se zavazuje zajistit Pachtýři řádný a ničím nerušený výkon práva provozování Zařízení.
- (17) Propachtovatel se zavazuje neprovádět jakoukoliv úpravu na Zařízení, která může způsobit změnu nebo zvýšení pracnosti na straně Pachtýře při plnění předmětu této smlouvy, bez jeho předchozího písemného souhlasu.
- (18) Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři veškerou dostupnou 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 nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy poskytnout Pachtýři informace o všech existujících Dodavatelských, 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 na své náklady vodu potřebnou k provozování Zařízení.
- (21) Propachtovatel prohlašuje a Pachtýř souhlasí, že ke dni předání Zařízení splňuje předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní právní předpisy České republiky platné v době uzavírání této smlouvy a je provozováno 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 v mezích svých povinností dle této smlouvy 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 provozujícím řádně vykonáván, aby nedošlo k poškození Zařízení, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých Zařízení a v rozsahu vyplývajícím z této smlouvy hradit náklady související s údržbou a opravami výše uvedených prostor.
- (24) Pachtýř se zavazuje respektovat platné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní platné právní předpisy České republiky.
- (25) Pachtýř je povinen na písemné vyžádání Propachtovatele pravidelně informovat o provedení servisů, revizí a oprav.

ČLÁNEK 3 – Finanční ujednání

- (1) Pachtýř je povinen platit za pacht technologického zařízení, teplovodní přípojky a nebytových prostor, ve kterých je umístěno technologické zařízení předávací stanice, roční pachtovné ve výši _____ které je splatné do 31.1. každého kalendářního roku předem. V případě nabytí účinnosti smlouvy v průběhu roku bude výše pachtovného odpovídat délce trvání smlouvy v daném roce.
- (2) V případě prodloužení Pachtýře se zaplacením pachtovného o více než 14 dní, Propachtovatel upozorní písemně (dopisem nebo emailem) Pachtýře a poskytne mu náhradní lhůtu, která nebude delší než 14 dní. Pokud Pachtýř nezplatí pachtovné ani v poskytnuté náhradní lhůtě, je Propachtovatel oprávněn Pachtýři účtovat smluvní pokutu ve výši _____ za každý den prodloužení.

ČLÁNEK 4 – Platnost smlouvy a ukončení smlouvy

- (1) Pacht a nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu 10 let od zahájení dodávky tepla dle Smlouvy dodávce tepelné energie č. 17911, přičemž skončí k poslednímu dni měsíce, ve kterém dosáhne smluvené doby účinnosti.
- (2) V případě hrubého porušení 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. Výpovědní doba činí 3 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- (3) Strany se v souladu s ust. § 2000 občanského zákoníku vzdávají svého práva domáhat se zrušení závazku založeného touto smlouvou.
- (4) Tato smlouva rovněž zaniká dnem skončení Smlouvy o dodávce tepelné energie č. 17911 uzavřené mezi těmito smluvními stranami.
- (5) V případě zániku této smlouvy před uplynutím doby její účinnosti dle čl. 4.(1). této smlouvy, je Propachtovatel povinen zaplatit Pachtýři účetní zůstatkovou hodnotu investice technického zhodnocení (dle přílohy č. 2 k této smlouvě) ke dni ukončení této smlouvy. Kalendář účetního odepisování technického zhodnocení je součástí této smlouvy (příloha č. 3).
- (6) Pachtýř je povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti této smlouvy předat Propachtovateli majetek uvedený v čl. I. této smlouvy a technické zhodnocení uvedené v příloze č. 2 k této smlouvě, a to ve stavu provozuschopném a způsobilém ke smluvenému účelu užívání s

příhlédnutím k obvyklému opotřebení. Dále je povinen neprodleně předat veškerou dokumentaci k tomuto majetku a klíče.

- (7) Smluvní strany v souladu s ust. § 1727 občanského zákoníku konstatují, že tato Smlouva a Smlouva o dodávce tepelné energie č. 17911, jejímž předmětem je dodávka tepelné energie do objektu Thákurova 535/12, Praha 6 - Dejvice, jsou smlouvami závislými. Zánik jedné z nich proto vede k zániku druhé z nich.

(8)

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) 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>.
- (4) V případě, že Propachtovatel má zájem převést vlastnické právo k Zařízení, které je předmětem této smlouvy, na třetí osobu, je povinen ji upozornit na existenci této smlouvy, jinak odpovídá Pachtýři za škodu.
- (5) Užití ust. § 2335 a 2337 občanského zákoníku se vylučuje.
- (6) Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá zahájení dodávky tepla dle Smlouvy dodávce tepelné energie č. 17911, 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 výše v tomto odstavci uvedeného data účinnosti do okamžiku skutečného nabytí účinnosti této smlouvy.
- (7) 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.
- (8) Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech autorizovaných stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.

ČLÁNEK 6 – Nedílné součásti smlouvy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- Příloha č. 1 Soupis Zařízení předávací stanice, které je předmětem pachtu.
- Příloha č. 2 Věcná specifikace technického zhodnocení
- Příloha č. 3 Kalendář účetního odepisování technického zhodnocení
- Příloha č. 4 Rozsah činností a služeb vykonávaných Pachtýřem na Zařízení
- Příloha č. 5 Harmonogram rekonstrukce předávací stanice
- Příloha č. 6 Předávací protokol.

17 -08- 2020

V Praze dne

Za Propachtovatele:

17 -08- 2020

V Praze dne.....

Za Pachtýře:

.....
Eva Kalhousová
Ředitelka

.....
Ing. Martin Brůha
člen představenstva

.....
Ing. Reda Rahma
předseda představenstva

Příloha č. 1

Soupis kompletního technologického Zařízení předávací stanice pro bezproblémový provoz a dodávku tepelné energie, které je předmětem pachtu (původní zařízení):

Primární okruh

- Výměník tepla pára/voda
- Regulační ventil s pohonem
- Uzavírací ventil, manometr, filtr

Okruh ÚT

- Rozdělovač + sběrač topné vody
- 5 x větev ÚT (směšovací ventil s pohonem, čerpadlo, manometr, teploměr, filtr, uzavírací armatury)

Sekundární okruh TUV

- Směšovací ventil s pohonem
- Oběhové čerpadlo
- Výměník tepla
- Pojistný ventil
- Teploměr, manometr

Okruh TV

- Směšovací ventil s pohonem
- Cirkulační čerpadlo
- Akumulační nádoba
- Expanzní nádoba
- Pojistný ventil
- Manometr, filtr, armatury

Dopouštění

- Ventily, filtry, armatury
- Expanzní nádoba
- Úpravna vody

Řídicí systém

- Rozvaděč, regulátor, termostaty atd.

Příloha č. 2

Věcná specifikace technického zhodnocení:

- Odvod kondenzátu + odvodnění parovodu
- Dochlazovač kondenzátu (Obnova odvodu kondenzátu od RV, zaplavení výměníku a odvodnění parovodu do dochlazovače, odvodnění včetně jeho výměny za deskový včetně obnovy napojení na kondenzátní potrubí přípojky do nerez oceli)
- Nabíjecí čerpadlo TV
- Nové potrubí TV – plastové (Výměna pozinkových rozvodů PP-RCT nebo nerez)
- Obnova izolací (Kompletní obnova izolace primární části a modulu TV)
- Výměna čidel a armatur (Výměna/přetěsnění některých čidel, kde je únik vody. Výměna trojcestných armatur u manometrů, které jsou zarostlé kamenem)
- Výměna vodoměrů (Výměna vodoměrů dopouštění a SV dle námi standardizovaných.)
- Osazení nového měřiče tepla (MT Kamstrup Multical 603 pro měření spotřeby TV)
- Úprava software (V souvislosti s instalací nových prvků regulace, zavedení signálů od MT a vodoměrů, nastavení dle našich zvyklostí.)
- Dálková komunikace a přenos dat (Osazení modemu pro přenos dat a dálkovou komunikaci.)

Příloha č. 3

Kalendář účetního odepisování technického zhodnocení:

VZOR

Doba splácení	Zůstatková hodnota	splátka
1. roční úhrada		
2. roční úhrada		
3. roční úhrada		
4. roční úhrada		
5. roční úhrada		
6. roční úhrada		
7. roční úhrada		
8. roční úhrada		
9. roční úhrada		
10. roční úhrada		

Příloha č. 4**Přehled kompletních pachtýřem vykonávaných činností a služeb pro bezproblémový provoz a dodávku tepelné energie****Přehled revizí a kontrol:**

<i>Ověřování kalorimetrů</i>	<i>1 x 4 roky</i>
<i>Ověřování vodoměrů pro TV i SV</i>	<i>1 x 5 let</i>
<i>Servis systému MaR</i>	<i>1 x ročně</i>
<i>Tlakové nádoby stabilní - provozní revize</i>	<i>1 x ročně</i>
<i>Tlakové nádoby stabilní - vnitřní revize</i>	<i>1 x 5 let</i>
<i>Tlakové nádoby stabilní - zkouška těsnosti</i>	<i>1 x 5 let</i>
<i>Tlakové nádoby stabilní - tlaková zkouška</i>	<i>1 x 9 let</i>
<i>Čištění výměníků tepla</i>	<i>1 x 3 roky</i>
<i>Přenosná hasící zařízení</i>	<i>1 x ročně</i>
<i>Revize elektroinstalací</i>	<i>1 x 5 let</i>
<i>Pravidelné kontroly technologického zařízení</i>	<i>1 x měsíčně</i>

Příloha č. 5

Harmonogram rekonstrukce předávací stanice

- 29.6. – 5.7.2020 - přípravné práce
- 6.7. – 12.7.2020 – rekonstrukce technologie
- 13.7. – 26.7.2020 – dokončovací práce