

# Smlouva o nájmu plynárenského zařízení

## číslo smlouvy: 9416000821/3000191379

**Pronajímatel:** Domov NaNovo, příspěvková organizace  
se sídlem: Poštovní 912, Butovice, 742 13 Studénka  
zastoupený:  
IČ: 48804860  
DIČ: CZ48804860  
bankovní spojení: GE Money Bank, a. s.  
č. účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** RWE GasNet, s.r.o.  
se sídlem: Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem  
zapsaný v obch. rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka č. 23083  
zastoupený:  
IČ: 27295567  
DIČ: CZ27295567  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
č. účtu:

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu plynárenského zařízení (dále jen „nájemní smlouva“ nebo také „tato smlouva“)

### I.

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci níže uvedené plynárenské zařízení (dále jen „PZ“) a nájemce se zavazuje zajistit provoz PZ v dále stanoveném rozsahu. Je-li předmětem nájmu i regulační stanice plynu (dále jen „RS“), zavazuje se nájemce zajistit provoz na technologické části RS. Pronajímatel prohlašuje, že má předáno k hospodaření PZ ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, které je specifikováno následujícím způsobem:

Název stavby: PZ DOZP Butovice					
Tlaková úroveň	DN, Ø	L [ m ]	Ks	Katastr. území	Obec
NTL	110	36,3		Butovice	Studénka
NTL	100	1,2		Butovice	Studénka
přípojky		16,5	1	Butovice	Studénka

2. PZ uvedené v čl. I. bodu 1. této smlouvy je schopno samostatného užívání na základě územního rozhodnutí Č.j. MS 10192/2013/SŘÚP/To ze dne 18.9.2013, nabytí PM 5.12.2013 a kolaudačního souhlasu Č.j. MS 13646/2015/SŘÚPaR/To ze dne 3.12.2015, vydaných městským úřadem Studénka.
3. PZ je blíže specifikováno v technické dokumentaci stavby a je pronajato včetně všech součástí a příslušenství. Současně s PZ převzal nájemce technickou dokumentaci k PZ, obsahující základní písemné doklady ke stavbě. O převzetí PZ byl mezi smluvními stranami sepsán Zápis o technické přejímce (odevzdání a převzetí stavby) PZ dne 3.12.2015.

Pronajímatel současně předal nájemci nebo jeho zmocněnci (dále jen „zmocněnec“) veškeré doklady opravňující k užívání PZ a dispozici s ním. Obě strany prohlašují, že mapový podklad ze systému GIS s vyznačenou polohou PZ, odpovídá skutečnému provedení stavby ke dni podpisu této smlouvy. Po dobu nájemního vztahu bude nájemce do dokumentace zaznamenávat veškeré změny a doplnění výchozího stavu.

4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněným k podnikání ve smyslu zvláštního zákona (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, dále jen energetický zákon) a je oprávněn provozovat plynárenská zařízení.

## II.

### **Základní práva a povinnosti**

1. Pronajímatel pronajímá PZ specifikované v čl. I. odst. 1 ve stavu způsobilém k bezpečnému a spolehlivému provozování za účelem distribuce plynu zákazníkům. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje výslovný souhlas k tomu, aby nájemce pronajímané PZ používal k účelům vymezeným en. zákonem a licencí na distribuci plynu, a aby nájemce s odbornou péčí připojil na PZ každého, kdo o to požádá a splní podmínky připojení stanovené předpisy.
2. Nájemce je oprávněn k výkonu činností na pronajatém PZ, v rozsahu určeném touto smlouvou, zmocnit třetí osobu.
3. Pronajímatel kromě činností uvedených v čl. I. zmocňuje touto smlouvou nájemce, aby, sám nebo jím zmocněná osoba, vydával stanoviska vlastníka technické infrastruktury ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších změn, týkající se PZ, zajišťoval vytyčování polohy PZ pro třetí strany a řešil případy neoprávněných cizích staveb a provádění činností třetích osob v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ. Nájemce se zavazuje jednat s právníky nebo fyzickými osobami v rozsahu práv a povinností provozovatele distribuční soustavy týkajících se PZ, zejména se nájemce zavazuje evidovat, dokumentovat a oznamovat příslušným orgánům narušení PZ třetí stranou. Pronajímateli bude narušení (vznik poruchového nebo havarijního stavu PZ) oznámeno pouze v případě, že by předpokládané náklady na jeho odstranění přesáhly částku 50.000,- Kč bez DPH a že jejich příčinou nebude zásah do PZ třetí stranou.
4. Zajištěním provozu PZ, které bude vykonávat nájemce, se rozumí provádění inspekcí, revizí, údržby a oprav PZ v rozsahu a ve lhůtách stanovených v TPG 905 01, 913 01, dalších platných předpisech a touto smlouvou.
  - a) Inspekce a revize je souhrn kontrolních činností zaměřených na zjištění, zda stav PZ odpovídá předpisům k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a provozně bezpečnostním požadavkům. Náklady na inspekce a revize nese nájemce.
  - b) Údržbou je souhrn pravidelných činností na PZ a jeho součástí či příslušenství směřujících k udržení provozuschopného stavu, bez výměn částí PZ nebo jeho součástí či příslušenství. Náklady na údržbu nese nájemce.
  - c) Opravou se rozumí zásah do zařízení, kterým je odstraňován jeho poruchový nebo havarijní stav. Dojde-li k potřebě opravy PZ z důvodu protiprávního zásahu do PZ třetí stranou (např. narušení PZ při stavebních pracích nebo při autonehodách), zavazuje se nájemce provést opravu na svůj náklad, přičemž jejich úhradu bude vymáhat na třetí straně, která poruchový nebo havarijní stav způsobila.

U ostatních druhů oprav (např. odstraňování poruch vlivem koroze, vady materiálu, opravy z důvodu vyšší moci, apod.) hradí náklady do 50 tis. Kč bez DPH v jednotlivém případě nájemce.
  - d) Náklady na uniklý plyn nese nájemce. V případě, že k úniku došlo v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním třetí osoby (např. stavební činnost třetí osoby nebo autonehoda) bude nájemce jejich úhradu vymáhat na třetí straně, která únik způsobila. Za škodu vzniklou v souvislosti s nesplněním povinnosti pronajímatele provést rekonstrukci PZ, zejména za škodu vzniklou nájemci odpovídající hodnotě plynu uniklého v důsledku neprovedení rekonstrukce PZ, nese odpovědnost pronajímatel.

5. Rekonstrukce PZ je obnova PZ nebo jeho části z důvodu jeho opotřebení, stárnutí či z důvodu živelných událostí (např. výměna potrubí). Pronajímatel je povinen v případě rekonstrukce uhradit nájemci veškeré náklady včetně nákladů vzniklých v souvislosti s přerušáním a obnovou provozu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu nejpozději však tři roky před požadovaným termínem realizace oznámit písemně pronajímateli potřebu a rozsah rekonstrukcí (dále jen „výzva“), které je nezbytné provést pro udržení pronajatého zařízení v bezpečném stavu, způsobilém k užívání. Přitom je povinen rekonstrukci PZ pronajímateli řádně zdůvodnit. Takovým důvodem bude zejména doložení stavu ohrožujícího bezpečnost provozu PZ (jeho poruchovost), stáří PZ (uplynutí předpokládané životnosti PZ), apod. Pronajímatel se zavazuje, že do tří měsíců ode dne doručení oznámení potřeby provedení rekonstrukce PZ, písemně sdělí nájemci, zda zajistí rekonstrukci prostřednictvím třetí osoby nebo má rekonstrukci zajistit nájemce; současně s tím oznámí i předpokládaný rok, ve kterém bude rekonstrukce provedena respektive, zda je schopen zajistit její realizaci v termínu požadovaném nájemcem. Pokud se pronajímatel nevyjádří jinak či pokud není schopen zajistit její realizaci třetí osobou v požadovaném termínu, zavazuje se tuto rekonstrukci provést nájemce na náklad pronajímatele.
- a) Pokud bude rekonstrukci zajišťovat nájemce, bude mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná smlouva, v níž budou sjednány podmínky zajištění rekonstrukce PZ, zejména podmínky její projektové přípravy, realizace, výše úplaty a potřebná součinnost pronajímatele a nájemce.
  - b) Pokud bude rekonstrukci zajišťovat pronajímatel třetí osobou je povinen zajistit dodržení všech právních předpisů, norem a technických pravidel a interních předpisů nájemce týkajících se projektování a výstavby rekonstruovaného PZ. Pronajímatel je rovněž povinen uhradit případnou škodu nebo náklady, jež bude muset nájemce vynaložit v souvislosti s přerušáním provozu, které nastane v rozporu s energetickým zákonem nebo nedodržením standardů dle vyhlášky č. 545/2006 Sb. v platném znění v důsledku jednání pronajímatele. Obě smluvní strany se zavazují uzavřít před zahájením rekonstrukce smlouvu, jejímž předmětem budou podmínky její projektové přípravy a realizace a vzájemná součinnost stran při rekonstrukci PZ.
6. Za odstranění vad PZ v záruční době, která uplyne dne 3.12.2020, odpovídá pronajímatel; pro případ odstranění vad v záruční době se nepoužije ust. čl. II. odst. 4 písm. c) druhý odstavec této smlouvy. Pro jejich odstranění je dohodnuta doba 30 dní od písemného oznámení vady pronajímateli. Pokud v této době nedojde k odstranění vad, odstraní je nájemce na náklady pronajímatele. V případech, které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost provozu PZ, nájemce tak učiní neprodleně, a to rovněž na náklady pronajímatele. Pronajímatel tyto náklady uhradí v plné výši.
7. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na PZ z titulu zanedbání povinností vyplývajících z předpisů pro provoz PZ. Nájemce odpovídá za škodu na PZ, kterou způsobil vlastní činností nebo osoby, které k vlastní činnosti použil.
8. Nájemce se zavazuje vést o všech prováděných činnostech po celou dobu provozování PZ řádnou provozní dokumentaci a provádět průběžně aktualizaci technické dokumentace převzaté od pronajímatele při převzetí stavby PZ.
9. V případě ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat veškerou technickou i provozní dokumentaci zpět pronajímateli. Technická dokumentace bude doplněna o případné změny PZ, vzniknuvší v době trvání nájemního vztahu.
10. Nájemce oznámí pronajímateli zásadní změny, které mají vliv na majetkovou podstatu zařízení, jako jsou např. přeložky potrubí, požadavky na zrušení zařízení, apod.
11. V případě vzniku potřeby přeložky PZ a se souhlasem pronajímatele se smluvní strany zavazují, že uzavřou společně s třetí stranou, která potřebu přeložky vyvolala, smlouvu o zajištění přeložky, v níž budou sjednány příslušné podmínky, zejména podmínky její projektové přípravy a realizace a potřebné součinnosti smluvních stran.

12. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci veškeré relevantní skutečnosti, zejména přechod nebo převod vlastnictví věci, změnu názvu nebo sídla pronajímatele, zahájení insolvenčního řízení podle zákona č. 182/2006 Sb. nebo změnu plátcovství DPH.
13. Pronajímatel se zavazuje, že se bez předchozího písemného souhlasu nájemce zdrží všech zásahů do PZ, včetně činnosti v jeho ochranném a bezpečnostním pásmu.
14. Závazky pronajímatele podle tohoto článku jsou splatné do 30 dnů od doručení výzvy k zaplacení.

### III.

#### Nájemné

1. a) Výše ročního nájemného do konce regulačního období začínajícího 1. 1. 2016 (dále jen „4. regulační období“) činí 1 Kč. Po dobu dalších regulačních období bude roční nájemné rovno hodnotě určené postupem pro stanovení regulovaných nákladů na nájem plynárenského zařízení ve vlastnictví třetích osob buď dle cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu na první kalendářní rok regulačního období, nebo dle tzv. Zásad cenové regulace, které vydává Energetický regulační úřad, dle opatření obecné povahy upravující náklady na nájem plynárenských zařízení ve vlastnictví třetích stran nebo jinou úpravou stanovenou nezávislou třetí stranou (zejména Energetickým regulačním úřadem), která bude tyto regulované náklady na nájemné upravovat (dále jen „úprava regulovaných nákladů“).
- b) Roční nájemné na dobu regulačních období se po konci 4. regulačního období vypočte vždy na počátku regulačního období podle pravidel dle písm. a) tohoto odstavce a zůstane stejné do konce regulačního období. Ustanovením tohoto odst. 1 písm. a) a b) není dotčen následující odstavec 2.
2. V případě, že k uzavření této smlouvy dojde v posledních dvou letech regulačního období platného ke dni podpisu této smlouvy, zůstává stanovená výše nájemného v platnosti i pro první následující regulační období. Po uplynutí takto stanovené doby bude nájemné za kalendářní rok rovno hodnotě určené postupem pro stanovení regulovaných nákladů na nájem plynárenského zařízení ve vlastnictví třetích osob dle úpravy regulovaných nákladů. Roční nájemné se pro případ podle předcházející věty vypočte vždy na počátku regulačního období a zůstane stejné do konce regulačního období.  
Pokud úprava regulovaných nákladů nebude vůbec existovat, bude nájemné rovno nájemnému, jaké bylo za poslední kalendářní rok, v němž byla úprava regulovaných nákladů bez náhrady zrušena.
3. Pronajímatel přičte k nájemnému dle čl. III. odst. 1 DPH v zákonné výši.  
Datem uskutečnění zdanitelného plnění se pak rozumí 31. 12. příslušného kalendářního roku. Pokud nájemní vztah skončí dříve, je datem uskutečnění zdanitelného plnění poslední den nájemního vztahu.  
Pokud k datu uskutečnění zdanitelného plnění budou u pronajímatele naplněny podmínky ust. § 106a ZoDPH (nespolehlivý plátc) nebo bude na daňovém dokladu uveden bankovní účet nezveřejněný zákonným způsobem ve smyslu ust. § 109 odst. 2 písm. c) ZoDPH (nezveřejněný účet), je nájemce oprávněn postupovat dle ust. § 109a ZoDPH, tj. zvláštním způsobem zajištění daně. V takovém případě je nájemce oprávněn uhradit část finančního závazku ve výši vypočtené daně z přidané hodnoty nikoliv na bankovní účet pronajímatele, ale přímo na bankovní účet příslušného správce daně, přičemž se tímto považuje finanční závazek nájemce vůči pronajímateli za zcela vyrovnaný.  
Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli dohodnuté roční nájemné za příslušný kalendářní rok na základě daňového dokladu vystaveného do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení nájemní smlouvy v průběhu kalendářního roku vystaví pronajímatel daňový doklad nejpozději do 15 dnů od data ukončení nájemního vztahu.

Splatnost daňového dokladu činí 30 dní od data doručení na níže uvedenou adresu.  
Adresa pro doručování veškerých daňových dokladů je: RWE GasNet, s.r.o. Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem.

4. Sjednává se, že faktura či daňový doklad musí obsahovat číslo této smlouvy. Daňový doklad musí dále, kromě náležitostí, stanovených zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších změn a doplňků, zejména v § 29 tohoto zákona, obsahovat též bankovní spojení plátce zveřejněné správcem daně způsobem umožňující dálkový přístup v registru plátců DPH. Nebude-li mít faktura či daňový doklad povinné náležitosti, je nájemce před uplynutím doby splatnosti oprávněn vrátit jej bez zaplacení k opravě či doplnění. Pronajímatel je povinen podle povahy nesprávnosti doklad opravit nebo nově zhotovit. Oprávněným vrácením dokladu se staví běh doby jeho splatnosti. Nová doba splatnosti běží znovu ode dne doručení opraveného nebo nově zhotoveného dokladu.
5. Uhrazením se rozumí připsání příslušné částky z účtu jedné smluvní strany ve prospěch účtu druhé smluvní strany uvedeného v záhlaví této smlouvy.

#### IV.

#### **Doba trvání smlouvy, výpověď**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou. Vypovědět lze tuto smlouvu pouze z důvodů a v lhůtách v ní uvedených. Tím není dotčeno právo od ní odstoupit z důvodů uvedených v právních předpisech.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud pronajímatel odmítne uzavřít s nájemcem smlouvu o zajištění rekonstrukce PZ dle čl. II odst. 5 této smlouvy nebo, pokud bude rekonstrukci zajišťovat pronajímatel a rekonstrukce nebude provedena do termínu uvedeného ve výzvě dle čl. II odst. 5 této smlouvy. Nájemce má právo tuto smlouvu vypovědět také v případech, kdy:
  - pronajímatel bude mít povinnost odstranit PZ či jeho část z nemovité věci,
  - pronajímatel ani přes opakovanou výzvu nesplní povinnost dle čl. VI odst. 3 této smlouvy
  - dojde k významné změně způsobu regulace činnosti nájemce týkající se provozu plynárenských zařízení, zejména ke změně způsobu regulace cen v plynárenství.  
Za významnou změnu se bude považovat zejména situace, kdy by nájemci setrváním ve smluvním vztahu vznikla finanční újma, kterou nájemce pronajímateli doloží.V těchto případech je výpovědní doba jeden kalendářní rok a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli. Nájemce je povinen o této skutečnosti bezodkladně informovat všechny dotčené účastníky trhu s plynem a Energetický regulační úřad.
3. a) Nedohodnou-li se strany jinak, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět vždy pouze k datu ukončení tzv. "regulačního období" pro činnost distribuce plynu, což je časové období stanovené právním předpisem nebo Energetickým regulačním úřadem.  
b) Pro účel tohoto odstavce č. 3 začne počátek výpovědní doby plynout od data doručení výpovědi nájemci a končí uplynutím posledního dne regulačního období nebo jiné lhůty. V případě, že pronajímatel doručí nájemci výpověď smlouvy později než jeden rok před koncem regulačního období nebo jiné lhůty, začátek výpovědní doby začne plynout od data doručení výpovědi nájemci a končí uplynutím posledního dne regulačního období nebo jiné lhůty, které následuje po regulačním období nebo jiné lhůtě, ve kterém byla výpověď nájemci doručena.  
c) Pronajímatel se zavazuje v případě podání výpovědi zajistit pro zákazníky připojené k pronajatému PZ distribuci plynu tak, aby nebyla přerušena kontinuita distribuce plynu zákazníkům uplynutím nebo po uplynutí výpovědní doby.  
d) Pronajímatel se zavazuje v případě podání výpovědi zajistit pro zákazníky připojené k pronajatému PZ distribuci plynu tak, aby nebyla přerušena kontinuita distribuce plynu zákazníkům uplynutím nebo po uplynutí výpovědní doby.

## V.

### Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Případné změny a doplňky smlouvy mohou být učiněny pouze po předchozí dohodě smluvních stran, a to formou písemného, chronologicky číslovaného dodatku ke smlouvě. Toto ustanovení se nepoužije pro případ změny nájemného, které bude měněno postupem podle čl. III. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci provozovat PZ (RS) na všech nemovitostech dotčených PZ (RS) a za tím účelem zajistit vstup a vjezd na tyto nemovitosti v souvislosti s výkonem práv a povinností nájemce podle této smlouvy, energetického zákona a dalších právních předpisů, zejména v souvislosti se stav. úpravami, opravami a provozováním PZ.
4. Smluvní strany se zavazují vzájemně informovat o obdržení výzvy k odstranění PZ nebo jeho části nebo o požadavku na finanční kompenzaci v souvislosti s uložením PZ do 15 dnů.
5. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, má použitý pojem stejný význam, jaký mu přisuzují obecně závazné předpisy v plynárenství, technické normy nebo technické pravidla.
6. Nájemce výslovně upozorňuje pronajímatele, že jakékoliv provedené byt' nepodstatné změny v návrhu této smlouvy, s výjimkou údajů, jejichž vyplnění se předpokládá (např. údaje v záhlaví), tímto prohlášením nájemce automaticky odmítá.
7. Smluvní strany si sjednávají, že pokud v důsledku změn či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod jeho neplatnosti, smlouva jako celek zůstává nadále v platnosti.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech s platností originálu, 2 výtisky obdrží pronajímatel, 2 výtisky obdrží nájemce.
9. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je v celém svém obsahu výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují jejich zástupci své podpisy.
10. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
11. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou kraje usnesením číslo 95/7488 ze dne 5. 4. 2016.

Ve Studénce dne:  
Za pronajímatele:

V Ostravě dne: 2. 6. 2016  
Za nájemce:

.....

.....

.....