

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. smlouvy pronajímatele:

č. smlouvy nájemce:

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

### Článek 1

#### Smluvní strany

Pronajímatel: Domov důchodců Ústí nad Orlicí  
Sídlo: Cihlářská 761, 562 01 Ústí nad Orlicí  
Zastoupený: Mgr. Bc. Janem Vojvodíkem, ředitelem  
IČ: 70857130

zapsán v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou Pr 936

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce: TEPVOS, spol. s r.o.  
Sídlo: Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí  
Zastoupen: Ing. Martinem Pirklem, jednatelem a Ing. Václavem Knejpem,  
jednatelem  
IČ: 25945793  
DIČ: CZ25945793

Dodavatel je plátcem DPH.

zapsán/a v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 16762

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.  
Číslo účtu: 168752599/0300

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

společně také jako „smluvní strany“

## Článek 2

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem souboru movitého a nemovitého majetku, uvedeného v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „předmětu nájmu“)
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu do užívání nájemci.

## Článek 3

### Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu k výrobě a rozvodu tepla a k pracím, souvisejícím s touto činností.

## Článek 4

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2016.

## Článek 5

### Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné je stanoveno pro prvních pět let ve výši [REDACTED] Kč/rok. Pronajímatel se zavazuje, že toto nájemné použije na opravu a revitalizaci střechy kotelny, zemních rozvodů teplé vody mezi budovami a instalaci 5 ks kalorimetrů v objektu domova důchodců v r. 2016.
2. Nájemné na prvních pět let trvání smluvního vztahu ve výši [REDACTED] Kč je splatné do 31. ledna 2016.
3. Po uplynutí pěti let bude nájemné hrazeno 2 x ročně vždy k 1. dni druhého měsíce příslušného pololetí ve výši [REDACTED] Kč. Maximální výše nájemného je omezena příslušným cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu.
4. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku smlouvy nájemce pronajímateli uhradí jednorázově, dle odstavce 1. a 2. toho článku.
5. Splatnost daňových dokladů činí 30 dní od data jejich doručení.

## Článek 6

### Převzetí předmětu nájmu do užívání

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu do 31. prosince 2015.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, potvrzený zástupci obou smluvních stran - příloha č. 1 smlouvy.
3. Ke dni 31. prosince 2015 předá pronajímatel nájemci technickou a účetní dokumentaci, týkající se předmětu nájmu. Soupis této dokumentace, spolu se soupisem movitého a nemovitého majetku, tvoří přílohu č.2 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
5. Nájemce se v plném rozsahu před podpisem této smlouvy seznámí s technickým a provozním stavem tepelných zdrojů a provozních objektů, včetně pronajatého zařízení a vybavení. Technický a provozní stav tepelných zdrojů, provozních objektů a vybavení je uveden v předávacím protokolu.

## Článek 7

### Povinnosti nájemce

1. Řádně zajišťovat dodávky tepla a teplé vody pro budovu zadavatele Domov důchodců Ústí nad Orlicí, Cihlářská 761, 561 02 Ústí nad Orlicí v souladu se zákonem 458/2000 Sb. v platném znění a uzavřenými smlouvami.
2. Na svůj náklad zajišťovat běžné opravy a údržbu technologie tepelných zdrojů tak, aby byla zajištěna kvalitní dodávka tepla a teplé vody. Plán oprav a údržby bude předem pronajímatelem odsouhlasen.
3. Hradit veškeré škody, způsobené vlastní činností nebo činností svých zaměstnanců.
4. Nezasahovat do rozvodů užitkové vody, umístěných v pronajatém prostoru a nesouvisejících s vytápěním objektu, včetně zařízení pro úpravu vody. Umožnit pronajímateli v případě potřeby provádět obsluhu a servis těchto zařízení, za přítomnosti zaměstnance nájemce.
5. Umožnit pronajímateli kdykoliv prohlídku předmětu nájmu. Prohlídky budou prováděny za přítomnosti zaměstnance nájemce.
6. Oznámit pronajímateli každoročně, vždy nejpozději do 31. října návrhy technického zhodnocení předmětu nájmu pro následující rok (jedná se o technické zhodnocení ve smyslu zák. č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů). K témuž datu je nájemce povinen předložit pronajímateli přehled provedených technických zhodnocení za předcházející rok se souhlasem pronajímatele.
7. Vést analytickou evidenci nákladů na provozování předmětu nájmu, nákladů na opravy, údržbu nebo technické zhodnocení a umožnit pronajímateli kontrolu jejich oprávněnosti.

8. Vést řádnou evidenci pronajatého majetku.
9. Předmět nájmu nájemce neodepisuje, vyjma technického zhodnocení schváleného pronajímatelem.
10. Nájemce je povinen udržovat po dobu platnosti nájemní smlouvy platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené činností nájemce.

## Článek 8

### Povinnosti pronajímatele

1. Každoročně, nejpozději do 31. prosince, sdělit nájemci stanovisko k návrhům technického zhodnocení předmětu nájmu předloženém podle čl. 7 odst. 5 této smlouvy.
2. Uhradit na vlastní účet, příp. na účet zřizovatele, na základě vystavené faktury, schválené výdaje na technické zhodnocení předmětu nájmu. Splatnost faktury je 30 dní.
3. Pojištění pronajatého majetku zajišťuje pronajímatel.

## Článek 9

### Ukončení nájmu

1. Nájem lze ukončit výpovědí jednou ze smluvních stran nebo dohodou obou smluvních stran.
2. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a začíná běžet 1. den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Po dobu prvních 5 let nelze smlouvu na dodávku tepla a nájemní smlouvu vypovědět žádnou ze smluvních stran.
4. Ke dni ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu v provozuschopném stavu, odpovídajícím úpravám, které pronajímatel schválil a obvyklému opotřebení.
5. O předání předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán protokol, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran a bude předána veškerá dokumentace, týkající se předmětu nájmu. Součástí protokolu o předání a převzetí bude i dokumentace, uvedená v příloze č. 2 této smlouvy.
6. Ukončení nájmu bude předcházet finanční vyrovnání, kdy pronajímatel případně jeho zřizovatel uhradí nájemci náklady na investice, vložené nájemcem do předmětu nájmu, a to ve vyšší zůstatkové části účetních odpisů nově pořízeného majetku.
7. Ke dni ukončení nájmu je pronajímatel povinen převést zpět všechny odběry energií a médií (plyn, voda, el. energie) s odečty stavů, provedených v den ukončení nájmu.

## Článek 10

### Smluvní pokuty a sankce

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu uhradit.
2. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody, která v důsledku porušení povinností jednou smluvní stranou druhé smluvní straně vznikne.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý den prodlení v případě, že při ukončení nájmu nájemce předmět nájmu nepředá pronajímateli v souladu s ujednáním této smlouvy.
4. Nájemce má právo přerušit nebo omezit dodávku tepelné energie v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu v případech dle § 76, odst. 4) zákona 458/2000 Sb. Pokud nájemce přeruší dodávky tepelné energie v rozporu s uvedeným ustanovením zákona a bez předchozí dohody s pronajímatelem na dobu delší než 24 hodin, uhradí za každý den bez dodávky tepla smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč. Kromě smluvní pokuty je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu způsobené škody. V případě vzniku havarijních situací o nich bude nájemce bezprostředně informovat pronajímatele.

## Článek 11

### Ostatní ujednání

1. Nájemce uzavře s odběrateli kupní smlouvy na dodávku tepelné energie nejpozději ke dni 31. 12. 2015.
2. Nájemce může uzavřít smlouvu o podnájmu k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

## Článek 12

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě vzájemné dohody formou písemného dodatku.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž všechny mají povahu originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha: Předávací protokol – příloha č. 1

Soupis pronajatého movitého a nemovitého majetku – příloha č. 2

Kupní smlouva o dodávce tepelné energie – příloha č. 3

V Ústí nad Orlicí dne: 8. 12. 2015

V ..... dne: 8. 12. 2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

  
Mgr. Bc. Jan Vojvodík, ředitel

  
Předávací protokol – příloha č. 1

- seznam předané platné PD
- seznam platných provozních dokladů (revize, servisy, prohlídky, kontroly, revizní knihy, pasporty)
- další bude doplněno před podpisem smlouvy v souladu s přílohou č. 2 - Soupisem pronajatého movitého a nemovitého majetku

Soupis pronajatého movitého a nemovitého majetku – příloha č. 2

Smlouva o dodávce tepelné energie – příloha č. 3

## **Příloha č. 1 – seznam předávaných dokumentů**

### **Doklady – kotelna (K/1/1984)**

korespondence, zápisy z kontrolních dnů

rozpočet – ústřední vytápění

výkresová dokumentace, stavební deník 1984-1986, hluková expertiza, rozpočet HSV a PSV, další projektová dokumentace, protokoly ke kotlům a k zařízením kotelny, právní dokumentace

### **Doklady – kotelna K/2/1984**

hluková expertiza

akustická studie

kotelna 1984 – výkresová dokumentace

revize elektro – dokumentace 1984

rozpočet HSV a PSV

výkresová dokumentace

### **Měřicí protokoly emisí K/3/1998 – 7x**

### **Úprava expanzního zařízení K/4/1998**

projektová dokumentace (paré č. 2,6)

### **Rekonstrukce ohřevu TUV K/5/1998**

projekt stavby (paré č. 1,2,3,4,6)

### **Rekonstrukce kotelny v Domově důchodců Ústí nad Orlicí (K/6/2000)**

soutěž na výběr zhotovitele – výzvy k podání nabídky

soutěž na výběr zhotovitele – rozhodnutí, protokol o otevírání obálek

soutěž na výběr zhotovitele – přehled nákladů

nabídky č. 1, č. 2, č. 3

smlouvy, fakturace, kontrolní rozpočet

technická zpráva

doklady z převjímký dokončené stavby

projekt stavby

skutečný stav (paré č. 1)

technická zpráva (paré č. 1)

technická zpráva, technologický rozvod, rekonstrukce rozvodnice

projektová dokumentace, Energie MaR (paré č. 1)

Doklady z převjímký stavby

**K/7/2002-2005**

**Soutěž na výběr zhotovitele akce „Výměna kotlů v kotelně v Domově důchodců Ústí nad Orlicí“ (K 2002) –  
podklady (zápis o odevzdání a převzetí stavby, smlouva o dílo, nabídky...)**

**Výměna kotlů Domov důchodců Ústí nad Orlicí 1. etapa - (K 2002) –**

revizní zpráva, protokol o seřizení hořáku, žádost o změnu spotřebičů,

projekt stavby (paré č. 1,2),

protokol o vpuštění plynu, protokol o tlakové zkoušce, osvědčení o jakosti, návod na instalaci, odborná prohlídka kotelny, zpráva o revizi elektrického zařízení, zpráva o revizi plynového zařízení, protokol o tlakové zkoušce plynového zařízení, ...

kotelna – plyn – rozvody, regulace - skutečné provedení (technická zpráva, projekt. dokum.)

smlouvy, předání staveniště, převjímký (zápisy, protokoly)

vyjádření sítě „Výměna kotlů v DDUO“

návod k obsluze a údržbě kotlů

stavební deník

stavební řízení – stavební povolení, protokol z místního šetření, oznámení zahájení kolaudačního řízení

fakturace, kontrolní rozpočet (faktury, nabídky, výzvy k podání nabídky)

**Výměna kotlů v v DD Ústí nad Orlicí 2. etapa (2. kotel) – K 2005**

projekt stavby (4)

skutečné provedení (1,2,4)

smlouva o dílo, nabídka



zprávy, protokoly, prohlášení, osvědčení

návody, záruční listy

Požárně technické zprávy, bez uvedení data

kotelna

DD nová budova

DD stará budova

kolaudační rozhodnutí – kopie kolaudačních rozhodnutí (ze dne 29.12.1990, 9.12.1986, 16.3.2005, 15.11.1996)

požární zpráva, list č. 34

Návod pro obsluhu objektové kotelny s řídicím systémem Tecoreg, 2001

Místní provozní řád – kotelna ze dne 15.7.2002

Ovládací panel K – elektrické zapojení, uvedení do provozu, obsluha a provoz - návod

Revizní kniha plynového spotřebiče z 30.11.2003

Protokol o autorizovaném měření emisí č. AM 198091 ze dne 1.12.2009

Protokol o autorizovaném měření emisí č. AM 338031 ze dne 14.1.2004 – 2x

Zpráva o kontrole plynového zařízení z 26.6.2013

Revizní zpráva z 6.11.2014

Zpráva o revizi plynového zařízení z 6.11.2014

Zpráva o provedení kontroly a čištění spalinové cesty

V Ústí nad Orlicí 17.12.2015

Předal: ..

Převzal: ..

## Příloha č. 2 Nájemní smlouvy ze dne 8.12.2015

### Soupis pronajatého movitého a nemovitého majetku

1a – Plynový ocelový teplovodní kotel PGV 40, výkon 420 kW	1 ks
1b – Plynový hořák PHD 50 PZ, výkon 600 kW	1 ks
1 – Litinový teplovodní plynový kotel DE DIETRICH DTG 320 – 16, výkon 270 kW	2 ks
2 – Automatické expanzní zařízení OLYMP HC 200 S, do 4,0 MW, 13,6 m <sup>3</sup> vody	1 ks
3 – Hydraulický vyrovnávač dynamických tlaků HVDT-6, 50 m <sup>3</sup> /hod., Ø 324/Ø 159 mm	1 ks
4 – Kombinovaný rozdělovač a sběrač RS KOMBI, 42 m <sup>3</sup> /hod., L = 3750 mm	1 ks
5 – Zásobníkový ohřivač TUV, OVS 21, obsah 2.500 l	2 ks
6 – Oběhové čerpadlo kotle 65 – NTV 12 – 12, Q = 7,2 l/s, γ = 24 J/kg, normální otáčky	2 ks
7 – Budova plynové kotelny 1984 na stp. 882, KÚ 775274, součástí stavby je spojovací krček s požárními dveřmi, vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, elektropřípojka z jídelny, komín Schiedel a teplovodní přípojka z kotelny 60 bm PIP ÚT a kanálu TUV pro nový pavilon	1 kpl
8 – Oběhové čerpadlo ohřevu TUV, 50 – NTV – 57 – 12, q = 1,4 l/s, γ = 23 J/kg	2 ks
9 – Oběhové čerpadlo vytápění, 50 – NTR – 57 – 12, Q = 1,4 l/s, γ = 23 J/kg	1 ks
10 – Trojcestný směšovací ventil ESBE DN 65, servomotor	1 ks
11 – Oběhové čerpadlo vytápění 50 – NTR – 57 – 12, Q = 1,4 l/s, γ = 23 J/kg	1 ks
12 – Trojcestný směšovací ventil ESBE, DN 50, servomotor	1 ks
13 – Oběhové čerpadlo vytápění UPCD – 50 – 60, q = 4 l/s, γ = 33 J/kg	1 ks
14 – Trojcestný směšovací ventil ESBE, DN 65, servomotor	1 ks
15 – Oběhové čerpadlo vytápění 25 – NTV – 56 – 5, q = 0,4 l/s, γ = 26 J/kg	1 ks
16 – Teplovzdušná souprava SAHARA PLUS, W3833.70, výkon 16 kW	1 ks
17 – Změkčovací úpravna topné vody ZFR 250	1 ks
18 – Elektrolytická úpravna teplé vody Euro Clean EUV	1 ks

Ústí nad Orlicí 8.12.2015

Za proná

Za nájemce