

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem tepelného zařízení

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

číslo smlouvy nájemce: P/21/248
číslo smlouvy pronajímatele: 2021/4081/0W/009

I. Smluvní strany

Statutární město Brno, městská část Brno - sever

IČ:44992785

DIČ: CZ44992785

se sídlem: Bratislavská 251, 601 47 Brno

zastoupená: Mgr. Martinem Malečkem, starostou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. č. ú.: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel")

a

Teplárny Brno, a.s.

IČ:46347534

DIČ: CZ46347534

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená: Ing. Martinem Šroubkem, MBA, provozním ředitelem s pověřením

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú.: [REDACTED]

(dále jen "nájemce")

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem tepelného zařízení - výměňkové stanice, umístěné v suterénu nemovitosti na adrese Bratislavská 70. (dále jen "předmět nájmu" nebo "energetické zařízení"). Specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Předmětem nájmu nejsou vzduchotechnické jednotky, rozvody vzduchotechniky, rozvody tepla a topná tělesa v jednotlivých bytových a nebytových prostorách.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajímat a zavazuje se přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém řádného užívání a prohlašuje, že na předmětu nájmu nejsou žádné faktické ani právní vady, které by nájemci bránily v užívání předmětu nájmu. Současně s předmětem nájmu přenechá pronajímatel nájemci i veškerou provozní a technickou dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu.





III. Souhlas vlastníka s použitím energetického zařízení k účelům vymezeným energetickým zákonem

2. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem dodávky tepelné energie.
3. Nájemce prohlašuje, že je držitelem licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen "energetický zákon") a že je držitelem příslušných živnostenských oprávnění dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen "živnostenský zákon").
4. Pronajímatel jakožto vlastník energetického zařízení, které je předmětem nájmu, prohlašuje, že souhlasí s použitím tohoto energetického zařízení k účelům vymezeným energetickým zákonem. Tento souhlas uděluje pronajímatel nájemci v souladu s ust. § 5 odst. 3 energetického zákona na dobu neurčitou.

IV. Délka trvání nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy vzniká ode dne 1. 9. 2021 a sjednává se na dobu určitou v délce trvání 18 let s tím, že po uplynutí 18 let se nájemní vztah mění automaticky na dobu neurčitou. Poté, co se nájemní vztah změní na dobu neurčitou, jsou obě smluvní strany oprávněny nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
2. Nájemní vztah je možné ukončit také na základě písemné dohody smluvních stran po vyrovnání všech závazků plynoucích z této smlouvy, zejména pokud jde o úhradu zůstatkové ceny investice dle čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce při skončení nájmu odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně s předmětem nájmu předá nájemce pronajímateli i související provozní a technickou dokumentaci.

V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které je v souladu s platnými cenovými předpisy vč. cenového výměru Energetického regulačního úřadu, ve výši:
1,- Kč bez DPH za kalendářní rok
(slovy: jedna koruna česká).
2. K nájemnému bude účtována DPH dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy nejpozději do konce kalendářního roku, na který se nájemné platí, a to na základě splátkového kalendáře, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH. V případě, že pronajímatel přestane být plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného prodlení písemně oznámit nájemci s uvedením čísla smlouvy nájemce.
5. Za den úhrady nájemného se považuje den odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.



VI. Technické zhodnocení majetku

1. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku (předmětu nájmu) spočívající ve zhodnocení technologie, konkrétně se jedná o výstavbu/rekonstrukci energetického zařízení specifikovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy. Předpokládaná výše investičních nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku je uvedena ve smlouvě o uzavření budoucích smluv č. 0/21/242, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem před uzavřením této smlouvy, přičemž předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru a předmětem technického zhodnocení je skutečná výsledná výše investičních nákladů.
2. Pronajímatel souhlasí s realizací technického zhodnocení předmětu nájmu a úhradou investičních nákladů nájemcem a zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem po dobu 18 let dle zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí se zařazením technologie v souladu s ustanoveními příslušného pokynu Generálního finančního ředitelství k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona o daních z příjmů:
3. Zařazení do odpisové skupiny: 6

4. Klasifikace produkce:

CZ-CC 122012

5. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu před uplynutím sjednané doby nájmu na dobu určitou 18 let uhradit nájemci zůstatkovou cenu investice (ZCI), tj. dosud neodepsanou část nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, vypočtenou jako poměrnou část skutečné ceny investice (CI). Zůstatková cena investice (ZCI) bude vypočtena podle níže uvedeného vzorce:

$$ZCI = \frac{CI * (216 - SDN)}{216}$$

ZCI . . . Zůstatková cena investice (Kč)
CI Cena investice (Kč)
180 Počet měsíců za 18 let
SDN Skutečná doba nájmu (měsíce)

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat běžný provoz energetického zařízení, výrobu, dodávku, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepelné energie svým jménem, na vlastní odpovědnost a na svůj náklad, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými a bezpečnostními normami, vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie.
2. Nájemce je po celé období trvání nájmu oprávněn za účelem plnění této smlouvy bez omezení vstupovat do nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu, a pronajímatel je povinen nájemci tento vstup umožnit.
3. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
 - nepřenechá předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě,
 - nebude provádět stavební úpravy ani jiné změny nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zabezpečí pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky předmětu nájmu a aktualizaci související provozní a technické dokumentace. Nájemce se dále zavazuje zajistit na svůj náklad běžnou provozní údržbu

(1=) TEPLÁRNY BRNO

předmětu nájmu, maximálně však do výše skutečně vytvořených finančních prostředků, které jsou jako položka na "údržbu a opravy" zahrnuty v ceně tepelné energie a byly vypočteny v závislosti na množství (GJ) skutečně odebrané tepelné energie v běžném kalendářním roce (vždy od 01. 01. příslušného kalendářního roku do 31. 12. příslušného kalendářního roku). Požádá-li pronajímatel nájemce po ukončení kalendářního roku o soupis skutečných nákladů na údržbu a opravy, je nájemce povinen tento soupis pronajímateli předložit.

5. V případě havárie nebo poruchy předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit nezbytnou opravu nutnou k zabránění vzniku dalších škod na majetku nebo zdraví osob. Bezprostředně poté je nájemce povinen informovat o tomto stavu pronajímatele a dohodnout s ním způsob a termín odstranění havárie nebo poruchy předmětu nájmu.
6. Pronajímatel je povinen hradit opravy a investiční náklady takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě platných cenových předpisů, tj. opravy přesahující výši finančních prostředků zahrnutých a kalkulovaných v ceně tepelné energie. Pokud pronajímatel nebude akceptovat doporučení a návrh nájemce týkající se oprav, investic a údržby přesahující náklady kalkulované v ceně tepelné energie, nese odpovědnost za případné škody a následky způsobené neakceptováním návrhu a doporučení nájemce.
7. Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu a prostory, v nichž je předmět nájmu umístěn, pojistit proti škodám způsobeným živelnými pohromami nebo havárií.
8. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu a provádět stavební a jiné úpravy prostor, v nichž je umístěn předmět nájmu, pokud tyto úpravy mohou užívání předmětu nájmu ovlivnit, pouze za podmínky předchozího písemného souhlasu nájemce. Pokud bude pronajímatel zajišťovat návrh, projektovou dokumentaci či vlastní realizaci opravy investic přesahující rámec běžné údržby, zavazuje se vyžádat si k tomu stanovisko nájemce a oznámit předem nájemci jméno osoby, která bude akci realizovat a termín realizace. Pronajímatel je povinen zajistit, aby jeho zhotovitel po dobu realizace umožnil nájemci provozování tepelného zařízení a zajistil havarijní službu po dobu realizace díla. K předání předmětu nájmu zhotoviteli a k následnému převzetí dokončeného díla bude přizván zástupce nájemce. Při porušení této povinnosti odpovídá pronajímatel za stav předmětu nájmu, za kvalitu provedeného díla a za případné provozní problémy. Požádá-li o to pronajímatel nájemce, je nájemce oprávněn na náklady pronajímatele zajistit zpracování projektové dokumentace a realizaci akce.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za újmu způsobenou neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, tj. zejména za újmu způsobenou nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů.
10. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemního je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
11. Smluvní strany se dohodly na poskytování si vzájemné součinnosti a poskytování informací při zajištění výroby a dodávky tepelné energie v rozsahu platné právní úpravy a uzavřených kupních smluv na dodávku tepelné energie.
12. V případě změny vlastnických vztahů k předmětu nájmu nebo nemovitosti, v níž je předmět nájmu umístěn, se pronajímatel zavazuje písemně převést veškeré závazky vyplývající z tohoto nájemního vztahu na nového nabyvatele předmětu nájmu nebo nemovitosti a tyto závazky ve smlouvě o převodu vlastnictví předmětu nájmu nebo nemovitosti výslovně uvést.

VIII. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.



2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno 8/80. schůzí RMČ Brno-sever dne 28. 4. 2021.
5. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 - splátkový kalendář.

6.

V Brně dne 29. 4. 2021

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER

za pronajímatele:



Mgr. Martin Maleček
starosta MČ

V Brně dne 29. 4. 2021

nájem~ **TEPLÁRNY BRNO**

Teplárny Brno, a.s.

70 korespondenční adresa:



M8A
provozní ředitel s pověřením



Hal

Příloha Č. 1 k nájemní smlouvě - specifikace předmětu nájmu

Technologie energetického zařízení - výměňkové stanice v nemovitosti na adrese Bratislavská 70

Technologie

Výrobní číslo

Rok výroby

Soupis technologie rekonstruované výměňkové stanice bude doplněn formou dodatku k této smlouvě po zhotovení díla.



Příloha č. 2 k nájemní smlouvě - splátkový kalendář

IČ:44992785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú: 19-519090024710100

Pronájem tepelného zařízení

období	DUZP	základ	DPH	splatnost
1.1.2021 - 31.12.2021	31.12.2021	1,00 Kč	<i>k základu bude účtována DPH dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP)</i>	31.12.2021
1.1.2022 - 31.12.2022	31.12.2022	1,00 Kč		31.12.2022
1.1.2023 - 31.12.2023	31.12.2023	1,00 Kč		31.12.2023
1.1.2024 - 31.12.2024	31.12.2024	1,00 Kč		31.12.2024
1.1.2025 - 31.12.2025	31.12.2025	1,00 Kč		31.12.2025
1.1.2026 - 31.12.2026	31.12.2026	1,00 Kč		31.12.2026
1.1.2027 - 31.12.2027	31.12.2027	1,00 Kč		31.12.2027
1.1.2028 - 31.12.2028	31.12.2028	1,00 Kč		31.12.2028
1.1.2029 - 31.12.2029	31.12.2029	1,00 Kč		31.12.2029
1.1.2030 - 31.12.2030	31.12.2030	1,00 Kč		31.12.2030
1.1.2031 - 31.12.2031	31.12.2031	1,00 Kč		31.12.2031
1.1.2032 - 31.12.2032	31.12.2032	1,00 Kč		31.12.2032
1.1.2033 - 31.12.2033	31.12.2033	1,00 Kč		31.12.2033
1.1.2034 - 31.12.2034	31.12.2034	1,00 Kč		31.12.2034
1.1.2035 - 31.12.2035	31.12.2035	1,00 Kč		31.12.2035
1.1.2036 - 31.12.2036	31.12.2036	1,00 Kč		31.12.2036
1.1.2037 - 31.12.2037	31.12.2037	1,00 Kč		31.12.2037
1.1.2038 - 31.12.2038	31.12.2038	1,00 Kč		31.12.2038

Evidenční číslo daňového dokladu: P/21/ ... (číslo smlouvy)

