

SMLOUVA

na nájem, provoz a údržbu zařízení pro výrobu a rozvod energie

Obsah smlouvy:

- Hlava 1. Článek 1. Smluvní strany
Článek 2. Předmět smlouvy
Článek 3. Nájemné

- Hlava 2. Článek 4. Předání a převzetí předmětu smlouvy do užívání
Článek 5. Doklady a dokumentace

- Hlava 3. Způsob užívání a provozování Souboru majetku
Článek 6. Pověření nájemce k provozování Souboru majetku
Článek 7. Oznamovací povinnost nájemce
Článek 8. Povinnosti nájemce, omezení činnosti nájemce

- Hlava 4. Článek 9. Investiční činnost
- Hlava 5. Článek 10. Povinnosti pronajímatele
- Hlava 6. Článek 11. Smluvní pokuty
- Hlava 7. Článek 12. Změny a doplňky smlouvy
Článek 13. Závěrečná ustanovení

HLAVA 1.
Článek 1.
Smluvní strany

1.2. Společenství vlastníků domu Baranova 1901/4, Praha 3

zastupující vlastníky jednotek v domě Baranova 1901/4, Praha 3

sídlo: Baranova 1901/4, Praha 3

zastoupené: Karolinou Graham, předsedou výboru
a Mgr. Irenou Růžičkovou, místopředsedou výboru

registrované v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 15989

IČ: 03588335

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu: 268314086/0300

(dále jen "pronajímatel")

a

1.1. 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: 232144572/0300

(dále jen "nájemce")

uzavírají v souladu s § 2201 a násl. zákona 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
na nájem, provoz a údržbu zařízení pro výrobu a rozvod energie

Smluvní strany shodně prohlašují, že níže uvedenou smlouvu uzavírají za účelem řádného využití Souboru majetku, který je předmětem nájmu.

Článek 2.

Předmět smlouvy

2.1. Předmětem této smlouvy je pronájem níže popsaného Souboru majetku s cílem dlouhodobého zabezpečení správy, provozování a údržby zařízení pro výrobu a rozvod energie, který je v majetku pronajímatele.

2.2. 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 souboru pronajímaného majetku (dále jen „Soubor majetku“). Jedná se o zařízení pro výrobu a rozvod energie, které se nachází ve společných částech domu č.p. 1901, Baranova 4, k.území Žižkov.

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

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

2.4. Za výrobu, dodávku, prodej nebo nákup energie se pro účely této smlouvy považuje zejména výroba, dodávka, prodej nebo nákup tepla a teplé vody (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.

2.5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronájem výše uvedeného Souboru majetku sjednaný nájem za podmínek sjednaných touto smlouvou, a to na bankovní účet pronajímatele, uvedený v čl.1, odst. 1.1. této smlouvy

Článek 3.

Nájemné

3.1. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné bude stanoveno pro každý kalendářní rok na základě cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu pro příslušný rok s ohledem na dodržení výše věcně usměrňované ceny tepelné energie.

3.2. Nájemné pro období od 1.1.2015 do 31.12.2015 se sjednává ve výši 98.916,- Kč s tím, že jeho výše bude dodatkem ke smlouvě následně upravena v souladu s odst. 3.1. v termínu dle odst. 3.4. v závislosti na množství vyrobeného tepla za rok 2014.

3.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané roční nájemné ve 4 čtvrtletních splátkách. Pronajímatel je povinen vystavit fakturu vždy do 15 dnů po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí.

3.4. Nájemce předloží nejpozději do 31.1. běžného kalendářního roku pronajímateli návrh výše nájemného pro příslušný kalendářní rok.

HLAVA 2.

Článek 4.

Předání a převzetí předmětu smlouvy do užívání

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

4.2. Nájemce se zavazuje převzít předmět smlouvy k provozování ve stávajícím stavu s tím, že o technickém stavu před převzetím zdrojů nájemcem bude sepsán oboustranně potvrzený zápis, který bude nedílnou součástí předávacího protokolu.

Článek 5.

Doklady a dokumentace

5.1. Za doklady a dokumentaci, nezbytnou pro provoz Souboru majetku, se považuje zejména:

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

HLAVA 3.

ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ A PROVOZOVÁNÍ SOUBORU MAJETKU

Článek 6.

Pověření nájemce k provozování Souboru majetku

6.1. Nájemce:

a) provozuje Soubor majetku svým jménem, na své podnikatelské riziko a na vlastní odpovědnost vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v rozsahu určeném touto 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.

b) je odpovědný za plnění daňových povinností, vznikajících plněním předmětu smlouvy.

6.2. Nájemce je pověřen provádět a zajišťovat zejména následující činnosti, související s plněním předmětu smlouvy:

6.2.1. 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

6.2.2. 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 měřidla

6.2.3. 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 cen tepla a teplé vody a účtování dodávek tepla a teplé vody

c) vytvářet koncepci technického rozvoje a zajišťovat přípravu investiční činnosti

6.2.4. pro organizační činnost:

a) dodržovat podmínky státní regulace, realizaci opatření při stavu nouze, zajišťovat vypracování havarijních plánů, místních provozních předpisů a směrnic apod.

b) zajišťovat styk s pověřenými kontrolními orgány a realizovat jejich pokyny a opatření

6.3. Nájemce je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem energetických a jiných zařízení a zajistit zejména:

a) plynulou dodávku tepla a teplé vody

b) provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize apod.

c) obstarání plánovaných oprav, revizí

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 teplé vody

6.4. 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 teplé vody, a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly odběratelům známy.

Článek 7.

Oznamovací povinnost nájemce

7.1. Nájemce je oprávněn podávat pronajímateli návrhy na provádění úprav zařízení, které je předmětem smlouvy, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu smlouvy.

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

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

7.4. Nájemce v případě vzniku havarijní situace neprodleně pořizuje a předává podklady k vydání havarijního výměru příslušnému správnímu orgánu, pronajímatel současně neprodleně žádá o vydání havarijního výměru, současně se projednává souhlas k provedení oprav.

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

Článek 8.

Povinnosti nájemce, omezení činnosti nájemce

8.1. Nájemce je povinen:

- a) být zapsán v obchodním rejstříku a doložit tuto skutečnost před uzavřením této smlouvy
- b) doložit, že má živnostenské oprávnění k plnění předmětu smlouvy

8.2. Nájemce není oprávněn

a) nakládat s předmětem smlouvy jiným způsobem, než jak vyplývá z této 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 podnajímtout ani jinou formou poskytnout k užívání.

8.3. Nájemce je povinen:

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

8.4. Nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu plnění předmětu smlouvy a pronajatých energetických zařízení na základě žádosti pronajímatele. Ze strany pronajímatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn, vč. stanovení rozsahu a způsobu kontroly.

8.5. Nájemce je povinen uzavřít vlastní pojištění odpovědnosti za škody, vzniklé v souvislosti s plněním předmětu smlouvy.

HLAVA 4.

Článek 9.

Investiční činnost

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

9.1.1. Veškeré investiční činnosti budou vždy předem plánované a odsouhlasené pronajímatelem.

9.1.2. Veškerá investiční činnost vedoucí k reprodukci a zhodnocení pronajímaného majetku bude realizována výhradně z prostředků pronajímatele, a to z jeho "vlastních zdrojů", nebo z "cizích zdrojů". Takto investované finanční prostředky je nájemce oprávněn zahrnout do ceny tepla výhradně v souladu s platnými předpisy.

9.2. K odepisování Souboru majetku, který je předmětem nájmu a který zůstává vlastnictvím pronajímatele, je oprávněn výhradně pronajímatel v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění.

HLAVA 5.

Článek 10.

Povinnosti pronajímatele

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

10.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci vstup k Souboru majetku, uvedenému v příloze č. 1 této smlouvy a v čl. 2 této smlouvy.

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

a) pronajímatel uzavře pojistné smlouvy na pronajatý Soubor majetku svým jménem a na svůj účet

b) plnění pojistných událostí je příjmem pronajímatele

c) náklady na uvedení 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 zmocní pronajímatel 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 6.

Článek 11.

Smluvní pokuty

11.1. V případě neplnění finančních povinností nájemce vůči pronajímateli ve sjednaných termínech má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,01% z dlužné částky za každý den prodlení.

11.2. Tímto ujednáním nejsou nikterak omezena oboustranná práva smluvních stran k nárokování náhrady vzniklé škody ve smyslu platných předpisů.

HLAVA 7.

Článek 12.

Změny a doplňky smlouvy

12.1. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez udání důvodu.

12.2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže

a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou

b) nájemce závažně nebo opakovaně porušuje svoje povinnosti sjednané touto smlouvou

12.3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže

a) ztratí právní způsobilost k plnění předmětu smlouvy

b) předmět smlouvy se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k smluvenému užívání,

c) pronajímatel závažně nebo opakovaně porušuje svoje povinnosti sjednané touto smlouvou

12.4. Při výpovědi bez udání důvodu dle čl. 12.1. této smlouvy činí výpovědní lhůta šest měsíců a začíná běžet vždy 1. července následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi podle čl. 12.2. a 12.3. této smlouvy činí výpovědní lhůta jeden měsíc a začíná běžet 1. dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu výpovědní lhůty je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.

12.5. Po ukončení platnosti smlouvy je nájemce povinen neprodleně předat pronajatý majetek s veškerou dokumentací a spisy pronajímateli nebo pronajímatelem pověřené osobě.

12.6. Po ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen:

- a) uhradit případné závazky nájemce vzniklé z činnosti vyplývající z této smlouvy
- b) předat pronajímateli kompletní dokumentaci vyúčtování dodávky energie odběratelům

12.7. Po ukončení této nájemní smlouvy je pronajímatel povinen buď uhradit případné závazky pronajímatele vůči nájemci, vzniklé či vyplývající z této smlouvy nebo uzavřít dohodu o vypořádání těchto závazků.

Článek 13. Závěrečná ustanovení

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

13.2. 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.

13.3. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

13.4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti od 1.1.2015.

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

V Praze dne 16.12.2014

V Praze dne 16.12.2014

.....
pronajímatel

.....
nájemce