



# SMLOUVA

o nájmu majetku k provozování veřejných vodovodů a veřejné kanalizace, ČOV

---

## I. SMLUVNÍ STRANY

**Město Kostelec nad Orlicí**  
se sídlem : Kostelec nad Orlicí  
zastoupené starostou : **Františkem Sejkorou**

IČO : 274 968  
Bankovní spojení : Česká spořitelna, pobočka Rychnov n. Kn.  
č. účtu : 19-44655-578/0800

na straně jedné (dále jen **vlastník**)

a

**AQUA SERVIS, akciová společnost**  
se sídlem v Rychnově nad Kněžnou, Štemberkova 1094  
zastoupená předsedou představenstva:

IČO : 60 91 40 76  
DIČ : 253 - 60 91 40 76

na straně druhé (dále jen **nájemce**)

se dohodli, že podmínky trvalého nájemního vztahu sjednaného nájemní smlouvou uzavřenou v souladu s ustanovením § 269 a násl. obchodního zákoníku upraví nově, a to tak, že podepsali toto nové úplné znění nájemní smlouvy nahrazující její veškerá dřívější znění tak, jak dále následuje.

## II. ÚČEL SMLOUVY

Vlastník, vědom si zákonné povinnosti obcí v samostatné působnosti zajistit zásobování vodou, odvádění a čištění vod odpadních v zájmu občanů, podnikatelských a jiných subjektů, jakož i zájmy státu v oblasti své působnosti, dohodl se s nájemcem na uzavření této smlouvy.

Účelem smlouvy je zajistit plynulé zásobování obyvatel a ostatních subjektů pitnou vodou, odvádění vod odpadních, včetně jejich následného čištění, řádné údržby a oprav výše uvedeného majetku, a to vše za cenu odpovídající daným platným vyhláškám ( věcně usměrňovaná cena).

## III. PŘEDMĚT SMLOUVY

Vlastník pronajímá touto smlouvou nájemci vodohospodářský majetek uvedený v příloze č. 1 (soupis pronajatého majetku), která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce si tento majetek pronajímá k podnikatelským účelům, které jsou mu dány rozsahem zapsaným v obchodním rejstříku u Okresního soudu v Hradci Králové.

Předmětem této smlouvy je ze strany nájemce závazek zajistit komplexní provozování všech pronajatých vodohospodářských zařízení s cílem zabezpečit na straně jedné maximální spokojenost vlastníka a na straně druhé vlastní prosperitu nájemce.

Ve smyslu předchozího pak též zajišťovat i následný další prospěch vlastníka, coby akcionáře nájemce.

Komplexním provozováním se dle této smlouvy rozumí :

1. Zajištění odborných a efektivních služeb v oblasti komplexního provozu veškerého vodohospodářského majetku vlastníka.
2. Včasné odstraňování běžných havárií a poruch na majetku, vč. nezbytných náhradních opatření. Při zjištění a prokázání liknavého postupu ze strany nájemce má vlastník právo uložit smluvní pokutu ve výši 10 000,-- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit.
3. Správa nákladů a výnosů a plnění povinností vlastníka spojených s věcným zabezpečováním provozu majetku vlastníka, které vyplývají z právních, finančních, bezpečnostních a jiných obecně závazných právních předpisů, nebo které byly uloženy opatřeními příslušných orgánů.
4. Pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozováním.
5. Zastupováním vlastníka při jednáních se správními orgány a třetími osobami ve věcech, které souvisejí s vlastnictvím majetku v rozsahu plné moci, která tvoří přílohu č. 2, jako nedílnou součást této smlouvy. Tato jednání vést v oboustranném zájmu slušně a korektně.

6. Spoluúčast na návrzích a rozhodování o zamýšlených investicích do předmětného majetku vlastníka, včetně návrhů krátkodobých (ročních) a střednědobých (3-letých) plánů rozvoje.
7. Realizace investičních akcí, bude řešena v souladu s platnou právní úpravou pro zadávání veřejných zakázek.
8. Spolupracovat s vlastníkem při vyhledávání nových zdrojů pro financování těchto akcí.
9. Zajištění jiných služeb, které bezprostředně souvisejí s provozem majetku vlastníka v rámci profesních možností nájemce na základě samostatné smlouvy.
10. Rozvíjet ve spolupráci s vlastníkem i další aktivity s cílem oboustranného prospěchu a výhodnosti.

#### IV. TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smlouva je uzavírána na dobu určitou v trvání 5-ti let ode dne její účinnosti.  
Neoznámí-li některá ze smluvních stran písemným podáním doručeným nejméně dvanáct měsíců přede dnem ukončení platnosti smlouvy druhé straně, že smlouvu za sjednaný rámec neprodlouží nebo nedohodnou-li se strany dodatkem této smlouvy jinak, prodlužuje se platnost smlouvy vždy o tři roky.
3. Skončí-li platnost smlouvy způsobem shora uvedeným nebo z jiného důvodu v této smlouvě obsaženého, je provozovatel povinen předat veškerý majetek protokolárně vlastníkovi, a to včetně účetní a technické dokumentace.
4. V případě ukončení platnosti této smlouvy předloží provozovatel vlastníkovi nejpozději do dvou měsíců závěrečnou zprávu.

#### V. NÁJEMNÉ

1. Nájemné za právo provozování majetku vlastníka se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 650 000,- Kč, (slovy šestsetpadesát tisíc korun českých) za rok, ve vazbě na platnou kalkulaci cen, která je nedílnou součástí této smlouvy (viz příloha č. 3).
2. Nájemce se zavazuje dohodnutou úhradu splatit na účet vlastníka, vedený u České spořitelny, akciová společnost, pobočka Rychnov n. Kn. ve dvou splátkách., z nichž první je splatná do 30. 4. a druhá do 31. 8. daného roku.

(Pozn.: pro rok 2000 je první splátka ve výši 287 500,-- Kč a druhá ve výši 200 000,-- Kč - váže na platnost cen od 1. 4. 2000).

3. Případná změna ve výši nájemného se stanoví dohodou mezi vlastníkem a nájemcem, přičemž stanovení výše nájemného musí předcházet nová kalkulace cen vodného a stočného platná pro dané období. Dohoda o stanovení výše nájemného dle předchozí věty musí být učiněna písemně formou dodatku k této smlouvě.
4. V případě prodlení s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit vlastníkově dohodnutý úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužní částky za každý i započatý den prodlení.

## VI. FINANČNÍ PODMÍNKY

1. Veškeré odůvodněné náklady na opravy a provozní údržbu majetku vlastníka hradí plně nájemce a to až do výše nákladů zahrnutých do platné kalkulace cen vodného a stočného.
2. Stávající pronajatý majetek vlastníka (dle přílohy č. 1) bude na základě této smlouvy se souhlasem vlastníka odepisovat nájemce po dobu trvání této smlouvy. Nově pořízený majetek vlastníka bude odepisován vždy po dohodě s nájemcem, nejdříve však po odsouhlasené kalkulaci nově vyhlášených cen.
3. Nájemce bude sledovat odpisy z majetku vlastníka odděleně na zvláštním finančním účtu. V případě ukončení platnosti této smlouvy, převede nájemce zůstatek fin. prostředků odpovídající zůstatku odpisů na tomto účtu, na účet vlastníka v závislosti na stavu pohledávek po lhůtě splatnosti a po vzájemné dohodě.
4. Odpisy z majetku vlastníka, které nájemce povede na zvláštním zdrojovém a finančním účtu, budou použity na obnovu, modernizaci, na pořizování nového investičního majetku a na úhradu nákladů větších oprav nad rámec kalkulace. O použití odpisů hmotného investičního majetku rozhoduje vlastník s přihlédnutím k návrhu nájemce.
5. Rozhodnutí vlastníka vykonává nájemce, který je těmito rozhodnutími vázán.
6. Ceny vodného a stočného budou diferencovány pro obyvatelstvo a ostatní subjekty a budou jednotné pro celé území spravované akciovou společností AQUA SERVIS.
7. Cena bude kalkulována z úplných vlastních nákladů, které zahrnují veškeré přímé a režijní náklady, týkající se předmětných činností a.s. AQUA SERVIS a nájemného dle odst. 1 článku V. této smlouvy. Součástí konečné ceny bude také zisková přírážka a DPH. Ceny vodného a stočného jsou ceny výchozí ke dni účinnosti této smlouvy a jejich kalkulace tvoří přílohu č. 3 jako nedílnou součást této smlouvy.
8. Cenu je možno změnit, zvýší-li se ceny jednotlivých vstupů, popřípadě s vlivem inflace o 10%, případně se změnou dohodnuté výše nájemného.

9. V případě změny cen pro další období se po jejich odsouhlasení vlastníkem stávají tyto kalkulace nedílnou součástí této smlouvy a zároveň pozbývají platnosti kalkulace předchozí.
10. Vodné a stočné bude účtovat, vybírat a na vlastní náklady i vymáhat na svůj účet a své jméno nájemce.
11. Veškeré činnosti, které spadají do oblasti investic, hradí vlastník.
12. Případné pokuty uložené vodohospodářskými orgány za porušení povinností při provozu vodovodu a kanalizace hradí plně nájemce a nemohou být zahrnuty do kalkulace cen vodného a stočného. Ceny uvedené v této smlouvě (příloha č. 3) musí odpovídat platným předpisům MF ČR (věcně usměrňovaná cena dle plat. vyhl. MF ČR).
13. Činnosti, které jsou předmětem této smlouvy vykonává ve smyslu svých podnikatelských aktivit nájemce vlastním jménem a na vlastní náklady. Nájemce je tedy subjektem odpovědnosti za vlastní výsledek hospodářství.

## VII. VZTAHY MEZI VLASTNÍKEM A NÁJEMCEM

1. Nájemce se zavazuje hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět preventivní prohlídky, pravidelnou údržbu a opravy.
2. Nájemce bude užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě.
3. Nájemce nemůže bez předchozího souhlasu vlastníka předmět nájmu dále pronajímat.
4. Nájemce bude dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly vlastníkově škody.
5. Připojování dalších subjektů na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci, vyjma domovních přípojek, bude nájemce provádět na základě obchodních smluv, a to maximálně do výše kapacitních možností provozovaného zařízení.
6. Vlastník má právo kontroly veškerého svého majetku a účelnosti vynakládaných prostředků a od nájemce musí obdržet veškeré podklady, informace a doklady nezbytné k výkonu tohoto práva, které si vyžádá.
7. Veškerá vzájemně poskytovaná dokumentace a další informace psané i ústní, které souvisí s předmětem smlouvy a vzájemnými vztahy a které nejsou všeobecně známy, jsou důvěrné ve smyslu § 271 obchodního zákoníku.
8. Při přerušení dodávek vody a odkanalizování je nájemce povinen postupovat v souladu s platnými předpisy, týkajícími se předmětné činnosti obstaravatele vždy s přihlédnutím na zachování dobrého jména obou smluvních stran. Nájemce je povinen v těchto případech neprodleně a včas informovat vlastníka a odběratele.



9. Při přerušení dodávek vody zajistí nájemce dostatečné náhradní zásobování vodou.
10. Pokud vlastník upozorní nájemce na závady, je nájemce povinen učinit bezodkladná opatření k jejich odstranění.
11. Nájemce bude informovat vlastníka o veškerých okolnostech, které vážným způsobem ohrožují provozuschopnost svěřeného majetku či jeho předpokládanou životnost. To nezabavuje nájemce povinnosti zabránit vzniku takových okolností a zajistit neprodleně odpovídající nápravu vzniklého stavu.
12. Nájemce má povinnost zpracovávat rozборы související s odběrem podzemních vod a s vypouštěním vyčištěných odpadních vod, zejména ve vztahu k úplatám za toto vypouštění, zajištění úhrady těchto úplat.
13. Nájemce bude kontrolovat všemi přípustnými prostředky stupeň znečištění odpadních vod vypouštěných připojenými odběrateli a vyvozovat výsledky z těchto kontrol ve smyslu právních předpisů a platných smluv.
14. Nájemce bude udržovat a zlepšovat evidenci podzemních sítí, zajišťovat jejich postupné vytyčování.

## VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce je oprávněn uzavírat smlouvy s jinými subjekty, nebudou-li tím porušena ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn po dohodě s vlastníkem stanovit výši nájmu za instalovanou měřicí techniku v závislosti na druhu technického zařízení a to nad rámec vodného a stočného, to vše za předpokladu, že to umožní platné právní předpisy.
3. Obě strany se zavazují do 30-ti dnů ode dne, kdy některá z nich obdržela výzvu druhé strany, zahájit jednání o uzavření dodatku této smlouvy, jde-li o:
  - a) změnu smlouvy v důsledku změny obecně závazných právních předpisů, které se dotýkají práv a povinností ze smlouvy vyplývajících,
  - b) případy, kdy požadavek druhé strany je odůvodněn právním předpisem nebo objektivními závažnými skutečnostmi ležícími mimo vůli smluvních stran.
4. Smluvní strany se zavazují, že pro řešení případných sporů mezi nimi ustanoví smířčí komisi, do níž každá strana bude jmenovat dva členy. Komise může k jednání přizvat odborníky daného oboru. Nedohodnou-li se členové komise na smíru, bude věc nejprve řešena na úrovni zástupců statutárních orgánů obou stran a nedojde-li ani zde k dohodě, může spor předložit kterákoli strana příslušnému soudu.

5. Vlastník má právo po dobu tří měsíců před dnem ukončení smluvního vztahu přijímat opatření k zajištění kontinuity funkce provozovaných zařízení. Musí přitom dbát, aby nedošlo k poškození oprávněných zájmů provozovatele.

## IX. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Obě strany se dohodly, že tento smluvní vztah se řídí ve smyslu § 262 odst. 1 obch. zák. obchodním zákoníkem a zavazuje též případné právní nástupce smluvních stran.
2. Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu všechny předchozí dokumenty týkající se komplexního provozování předmětného majetku vlastníka.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy :
  - příloha č. 1 Soupis pronajatého majetku.
  - příloha č. 2 Plná moc daná nájemci vlastníkem.
  - příloha č. 3 Platná kalkulace cen vodného a stočného.

V Rychnově n. Kn. dne 1. I. 2000

.....  
nájemce

.....  
vlastník