



S009P00S3T13

Smlouva o nájmu

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. Město Blansko

IČ 00279943, se sídlem nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko,
zastoupeno Mgr. Ivo Polákem, starostou
kontaktní osoba: Ing. Petr Rizner, vedoucí odboru komunální údržby
tel.: 607 903 061, [REDACTED]
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2. ZT energy s.r.o.

IČ 60731800, se sídlem Svitavská 434/10, 678 01 Blansko,
zastoupena Svatoplukem Nezvalem, jednatelem
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 17485
kontaktní osoba: [REDACTED]
tel.: 777 707 720 e-mail : [REDACTED]
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

I.

Úvodní ustanovení

1. Tato smlouva v plném rozsahu navazuje na Smlouvu o nájmu a provozování zdroje tepla č. 2009/000294/KOM/OS-Pe ze dne 8.3.2010 ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 22.12.2010 a jejího Dodatku č. 2 ze dne 12.9.2011 a vychází z ní.
2. Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran při nájmu nebytových prostor – částí kotelen pro umístění stávajících kogeneračních jednotek nájemce a při provozování těchto kogeneračních jednotek.
3. Nájemce prohlašuje, že je osobou způsobilou k provozování kogeneračních jednotek dle příslušných veřejnoprávních předpisů.

II.

Předmět a podmínky nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory – části kotelen:
 - část kotelny K317 nacházející se na pozemku parc. č. st. 1629/1, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p., v katastrálním území Blansko,
 - část kotelny K331 nacházející se na pozemku parc. č. st. 2771, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p., v katastrálním území Blansko,

- část kotelny K332 nacházející se na pozemku parc. č. st. 4044, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p., v katastrálním území Blansko,
- část kotelny K328 nacházející se na pozemku parc. č. st. 3956, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p., v katastrálním území Blansko,

příčemž tyto části kotelen jsou zakresleny v situačním nákresu kotelen, který tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu a že mu nic nebrání tento předmět nájmu pronajmout.
3. Pronajímatel pronajímá (poskytuje možnost za úplatu užívat) za podmínek stanovených touto smlouvou nájemci celý předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě se všemi součástmi a příslušenstvím nacházejícím se v předmětu nájmu a nájemce tento předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá.
4. Nájemce si pronajímá předmět nájmu za účelem výkonu své podnikatelské činnosti, a to konkrétně za účelem umístění kogeneračních jednotek pro výrobu tepla, TUV a elektrické energie, včetně výkonu práv a povinností vyplývajících z právních vztahů s touto činností souvisejících. Nájemce není oprávněn využívat bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu za jiným účelem, než je sjednáno v této smlouvě. V případě využívání předmětu nájmu k jinému než dohodnutému účelu bez souhlasu pronajímatele se toto považuje za hrubé porušení smlouvy umožňující pronajímateli tuto smlouvu vypovědět.
5. Kogenerační jednotky a veškeré zařízení související s jejich provozem nacházející se v předmětu nájmu (zejména zásobníky na teplou vodu) jsou výlučným vlastnictvím nájemce. Nájemce je povinen po dobu účinnosti této smlouvy zajišťovat na své náklady předepsanou údržbu a servis kogeneračních jednotek (včetně generální opravy) a souvisejícího zařízení nacházejících se v předmětu nájmu v souladu se servisní osou dle požadavků dodavatele těchto zařízení (TEDOM a.s., IČ 28466021, se sídlem č.p. 195, 674 01 Výčapy) uvedených v průvodní dokumentaci kogeneračních jednotek jakož i další potřebnou údržbu kogeneračních jednotek a souvisejícího zařízení. O provedené údržbě a servisu povede nájemce řádné a podrobné písemné záznamy, které předá pronajímateli současně při převodu vlastnictví, jak je dohodnuto v čl. V. odst. 5 této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit zaměstnancům nájemce a dalším osobám určeným nájemcem (např. technici dodavatele kogeneračních jednotek apod.) neomezený přístup do předmětu nájmu včetně volného a bezplatného použití přístupových komunikací.
7. Nájemce není oprávněn podnajmout předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel je povinen mít po celou dobu účinnosti této smlouvy sjednáno pojištění předmětu nájmu, nájemce je povinen mít po celou dobu účinnosti této smlouvy sjednáno pojištění kogeneračních jednotek.
9. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, za běžnou údržbu a drobné opravy se pro účely této smlouvy považuje oprava, jejíž hodnota nepřesáhne v jednotlivém případě částku 5.000,- Kč. O potřebě provedení větších oprav předmětu nájmu je nájemce povinen pronajímatele informovat bez zbytečného odkladu poté, kdy takovou potřebu opravy zjistí. Po takovém oznámení je nájemce oprávněn a povinen bez zbytečného odkladu provést větší opravu, jejíž potřebu provedení oznámil pronajímateli, na náklady pronajímatele, pronajímatel se zavazuje mít

po celou dobu účinnosti této smlouvy připraveny peněžní prostředky pro financování větších oprav předmětu nájmu.

10. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu postupovat tak, aby předmět nájmu, jakož i zařízení v něm umístěná, po celou dobu účinnosti této smlouvy odpovídaly příslušným veřejnoprávním předpisům (stavební předpisy, energetický zákon atd.).
12. Pronajímatel je oprávněn za účasti zástupce nájemce vstupovat do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly plnění povinností nájemce dle této smlouvy. O záměru provést takovou kontrolu je povinen pronajímatel nájemce informovat nejméně 3 dny předem, to neplatí, kdy je neodkladný vstup prováděn na žádost nájemce nebo z důvodu havárie či jiné příčiny, kterou je nutno bezprostředně řešit, aby bylo zabráněno škodám.
13. V případě, že provozovatelem systému centrálního zásobování teplem ve městě Blansko bude subjekt odlišný od nájemce či pronajímatele (dále jen „nový provozovatel“), zavazuje se nájemce poskytnout tomuto novému provozovateli plnou součinnost a umožnit mu řádný provoz kotelen.

III.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2023.
3. Tato smlouva může být předčasně ukončena jen dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z níže uvedených důvodů.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby jen z těchto důvodů:
 - a. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, za jejímž účelem si předmět nájmu pronajal;
 - b. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě;
 - c. nájemce podnají předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
 - d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - e. nájemce je o více než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované mu spolu s nájmem;
 - f. nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek (porušením klidu není hluk způsobený běžným provozem).
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby jen z těchto důvodů:

- a. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu;
 - b. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, za jejímž účelem si předmět nájmu pronajal;
 - d. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
6. Výpověď musí být podána písemně a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 7. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby také v případě, že nájemce nedodrží svůj závazek uvedený v čl. V odst. 1., 4 nebo 10 této smlouvy. V tomto případě činí výpovědní doba 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.

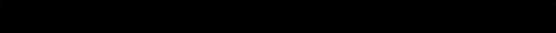
IV.

Nájemné

1. Smluvní strany si dohodly, že nájemce bude platit pronajímateli roční nájemné podle Smlouvy o nájmu a provozování zdroje tepla č. 2009/000294/KOM/Os-Pe ze dne 8.3.2010 ve znění jejího Dodatku č. 1 ze dne 22.12.2010 a jejího Dodatku č. 2 ze dne 12.9.2011, tj. ve výši 34.999,- Kč + platná sazba DPH se splatností ročně do 31.1. příslušného roku.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že celkové roční nájemné bude pravidelně, každoročně zvyšováno od roku 2018 o oficiální míru inflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného o míru inflace bude provedeno jednostranným právním jednáním pronajímatele. Pronajímatel oznámí písemným oznámením nájemci částku, o kterou se roční nájemné za pronájem předmětu nájmu zvyšuje, kolik činí celkové nájemné a od kterého data je nájemce toto nové, o míru inflace zvýšené nájemné, pronajímateli povinen hradit. Nájemce s tímto ujednáním souhlasí a zavazuje se takto zvýšené nájemné od stanoveného termínu hradit. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že o této změně nájemného nebude sepsován dodatek k nájemní smlouvě.
3. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení, pro jehož výši platí nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v případě změny předpisů zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení ve výši dle aktuálně platné a účinné právní úpravy.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na dodávku energií, odvoz odpadků, telekomunikační náklady a další služby poskytované spolu s nájmem. Tyto služby bude nájemce hradit samostatně podle skutečných nákladů a spotřeby účtované podle odečtů z měřidel.
5. Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem budou hrazeny bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, který za tímto účelem pronajímatel nájemci sdělí.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy vyrábět v kogeneračních jednotkách umístěných v předmětu nájmu teplo a dodávat ho do soustavy centrálního zásobování teplem v Blansku, a to pro rok 2017 v rozsahu 15.000 – 25.000 GJ/rok dle doby provozu a dle podmínek obchodníka s elektrickou energií.
2. O rozsahu předpokládané dodávky tepla na následující rok je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele a nového provozovatele do 30.11. příslušného kalendářního roku.
3. Teplo z kogeneračních jednotek bude dodáváno do soustavy centrálního zásobování teplem tak, že bude dodržováno následující pořadí zdrojů tepla:
 1. kogenerační jednotky nájemce
 2. akumulární nádrže
 3. další zdroje tepelné energie.
4. Smluvní strany se dohodly, že cena tepla vyrobeného v kogeneračních jednotkách umístěných v předmětu nájmu a dodaného do soustavy centrálního zásobování teplem bude stanovena dle tohoto předem daného kalkulačního vzorce pro výpočet ceny tepelné energie: 

Dle výše uvedeného kalkulačního vzorce bude postupováno od 1.1.2019. Do té doby se cena tepla řídí předpisy a cenovými rozhodnutími ERÚ, přičemž do oprávněných nákladů na výrobu tepelné energie budou zahrnuty pouze takové náklady na výrobu tepelné energie z kogeneračních jednotek, aby výsledná cena tepla z kogeneračních jednotek nebyla vyšší než cena tepla stanovená podle výše uvedeného kalkulačního vzorce.

Smluvní strany konstatují, že tento kalkulační vzorec považují za obchodní tajemství.

5. Nájemce se zavazuje ke dni 31.12.2023 prodat veškeré kogenerační jednotky a související zařízení umístěné v předmětu nájmu pronajímateli za celkovou cenu 1.000,- Kč + platná sazba DPH. Současně se nájemce zavazuje do této doby nepřevést vlastnické právo ke kogeneračním jednotkám a souvisejícím zařízením na jinou osobu.
6. V případě neodebrání tepla v minimální výši dle článku V, odst. 1. této smlouvy je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý GJ tepla do stanovené minimální hranice pro příslušný kalendářní rok oznámené dle článku V, odst. 2. této smlouvy, který pronajímatel od nájemce neodebral v příslušném kalendářním roce.
7. V případě nedodání tepla v minimální výši dle článku V, odst. 1. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý GJ tepla do stanovené minimální hranice pro příslušný kalendářní rok oznámené dle článku V, odst. 2. této smlouvy, který nájemce nedodal pronajímateli v příslušném kalendářním roce.
8. V případě ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby dle článku III. odst. 4. písmeno d) a odst. 5, písmeno a), b), d) uhradí pronajímatel nájemci smluvní pokutu za

neodebrané teplo za dobu do řádného ukončení této smlouvy, tj. do 31.12.2023, ve výši 200 Kč za každý GJ tepla do stanovené minimální hranice pro příslušný kalendářní rok oznámené dle článku V. odst. 2. této smlouvy, který pronajímatel od nájemce neodebral v příslušném kalendářním roce.

9. V případě nedodržení povinnosti nájemce stanovené v čl. II. odst. 5 této smlouvy, tj. povinnosti zajišťovat na své náklady předepsanou údržbu a servis kogeneračních jednotek (včetně generální opravy) a souvisejícího zařízení nacházejících se v předmětu nájmu v souladu se servisní osou dle požadavků dodavatele těchto zařízení (TEDOM a.s., IČ 28466021, se sídlem č.p. 195, 674 01 Výčapy), jakož i další potřebnou údržbu kogeneračních jednotek a souvisejícího zařízení, nebo nepředá pronajímateli řádné a podrobné písemné záznamy o provedené údržbě a servisu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých). Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započíst proti částce jistoty složené nájemcem na depozitní účet pronajímatele podle čl. V odst. 10. této smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje za účelem zajištění své povinnosti stanovené v čl. II. odst. 5 této smlouvy, tj. povinnosti zajišťovat na své náklady předepsanou údržbu a servis kogeneračních jednotek (včetně generální opravy) a souvisejícího zařízení nacházejících se v předmětu nájmu v souladu se servisní osou dle požadavků dodavatele těchto zařízení (TEDOM a.s., IČ 28466021, se sídlem č.p. 195, 674 01 Výčapy), jakož i další potřebnou údržbu kogeneračních jednotek a souvisejícího zařízení, složit na depozitní účet pronajímatele č. ú. 6015-329631/0100 částku ve výši 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých) jako jistotu za splnění této povinnosti.
Částku složí nájemce nejpozději do 2 měsíců od uzavření této smlouvy.
V případě, že nájemce své povinnosti řádně splní, vrátí pronajímatel složenou částku jistoty nájemci nejpozději do 30 dnů po řádném předání kogeneračních jednotek a souvisejícího zařízení dle čl. V odst. 5 této smlouvy.

Složení částky jistoty lze nahradit neodvolatelnou a bezpodmínečnou bankovní zárukou, která bude splatná na první vyžádání pronajímatele bez jakýchkoliv námitek.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž smluvní strany obdrží každá po jednom vyhotovení.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je jako její příloha situační náčrt kotelen, jímž je vymezen předmět nájmu.
3. Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce od 22.2.2017 do 10.3.2017 a nájem a tato smlouva byla schválena na 54. schůzi Rady města Blanska konané dne 21.03.2017 usnesením č. 28.
4. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přechází na právní nástupce.
6. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv

a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle tohoto zákona, včetně znečitelnění nezveřejňovaných údajů, zajistí pronajímatel nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Blansku dne 12.4.2017

Svatopluk Nezval
jednatel
nájemce

Mgr. Ivo Polák
starosta
pronajímatel