

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/22/354**

I.Smluvní strany

Společenství vlastníků Zita

se sídlem Staňkova 364/10b, Ponava, 602 00 Brno
zastoupené Romanem Huškem, předsedou výboru
MUDr. Jakubem Šrámkem, členem výboru

IČ: 04517253

vedené u Krajského soudu v Brně, spisová značka S 11593

bankovní spojení: FIO banka a.s.

č.ú. 2000897638 / 2010

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Teplárny Brno, a.s.

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená: Ing. Tomášem Weignerem, ředitelem správy zdrojů a sítí, na základě pověření společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. : 32606621/0100

(dále jen „*nájemce*“)

II.Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem **tepelného zařízení – domovní výměňkové stanice, umístěné v suterénu nemovitosti na adrese Staňkova 10b v Brně** (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

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem dodávky tepelné energie.
2. 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“).
3. 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 01. 05. 2022 a sjednává se na dobu neurčitou**. Obě smluvní strany jsou 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.
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:

100,- Kč za kalendářní rok

(slovy: jedno sto korun českých).

2. **Pronajímatel prohlašuje, že není plátcem DPH**, proto je nájemné uvedeno bez DPH a DPH se k nájemnému nebude připočítávat. V případě, že se pronajímatel stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného prodlení písemně oznámit nájemci, toto oznámení bude obsahovat číslo smlouvy nájemce a DIČ pronajímatele.
3. Nájemné bude hrazeno zpětně nájemcem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 15. 1. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce (resp. jeho části), za který se nájemné platí.
4. Za den úhrady nájemného se považuje den odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

VI. 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 užívání třetí 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 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 oprav a 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.

VII. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvouch stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
2. Tato smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje původní smlouvu o pronájmu tepelného zařízení č. P/10/163 ze dne 30.12.2009 včetně všech jejích platných dodatků.
3. 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.
4. 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.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva může podléhat povinnosti zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v takovém případě smlouva nabývá účinnosti nejdříve zveřejněním v Registru smluv. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat.
7. Pokud na základě předchozího jednání smluvních stran bylo plněno v souladu s touto smlouvou již před nabytím účinnosti této smlouvy, smluvní strany souhlasně prohlašují, že toto plnění se považuje za plnění dle této smlouvy.
8. Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu.

V Brně dne

za pronajímatele:

.....
Roman Hušek
předseda výboru

.....
MUDr. Jakub Šrámek
člen výboru

V Brně dne

za nájemce:

.....
Ing. Tomáš Weigner
ředitel správy zdrojů a sítí



Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – specifikace předmětu nájmu
Technologie energetického zařízení – domovní výměňkové stanice v nemovitosti na adrese
Staňkova 364/10b, 602 00 Brno

Technologie	Výrobní číslo	Rok výroby
Rozvaděčová skříň SCHRACK DT1	-	-
Regulace AMIT Amini4W2	-	-
Displej Weintek MT 8071ip	xxx	-
SV - Redukční ventil na SV – Honeywell FK06 (DN25, PN16)	-	-
HV - Elektro ventil HV – LDM ANT40.11S (DN20)	-	2017
Deskový výměňník HV/TV (zaizolováno v plech. bedně, nepřístupné)	?	?
MDV - Elektro ventil doplňování – JCI M9208-AGA-1	xxx	-
ÚT - 3-cest. směš. ventil Belimo SR24A-SR	xxx	2018
ÚT – oběhové čerpadlo Grundfos MAGNA 25-100 180	xxx	2007
ÚT – Regulátor tlaku diferenční – STAP 20-80 (DN32, PN16)	-	-
ÚT - Vyvažovací ventil TA	-	-
ÚT – filtr mechanických nečistot 2“	-	-
ÚT – expanzomat Reflex NG 140 (140l, 6/1,5bar)	xxx	2012
TV pro TUV – filtr (DN32, PN20)	-	-
TV pro TUV – 3-cest. směš. ventil Belimo NR24A-SR	xxx	2016
TV pro TUV – Oběhové čerpadlo WILO Star-RS25/6	xxx	2007
TUV – Deskový výměňník G-MAR L18-40-G2G2	xxx	-
TUV – Nabíjecí čerpadlo TUV Grundfos Alpha+	xxx	2007
TUV – Expanzomat GWS Ltd. PWB-35LV (MTPA-35-10) 35l	xxx	2013
TUV – Cirkulační čerpadlo Grundfos UPS 25-60 N 180	xxx	1807
TUV – Havarijní termostat 2x	-	-
TUV – 3-cest. směšovací ventil ESBE VTA322 (PN10)	xxx	-
TUV/SV – PV 8 bar ½“	-	-

Následuje strana s podpisy.

V Brně dne
za pronajímatele:

.....
Roman Hušek
předseda výboru

.....
MUDr. Jakub Šrámek
člen výboru

V Brně dne
za nájemce:

.....
Ing. Tomáš Weigner
ředitel správy zdrojů a sítí

