

## **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/22/671**

#### **I.Smluvní strany**

##### **Doc. Ing. Otakar Smolík, Csc., MBA**

IČ: 01086081

se sídlem: Minská 921/8, Žabovřesky, 616 00 Brno

bankovní spojení: Raifeisenbank a.s., č. ú. 5001346452/5500

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

##### **Teplárny Brno, a.s.**

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená: Ing. Tomáš Weigner, ředitel 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 – plynové kotelny, umístěné v suterénu nemovitosti na adrese Minská 921/8 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. 09. 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:

**35 000,- Kč za kalendářní rok**

(slovy: třicetpět tisíc 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 nájemcem zpětně 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 nájemce 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/07/002 ze dne 04. 01. 2007 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. Nedílnou součástí smlouvy je Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu.

V Brně dne .....

za pronajímatele:

.....  
Doc. Ing. Otakar Smolík, Csc., MBA

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 – plynové kotelny v nemovitosti na adrese**  
**Minská 921/8, 616 00 Brno**

<b>Technologie</b>	<b>Výrobní číslo</b>	<b>Rok výroby</b>
Plynový kotel Protherm 48KKS	21221200100136673100005080N3	2022
Plynový kotel Protherm 48KKS	21221000100136673100005064N5	2022
Čerpadlo kotle K1 Ferro 25-40-180		
Čerpadlo kotle K2 Ferro 25-40-180		
Oběhové čerpadlo ÚT WILO Stratos MAXO 50/0,5-8-R7	225920610004	2022
Oběhové čerpadlo ÚT WILO Stratos 50/1-8	10000100073	2012
Regulace Protherm Mipro		
Expanzomat ÚT Reflex N 400	09 J 0910 61088	2009
Expanzomat ÚT Reflex N 400	09 J 0910 61085	2009
2x magnetický separační filtr		
Anuloid	Zaizolovaný	
Demi patrona Marox 300		

V Brně dne .....

za pronajímatele:

.....  
 Doc. Ing. Otakar Smolík, Csc., MBA

V Brně dne .....

za nájemce:

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