

Evidenční číslo pronajímatele

1122300093

Evidenční číslo nájemce

.....

## **Smlouva na pronájem tepelného zařízení – plynové kotelny – v bytovém domě Stamicova ulice 11 Brno-Kohoutovice**

uzavřená podle ustanovení 2302 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, mezi:

### **PRONAJÍMATELEM**

**Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno**

**zastoupené městskou částí Brno-Kohoutovice**

se sídlem Brno, Kohoutovice, Bašného 36, 623 00

zastoupenou Bc. Jakubem Hruškou, starostou MČ Brno-Kohoutovice

IČ: 44992785 11

DIČ: CZ44992785

pověřený zaměstnanec: Ing. Michal Ziovský, vedoucí oddělení VHČ OSM ÚMČMB

bankovní spojení: KB Brno-město, č. ú.; 19-5134740277 / 0100

dále rovněž jen „pronajímatel“

**a**

### **NÁJEMCEM**

**Teplárny Brno, a.s.**

se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno

zastoupená Ing. Petrem Fajmonem, MBA, členem představenstva a generálním ředitelem

zapsaným v Obchodním rejstříku vedeném u KS v Brně, oddíl B, vložka 786

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

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

*dále rovněž jen „dodavatel“.*

## **I.**

### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je pronájem tepelného zařízení (plynové kotelny) ve vlastnictví pronajímatele v bytovém domě **Stamicova ulice č.or. 11, č.pop. 827, Brno 623 00, k.ú. Kohoutovice**.
2. Soupis pronajímaného majetku včetně technických zařízení kotelny je uveden v Příloze č.1. Nedílnou součástí majetku je jeho provozní a technická dokumentace, předána nájemci dle platné legislativy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v této smlouvě a přenechává jej za úhradu k užívání nájemci.
4. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozu, výroby, dodávky a regulace dodávky tepelné energie na základě uzavřených kupních smluv.
5. Nájemce tepelná zařízení přijímá do nájmu počínaje dnem **01.09.2022** za podmínek v této smlouvě uvedených ve stavu, který vyplývá z provozní a technické dokumentace, předané spolu s tepelným zařízením.

6. Podepsáním nájemní smlouvy je vyjádřen souhlas pronajímatele (vlastníka) s použitím tepelného zařízení k účelům vymezeným ve smyslu ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění po dobu, na kterou má být udělena licence k podnikání v energetických odvětvích.

## II.

### Doba trvání smlouvy

1. Nájemní vztah vzniká dnem uveřejnění této smlouvy v Registru smluv a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Tato smlouva může být ukončena jednostrannou výpovědí kterékoliv ze stran bez udání důvodu. Pro tento případ je výpovědní lhůta dohodnuta v délce 6 měsíců.
3. Obě strany jsou dále oprávněny smlouvu vypovědět v případě, že druhá smluvní strana závažným způsobem poruší povinnost z této smlouvy vyplývající a nesjedná nápravu ani do 30 kalendářních dnů od doručení písemného upozornění. Za závažné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy se považuje zejména prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části a úhrady elektrické energie podle čl. III. této smlouvy, a to o více jak 15 dnů. Za závažné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy se rovněž považuje neuhrazení nájemného nebo jeho části a úhrady elektrické energie ve stanovené výši a porušení povinností smluvních stran podle čl. IV. této smlouvy. Pro tento případ je výpovědní lhůta dohodnuta v délce 2 měsíců.
4. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
5. Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti smlouvy předat pronajímateli provozní a technickou dokumentaci, pronajatá tepelná zařízení v provozuschopném stavu s opotřebením, odpovídajícím běžnému užívání. Škody nebo nadměrné opotřebení zjištěné při předání je povinen nájemce na svůj náklad do jednoho měsíce ode dne předání odstranit nebo pronajímateli uhradit náklady účelně vynaložené na jejich odstranění.

## III.

### Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které v souladu s aktuálním cenovým výměrem Energetického regulačního úřadu činí v úhrnné roční částce:

**106 560 000,- Kč bez DPH,**

slovy: sto šest tisíc pět set šedesát korun českých.

V souladu s platným zákonem o DPH bude k nájemnému připočítána příslušná sazba této daně.

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem jednou ročně, a to nejpozději do 31. března každého roku nájmu na základě vystavené faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí dále uvedené služby spojené s pronájmem prostor:
  - spotřebovaná elektrická energie: na základě přímé spotřeby stanovené odečtem příslušného podružného elektroměru dle aktuální výše cen elektrické energie od smluvního dodavatele pronajímatele.
  - Úklid a el. energie spol. prostor: 130,- Kč/měsíc
  - TUV 60,- Kč/měsíc
  - SV 100,- Kč/měsíc
4. Spotřebovaná elektrická energie a ostatní výše uvedené služby (odst. 3) budou nájemcem hrazeny jednou ročně, a to nejpozději do 31. března každého roku nájmu na základě vystavené faktury, a to na shora uvedený účet pronajímatele.
5. Alikvotní část nájemného a příslušnou část spotřeby elektrické energie a ostatních služeb (viz odst.3) připadající na období ode dne uveřejnění této smlouvy v Registru smluv do 31. 12. 2022 uhradí nájemce na shora uvedený účet pronajímatele nejpozději do 15.2. 2023.
6. Změny výše nájemného v důsledku změny inflace  
Výši nájemného v této smlouvě sjednanou lze změnit v důsledku změny míry inflace zjištěné podle oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok za těchto podmínek:

- 6.1. Nájemné v této smlouvě sjednané nebude měněno po dobu prvních 12 měsíců trvání této smlouvy.
  - 6.2. Ve druhém a každém následujícím roce trvání této smlouvy bude nájemné upraveno v závislosti na hodnotě inflace zjištěné podle oficiálních údajů ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Úprava výše nájemného bude provedena tak, že se nájemné zvýší maximálně o stejné %, o které se změní míra inflace oproti míře inflace v předchozím kalendářním roce. Úprava výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení pronajímatelem nájemci.
  - 6.3. Úpravy výše nájemného bude provedena v okamžiku, kdy budou vydány oficiální údaje ČSÚ za uplynulý kalendářní rok, platnost úpravy ceny je však možné uplatňovat smluvními stranami zpětně k datu, kdy uplynulo prvních 12 měsíců trvání této smlouvy (ve 2. roce trvání této smlouvy) a vždy dalších 12 měsíců (v dalších letech trvání této smlouvy).
7. Pokud nájemce nesplní svůj závazek uhradit nájemné nebo jeho část nebo za odběr elektrické energie ve stanovené výši a termínech sjednaných v tomto článku výše, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož roční výše odpovídá příslušnému Nařízení vlády v platném znění. Změna ceny bude provedena formou písemného dodatku.

#### IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce bude provoz tepelného zařízení, výrobu, dodávky, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepla zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad a nebezpečí.
2. Nájemce je povinen vykonávat tyto činnosti v souladu s příslušnými předpisy vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie.
3. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zabezpečí pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky pronajatých tepelných zařízení. Nájemce dále zajistí na svůj náklad běžnou provozní údržbu technických zařízení, maximálně však do výše skutečně vytvořených finančních prostředků, které jsou jako položka na údržbu a opravy. Běžnou provozní údržbou se rozumí zejména:
  - 3.1. zajištění čistoty a úklidu
  - 3.2. drobné servisní zásahy; utažení spojů, výměna ucpávek a těsnění
  - 3.3. drobné opravy s cenou jednotlivé opravy vč. práce a materiálu do 2 000 Kč bez DPH (oprava izolací, nátěrů, jističů, ...)
  - 3.4. Nájemce rovněž vede a trvale aktualizuje provozní a technickou dokumentaci tepelných zařízení.
4. V případě havárie nebo závažné poruchy zajistí nájemce nezbytnou opravu nutnou k zabránění vzniku dalších škod na majetku nebo zdraví osob, bezprostředně informuje o této skutečnosti pronajímatele a následně s pronajímatelem dohodne způsob a termín konečného odstranění havárie.
5. Smluvní strany se dohodly na poskytování si vzájemné součinnosti a informovanosti při zajištění výroby a dodávky tepelné energie v rozsahu platné právní úpravy a uzavřených kupních smluv. Smluvní strany se dohodly na zajištění neomezeného vstupu nájemce do nemovitosti po celé období trvání nájmu.
6. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho části dle ustanovení čl. I odst. 1. této smlouvy do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osoby, provádět stavební úpravy ani jiné změny nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází, a to ani na vlastní náklad.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl pronajat, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. Investiční náklady a náklady na opravy a údržbu přesahující rozsah běžné údržby dle odst. 3 hradí pronajímatel po předchozím písemném odsouhlasení.
9. Pokud pronajímatel nebude akceptovat doporučení a návrhy nájemce týkající se oprav, investic a údržby, ponese veškerou odpovědnost za případné škody a následky, které vzniknou v důsledku neakceptování návrhu a doporučení nájemce.
10. Pronajímatel a případné třetí osoby mají přístup do předmětu nájmu pouze s oprávněným zástupcem nájemce a nesmí bez projednání a následného souhlasu nájemce provádět zásahy do předmětu pronájmu.
11. Pokud bude pronajímatel sám prostřednictvím odborných firem zajišťovat návrh, projektovou

dokumentaci či vlastní realizaci akcí oprav a investic přesahující rámec běžné údržby, zavazuje se, že k projednání všech postupných kroků si pronajímatel vyžádá stanovisko nájemce.

12. Nájemce na vyžádání zajistí veškeré souvislosti a potřebné kroky na součinnost nezbytnou pro vypracování projektové dokumentace, zajištění výběrového řízení a realizace akcí hrazených z finančních prostředků pronajímatele.
13. Zahájení realizace oprav, investic a údržby pronajímatelem musí pronajímatel předem oznámit nájemci s tím, že uvede, kdo a v jakých termínech bude akcí zajišťovat. Po dobu realizace akce bude zhotovitel zodpovídat v plném rozsahu za bezpečnost práce, umožní nájemci případné provozování tepelného zařízení a na svůj náklad zhotovitel zajistí 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 nebere nájemce odpovědnost za stav předmětu nájmu a ani za kvalitu díla a případné provozní problémy. Při porušení této povinnosti nemá pronajímatel nárok na náhradu případné škody vzniklé v této souvislosti.
14. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu tepelných zařízení kdykoli o to pronajímatel předem požádá. O kontrole bude vždy pořízen zápis, v kterém se uvedou případné závady a námítky ke způsobu užívání a provozování pronajatého majetku. Nájemce - pověřený pracovník je oprávněn se k zápisu písemně vyjádřit. Zápis o kontrole a vyjádření nájemce budou oběma stranami společně projednány a dohodnut způsob odstranění závad.
15. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé neplněním povinností vyplývajících z této smlouvy. Nájemce též odpovídá za škody vzniklé v příčinné souvislosti s nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a za škody vzniklé v důsledku neodstranění nebo pozdního odstranění závad, zjištěných při prohlídkách a revizích pronajatých tepelných zařízení.
16. Nájemce vede evidenci měřidel, jejichž odečty slouží pro měření tepla a teplé vody dodané spotřebitelům. Nájemce zajišťuje jejich řádné metrologické ověření, a to s vědomím a na náklady pronajímatele v zákonem předepsaných intervalech.
17. Pronajímatel se zavazuje na pronajatá tepelná zařízení uzavřít na svůj náklad odpovídající pojištění.
18. Plnění na základě pojistných události je příjmem pronajímatele.

## **V.**

### **Závěrečná a společná ustanovení**

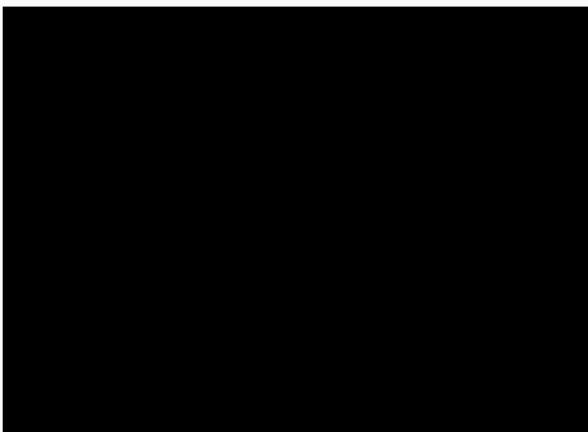
1. Tato smlouva je bezprostředně spjata s kupní smlouvou na dodávku a odběr tepelné energie. Platnost této smlouvy na pronájem tepelného zařízení je tedy omezena platností předmětné kupní smlouvy. Jestliže bude z jakýchkoliv důvodů ukončena platnost kterékoliv z těchto dvou smluv, automaticky končí platnost i smlouvy druhé.
2. Nájemce není oprávněn převést bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele svá práva a závazky, vyplývající z této smlouvy na třetí osobu.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:  
Příloha č. 1 - Soupis pronajímaného majetku včetně technických zařízení kotelny
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 2 obdrží nájemce a 2 pronajímatel.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku, podepsaného oběma stranami.
6. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv.
7. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů pronajímatelem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínky vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nezpřístupní třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je k plnění podmínek smlouvy. Výkresy a informace získané od pronajímatele smí nájemce použít pouze pro účely vyplývající z této smlouvy, pro jiné účely je smí použít pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

8. Pronajímatel za účelem schválení a plnění této smlouvy shromažďuje, zpracovává a uchovává osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě, a to pro účely evidence a majetkoprávní agendy, projednávání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Osobní údaje jsou zpracovávány maximálně po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy a archivovány v souladu s platným spisovým řádem pronajímatele, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.
9. Smluvní strany se dohodly, že jejich vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, nevyplývá-li z ujednání v této smlouvě jinak.
10. Obě smluvní strany se dohodly, že veškeré případné spory vzniklé v souvislosti s touto smlouvou budou řešeny jednáním na úrovni statutárních zástupců smluvních stran. Nedojde-li k dohodě, je příslušný obecný soud příslušný sídlu pronajímatele.
11. Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 občanského zákoníku v platném znění, se nepoužije. Určení množstevního, časového, územní nebo jiného rozsahu v této smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.
12. Dle § 1765 občanského zákoníku v platném znění na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
13. V souladu s § 4 občanského zákoníku v platném znění, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem.

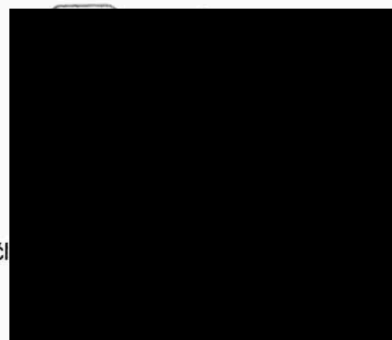
**Schvalovací doložka podle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb.,  
o obcích (obecní zřízení), v platném znění**

Tato smlouva mezi shora uvedenými smluvními stranami byla schválena RMČ č. 98 dne 20.07.2022, usnesením č. UR-2081-12/22.

V Brně dne ..... 2022



V Brně dne ..... 2022



čl

## Příloha číslo 1

**Smlouvy na pronájem tepelného zařízení – plynové kotelny – v bytovém domě Stamicova ulice 11 Brno-Kohoutovice**

### **SOUPIS PRONAJÍMANÉHO MAJETKU VČETNĚ TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ KOTELNY**

---

Technologie tepelného zdroje domovní plynové kotelny, Stamicova 11, Brno

Technologie	Výrobní číslo	Rok výroby
Automatika ÚT + TV + BAZÉN - AMIT		2012
Cirkulační čerpadlo – GRUNDFOS – UPS 32-80 8 180	52062210	2006
Deskový výměník – ALFA LAVAL- TV - objekt	zaizolované	zaizolované
Nabíjecí čerpadlo TV – objekt – GRUNDFOS – UPS 50-60/4F	96402035	2006
Doplňování zdroje – VDZ 205 HDO		2006
Kotel č. 1 – WOLF, typ. MK-2-320	CE-06445BO0118	2005
Kotel č.2 – WOLF, typ. MK-2-320	nečitelné	2005
Hořák č. 1 – CUENOO, typ. C43/54 GX507	0049BN3680/3681	2005
Hořák č. 2 – CUENOO, typ. C43/54 GX507	1312BP3680/3681	2005
Kotlové čerpadlo č. 1 – GRUNDFOS – UPS 65 – 30F	96402181	2005
Kotlové čerpadlo č. 2 – GRUNDFOS – UPS 65 – 30F	96402182	2005
Zásobníková nádrž TV – bazén - REGULUS 400		2012
Expanzomat TV – bazén – Refix 5	nečitelné	2012
Cirkulační čerpadlo TV –bazén–GRUNDFOS-UP15-148	96433883	2012
Nabíjecí čerpadlo TV- sek. – bazén, WILO,STAR Z25/2	4029063/12w1	2012
Nabíjecí čerpadlo TV - prim.- bazén, WILO, TOP S 25/7	2048320/12w12	2012
Čerpadlo TV1, GRUNDFOS, UPS 32-55 180	95906409	2021
Čerpadlo TV2, GRUNDFOS, MAGNA3 65-120 F340	10022347	2021
Čerpadlo TV3, GRUNDFOS, UPS 65 – 120	96402280	2012
Čerpadlo TV4, GRUNDFOS, MAGNA1 32-80 180	10010770	2021
Čerpadlo TV5, WILO, STRATOS 30/1-6	2090449/13W02	2013
Čerpadlo TV6, GRUNDFOS, UPE 32-80F 220	52052041	2015