

S M L O U V A o P A C H T U

SN – 100/PTZ/23

tepelného hospodářství

a výkon dalších práv a povinností

uzavřená mezi

**Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
118 01 Praha 1, Valdštejnské náměstí 162/3**

jménem, které jedná:

**PhDr. Zdeněk Vácha, ředitel územního odborného
pracoviště v Brně**

IČ:

75032333

DIČ:

CZ75032333

Doručovací adresa:

**Národní památkový ústav, územní odborné
pracoviště v Brně**

601 54 Brno, nám. Svobody 72/8

Kontaktní osoba:

e-mail:

■

■

(dále jen propachtovatel)

a

Alfa – COM, s.r.o.

612 00 Brno- Královo Pole, Herčíkova 246/1a

jménem, které jedná:

Ing. David Šíla, jednatel společnosti

IČ:

25325451

DIČ:

CZ25325451

Firma zapsána u KS v Brně

oddíl C, vložka 25941

Bankovní spojení:

Oberbank AG

číslo účtu:

2181121627/8040

e-mail:

■

■

(dále jen pachtýř)

HLAVA I

Předmět pachtu

Čl. 1

1. Propachtovatel je majitelem tepelného hospodářství (dále jen TH), výměňkové stanice včetně technického vybavení umístěné v objektu **Brno, náměstí Svobody 72/8** a uvedené zařízení TH přenechává touto smlouvou do dočasného užívání pachtýři za účelem jeho provozování a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.
2. Pro účely této smlouvy se TH rozumí soubor technického vybavení a nemovitého majetku, který slouží pro výrobu a distribuci tepla a teplé vody (dále jen TV) v dané lokalitě. Zařízení a rozvody mimo místnost TH se nepovažují za součást TH.
3. Předmětem podnikání v propachtovaném nebytovém prostoru je výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie.

HLAVA II

Převzetí tepelného hospodářství

Čl. 1

Převzetí tepelného hospodářství bude provedeno protokolárně. Předávací protokol je nedílnou součástí této smlouvy.

HLAVA III Předmět smlouvy

Čl. 1

Pachtýř provozuje TH v rozsahu určeném touto smlouvou.

Čl. 2

Pachtýř je oprávněn provádět následující činnosti a úkony:

1. pro zabezpečení výroby tepla a TV:
 - a) řízení provozu
 - b) zajišťování a kontrola obsluhy
 - c) úprava vody
 - d) provozní měření emisí
 - e) vedení provozní evidence

2. pro technické zajištění:
 - a) provádění vlastní technické údržby
 - b) sjednávání provozní údržby dodavatelsky
 - c) provádění vlastních provozních oprav
 - d) sjednávání provozních oprav dodavatelsky
 - e) plánování a realizace oprav investičního charakteru
 - f) správa stanovených měřidel

3. pro organizační činnost:
 - a) sjednávání odběratelských smluv
 - b) sjednávání dodavatelských smluv
 - c) sjednávání smluv s jinými subjekty k zajištění provozu TH
 - d) vedení provozního účetnictví
 - e) styk s kontrolními orgány

Čl. 3

1. Pachtýř zajišťuje nepřetržitou pohotovostní službu na telefonním čísle [REDAKCE] a garantuje neprodlený zásah do 2 hodin po telefonickém sdělení oprávněné osoby z řad příjemců dodávaného tepla.
2. Porucha nebo závada hlášená pohotovostní službě se považuje za odstraněnou, když zásahem pohotovostní služby byl zajištěn takový stav, jaký byl před vznikem poruchy nebo závady, anebo bylo dosaženo stavu, kdy již nemůže dojít k dalším škodám nebo k ohrožení zdraví osob.
3. Podle daných podmínek lze závadu nebo poruchu hlášenou pohotovostní službě odstranit způsobem: uvedením do původního stavu (pokud oprava nevyžaduje vyšší finanční náklad) provizorní opravou pokud není provizorní oprava možná omezením nebo odstavením zařízení v nejbližším možném místě k místu poruchy nebo závady.
4. Pokud byla provedena provizorní oprava, omezení nebo odstavení technického zařízení z důvodu většího rozsahu nutných oprav anebo předpokladu vyšších finančních nákladů, bude pachtýř informovat pověřené zástupce propachtovatele o situaci v nejbližší možné době. V součinnosti s propachtovatelem bude dohodnut další postup.

HLAVA IV Oprávnění a povinnosti pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem TH a plnit všechny zákonem stanovené povinnosti.
2. Pachtýř zajišťuje plnění předmětu smlouvy vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v souladu s platnými právními předpisy.
3. Pachtýř má povinnost sjednat odpovědnostní pojištění na škody způsobené jeho činností.
4. Pachtýř je povinen zejména zajistit:
 - a) plynulou dodávku tepla a TV propachtovateli jako odběrateli,
 - b) provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize a pod.,
 - c) obstarání plánovaných oprav a revizí,
 - d) přípravu podkladů pro právní jednání,
 - e) vedení předepsané provozní evidence,
 - f) vedení evidence účetních dokladů v souvislosti s předmětem smlouvy,
 - g) podklady pro investiční činnost dle dispozic propachtovatele a na jeho náklady.

Čl. 2

1. Pachtýř je na základě zplnomocnění oprávněn zastupovat propachtovatele při soudních sporech a před správními orgány. Pachtýř bude zplnomocněn pro každý případ samostatně.
2. Pachtýř je oprávněn podávat propachtovateli návrhy na provádění úprav zařízení, které je předmětem smlouvy, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu smlouvy.
3. Pro případy poruchy, havárie či jiné události, spojené s přerušением dodávky tepla a TV jsou pro propachtovatele a odběratele tepla určeny tyto kontakty:

a)	telefonní číslo:		v době od 7 ³⁰ do 16 ⁰⁰ hodin
b)	fax		
c)	gsm:		havarijní služba NON STOP
d)	e-mail:		
e)	adresa:	612 00 Brno-Královo Pole, Herčíkova 246/1a	
f)	vývěska:	na vstupu do tepelného zdroje	

HLAVA V Oznamovací povinnost pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř oznámí neprodleně propachtovateli všechny závažné stavy nebo havarijní situace týkající se předmětu smlouvy.
2. Pachtýř pravidelně oznamuje propachtovateli veškeré skutečnosti, vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na majetku propachtovatele.

HLAVA VI

Omezení činnosti pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř není oprávněn nakládat s TH jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn nemovitosti nebo jejich části zastavit či k nim zřídit věcné břemeno apod.

Čl. 2

1. Náklady na opravy a údržbu (úpravy) zařízení a provozní opravy překračující částku předpokládanou pro uvedené účely, v platném Protokolu o stanovení předběžné ceny tepla (Příloha č.1), podléhají předchozímu písemnému souhlasu propachtovatele

HLAVA VII

Povinnosti propachtovatele

Čl. 1

1. Propachtovatel zajišťuje a odsouhlasuje finanční prostředky na investice a rekonstrukce předmětu smlouvy.
2. Propachtovatel zajišťuje a odsouhlasuje finanční prostředky na obnovu provozu TH v případě havárie, na odstranění škod a na další nutné náklady pro provoz TH a to ve výši, která překračuje částku předpokládanou v platném Protokolu o stanovení předběžné ceny tepla (Příloha č. 1).
3. V případě, že propachtovatel nezajistí finanční prostředky a neodsouhlasí odstranění závažné poruchy nebo závady nahlášené pachtýřem na předmětu smlouvy, je propachtovatel povinen, ze svého, vypořádat veškeré případné či následné škody a sankce vzniklé včasným neodstraněním závady na předmětu smlouvy.

HLAVA VIII

Podnikatelská činnost pachtýře

Čl. 1

1. Pachtýř je povinen: - být zapsán v obchodním rejstříku,
- mít veškerá oprávnění k provozování předmětu smlouvy.

Čl. 2

1. Pachtýř hradí veškeré výdaje na správu, běžnou údržbu, provoz, jakož i provozní opravy TH, do výše příjmu z dodávky tepla a TV.
2. Pachtýř je oprávněn zahrnout do ceny tepla náklady na mzdy, výrobní a správní režii do výše kalkulovaných nákladů na tyto položky sjednané v Protokolu o stanovení předběžné ceny tepla (Příloha č. 1).
3. Ostatní náklady na výrobu tepla budou do vyúčtování dodávky tepla a TV zahrnuty ve výši skutečně vynaložených nákladů.
4. Drobný hmotný majetek (dále jen DHM) a zhodnocený DHM, který zůstává vlastnictvím propachtovatele, odepisuje na základě této smlouvy pouze propachtovatel podle § 28 odst. 3 zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.
5. Pachtýř se zavazuje vést příjmy z TH tak, aby tyto příjmy byly zřetelně odděleny od dalších příjmů pachtýře z jeho jiné činnosti

Čl. 3

1. Pachtýř umožní propachtovateli kontrolu zařízení kdykoli o to propachtovatel požádá.
2. Ze strany propachtovatele, ale musí být doloženo, že osoba provádějící kontrolu podle předchozího odstavce je k tomu písemně zmocněna.
3. Pachtýř se zavazuje stanovit výši úhrady za dodávku tepla a TV v souladu s touto smlouvou (viz příloha č. 1 a 2) a dle platných právních předpisů.
4. Pachtýř se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků.
5. Pachtýř je oprávněn účtovat za dodávku tepla a TV po převzetí TH, nejdříve však od 1.1.2023.
6. Pachtýř se zavazuje sjednat příslušné smlouvy s dodavatelem energie, paliva a jiných služeb nutných k provozování předmětu smlouvy a výroby tepla a TV.

HLAVA IX

Výše pachtovného, cenové a platební podmínky

Čl. 1

1. Smluvní strany se dohodly na pachtovém (nájemném) ve výši : **1 200,-** Kč bez DPH ročně, tj. **čtvrtletně 300,-** Kč bez DPH.
2. Pachtovné (nájemné) bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury vystavené propachtovatelem vždy do 20. dne posledního měsíce příslušného čtvrtletí. Splatnost faktury bude 14 dnů ode dne vystavení.
3. Při ukončení smlouvy se pachtovné (nájemné) vypočte poměrem z ročního pachtu (nájmu) ke dni ukončení. Případné přeplatky nebo nedoplatky budou součástí vyúčtování podle Hlavy XIV, čl. 2, odst. 5.

Čl. 2

1. Cena dodávky, včetně ostatních nákladů, je stanovena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění změn a dodatků, platných prováděcích vyhlášek a v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu.
2. Dohoda o platebních podmínkách a odběrovém diagramu je přílohou č. 2 k této smlouvě. Dohoda o platebních podmínkách a odběrovém diagramu má platnost jedno vyúčtovací období. Na nové vyúčtovací období bude tato příloha č. 2 doručena vždy do 31.12. každého roku.
3. Dojde-li v průběhu topného období k nutnosti změny ceny tepla (např. z důvodu změny používaného paliva, změny tvorby nákladů, změny objemu výroby tepla apod.), je pachtýř oprávněn provést změnu ceny tepelné energie. Ke změně ceny stanovené v příloze č. 1 této smlouvy může dojít pouze v případě změn složek výrobních nákladů, určených a regulovaných v cenovém rozhodnutí ERÚ. **Cena tepla na vstupu do výměňkové stanice je určována dodavatelem Teplárny Brno a.s.**

V případě změny ceny tepla během kalendářního roku bude dodržován následující postup:

- a) pachtýř vyrozumí propachtovatele o změně ceny tepla.
- b) pachtýř připraví novou - upravenou Přílohu č. 2 smlouvy a uzavře s propachtovatelem novou Dohodu o platebních podmínkách a odběrovém diagramu.
- c) případná změna dohody o platebních podmínkách a odběrovém diagramu vchází v platnost dle dohody smluvních stran.

HLAVA X

Součinnost propachtovatele a pachtýře

Čl. 1

1. Pokud je pachtýř povinen informovat propachtovatele, je tato povinnost splněna doručením písemné informace propachtovateli podáním faxem, e-mailem nebo jinými technickými prostředky, a to vždy na adresu, email nebo telefon uvedený u propachtovatele v záhlaví této smlouvy a odst. 8, Příloze č. 3 k této smlouvě, nebude-li propachtovatelem pachtýři písemně oznámena jiná kontaktní osoba.
2. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky propachtovateli s tím, že zpráva bude písemně potvrzena.

HLAVA XI

Sankce vyplývající z neplnění povinností pachtýře

Čl. 1

1. V případě neplnění finančních povinností pachtýře vůči propachtovateli ve sjednaných termínech má propachtovatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0.05% z dlužné částky za každý den prodlení s tím, že nárok na náhradu škody tím není dotčen.
2. Pachtýř odpovídá za škodu na technickém vybavení mu svěřenému na základě této smlouvy.
3. Prokazatelné neplnění smluvních povinností pachtýře vůči propachtovateli může být důvodem k výpovědi smlouvy.

HLAVA XII

Sankce vyplývající z neplnění povinností propachtovatele

Čl. 1

1. V případě neplnění finančních povinností propachtovatele vůči pachtýři, má pachtýř právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0.05% z dlužné částky Kč za každý den prodlení s tím, že nárok na náhradu škody tím není dotčen.
2. Prokazatelné neplnění smluvních povinností propachtovatele vůči pachtýři může být důvodem k výpovědi smlouvy.
3. Pokud je propachtovatel v prodlení s platbou za dodávku tepla, nebo s platbou záloh dle platebního kalendáře nebo bez vážných důvodů ani po dodatečné výzvě pachtýře neuhradil fakturu za opravy, které jím byly objednány nebo vyvstaly z provozní činnosti, a to více jak 30 dnů po splatnosti, je pachtýř oprávněn přerušit nebo omezit dodávku tepla a TV bez dalšího vyzvání až do dne, kdy bude dlužná částka uhrazena.

HLAVA XIII

Pojistné události

Čl. 1

1. Propachtovatel je povinen uzavřít pojistné smlouvy na předmět pachtu výhradně na vlastní náklady.

2. Plnění z případných pojistných událostí je příjmem propachtovatele.
3. Náklady na uvedení předmětu pachtu (včetně technického vybavení) do stavu před pojistnou událostí hradí propachtovatel. Toto platí pouze v případě, že škoda nebyla způsobena nedbalostí nebo úmyslem pachtýře.
4. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro pachtýře vystaveny vždy jednotlivě ke každému případu.

HLAVA XIV

Doba platnosti smlouvy, změny a doplňky

Čl. 1

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.1.2023** do **31.12.2024**.

Čl. 2

1. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů.
2. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Po dobu výpovědi je pachtýř povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.
4. Ke dni skončení této smlouvy je pachtýř povinen protokolárně předat TH včetně technického zařízení, spolu s veškerou související dokumentací a spisy propachtovateli, popř. novému provozovateli TH, stanovenému propachtovatelem.
5. Ke dni ukončení této smlouvy je pachtýř povinen:
 - * vykonat účetní uzávěrku činností dle předmětu této smlouvy
 - * vyúčtovat dodávky tepla a TV.
6. V případě prodloužení pachtýře se splněním povinností dle Hlavy XIV, Čl. 2, odst. 4 a 5 či jiné nefinanční povinností dle této smlouvy, je pachtýř povinen uhradit propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1 000,--Kč za každý započatý den prodloužení s tím, že nárok na náhradu škody tím není dotčen. Další postup při ukončení smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

Čl. 3

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována na základě vzájemné dohody formou písemného dodatku.
2. Pro položky, neupravené touto smlouvou, platí všeobecně platné předpisy.

HLAVA XV

Závěrečná ujednání

Čl. 1

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem: **1.1.2023**, za předpokladu, jejího uveřejnění v registru smluv.

2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Její uveřejnění zajistí propachtovatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.

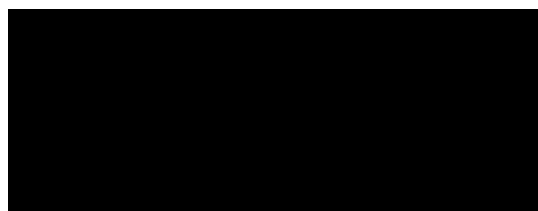
Přílohy:

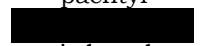
1. Protokol o stanovení předběžné ceny tepla
2. Dohoda o platebních podmínkách a odběrovém diagramu
3. Technické parametry odběrného místa – Přihláška k odběru

V Brně dne 7.12.2022



propachtovatel
PhDr. Zdeněk Vácha
Národní památkový ústav



pachtýř

jednatel
Alfa-COM,s.r.o.



Protokol o stanovení předběžné ceny tepla k 01.01.2023

Zdroj - adresa Náměstí Svobody 72/8 Brno
Partner 100 Národní památkový ústav Státní příspěvková organizace

Provozovatel Alfa-COM, s.r.o. Zakázka 11100200000
Údaje o zdroji Výměňníková stanice

ROČNÍ NÁKLADY

Náklady proměnné

Nakup tepelné energie	884 000,00 Kč	95,24 %
Elektrická energie	0,00 Kč	0,00 %
Technologická voda	0,00 Kč	0,00 %
Emise	0,00 Kč	0,00 %

Náklady stálé

Mzdy a zákonně pojištění	20 100,00 Kč	2,17 %
Revize, servis apod.	3 000,00 Kč	0,32 %
Opravy a údržba	500,00 Kč	0,05 %
Režie výrobní	8 500,00 Kč	0,92 %
Režie správní	6 900,00 Kč	0,74 %
Odpisy	0,00 Kč	0,00 %
Poplatky	0,00 Kč	0,00 %
Pachtovné (nájmy)	1 200,00 Kč	0,13 %
Ostatní stálé náklady	750,00 Kč	0,08 %

Zisk 3 250,00 Kč 0,35 %

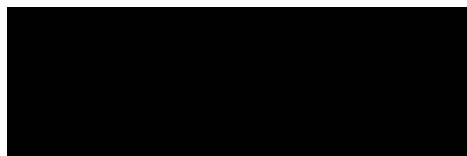
Náklady stálé a zisk celkem 44 200,00 Kč 4,76 %

Náklady celkem 928 200,00 Kč 100,00 %

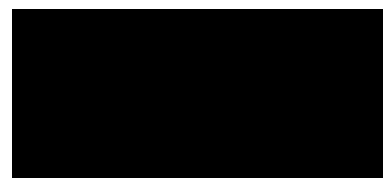
Množství tepelné energie [GJ] 650,00 GJ

		bez DPH	vč. DPH 10%
Cena tepla	ÚT	1428,00 Kč/GJ	1570,80 Kč/GJ
	TV	1428,00 Kč/GJ	1570,80 Kč/GJ

Jeden výtisk prosíme potvrdit a vrátit



propachtovatel / pronajímatel



pachtýř / nájemce

Čl. III - Platební kalendář

za období	splatnost	základ	%	DPH	částka
leden	15.01.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
únor	15.02.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
březen	15.03.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
duben	15.04.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
květen	15.05.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
červen	15.06.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
červenec	15.07.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
srpen	15.08.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
září	15.09.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
říjen	15.10.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
listopad	15.11.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
prosinec	15.12.2023	77 350,91	10	7 735,09	85 086,00
celkem		928 210,92			1 021 032,00

Po obdržení zálohové platby bude plátcům DPH odeslán Daňový doklad k přijaté platbě.

Čl. IV - Způsob stanovení měsíčních záloh

1. Výše měsíční zálohy pro období se stanoví 1/12 předpokládaných ročních nákladů.

Čl. V - Sjednané množství dodávky tepla (odběrový diagram)

1. Sjednané množství tepla pro vyúčtovací období

650,00 GJ

2. Časové rozložení dodávek tepla v období (odběrový diagram) bude stanoveno v následujícím upraveném režimu.

období	%	GJ
leden	18,0	117,00
únor	14,5	94,25
březen	14,0	91,00
duben	9,0	58,50
květen	1,6	10,40
červen	1,6	10,40
červenec	1,6	10,40
srpen	1,6	10,40
září	1,6	10,40
říjen	8,0	52,00
listopad	12,0	78,00
prosinec	16,5	107,25
Celkem	100,0	650,00

3. V tomto článku uvedené údaje o sjednaném množství tepla jsou orientační a neslouží pro potřebu vyúčtování za dodávky tepla.

Čl. VI - Cenová doložka

1. Cena tepelné energie uvedená v čl. I. dohody je cena předběžná (plánovaná) stanovená na základě předpokládaných nákladů a předpokládaného ročního objemu dodávek.
2. V případě změny cen nakupovaných paliv a energií v průběhu roku bude předběžná cena úměrně tomu upravena v souladu s platnými cenovými předpisy a tyto úpravy budou promítnuty do výsledné ceny tepla. Bude-li zapotřebí budou během roku upraveny platební kalendáře zálohových plateb.
3. Výsledná cena tepla za vyúčtovací období bude stanovena pro skutečně dodané množství tepla, podle výše uvedených zásad.
4. Vyrovnání předběžné ceny na cenu výslednou bude provedeno v termínu dle čl. II. odst. 6 dohody.


Čl. VII - Oznámení o změně legislativních předpisů

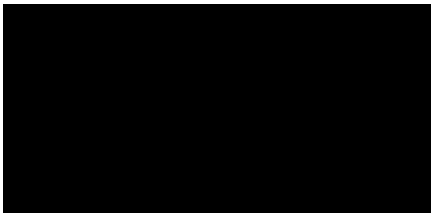
1. Vyhláška č. 245/1995 Sb. ve znění vyhlášky č. 85/1998 Sb. byla zrušena k 31.12.2001
Vyhláška č. 372/2001 Sb. byla zrušena k 31.12.2015.
Nahrazena vyhláškou č. 269/2015 Sb.
2. Vyhláška č. 224/2001 Sb. byla zrušena k 31.12.2006.
Vyhláška č. 477/2006 Sb. byla zrušena k 31.12.2010.
Vyhláška č. 366/2010 Sb. byla zrušena k 31.12.2015
Nahrazena vyhláškou č. 405/2015 Sb.
3. Vyhláška č. 152/2001 Sb. byla zrušena k 31.08.2007.
Nahrazena vyhláškou č. 194/2007 Sb.
4. Stanovení ceny tepla - regulační pravidla :
do r. 2001 (Výměr Ministerstva financí č. 1/2001)
od r. 2001 Cenová rozhodnutí Energetického regulačního úřadu.

Čl. VIII - Platnost

1. Tato dohoda o platebních podmínkách je platná podpisem obou smluvních stran s účinností od 01.01.2023

V Brně dne : 07.12.2022

Vypracoval : 



.....
propachtovatel

