

Nájemní smlouva

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku,
v platném znění

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Město Telč
sídlo: nám. Zachariáše z Hradce 10, 588 56 Telč
zástupce: Mgr. Vladimír Brtník, starosta města
IČO: 00286745
DIČ: CZ00286745
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: 1466015399/0800

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: JIHLAVSKÉ KOTELNY, s.r.o.
sídlo: Jihlava, Havlíčkova 2331/111, PSČ 586 01
obch. rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 17418
zástupce: Mgr. Lucie Hubáčová, jednatelka společnosti
Ing. Jan Diviš, jednatel společnosti
IČO: 60730820
DIČ: CZ60730820
Bankovní spojení: ČS a.s., Jihlava
Číslo účtu: 944482/0800

(dále jen nájemce)

II. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu **Základní školy Telč, Hradecká 234** na pozemku parc. č. st. 1094/1, v k.ú. Telč, obec Telč, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Telč na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „nemovitost“).
2. Předmětem nájmu jsou prostory (včetně technologie) umístěné 1. patře budovy tělocvičny, kde je umístěna předmětná technologie kotelny a příslušenství a v přízemí budovy tělocvičny, kde je umístěna technologie vytápění (v podrobnostech viz příložený situační plánec, který tvoří **přílohu č. 1a, b** této smlouvy – dále jako „předmět nájmu“). Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy. Účastníci o předání sepíší předávací protokol, který bude obsahovat zejména stavy měřidel jednotlivých energií.
3. Předmět nájmu je přenecháván výhradně za účelem provozování kotelny a výroby tepla a teplé užitkové vody. Nájemce se v rámci této smlouvy zavazuje provést technické zhodnocení technologie kotelny dle podmínek dále ve smlouvě.
 - 3.1. Technologické zařízení kotelny – **Základní škola Telč, Hradecká 234**
Jedná se o tyto části:
 - zařízení na výrobu tepla včetně potrubí, uzavíracích armatur, a směšovacích armatur topení

- rozvody ÚT včetně příslušenství končící na hranici nájmu
- elektroinstalace technologického zařízení včetně M + R
- přípojka studené vody pro dopouštění topného systému od odbočky z hlavního řádu po uzavěr pro napojení na topný rozvod
- plynová přípojka pro kotelnu včetně odvzdušnění od hlavního uzavěru plynu před plynoměrem pro kotelnu po plynové spotřebiče.
- potrubí pro odvod spalin z plynových kotlů po zaústění do komínového tělesa, včetně komínové vložky

3.2. V rámci provozu technologického zařízení kotelny bude nájemce zejména:

- zajišťovat provoz kotelny dle platné legislativy za účelem vytápění připojené objektu ZŠ Hradecká Telč
- zajišťovat dodávky tepla podle uzavřené Smlouvy o dodávkách tepla a teplé vody
- zajišťovat monitoring provozu kotelny na centrální dispečink JIKO
- provádět měsíční odečty spotřeb energií
- provádět pravidelné údržby kotelny
- zajišťovat pravidelný roční servis technologického zařízení kotelny autorizovanou firmou
- provádět odborné prohlídky kotelny a další případné kontroly dle aktuálně platné legislativy
- zajišťovat periodické revize (elektro, plyn, tlakové nádoby, detektory plynů, spalinové cesty)
- provádět roční oznámení o znečišťování ovzduší, pokud to vyžaduje platná legislativa
- provádět průběžné a periodické kontroly na svěřeném zařízení. Obsahuje kontrolu instalovaného zařízení, funkčnosti uzavíracích ventilů, kontrolu těsnosti všech spojů a armatur, kontrolu stavu elektroinstalace, kontrolu činnosti kotlů, kontrolu činnosti zařízení pro dálkový přenos dat na dispečink.
- uplatňovat reklamace a případné garanční závady ze smluvních vztahů, týkajících se provozu kotelny (plynoinstalace, kotle, hořáky, strojní technologie kotelny včetně prvků regulace a měření)
- zajištění provádění úklidu ve svěřených prostorách
- zajišťovat pohotovostní pracovní četu (elektrikář, topenář)
- zajišťovat zásah na místě do 6 hod. po nahlášení závady na dispečink nájemce

III. Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen

- a) provádět činnosti uvedené v čl. II., odst. 3.2 této smlouvy, a to především svými zaměstnanci. Pro uvedené činnosti může využít třetích osob, při čemž odpovídá jako by činnost prováděl sám.
- b) odpovídat za osoby v čl. III., odst. 1., písm. a) a případné škody jimi způsobené
- c) výše uvedené činnosti provádět řádně a včas v souladu s platnými předpisy pro výkon jednotlivých činností, dle provozního řádu kotelny a dle dispozic pronajímatele a osobami s odbornými znalostmi a proškolenými pro tyto činnosti
- d) neprodleně informovat pronajímatele o vzniku větších závad na zařízeních
- e) odstraňovat zjištěné závady bez zbytečných průtahů po dohodě s pronajímatelem
- f) zajistit, že osoby dle čl. III., odst. 1., písm. a) se budou v objektech pronajímatele zdržovat výhradně z důvodů plnění svých činností a nebudou poskytovat žádné informace získané v souvislosti se svojí činností třetím osobám
- g) nechat předem od pronajímatele odsouhlasit opravy nad rámec prací uvedených **v příloze č. 2** této smlouvy (**neplatí pro zařízení, které je předmětem technického zhodnocení**)
- h) přeúčtovat pronajímateli veškeré opravy technologie kotelny v návaznosti na ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (**neplatí pro zařízení, které je předmětem technického zhodnocení**)
- i) provádět technické zhodnocení jen po dohodě s pronajímatelem
- j) provádět opravy nebo uvedení kotelny do provozu, v případě vzniku poruchy většího rozsahu zahájení jejího bezprostředního odstraňování tak, aby byl řádný provoz obnoven v co nejkratší době s ohledem na možné technické řešení a nebyla narušena dodávka tepla při zachování bezpečnosti provozu. Provádění takovýchto oprav zahájí nájemce po dohodě s pronajímatelem.
- k) nájemce je zproštěn odpovědnosti v případech, při kterých hrozí nebezpečí havárie, či jiné nepředvídané události, zejména se to týká případů potopy, požáru, přírodních katastrof, stávek, přerušení dodávek plynu nebo elektřiny z veřejné rozvodné sítě, vládních nebo zákonných opatření. V rozsahu svých kapacitních možností však poskytne všechny činnosti uvedené v čl. II. této smlouvy tak, aby se zabránilo vzniku větších škod a po pominutí příčin odstavky v co nejkratší možné době byl obnoven řádný provoz zařízení.

Pronajímatel je povinen

- a) zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv, vyplývajících z této smlouvy. V případě omezení práv nájemce pronajímatelem, která by neumožnila plnit nájemci účel této smlouvy, nenese nájemce odpovědnost za plnění této smlouvy včetně dodávek tepla.
- b) poskytnout nájemci veškerou platnou technickou dokumentaci pro plnění činnosti uvedené v této smlouvě, včetně zajištění interních bezpečnostních a požárních systémů

- c) umožnit nájemci v dohodnutých termínech a na dohodnutou dobu vypnutí určených technologických zařízení pro provádění řádné údržby, zkoušek a revizí
- d) zajistit v případě havárie součinnost se svými zaměstnanci a zaměstnanci nájemce
- e) uhradit nájemci náklady na veškeré opravy technologie kotelny (**neplatí pro zařízení, které je předmětem technického zhodnocení**)
- f) vytvořit pro zaměstnance nájemce, kteří budou vykonávat činnosti dle této smlouvy podmínky vhodné pro jejich práce (přístup do budovy a příslušných místností).

IV. Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí celkem 1.000,- Kč ročně (slovy tisíc korun českých) + DPH v zákonné výši.
Výše nájemného pro rok 2023 činí 667,- Kč (slovy: šest set šedesát sedm korun českých) + DPH v zákonné výši.
2. Nájemné bude placeno formou pravidelných rovnoměrných ročních plateb nájemného na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 30. ledna příslušného kalendářního roku se splatností nejpozději 21 dní od data vystavení. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, příp. na účet, jehož identifikaci v budoucnu pronajímatel nájemci prokazatelným způsobem sdělí.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Odpovědnost za škody

1. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou v důsledku neplnění povinností uvedených v této smlouvě.
2. Nájemce má právo při opakovaném porušení smluvních povinností ze strany pronajímatele od smlouvy odstoupit, a to s okamžitou účinností od doručení písemného oznámení o odstoupení. Pronajímatel si je v takovém případě vědom své povinnosti zajistit správu, provoz a údržbu kotelny po tomto okamžitém ukončení smlouvy a nese veškerou odpovědnost vyplývající z porušení této jeho povinnosti.
3. Pronajímatel má právo při opakovaném porušení smluvních povinností ze strany nájemce od smlouvy odstoupit, a to s okamžitou účinností od doručení písemného oznámení o odstoupení. Pronajímatel si je v takovém případě vědom své povinnosti zajistit správu, provoz a údržbu kotelny po tomto okamžitém ukončení smlouvy a nese veškerou odpovědnost vyplývající z porušení této jeho povinnosti.

VI. Technické zhodnocení

1. Předmět nájmu je způsobilý k provedení technického zhodnocení.
2. Nájemce se zavazuje, že na předmětu nájmu provede technické zhodnocení. Rozsah technického zhodnocení bude vyplývat z projektové dokumentace (*dále jen PD*) zpracované firmou *PROFat Jihlava, spol s.r.o.*. Cena za PD bude součástí technického zhodnocení.

3. Technické zhodnocení předmětu nájmu provede nájemce na svůj náklad. Od okamžiku jejich dokončení a protokolárního převzetí nájemcem od zhotovitele se stává nedílnou součástí předmětu nájmu, který je majetkem pronajímatele.
4. Za škody způsobené prováděním technického zhodnocení nebo za škody v souvislosti s ním vzniklé odpovídá nájemce pronajímateli.
5. Nájemce provede technické zhodnocení technologie plynové kotelny v období od **1. 6. 2023** do **31. 9. 2023** za podmínky, že do 31. 7. 2023 uzavře smlouvu se zhotovitelem technického zhodnocení a obdrží platné stavební povolení. Pokud smlouva se zhotovitelem technického zhodnocení nebude v uvedeném termínu uzavřena (z časových nebo kapacitních důvodů na straně zhotovitele technického zhodnocení), smluvní strany této smlouvy se zavazují vstoupit do jednání o novém termínu pro realizaci technického zhodnocení.
Nájemce se zavazuje v období provádění technického zhodnocení, omezit provoz školy pouze na nezbytně nutnou dobu.
6. Pronajímatel souhlasí, aby nájemcem provedená technická zhodnocení v plné výši po celou dobu nájmu odepisoval dle zákona o dani z příjmu. Smluvní strany se dohodly, že konečnou cenu technického zhodnocení (včetně PD), která bude předmětem odepisování, odsouhlasí formou dodatku k této smlouvě po uvedení do provozu realizovaného technického zhodnocení.
7. Vzájemné vypořádání nákladů technického zhodnocení bude provedeno mezi pronajímatelem a nájemcem po skončení nájmu. Po skončení nájmu předá nájemce toto technické zhodnocení pronajímateli za úhradu ceny technického zhodnocení (včetně PD) sníženou o účetní odpisy provedené nájemcem a zvýšenou o DPH dle platné sazby. Výše účetních odpisů bude dána schváleným účetním odpisovým plánem nájemce. V případě, že smlouva o nájmu bude ukončena dříve, než bude technické zhodnocení realizováno, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci ke dni skončení nájmu náklady spojené s přípravou a částečnou realizací technického zhodnocení prokazatelně vzniklé k datu ukončení smlouvy.
8. Pronajímatel se zavazuje uhradit cenu technického zhodnocení dle bodu 6 výše sníženou o účetní odpisy provedené nájemcem nejpozději v poslední den trvání nájmu podle této smlouvy. V případě prodloužení pronajímatele s úhradou ceny technického zhodnocení (včetně PD) má nájemce právo na smluvní pokutu vůči pronajímateli ve výši 0,05 % dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Do doby, než pronajímatel uhradí cenu technického zhodnocení (včetně PD), není nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli a není v prodloužení s vrácením předmětu nájmu, musí však po celou tuto dobu plnit svoje povinnosti a závazky vyplývající z této smlouvy.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat a provádět veškeré opravy jím provedeného technického zhodnocení a po celou dobu trvání této nájemní smlouvy toto technické zhodnocení udržovat v dobrém technickém stavu. V případě ukončení nájmu je povinen předat toto technické zhodnocení ve stavu odpovídajícím době provozování.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou. Smlouva končí uplynutím 15 let od data podpisu předávacího protokolu mezi nájemcem a zhotovitelem technického zhodnocení technologie plynové kotelny. Kopii předávacího protokolu je povinen nájemce zaslat pronajímateli.
2. Dále smlouva končí před uplynutím doby dle předchozího odstavce:
 - a. dnem, kdy došlo k zániku předmětu smlouvy
 - b. dnem, kdy bude ukončena smlouva o dodávkách tepla a TUV mezi nájemcem a pronajímatelem,
3. Smlouvu může vypovědět každá ze smluvních stran bez uvedení důvodů, a to písemně. Smlouva zaniká uplynutím posledního dne kalendářního roku, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď lze dát nejpozději do 30. září běžného roku.
4. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám (*technickému zhodnocení*) provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.
5. Právní režim této smlouvy a veškeré případné spory se řídí právním režimem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory nejprve vzájemným jednáním.
6. Tuto smlouvu lze doplnit nebo měnit výlučně formou písemných dodatků, jestliže v průběhu jejího plnění došlo ke změnám podstatných podmínek, za kterých byla smlouva uzavřena.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva byla podepsána ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 stejnopis.
9. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 - Půdorysné schéma kotelny
 - Příloha č. 2 - Soupis údržbářských prací
 - Příloha č. 3 - Odpisový plán

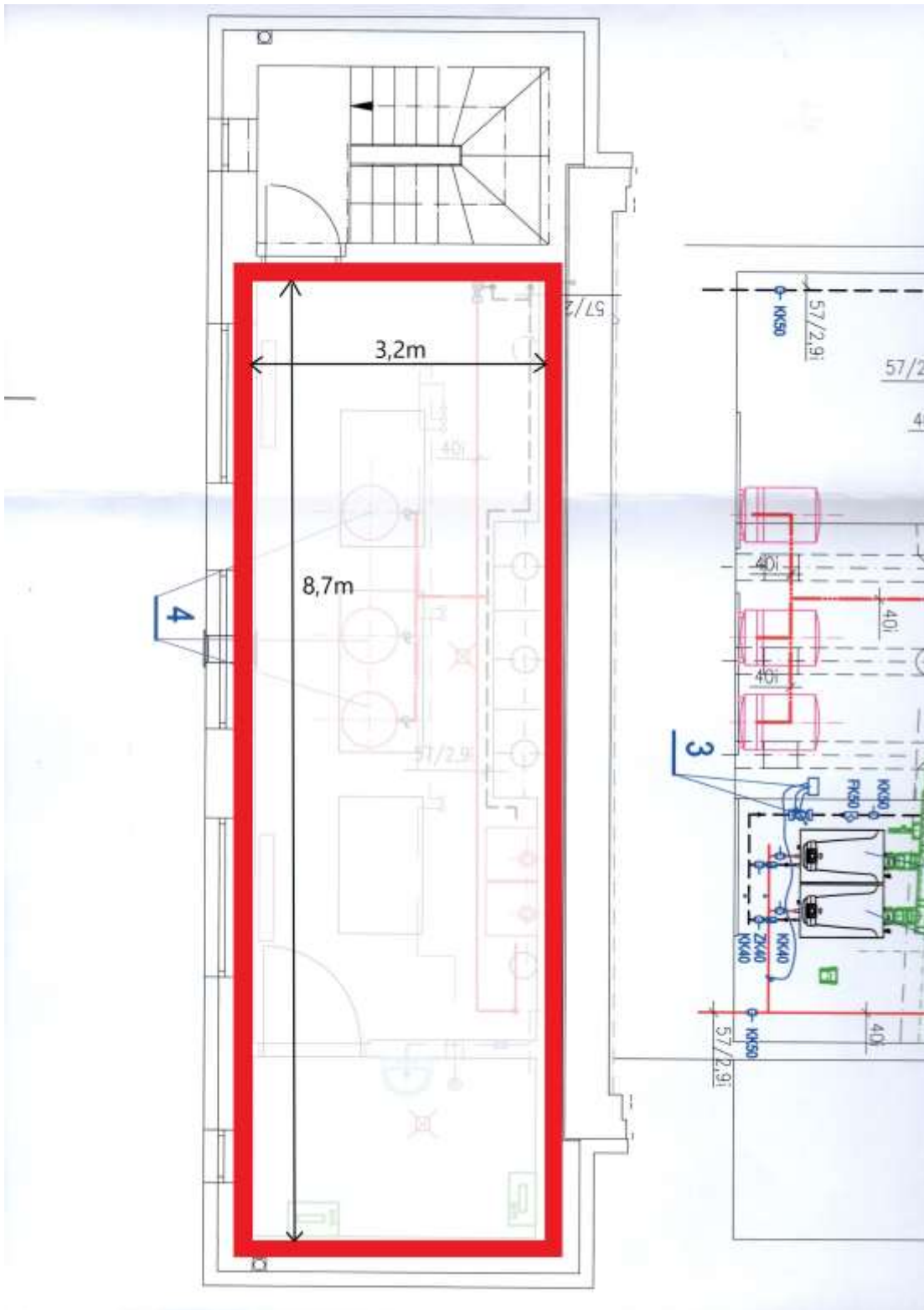
V Jihlavě dne 4. 5. 2023

.....
pronajímatel
Město Telč

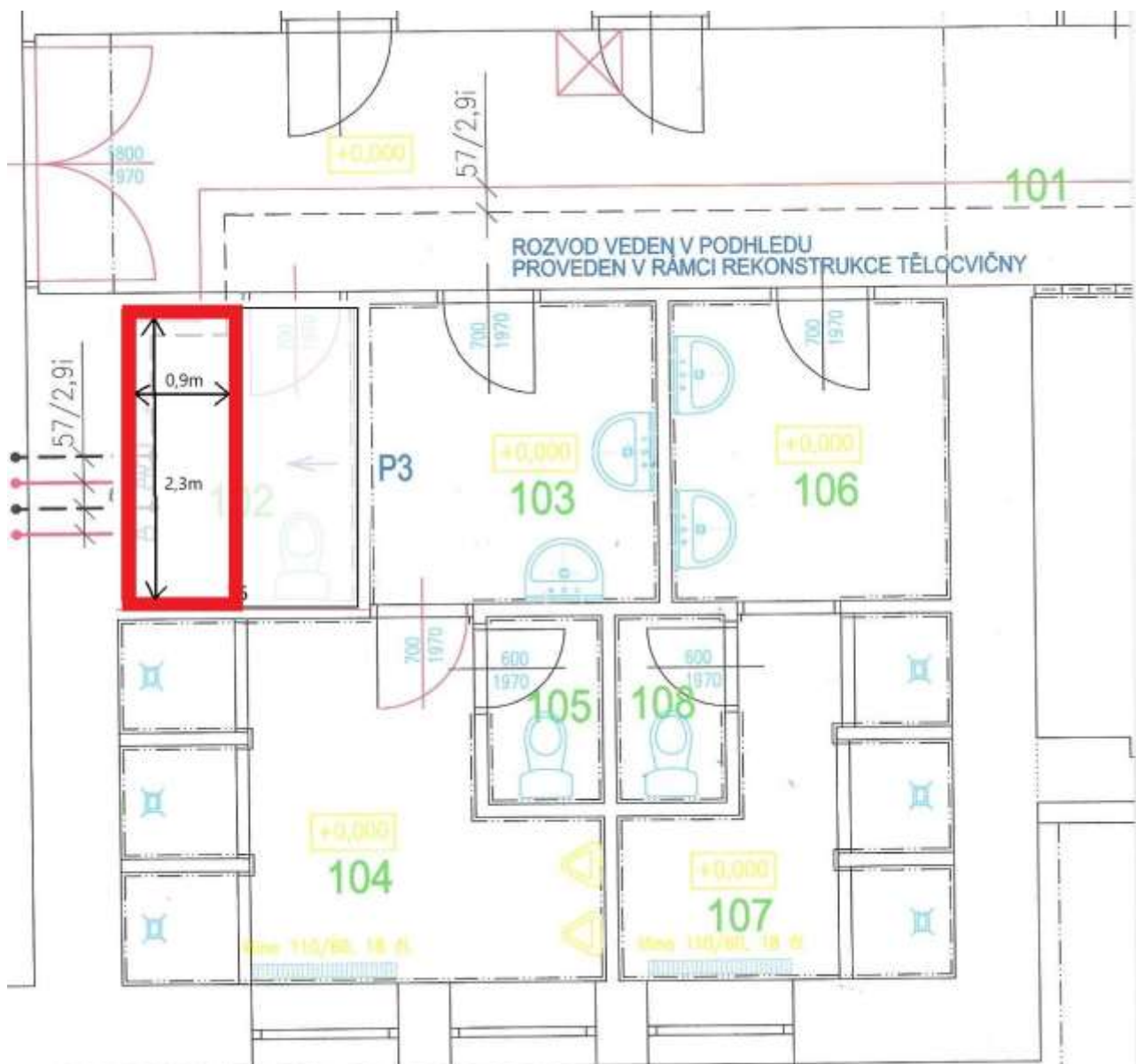
.....
nájemce
JIHLAVSKÉ KOTELNY, s.r.o.

Půdorysné schéma kotelny

1. patro budovy tělocvičny - technologie kotelny vč. příslušenství



Přízemí budovy tělocvičny - technologie vytápění



Za údržbu pronajatého majetku a nikoliv za jeho opravu se považují následující činnosti:

- servis a seřizování automatických plynových hořáků - seřízení spalovacího procesu před začátkem a na konci topné sezóny, včetně odstranění drobných závad
- prohlídka rozvodů TV, včetně odstranění drobných závad a přetěsnění rozvodů
- prohlídka rozvodů plynu, včetně odstranění drobných závad a přetěsnění manometrů
- odstranění závad na měření tlaku a teploty
- servis a seřízení regulace TV (profylaktická prohlídka)
 - * prohlídka a seřízení akčních a ústředních členů regulace, včetně odstranění drobných závad
- údržba měřící tratě - čištění filtrů, vodoměrů, přecejchování měřidel - včetně drobných oprav
- drobné závady na strojních částech kotelny zjištěné prohlídkou systému
 - * činnosti nezbytné pro prohlídku systému
 - * zavaření netěsností na kotlích
 - * odstranění netěsností na rozvodech
 - * odstranění netěsností armatur, výměna ucpávek
 - * zavaření rozvodů
 - * výměna potrubí do 1m
 - * výměna pojistných a uzavíracích armatur, teploměrů, mixů, klapek, elektroventilů apod.
- drobné závady na elektrorozvodech kotelny - výměna vypínačů, žárovek, pojistek, svítidel
- technologické nátěry - nátěry omítek, preventivní nátěry potrubíkomínů apod.
- odstranění závad na el. motorech a čerpadlech
- drobné závady na stavební části kotelen
 - * odstranění drobných závad zjištěných prohlídkou (opravy lepenky IPA, oprava opadané omítky)
- drobné závady tepelných izolací - oprava tepelné izolace, jestliže se prohlídkou zjistilo narušení izolací
- profylaktická prohlídka počítačové sítě a přenosu dat, včetně odstranění drobných závad
- servis detektorů úniku plynu

Odpisový plán

Odpisový plán - ZŠ Hradecká Telč			
Modernizace kotelny - technické zhodnocení dle PD			1 534 161 Kč
Projektová dokumentace			96 000 Kč
Celkem předpokládané náklady			1 630 161 Kč
ROK	Roční odpis technologie	Celkem	Zůstatková hodnota
2023	36 226	36 226	1 593 935
2024	108 677	108 677	1 485 258
2025	108 677	108 677	1 376 580
2026	108 677	108 677	1 267 903
2027	108 677	108 677	1 159 226
2028	108 677	108 677	1 050 548
2029	108 677	108 677	941 871
2030	108 677	108 677	833 193
2031	108 677	108 677	724 516
2032	108 677	108 677	615 839
2033	108 677	108 677	507 161
2034	108 677	108 677	398 484
2035	108 677	108 677	289 806
2036	108 677	108 677	181 129
2037	108 677	108 677	72 452
2038	72 452	72 452	0