

Smlouva o pachtu technologického zařízení parovodní předávací stanice

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi

Propachtovatel:**Univerzita Palackého v Olomouci**

veřejná vysoká škola – režim existence podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

se sídlem: Křižkovského 8, 771 47 Olomouc

Zastoupená

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

IČO: 61989592

DIČ: CZ61989592

rektor

(dále jen „propachtovatel“)

a

Pachtýř:

Obchodní firma: **Dalkia Česká republika, a.s.**

Se sídlem: 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Zapsaná: u Krajského soudu v Ostravě v obchodním rejstříku,
sp.zn. B 318

Zastoupená:

na základě plné moci

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

IČO: 45 19 34 10

DIČ: CZ45193410

(dále jen „pachtýř“)

Článek I.**Úvodní ustanovení**

1. Propachtovatel je výlučným vlastníkem nově vybudované budovy „Podnikatelský inkubátor VTP UP Olomouc, blok C“, která je součástí pozemku ve vlastnictví propachtovatele parc.č. 1721/111 v kat. území Holice u Olomouce, obec Olomouc, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále také jen „objekt“).

2. Propachtovatel vybudoval na své vlastní náklady v souladu se Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o dodávce a odběru tepelné energie č. S01596 uzavřené dne 6. 12. 2013 parovodní předávací stanici, a je tedy vlastníkem parovodní předávací stanice pro dodávky tepelné energie do objektu. Parovodní předávací stanici o celkovém výkonu 163 kW vybudoval propachtovatel v rámci stavby „Podnikatelský inkubátor VTP UP Olomouc, blok C“ na základě stavebního povolení č. j. SMOI/OPS42/1407/2012Vy SMOL/151872/2012/OS/PS/Vyh ze dne 29.10.2012. Parovodní předávací stanice se nachází v 1. NP objektu v místnosti č. 1.11a a umístění parovodní předávací stanice v objektu je vyznačeno na situačním schématu v příloze smlouvy č. 1. Zařízení parovodní předávací stanice je vymezeno na vstupu uzavíracími armaturami primárního parovodního přívodu do stanice. Zařízení pokračuje vlastním technickým zařízením předávací stanice. Na výstupu z parovodní předávací stanice je ukončeno technické zařízení uzavíracími armaturami na rozdělovači a sběrači topné vody pro jednotlivé topné okruhy a rozvodu teplé vody. Parovodní předávací stanice je detailně popsána v realizační projektové dokumentaci předané na základě protokolu o předání a převzetí, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Pachtýř prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro provozování parovodní předávací stanice sloužící k zásobování objektu teplem a teplou vodou.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek propachtovatele přenechat pachtýři parovodní předávací stanici popsanou v odst. 2 čl. I této smlouvy (dále také jen „předmět pachtu“) k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to pachtovné sjednané v čl. VI této smlouvy.
2. Propachtovatel prohlašuje, že neexistují žádné právní ani jiné vady na předmětu pachtu, které by byly překážkou platnosti této smlouvy.
3. Propachtovatel prohlašuje, že předmět pachtu je v provozuschopném stavu a způsobilý k plnění účelu pachtu dle této smlouvy.
4. Pachtýř přebírá předmět pachtu ke dni účinnosti této smlouvy do užívání a požívání a zavazuje se předmět pachtu na své náklady udržovat v provozuschopném stavu plněním povinností stanovených v článku VII této smlouvy. K tomuto dni bude oboustranně podepsán protokol o předání a převzetí dle čl. IV této smlouvy

Článek III

Účel pachtu

Pachtýř přebírá na základě této smlouvy do pachtu parovodní předávací stanici za účelem zajištění dodávek tepelné energie pro potřeby objektu.

Článek IV

Předání a převzetí

1. Parovodní předávací stanice uvedená v odst. 2 čl. I této smlouvy bude pachtýři předána propachtovatelem na základě předávacího protokolu ke dni zahájení odběru tepla prostřednictvím předmětu pachtu.
2. Datovaný protokol o předání a převzetí parovodní předávací stanice bude podepsán oběma smluvními stranami a bude tvořit nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 2, přičemž bude obsahovat specifikaci rozsahu předané dokumentace.

Článek V

Doba platnosti

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu 15 let s účinností od 15.12.2014 a bude se automaticky prodlužovat vždy na dobu dalšího jednoho roku v případě, že žádná ze smluvních stran neoznámí písemně druhé smluvní straně minimálně 60 kalendářních dnů přede dnem skončení platnosti smlouvy, že na ukončení platnosti smlouvy ke sjednanému datu trvá. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 občanského zákoníku pro případ, kdy je smlouva uzavřena bez vážného důvodu na dobu určitou přesahující 10 let, neboť shodně vážným důvodem rozumí nutnost založit dlouhodobě udržitelný oboustranný závazek směřující k naplnění účelu této smlouvy. Možnost domáhat se u soudu zrušení závazku v případě změny okolností do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána, dle druhého souvětí § 2000 občanského zákoníku zůstává však oběma stranám zachována.
2. Platnost této smlouvy může být ukončena před uplynutím doby trvání smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku mimo zákonem předvídaných způsobů rovněž na základě písemné dohody obou smluvních stran nebo výpovědí dle odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy.
3. Propachtovatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že pachtýř bude v prodlení s placením byt i jen části pachtovného po dobu delší než 3 měsíce po lhůtě splatnosti sjednané v čl. VI této smlouvy, ačkoli byl propachtovatelem na prodlení písemně upozorněn a byla mu poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě. Výpovědní doba v tomto případě bude činit jeden měsíc a začne běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu, že mu propachtovatel prokazatelně zabraňuje v řádném výkonu práv a povinností pachtýře dle této smlouvy a nesjedná patřičnou nápravu ani ve lhůtě 30-ti kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pachtýře. Výpovědní doba v tomto případě činí jeden měsíc a začíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva závislá na Kupní smlouvě na dodávku a odběr tepelné energie č. 33302 ze dne 16. 10. 2003. Ukončení platnosti a účinnosti Kupní smlouvy na dodávku a odběr

tepelné energie č. 33302 ze dne 16. 10. 2003 vyvolá ukončení platnosti a účinnosti této systémově propojené a závislé smlouvy.

Článek VI. Pachtovné

1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání celého předmětu pachtu bude propachtovatelem účtováno a pachtýřem placeno dohodnuté pachtovné, které bude stanoveno podle množství tepla, které pachtýř dodá prostřednictvím **předmětu pachtu propachtovateli**. Toto množství bude propachtovatelem stanoveno na základě údajů obsažených ve fakturách vystavených pachtýřem za dodávky tepla realizované v daném kalendářním roce. **Dohodnutá výše pachtovného bez DPH činí: 42,- Kč/GJ dodaného tepla.** Ke stanovené výši pachtovného bude účtována DPH ve výši dle účinných právních předpisů.
2. Platby podle odst. 1 tohoto čl. smlouvy a článku VIII odst. 2 budou v dohodnuté výši hrazeny jednou ročně pachtýřem na základě faktury - daňového dokladu vystavené propachtovatelem vždy nejpozději k 25. 1. následujícího kalendářního roku se zdanitelným plněním vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku, za něž je platba prováděna. Splatnost faktur bude činit 21 dnů od jejich doručení pachtýři, přičemž úhrada bude provedena bezhotovostně na účet propachtovatele uvedený na faktuře.
3. Smluvní strany se dohodly, že vzájemné pohledávky vzniklé na základě této smlouvy jsou vzájemně započitatelné.
4. V případě prodlení s úhradou jakéhokoli finančního plnění dle této smlouvy vznikne druhé smluvní straně právo na úhradu úroku z prodlení ve výši dle účinných právních předpisů, tj. nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Faktury budou mít všechny náležitosti účetních daňových dokladů uvedené v § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VII. Práva a povinnosti pachtýře

1. Dodávat propachtovateli v souladu s Kupní smlouvou na dodávku a odběr tepelné energie č. 33302 ze dne 16.10.2003, popř. v souladu se Smlouvou o dodávce a odběru tepelné energie ji nahrazující, prostřednictvím předmětu pachtu tepelnou energii pro vytápění a pro přípravu teplé vody tak, aby nebyl narušen řádný chod objektu vytápěného z propachtované předávací stanice.
2. Komplexně provozovat parovodní předávací stanici v souladu s jejími technickými parametry a podle požadavků propachtovatele s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s účinnými předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a požární ochrany a ostatními účinnými právními předpisy České republiky a touto smlouvou.

3. Poskytovat provozní servis parovodní předávací stanice spočívající v obsluze zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií.
4. Poskytovat technický servis parovodní předávací stanice spočívající v péči o technický stav zařízení s cílem udržet ji v provozuschopném stavu odpovídajícím jejímu stáří a opotřebení.
5. Provádět běžnou údržbu a v rámci běžné údržby pravidelné a příslušnými právními předpisy stanovené revize a technické prohlídky předmětu pachtu.
6. Provádět na své náklady úkony spojené s opravami, odstranění nenadálých poruch nebo havárií, kdy je pachtýř povinen provést nezbytná opatření k obnově dodávek tepelné energie.
7. Souhlas propachtovatele s prováděním činností dle odst. 2 až 6 tohoto čl. smlouvy je dán touto smlouvou.
8. Prostory, ve kterých jsou jednotlivé součásti předmětu pachtu umístěny, a vlastní předmět pachtu užívat tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení a dbát na to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě nebo zneužití.
9. Vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu parovodní předávací stanice.
10. Pokud si stav opotřebení předmětu pachtu vyžádá investice do jeho obnovy, modernizace, rekonstrukce apod., navrhne pachtýř potřebný rozsah této investice. Pokud propachtovatel projeví s tímto rozsahem písemný souhlas, provede pachtýř na svůj náklad investice v tomto rozsahu. Propachtovatel výslovně souhlasí s tím, že pachtýř bude odepisovat realizované technické zhodnocení předmětu pachtu. Propachtovatel si nezvýší vstupní cenu majetku o toto technické zhodnocení po celou dobu účinnosti této smlouvy do doby zpětného předání propachtovateli. Do 30 kalendářních dnů ode dne skončení platnosti této smlouvy se propachtovatel zavazuje uhradit pachtýři účetní zůstatkovou hodnotu provedeného technického zhodnocení ve výši stanovené dle účetní evidence pachtýře ke dni ukončení platnosti této smlouvy.
11. Pachtýř se zavazuje umožnit v nezbytném rozsahu přístup propachtovateli nebo jím pověřeným pracovníkům k předmětu pachtu. K souvisejícím prostorům má propachtovatel a jeho pověření pracovníci přístup neomezený, a to především bude-li to třeba k plnění povinnosti propachtovatele dle čl. VIII odst. 6.
12. Pachtýř je odpovědný za škody způsobené na předmětu pachtu, které vznikly v souvislosti s porušením právních předpisů nebo porušením smluvních povinností ze strany pachtýře.
13. Pachtýř není oprávněn nakládat s předmětem pachtu jinak, než za účelem vyplývajícím z této smlouvy.
14. Pachtýř se zavazuje, že umožní po předchozí dohodě provádět pověřeným pracovníkům propachtovatele kontrolu předmětu pachtu a jeho provozování vždy za přítomnosti pověřeného pracovníka pachtýře.
15. Pachtýř se seznámil se stavem předmětu pachtu a v tomto stavu ho přejímá do pachtu a po dobu pachtu se zavazuje svým jménem a na své náklady zajišťovat kontroly parovodní

předávací stanice z hlediska požární ochrany podle platných právních předpisů a udržovat parovodní předávací stanici ve stavu vyhovujícím platným právním předpisům na úseku požární ochrany a na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví zaměstnanců při práci, vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu parovodní předávací stanice. Dále se zavazuje užívat parovodní předávací stanici šetrně a s odbornou péčí, v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v oblasti hygieny, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany tak, aby na nich nedocházelo ke škodám, nadměrnému opotřebení a znehodnocení.

16. Pachtýř může realizovat dodávky tepelné energie a teplé vody prostřednictvím předmětu pachtu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

Článek VIII.

Práva a povinnosti propachtovatele

1. Propachtovatel je povinen zajistit pachtýři řádný a ničím nerušený výkon práva užívat a požívat předmět pachtu.
2. Propachtovatel se zavazuje umožnit pachtýři odběr elektrické energie pro plnění účelu pachtu po celou dobu trvání této smlouvy, přičemž odebraná elektrická energie bude měřena samostatným podružným elektroměrem. Propachtovatel bude pachtýři účtovat cenu el. energie odpovídající prokazatelným nákladům na nákup elektrické energie od jeho dodavatele el. energie (refakturace nákladů).
3. Propachtovatel je povinen nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy předat pachtýři veškerou dokumentaci související s technologií parovodní předávací stanice a týkající se jejího řízení, provozování, údržby apod. Předání a převzetí parovodní předávací stanice bude provedeno protokolárně v souladu s čl. IV této smlouvy.
4. Propachtovatel se zavazuje, že nepřevéde svá vlastnická práva k parovodní předávací stanici na třetí osobu, která by v celém rozsahu nepřevzala práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy.
5. Umožnit oprávněným osobám pachtýře přístup k předmětu pachtu, a to
 - a) v pracovní dny od 6.00 do 21.00 bez omezení,
 - b) mimo dobu uvedenou v bodě a) po nahlášení se u zaměstnance ostrahy sousedního areálu Přírodovědecké fakulty UP – Šlechtitelů 11, Olomouc, a to pouze v případě havárie či potřeby neodkladného zásahu.

Pachtýř je oprávněn vstupovat pouze do místnosti s **předmětem pachtu**, místnosti chodby č. 1.11 a místnosti haly č. 1.01. Za tímto účelem se propachtovatel zavazuje předat při podpisu „Protokolu o předání a převzetí předmětu pachtu a technické a provozní dokumentace“ pachtýři klíče od budovy a od samostatné místnosti, v níž je předmět pachtu umístěn, a současně i čipovou kartu k deaktivaci bezpečnostního zařízení v budově. Oprávněné osoby pachtýře jsou povinny se na požádání prokázat pověřením propachtovatele, průkazem zaměstnance či jiným podobným způsobem. Pachtýř se zavazuje prostřednictvím svých oprávněných osob při opuštění objektu v době, kdy se

v něm nenachází jiná osoba, tento opětovně zakódovat. Součinnost ve věci zabezpečovacího zařízení a čipových karet poskytne pachtýři osoba oprávněná jednat za propachtovatele ve věcech technických.

6. Udržovat stavební objekty a prostory, ve kterých je předmět pachtu umístěn a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnostní, stavební a hygienické tak, aby mohl být předmět této smlouvy pachtýřem řádně vykonáván, aby nedošlo k poškození technologických zařízení, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých technologických zařízení a plně hradit náklady související s údržbou a opravami výše uvedených prostor.

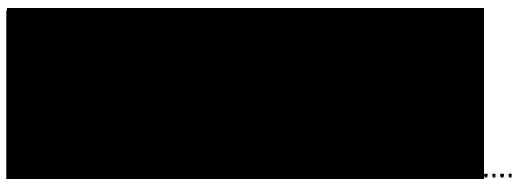
Článek IX. Ostatní ujednání

1. Práva a závazky vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran, kteří jimi budou vázáni. Smluvní strany jsou povinny své právní nástupce s obsahem práv a povinností plynoucích z této smlouvy seznámit.
2. Osoby oprávněné jednat ve věcech smluvních:
 - Za propachtovatele: [REDACTED]
 - Za pachtýře: [REDACTED]
3. Osoby oprávněné jednat ve věcech technických a zároveň osoby oprávněné podepsat protokol o předání a převzetí horkovodní předávací stanice dle článku IV této smlouvy jsou:
 - Za propachtovatele:
[REDACTED]
 - Za pachtýře: [REDACTED]
4. Smluvní strany jsou povinny vzájemně se informovat o rizicích pro obsluhu v rámci BOZP a PO.
5. Smluvní strany se dohodly řešit problémy vzniklé při realizaci této smlouvy vzájemným jednáním za účelem dosažení dohody o vyřízení sporných skutečností.
6. Propachtovatel vyslovuje pachtýři podpisem této smlouvy souhlas k provádění běžné údržby.
7. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 4 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
9. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí

zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy.

10. V případě, že Propachtovatel má zájem převést vlastnické právo k zařízení, které je předmětem této smlouvy, na třetí osobu, je povinen ji upozornit na existenci této smlouvy, jinak odpovídá Pachtýři za škodu. Ve stejném rozsahu odpovídá pachtýř propachtovateli v případě povinnosti svého právního nástupce informovat o obsahu této smlouvy.
11. Tato smlouva se řídí ve věcech touto smlouvou neupravených účinnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
12. Užití ust. § 2335 občanského zákoníku se vylučuje.
13. Veškeré změny a doplnění této smlouvy musí mít písemnou formu datovaných vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
14. Obě smluvní strany svými podpisy stvrzují, že plně souhlasí se zněním smlouvy, a že tato plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že nebyla uzavřena v tísni, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
15. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu. Propachtovatel i pachtýř obdrží dvě vyhotovení.
16. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 Situační plán umístění parovodní předávací stanice v objektu
 - Příloha č. 2 Protokol o předání a převzetí parovodní předávací stanice

V Olomouci dne 15.12.2014

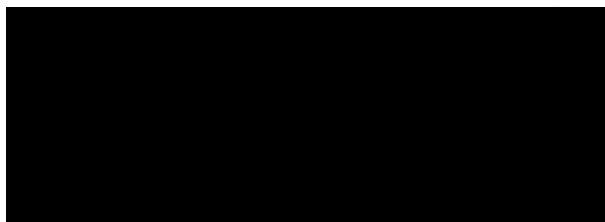


Za pachtýře:



na základě plné moci

V Olomouci dne 15.12.2014



Za propachtovatele:



rektor

