

1.8.2023 - DOBA NEMOCI

374

Smlouva na pronájem tepelného zařízení – plynové kotelny č. N2/2023

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl., zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

Centrum sociálních služeb Prostějov, příspěvková organizace

OR: Pr 1273 vedená u Krajského soudu v Brně
sídlo: Lidická 2924/86, 796 01 Prostějov
IČ: 47921293
DIČ: neplátce
bank. spoj.:
číslo účtu:
zastoupený: Mgr. Helena Vránová, ředitelka
ve věcech smluvních:
ve věcech technických:
tel.:
e-mail:
dále jen „pronajímatel“

a

VV TOP s.r.o.

se sídlem: Podolská 1739/38, 628 00 Brno
zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 14125
zastupuje: Ctibor Pokorný, jednatel
IČ: 49977202
DIČ: CZ49977202
bankovní spojení:
č. ú.:
dále jen „nájemce“

Předmět smlouvy

- Předmětem smlouvy je pronájem tepelného hospodářství nacházejícího se v bytovém domě č. p. 1435 v k. ú. Prostějov, obec Prostějov na adrese Lidická 86, Prostějov, které je tvořeno nemovitým a movitým majetkem sloužícím k výrobě a distribuci tepelné energie pro bytový dům Lidická 86, Prostějov (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „kotelna“). Předmětem nájmu nejsou vnitřní rozvody a topná tělesa v zásobovaném bytovém domě.
- Předmět nájmu je popsán v předávacím protokolu. Nedílnou součástí předmětu nájmu je její provozní a technická dokumentace, která obsahuje zejména:
 - technologická schémata,
 - fotodokumentace stavu v době převzetí do nájmu,
 - technické a revizní zprávy,
 - dokumentace ke stanoveným měřidlům energií a vody, používaným pro obchodní styk (seznam měřidel, osvědčení o zkoušce typu, osvědčení o ověření atd.).
- Pronajímatel prohlašuje, že je jako osoba odpovědná za správu a provoz bytového domu Lidická 86, Prostějov oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v této smlouvě a přenechává jej za úhradu k užívání nájemci.
- Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozu, výroby, dodávky a regulace dodávky tepelné energie na základě uzavřené kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie č. T2/2023 pro dům Lidická 86, Prostějov (dále jen kupní smlouva č. T2/2023).

5. Nájemce předmět nájmu přijímá do nájmu počínaje dnem 1.8.2023 za podmínek v této smlouvě uvedených ve stavu, který vyplývá z provozní a technické dokumentace, předané spolu s tepelným zařízením.
6. Nájemce prohlašuje, že je osobou odborně způsobilou k provozování předmětu nájmu a k zajišťování dodávek teplené energie v souladu se všemi platnými právními předpisy, včetně předpisů upravujících provozní, technické a bezpečnostní podmínky.
7. Podepsáním nájemní smlouvy je vyjádřen souhlas pronajímatele s použitím předmětu nájmu 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 dne 1.8.2023 a sjednává se na dobu neurčitou.
2. Obě strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět v případě, že druhá smluvní strana závažným způsobem poruší povinnost z této smlouvy vyplývající a nezjedná nápravu ani do 30 dnů od doručení písemného upozornění.
Pro tento případ je výpovědní lhůta dohodnuta v délce 1 měsíce.
3. Nájemní smlouva může být ukončena jednostrannou výpovědí kterékoliv ze stran bez udání důvodu.
Pro tento případ je výpovědní lhůta dohodnuta v délce 3 měsíců.
4. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a zaslána druhé straně formou doporučeného dopisu. Výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení této výpovědi.
5. V souladu s čl. V. bod 4 platnost této smlouvy je spjata s platností kupní smlouvy T2/2023.
6. Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti smlouvy předat pronajímateli provozní a technickou dokumentaci, předmět nájmu je povinen předat 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.

Cenové ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které je v souladu s aktuálním Cenovým rozhodnutím Energetického regulačního úřadu č. 4/2021 ze dne 16.9.2021, konkrétně jeho čl. 2.3.3.

Smluvní strany se dohodly, že nájem za užívání Předmětu nájmu a Tepelného zařízení se stanoví ve výši 33 000,- Kč/rok.

Pronajímatel není plátcem DPH.

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem jednou ročně, a to nejpozději do 15. ledna každého roku nájmu, a to na shora uvedený účet pronajímatele.
3. Výše nájemného je sjednána jako pevná a neměnná po celé období smluvního vztahu.
4. Mimo nájemné smluvní strany nesjednávají žádnou další úhradu související s nájmem (pronajímatel neposkytuje nájemci v souvislosti s nájmem žádné služby).
5. Pokud nájemce nesplní svůj závazek uhradit nájemné nebo jeho část ve stanovené výši a termínech dle ustanovení čl. III., je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož roční výše odpovídá Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

IV.

Práva a povinnosti

1. Nájemce bude provoz předmětu nájmu, výrobu, dodávky, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepla zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad, a to zejména za účelem splnění povinností vyplývajících z kupní smlouvy č. T2/2023
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 řádně a včas pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky pronajatého technického zařízení (zejména pravidelnou kontrolu kotlů dle vyhl. 194/2013 Sb., revize a kontroly plynového zařízení, odborné prohlídky kotelny, revize elektrického zařízení kotelny, revize a zkoušky tlakových nádob, čištění a kontrolu spalinové cesty) včetně jejich řádné archivace. Nájemce je za tímto účelem povinen sledovat legislativní vývoj a provádět revize a kontroly v souladu s nimi. Nájemce je povinen zajistit provedení nápravy nedostatků a závad, a to buď v rámci běžné provozní údržby, kterou je povinen nájemce provádět na předmětu nájmu na své náklady nebo oznámením potřeby provedení oprav pronajímateli.
Běžnou provozní údržbou se rozumí zejména:
 - zajištění čistoty a úklidu,
 - evidence a ekologická likvidace odpadů vznikajících provozem souboru technologického zařízení,
 - drobné servisní zásahy: utažení spojů, výměna ucpávek a těsnění, termická dezinfekce, odkalování zásobníku teplé vody, dopouštění systému,
 - drobné opravy s cenou jednotlivé opravy vč. práce a materiálu do 5 000,- Kč bez DPH (oprava izolací, nátěrů, jističů, ...)
4. Nájemce rovněž vede a trvale aktualizuje a archivuje provozní a technickou dokumentaci tepelných zařízení.
5. 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.
6. 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 č. T2/2023. Smluvní strany se dohodly na zajištění neomezeného přístupu nájemce k předmětu nájmu po celé období trvání nájmu. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci proti podpisu klíče od vstupních dveří do objektu bytového domu a do prostoru souboru technologického zařízení.
7. 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.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl pronajat, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
9. Investiční náklady a náklady na opravy a údržbu přesahující rozsah běžné údržby dle odst. 3 hradí pronajímatel.
10. Nájemce má povinnost pronajímatele písemně upozornit na nutné opravy, investice a údržby předmětu nájmu v dostatečném předstihu. V případě, že dojde ke škodě, která vznikne z důsledku neprovedení nutných oprav, investic a údržby, na které byl pronajímatel písemně upozorněn a k nimž nedal souhlas, nenese nájemce za tuto škodu odpovědnost.
11. Pronajímatel a případné třetí osoby nesmí bez projednání a následného souhlasu nájemce provádět zásahy do předmětu pronájmu.
13. 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 písemné stanovisko nájemce.

14. Nájemce na vyžádání pronajímatele zajistí veškeré souvislosti a potřebné kroky a součinnost nezbytnou pro vypracování projektové dokumentace, zajištění poptávkového řízení a realizace akcí hrazených z finančních prostředků pronajímatele.
15. Zahájení realizace oprav, investic a údržby pronajímatelem (dále jen „díla“) musí pronajímatel oznámit nájemci 7 dní předem s tím, že uvede, kdo a v jakých termínech bude akci zajišťovat. Po dobu realizace akce bude zhotovitel díla zodpovídat v plném rozsahu za bezpečnost práce, umožní nájemci případné provozování tepelného zařízení a dále zhotovitel na svůj náklad zajistí po dobu realizace díla havarijní službu. K předání předmětu nájmu zhotoviteli k provedení díla 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.
16. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu předmětu nájmu kdykoli o to pronajímatel předem požádá. O kontrole bude vždy pořízen zápis, v kterém se uvedou případné závady a námitky ke způsobu užívání a provozování předmětu nájmu. 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.
17. 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.
18. Nájemce vede evidenci odečtů měřidla (plynoměru), které slouží pro měření tepla dodané kupujícím na základě kupních smluv č. T2/2023. Nájemce zajišťuje jeho řádné metrologické ověření, a to s vědomím pronajímatele.
19. V případě porušení jakékoliv povinnosti nájemce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každou porušenou povinnost. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody.

V.

Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran, jako právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními předpisy.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodnout o nahrazení ustanovení neplatných/neúčinných novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava občanského zákoníku a obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Tato smlouva je bezprostředně spjata s kupními smlouvami na dodávku a odběr tepelné energie č. T2/2023. Platnost této smlouvy na pronájem tepelného zařízení je tedy omezena platností předmětné kupní smlouvy. Jestliže bude z jakýchkoliv důvodů ukončena platnost této nájemní smlouvy, automaticky končí platnost i kupní smlouvy. Ukončení platnosti kupní smlouvy znamená automaticky ukončení platnosti této nájemní smlouvy.
5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou číslovaného písemného dodatku, podepsaného oběma stranami.
6. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci smluvních stran.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž obdrží každá smluvní strana jeden stejnopis.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

9. Smlouva je účinná od dne 1.8.2023.

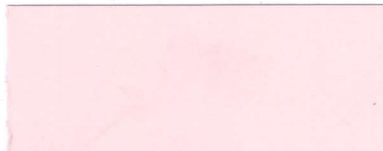
V Brně dne: 1.8.2023

Nájemce:
za VV TOP s.r.o.

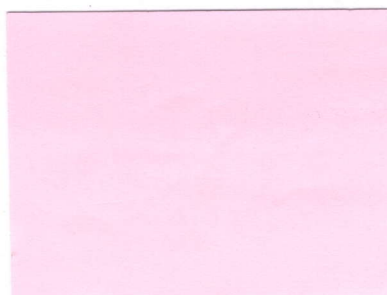


2023
1.08

Pronajímatel:
za Centrum sociálních služeb Prostějov, p. o.



Mgr. Helena Vránová



ŽEB

86

30