

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem tepelného zařízení

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

číslo smlouvy nájemce: **P/23/628**
číslo smlouvy pronajímatele: **6623034039**

I. Smluvní strany

Statutární město Brno

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

se sídlem: Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

zastoupená: JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna

pověřený k podpisu smlouvy: xxx, vedoucí Oboru správy majetku MMB

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. ú.: 111422222/0800.

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Teplárny Brno, a.s.

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená: xxx, ředitelem správa zdrojů a sítí, s pověřením

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786

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

(dále jen „*nájemce*“)

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem **tepelného zařízení - výměňkové stanice, umístěné v suterénu nemovitosti v Domě s pečovatelskou službou stojícího na pozemku p.č. 140/1 k.ú. Zábřovice, na adrese Bratislavská 51, Brno** (dále jen „*předmět nájmu*“ nebo „*energetické zařízení*“). Specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Předmětem nájmu nejsou vzduchotechnické jednotky, rozvody vzduchotechniky, rozvody tepla a topná tělesa v jednotlivých bytových a nebytových prostorách.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajímat a zavazuje se přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém řádného užívání a prohlašuje, že na předmětu nájmu nejsou žádné faktické ani právní vady, které by nájemci bránily v užívání předmětu nájmu. Současně s předmětem nájmu přenechá pronajímatel nájemci i veškerou provozní a technickou dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu.

III. Souhlas vlastníka s použitím energetického zařízení k účelům vymezeným energetickým zákonem

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem dodávky tepelné energie.
2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen „energetický zákon“) a že je držitelem příslušných živnostenských oprávnění dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „živnostenský zákon“).
3. Pronajímatel jakožto vlastník energetického zařízení, které je předmětem nájmu, prohlašuje, že souhlasí s použitím tohoto energetického zařízení k účelům vymezeným energetickým zákonem. Tento souhlas uděluje pronajímatel nájemci v souladu s ust. § 5 odst. 3 energetického zákona na dobu neurčitou.

IV. Délka trvání nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy vzniká ode dne **01.09.2023** a sjednává se na dobu určitou v délce trvání **18 let** s tím, že **po uplynutí 18 let se nájemní vztah mění s automatickou prodloužením vždy o jeden rok**, nebude-li 3 měsíce před uplynutím účinnosti jednou smluvní stranou, doručen druhé smluvní straně projev vůle k ukončení právního vztahu.
2. Nájemní vztah je možné ukončit také na základě písemné dohody smluvních stran po vyrovnání všech závazků plynoucích z této smlouvy, zejména pokud jde o úhradu zůstatkové ceny investice dle čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce při skončení nájmu odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl předmět nájmu v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně s předmětem nájmu předá nájemce pronajímateli i související provozní a technickou dokumentaci.

V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které je v souladu s platnými cenovými předpisy vč. cenového výměru Energetického regulačního úřadu, ve výši:

1,- Kč bez DPH za kalendářní rok

(slovy: jedna koruna česká).

2. K nájemnému bude účtována DPH dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy nejpozději do konce kalendářního roku, na který se nájemné platí, a to na základě **splátkového kalendáře**, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. **Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH.** V případě, že pronajímatel přestane být plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného prodlení písemně oznámit nájemci s uvedením čísla smlouvy nájemce.
5. Za den úhrady nájemného se považuje den odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

VI. Technické zhodnocení majetku

1. Nájemce se zavazuje provést na vlastní náklady technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku (předmětu nájmu) spočívající ve zhodnocení technologie, konkrétně se jedná o výstavbu/rekonstrukci energetického zařízení specifikovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy. Předpokládaná výše investičních nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku je uvedena ve smlouvě o uzavření budoucích smluv, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem před uzavřením této smlouvy, přičemž předpokládaná výše investičních nákladů je údaj informativního charakteru. Předmětem technického zhodnocení je skutečná výsledná výše investičních nákladů, která činí 846 645,- Kč bez DPH.
2. Pronajímatel souhlasí s realizací technického zhodnocení předmětu nájmu a úhradou investičních nákladů nájemcem a zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem po dobu 18 let dle zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí se zařazením technologie v souladu s ustanoveními příslušného pokynu Generálního finančního ředitelství k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona o daních z příjmů:
 1. Zařazení do odpisové skupiny: 6
 2. Klasifikace produkce: CZ-CC 12 20 12
3. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu před uplynutím sjednané doby nájmu na dobu určitou 18 let uhradit nájemci zůstatkovou cenu investice (ZCI), tj. dosud neodepsanou část nákladů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, vypočtenou jako poměrnou část skutečné ceny investice (CI). Zůstatková cena investice (ZCI) bude vypočtena podle níže uvedeného vzorce:

$$ZCI = \frac{CI * (216 - SDN)}{216}$$

ZCI	Zůstatková cena investice (Kč)
CI.....	Cena investice (846 645,- Kč)
216....	Počet měsíců za 18 let
SDN...	Skutečná doba nájmu (měsíce)

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat běžný provoz energetického zařízení, výrobu, dodávku, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepelné energie svým jménem, na vlastní odpovědnost a na svůj náklad, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými a bezpečnostními normami, vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie.
2. Nájemce je po celé období trvání nájmu oprávněn za účelem plnění této smlouvy bez omezení vstupovat do nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu, a pronajímatel je povinen nájemci tento vstup umožnit.
3. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
 - nepřenechá předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě,
 - nebude provádět stavební úpravy ani jiné změny nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zabezpečí pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky předmětu nájmu a aktualizaci související provozní a technické

dokumentace. Nájemce se dále zavazuje zajistit na svůj náklad běžnou provozní údržbu předmětu nájmu, maximálně však do výše skutečně vytvořených finančních prostředků, které jsou jako položka na „údržbu a opravy“ zahrnuty v ceně tepelné energie a byly vypočteny v závislosti na množství (GJ) skutečně odebrané tepelné energie v běžném kalendářním roce (vždy od 01. 01. příslušného kalendářního roku do 31. 12. příslušného kalendářního roku). Požádá-li pronajímatel nájemce po ukončení kalendářního roku o soupis skutečných nákladů na údržbu a opravy, je nájemce povinen tento soupis pronajímateli předložit.

5. V případě havárie nebo poruchy předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit nezbytnou opravu nutnou k zabránění vzniku dalších škod na majetku nebo zdraví osob. Bezprostředně poté je nájemce povinen informovat o tomto stavu pronajímatele a dohodnout s ním způsob a termín odstranění havárie nebo poruchy předmětu nájmu.
6. Pronajímatel je povinen hradit opravy a investiční náklady takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě platných cenových předpisů, tj. opravy přesahující výši finančních prostředků zahrnutých a kalkulovaných v ceně tepelné energie. Pokud pronajímatel nebude akceptovat doporučení a návrh nájemce týkající se oprav, investic a údržby přesahující náklady kalkulované v ceně tepelné energie, nese odpovědnost za případné škody a následky způsobené neakceptováním návrhu a doporučení nájemce.
7. Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu a prostory, v nichž je předmět nájmu umístěn, pojistit proti škodám způsobeným živelnými pohromami nebo havárií.
8. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu a provádět stavební a jiné úpravy prostor, v nichž je umístěn předmět nájmu, pokud tyto úpravy mohou užívání předmětu nájmu ovlivnit, pouze za podmínky předchozího písemného souhlasu nájemce. Pokud bude pronajímatel zajišťovat návrh, projektovou dokumentaci či vlastní realizaci oprav a investic přesahující rámec běžné údržby, zavazuje se vyžádat si k tomu stanovisko nájemce a oznámit předem nájemci jméno osoby, která bude akci realizovat a termín realizace. Pronajímatel je povinen zajistit, aby jeho zhotovitel po dobu realizace umožnil nájemci provozování tepelného zařízení a zajistil 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 odpovídá pronajímatel za stav předmětu nájmu, za kvalitu provedeného díla a za případné provozní problémy. Požádá-li o to pronajímatel nájemce, je nájemce oprávněn na náklady pronajímatele zajistit zpracování projektové dokumentace a realizaci akce.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za újmu způsobenou neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, tj. zejména za újmu způsobenou nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů.
10. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemního je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů.
11. Smluvní strany se dohodly na poskytování si vzájemné součinnosti a poskytování informací při zajištění výroby a dodávky tepelné energie v rozsahu platné právní úpravy a uzavřených kupních smluv na dodávku tepelné energie.
12. V případě změny vlastnických vztahů k předmětu nájmu nebo nemovitosti, v níž je předmět nájmu umístěn, se pronajímatel zavazuje písemně převést veškeré závazky vyplývající z tohoto nájemního vztahu na nového nabyvatele předmětu nájmu nebo nemovitosti a tyto závazky ve smlouvě o převodu vlastnictví předmětu nájmu nebo nemovitosti výslovně uvést.

VIII. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.

2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva může podléhat povinnosti zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v takovém případě smlouva nabývá účinnosti nejdříve zveřejněním v Registru smluv. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat.
6. Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 – splátkový kalendář.

Doložka

Tento dodatek byl schválen usnesením Rady města Brna R9/045 konané dne 30. 8. 2023 a nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.

V Brně dne

za pronajímatele:

.....
xxx

vedoucí Odboru správy majetku MMB

V Brně dne

za nájemce:

.....
xxx

ředitel správy zdrojů a sítí

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – specifikace předmětu nájmu
Technologie energetického zařízení – výměňikové stanice v Domě s pečovatelskou službou
na adrese Bratislavská 51, Brno.

Technologie	Výrobní číslo	Rok výroby
Regulace nabíjecí vody TV-HONEYWELL		2022
Čerpadlo TV-MAGNA3 40–120 F	256487	2022
Expanzomat TV, REFLEX N200	172807301826	2022
Výměník TV, ALFA LAVAL, typ. CB 100X38M		2022
Zásobníková nádrž TV – REGULUS PS 600ES	2544	2022

V Brně dne

za pronajímatele:

.....
 XXX

vedoucí Odboru správy majetku MMB

V Brně dne

za nájemce:

.....
 XXX

ředitel správy zdrojů a sítí

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě – splátkový kalendář
Splátkový kalendář

daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Nájemce:

 Teplárny Brno, a.s.
 Okružní 25, 638 00 Brno
 IČ: 46347534
 DIČ: CZ46347534
 Bankovní spojení: KB, a.s.
 č.ú.: 32606621/0100

Pronajímatel:
Statutární město Brno

 Dominikánské nám. 1, Brno
 IČ: 44992785
 DIČ: CZ44992785
 bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
 č. ú.: 111422222/0800

Dům s pečovatelskou službou, Bratislavská 51, Brno

období	DUZP	základ	sazba DPH	DPH	splatnost
1.9.2023 - 31.12.2023	31.12.2023	0,33 Kč	21%	0,07 Kč	31.12.2023
1.1.2024 - 31.12.2024	31.12.2024	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2024
1.1.2025 - 31.12.2025	31.12.2025	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2025
1.1.2026 - 31.12.2026	31.12.2026	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2026
1.1.2027 - 31.12.2027	31.12.2027	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2027
1.1.2028 - 31.12.2028	31.12.2028	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2028
1.1.2029 - 31.12.2029	31.12.2029	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2029
1.1.2030 - 31.12.2030	31.12.2030	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2030
1.1.2031 - 31.12.2031	31.12.2031	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2031
1.1.2032 - 31.12.2032	31.12.2032	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2032
1.1.2033 - 31.12.2033	31.12.2033	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2033
1.1.2034 - 31.12.2034	31.12.2034	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2034
1.1.2035 - 31.12.2035	31.12.2035	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2035
1.1.2036 - 31.12.2036	31.12.2036	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2036
1.1.2037 - 31.12.2037	31.12.2037	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2037
1.1.2038 - 31.12.2038	31.12.2038	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2038
1.1.3039 - 31.12.2039	31.12.2039	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2039
1.1.2040 - 31.12.2040	31.12.2040	1,00 Kč	21%	0,21 Kč	31.12.2040
1.1.2041 - 31.08.2041	31.08.2041	0,67 Kč	21%	0,14 Kč	31.08.2041

Evidenční číslo daňového dokladu: P/23/628

 V Brně dne:
 za pronajímatele:

 V Brně dne:
 za nájemce:

 XXX
 vedoucí Odboru správy majetku MMB

 XXX
 ředitel správy zdrojů a sítí