

# SMLOUVA O NÁJMU A PROVOZOVÁNÍ KOTELNY

## I. Smluvní strany

Základní škola Svitavy, nám. Míru 73  
se sídlem: Náměstí Míru čp.73, 568 02 Svitavy  
zastoupena ředitelem: Mgr. Věrou Hanusovou  
bankovní spojení : ČS, a.s. Svitavy

████████████████████  
IČO : 49328271

dále jen „pronajímatel“

**TEDOM ENERGO s.r.o.**

se sídlem Výčapy 195, 674 01 Třebíč  
zastoupena jednatelem : ing. Ivo Poukarem  
bankovní spojení : Komerční banka

████████████████████  
IČO : 25395416

DIČ : CZ25395416

OR: společnost zapsaná u KS Brno, oddíl C, vložka 34445

dále jen „nájemce“

## II. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je úprava podmínek nájmu domovní kotelny v areálu Základní školy Náměstí Míru, č.p. 73 ve Svitavách a dále opravy, rekonstrukce kotelny, úprava podmínek odběru tepla, jako i úprava podmínek budoucího prodeje vynaložených investic.
- 2.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že všechny touto smlouvou založené smluvní vztahy vzájemně souvisí a existence jednoho z nich je předpokladem pro existenci všech ostatních.

## III. Podmínky financování investic

- 3.1. Nájemce se zavazuje provést nutné úpravy a rekonstrukce technologie kotelny. Potřebné stavební úpravy budou provedeny na základě schválení těchto úprav pronajímatelem.
- 3.2. Dílo je financováno nájemcem, společností TEDOM ENERGO s.r.o. a bude v jejím vlastnictví.

#### IV. Podmínky nájmu kotelen

- 4.1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s nebytovými prostory, tj. domovní teplovodní plynovou kotelnou o celkovém tepelném výkonu 464 kW. Kotelna se nachází v areálu Základní školy Svitavy, nám. Míru 73, 568 02 Svitavy, na pozemku parc. č. 39, v obci Svitavy, katastrální území Svitavy – předměstí.
- 4.2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou kotelnu specifikovanou v odst. 4.1. s veškerými součástmi a příslušenstvím (dále jen "nebytové prostory"). Nebytové prostory jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.
- 4.3. Nájemce si najímá výše uvedené nebytové prostory za účelem provozování své podnikatelské činnosti, a to konkrétně za účelem provozování kotelen pro dodávky tepla.
- 4.4. Pořízení veškerého zařízení a movitých věcí v nebytových prostorách, zejména provedení díla ve smyslu článku 3.2. této smlouvy, je věcí nájemce. Veškeré toto zařízení, včetně investic vynaložených v souvislosti s instalací technologií a s opravou stavební části kotelen (v rámci díla), je ve vlastnictví nájemce, který je oprávněn tyto investice zařadit do svého hmotného majetku a odepisovat je způsobem stanoveným zákonem o daních z příjmů. V případě skončení podnájmu odprodá tyto investice nájemce pronajímateli, a to za zůstatkovou hodnotu investic. Rozpis investic včetně jejich časového plánu je přílohou č.1 této smlouvy. V případě dodatečných oboustranně schválených investic bude cena předmětu koupě zvýšena o tyto dodatečné investice (jejich zůstatkovou hodnotu). Cena s připočtením DPH v platné sazbě bude splatná k rukám nájemce při podpisu předmětné kupní smlouvy. Pronajímatel je povinen tyto investice za tuto cenu odkoupit. K uvedené kupní ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty v aktuální sazbě.
- 4.5. Strany se zavazují uzavřít kupní smlouvu na prodej technologie za cenu podle článku 4.4. této smlouvy do 1 měsíce před dnem uplynutí doby podnájmu kotelen podle této smlouvy. Výše uvedená kupní smlouva na prodej technologie nabude účinnosti dnem uplynutí doby podnájmu kotelny podle této smlouvy.
- 4.6. Nebytové prostory jsou nájemci pronajímány výhradně pro účely uvedené v odstavci 4.3. Jakékoliv využívání nebytových prostor bez souhlasu pronajímatele k jiným než uvedeným účelům budou smluvní strany považovat za hrubé porušení této nájemní smlouvy, při němž je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět.
- 4.7. Pronajímatel předá po podpisu této smlouvy nájemci po 2 vyhotoveních klíčů od nebytových prostor, nejpozději však 15 dní přede dnem, kdy má podle smlouvy nájemce právo začít tyto

prostory užívat. Nájemce se zavazuje vrátit tyto klíče po skončení nájemního vztahu pronajímateli. V případě, že si nechal nájemce na vlastní náklad vyhotovit další duplikáty těchto klíčů, předá je po skončení nájmu rovněž pronajímateli nebo doloží jejich zničení.

4.8. Pronajímatel se zavazuje, že umožní zaměstnancům nájemce a jeho zástupcům, uvedeným v seznamu osob s právem vstupu, neomezený přístup do pronajatých nebytových prostor, včetně volného použití přístupových komunikací v areálu nájemce.

## **V. Doba trvání nájmu**

5.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, 10 let do doby nabytí účinnosti této smlouvy. Smlouvu lze vypovědět okamžitě pokud zúčastněné strany poruší ustanovení článku 5, odstavce 5.3., resp. 5.4.

5.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem 1.9.2005.

5.3. Nájemce může odstoupit od smlouvy okamžitě, jestliže:

- nebytové prostory se stanou bez jeho zavinění nezpůsobilými ke smluvenému užívání,
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti, k nimž se zavázal touto smlouvou,
- dojde k ukončení Smlouvy o dodávce a odběru tepla,
- pronajímatel je více než tři měsíce v prodlení s platbami za teplo.

5.4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy okamžitě, jestliže:

- nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
- nájemce závažně poruší své povinnosti dodavatele tepelné energie vyplývajících ze Smlouvy o dodávce a odběru tepla,
- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si kotelnu pronajal,
- dojde k ukončení Smlouvy o dodávce a odběru tepla
- nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.

## **VI. Nájemné**

6.1. Nájemné z nebytových prostor činí 100,- Kč ročně (bez DPH). Nájemce je povinen začít platit nájemné dnem nabytí účinnosti této smlouvy. Roční výše nájemného musí splňovat podmínky pro věcně usměrněné ceny tepla, pokud věcně usměrněné ceny pro tepelnou energii budou v platnosti.

- 6.2. Nájemné nezahrnuje náklady na plyn, telekomunikační poplatky a další náklady, které vzniknou v souvislosti s užíváním nebytových prostor.
- 6.3. Náklady podle odstavce 6.2. bude nájemce hradit samostatně podle skutečných nákladů a spotřeby. Spotřeba bude hrazena podle skutečné spotřeby odečtené z měřidel.
- 6.4. Nájemné bude placeno nájemcem na základě vystavené faktury pronajímatelem se splatností 30 dní. Faktura za příslušný kalendářní rok musí být vystavená nejpozději do 31. prosince kalendářního roku.
- 6.5. Za včasné provedenou platbu se přitom považuje platba, která byla včas v plné výši připsána na účet pronajímatele.

## VII. Pojištění

- 7.1. Nájemce se zavazuje, že pojistí veškeré zařízení a inventář v pronajatých nebytových prostorách proti živelným pohromám a krádežím vloupáním. Pojištění bude uzavřeno do 15-ti dnů ode dne nabytí platnosti této smlouvy a kopii pojistné smlouvy poskytne nájemce pronajímatel bezodkladně po jejím obdržení.
- 7.2. Pojištění musí být uzavřeno v dostatečné výši.
- 7.3. Pojištění objektů kotelen proti všem obvyklým rizikům je povinností pronajímatele. Pojistné plnění v případě pojistné události musí být vynaloženo na odstranění škod vzniklých pojistnou událostí. Pokud pojistné plnění nebude postačovat ke krytí vzniklých škod, hradí ostatní škody pronajímatel.

## VIII. Stavební úpravy

- 8.1. Nájemce dbá, aby nebytové prostory, včetně technických zařízení a instalací, stále odpovídaly příslušným úředním předpisům, a to zejména s ohledem na účel nájmu uvedený v článku 4.3. této smlouvy.
- 8.2. Nájemce je oprávněn provádět stavební opravy v nebytových prostorách či v objektu při provádění opravy kotelen dle této smlouvy. Ohledně finančního vypořádání platí ustanovení 4.4. této smlouvy.

## **IX. Povinnosti pronajímatele**

- 9.1. Ze strany pronajímatele smí vstoupit do nebytových prostor pouze školník účelem manipulace s hlavním vodoměrem a dále přístupu do dílny. Výjimkou je stav, kdy neodkladný vstup bude v zájmu nájemce (např. v případě požáru, havárie apod.) a dále s výjimkou předem sjednaných bezpečnostních opatření nebo oprav. Pronajímatel je povinen si zajistit materiál dílny a nářadí v dílně tak, aby nemohlo dojít ke sporu mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně odcizení tohoto zařízení a materiálu. V případě odcizení majetku nebo nářadí dílny se pronajímatel zavazuje nepožadovat na nájemci uhrazení jakékoliv škody.
- 9.2. Pronajímatel umožní nájemci, aby u vchodu do kotelen i uvnitř objektu vhodným způsobem označil svou firmu. Formu a velikost takového označení však je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.

## **X.**

### **Péče o nebytové prostory**

- 11.1. Nájemce se zavazuje s nebytovými prostory zacházet s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu a drobné opravy vyplývající z provozu, a to na své náklady.
- 11.2. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na nebytových prostorách zaviněním nájemce, jeho zaměstnanců, návštěvníků apod.
- 11.3. Pronajímatel smí provést i bez souhlasu nájemce opravy a stavební změny, které jsou nutné k odvrácení hrozících nebezpečí nebo k odstranění škod. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do nebytových prostor za účelem provedení takových prací. Tyto práce nemohou být nájemci znemožňovány nebo zdržovány.
- 11.4. Po skončení nájemního vztahu podle této smlouvy je nájemce povinen odevzdat nebytové prostory pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## **XI. Odběr tepla**

- 12.1. Pronajímatel se zavazuje uzavřít současně s touto smlouvou s nájemcem kupní smlouvu o dodávkách tepla.

- 12.2. Pronajímatel se zavazuje odebírat teplo pro zásobování svých odběrních míst po dobu platnosti této smlouvy.
- 12.3. Pronajímatel je povinen zajistit převod povinností dle článku XII. i na případné další vlastníky nemovitostí, v nichž jsou odběrní místa v souladu s ustanovením kupní smlouvy (o dodávkách tepla).
- 12.4. V případě, že pronajímatel poruší povinnosti stanovené článkem XII. je povinen uhradit nájemci veškerou škodu, která mu tím vznikne a dále ušlý zisk. Nájemce se zavazuje provozovat a udržovat zařízení kotelen, dle bodu 4.1., provádět běžnou údržbu zařízení kotelny. Péče o rozvody tepla včetně topných těles, ventilů osazených na topných tělesech zůstávají v působnosti pronajímatele. Hranicí pro předání tepla a působnosti jednotlivých stran na jsou zdi kotelny. Výjimku tvoří komínové těleso, do kterého jsou vyvedeny spaliny z kotlů. Revize a kontrolní prohlídky jsou v režii nájemce, případné stavební opravy komínového tělesa jsou dále na vrub pronajímatele. Další výjimkou je otevřená expanze na půdě objektu, která má přímou vazbu k technologii kotelny. Nájemce je povinen seznámit pronajímatele s technickým řešením technologie kotelen. Obě strany si touto smlouvou odsouhlasily působnosti na jednotlivých stran v oblasti údržby jednotlivých komponentů.

## **XII. Závěrečná ujednání**

- 13.1. Smlouva vzniká dohodou smluvních stran o celém jejím obsahu a lze ji měnit a doplňovat pouze dohodou smluvních stran, pro kterou se předepisuje písemná forma číslovaných dodatků.
- 13.2. V otázkách neupravených touto smlouvou se účastníci řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejména obchodním zákoníkem, občanským zákoníkem a zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 13.3. Žádný z účastníků není oprávněn jakoukoli formou informovat třetí osoby o obsahu práv a povinností vyplývajících pro každého z nich z této smlouvy, nebude-li v této otázce mezi nimi výslovně ujednáno jinak. Prokazatelné porušení této povinnosti zakládá dotčenému účastníkovi právo domáhat se náhrady škody tímto jednáním vzniklé.
- 13.4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran dle podmínek shora dohodnutých. Pronajímatel je povinen, v případě převodu či přechodu vlastnictví částí areálu specifikovaných v kupní smlouvě (smlouvě o dodávkách tepla), zcela či zčásti na jinou osobu zajistit rovněž odpovídající převod či přechod práv a povinností z této smlouvy na jinou osobu.

13.5. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou stran.

13.6. Nájemce je povinen předávat platné kopie revizí a odborných prohlídek na ředitelství školy.

13.7. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopisu.

Ve Svitavách, dne 23.8.2005

Ve Výčapech, dne 24.8.2005

ZÁKLADNÍ ŠKOLA

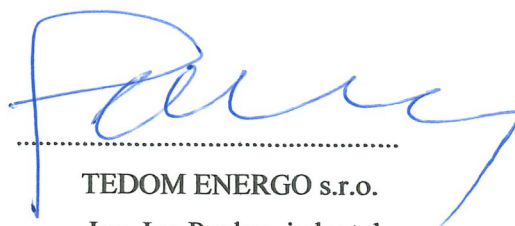
Svitavy, nám. Míru 73

PSČ 568 02

Mgr. Věra Hanusová

Základní škola Svitavy, nám. Míru 73

Mgr. Věra Hanusová, ředitelka



TEDOM ENERGO s.r.o.

Ing. Ivo Poukar, jednatel

TEDOM ENERGO s.r.o.  
Výčapy 195, 674 01 TŘEBÍČ  
IČ 25395416 DIČ CZ25395416

## **Příloha č.1**

### **Soupis investic do kotelny v Základní škole Nám. Míru 73**

#### **Stávající stav:**

kotle: 4 x Termotéka , výkon: 4 x 116 kW, celkem 464 kW

ohřev TUV: ne

ekvitermní regulace KOMEXTERM: 4 větve + zkrat na zpátečce kotlového okruhu

expanzní zařízení: otevřená expanzní nádoba

pozn.: bez úpravny vody

#### **Plánované úpravy**

##### **1. etapa: Rok 2005, 2006**

- výměna MaR (spínání kotlů do kaskády, ekvitermní regulace otopné vody, hlídání min. tlaku v soustavě, únik plynu, zatopení kotelny, komunikace prostřednictvím rádia - volná frekvence, příp. GSM brána)
- instalace BAP (bezpečnostní rychlouzávěr plynu), 4 x oběhové čerpadlo s plynulou regulací výkonu, výměna 4 x trojcestný směšovací ventil, instalace expanzomatů.

##### **2. etapa: Rok 2008-2011**

- výměna kotlů.