

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 - přístavba** na pozemku parc. č. st. 1799, 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 v přízemí budovy, kde je umístěna předmětná technologie kotelny a příslušenství (v podrobnostech viz příložený situační plánec, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy – dále jako „předmět nájmu“).
Při předání předmětu nájmu bude předána nájemci projektová dokumentace skutečného stavu, výchozí a platné revizní zprávy (plyn, tlakové nádoby, elektro, spalínové cesty, detekce plynu), povolení k provozu a protokol o měření emisí. Účastníci o předání sepíší předávací protokol se skutečnými 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 zajistit napojení kotelny na centrální dispečink (**příloha č. 3** - investiční náklad za MaR (vizualizace), měřič tepla a jeho osazení). Pronajímatel souhlasí, aby nájemce provedený investiční náklad odepisoval v plné výši po celou dobu nájmu dle zákona o dani z příjmu. Smluvní strany se dohodly, že konečnou cenu, která bude předmětem odepisování, odsouhlasí formou dodatku k této smlouvě po instalaci

zařízení (MaR, měřič tepla). Pokud by pronajímatel smlouvu vypověděl, musí uhradit zůstatkovou hodnotu neodepsané části investičního nákladu.

3.1. Technologické zařízení kotelny – **Základní škola Telč, Hradecká 234 - přístavba**

Jedná se o tyto části:

- zařízení na výrobu tepla a teplé vody včetně potrubí, uzavíracích armatur a směšovacích armatur topení a teplé vody
- rozvody ÚT včetně příslušenství končící na hranici nájmu
- rozvody studené a teplé 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 uzávěr pro napojení na topný rozvod
- plynová přípojka pro kotelnu včetně odvodu od hlavního uzávěru 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 a přípravy teplé vody připojeného objektu ZŠ Hradecká Telč - přístavba
- zajišťovat dodávky tepla a teplé vody podle uzavřené Smlouvy o dodávkách tepla a teplé vody
- zajišťovat monitoring provozu kotelny na centrálním dispečinku 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
- 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
- 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 a teplé vody 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
- 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 333Kč (slovy: tři sta třicet tři 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 prodloužení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

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. Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou. Smlouva končí uplynutím 15 let od data podpisu předávacího protokolu mezi nájemcem pronajímatelem.
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 dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem podpisu předávacího protokolu předmětu nájmu.
8. Tato smlouva byla podepsána ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 stejnopis.
9. Tato smlouva byla schválena radou města Telče dne 13. 09. 2023 usnesením UR 368-18/23/2023.
10. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Půdorysné schéma kotelny
Příloha č. 2 - Soupis údržbářských prací
Příloha č. 3 - Odpisový plán

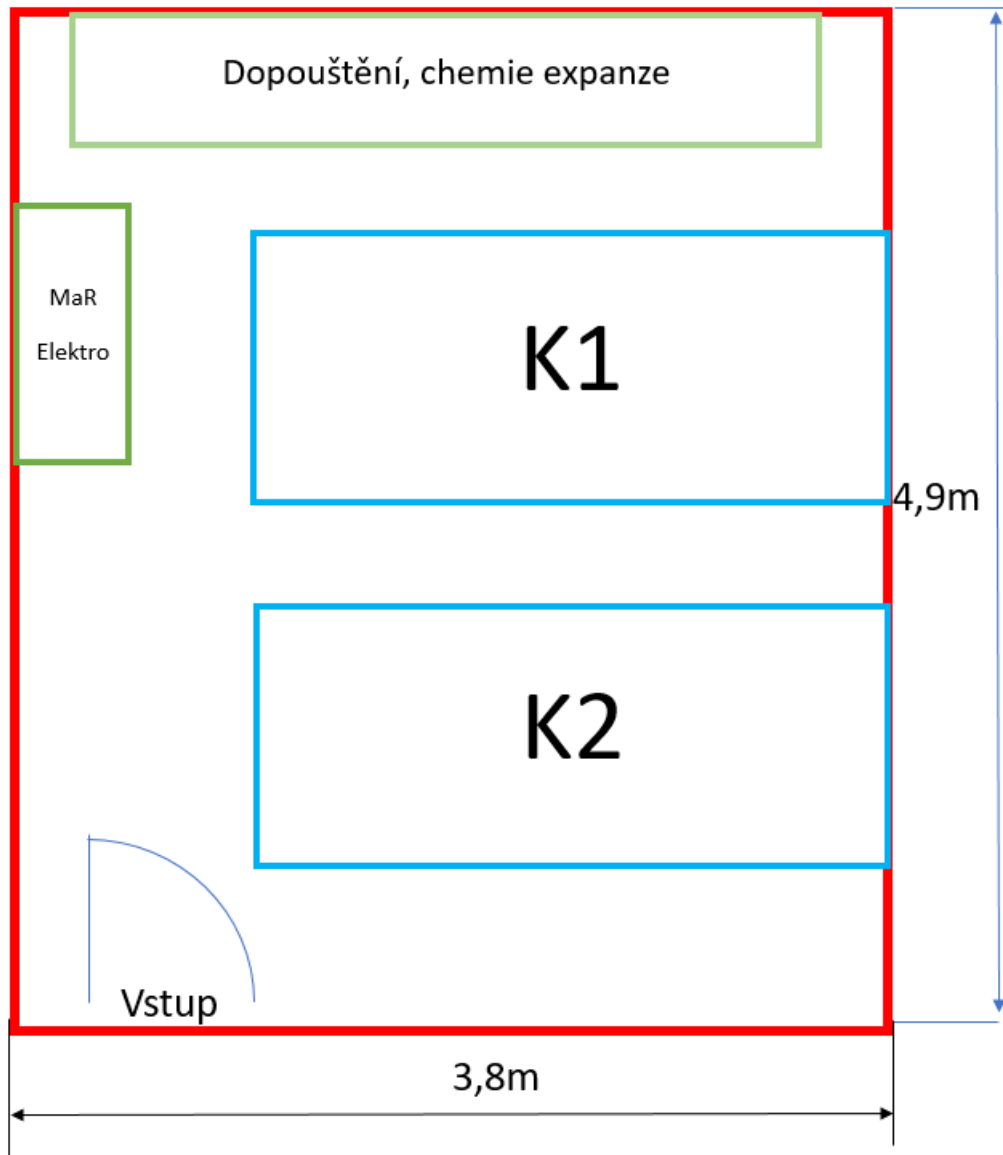
V Jihlavě dne 25. 9. 2023

.....
pronajímatel
Město Telč

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

Půdorysné schéma kotelny

Kotelna Telč Hradecká přístavba



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 potrubí komínů 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 - přístavba			
	Investiční náklad MaR (měření a regulace)		10 000 Kč
	Investičn náklad měřič tepla + osazení		35 000 Kč
	Celkem předpokládané náklady		45 000 Kč
ROK	Roční odpis technologie	Celkem	Zůstatková hodnota
2023	1 000	1 000	44 000
2024	3 000	3 000	41 000
2025	3 000	3 000	38 000
2026	3 000	3 000	35 000
2027	3 000	3 000	32 000
2028	3 000	3 000	29 000
2029	3 000	3 000	26 000
2030	3 000	3 000	23 000
2031	3 000	3 000	20 000
2032	3 000	3 000	17 000
2033	3 000	3 000	14 000
2034	3 000	3 000	11 000
2035	3 000	3 000	8 000
2036	3 000	3 000	5 000
2037	3 000	3 000	2 000
2038	2 000	2 000	0