

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/24/...**

I. Smluvní strany

Statutární město Brno, Úřad městské části Brno - Vinohrady

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ 44 99 27 85

se sídlem: Velkopavlovická 25, 628 00 Brno

zastoupená: Mgr. Jitkou Ivičičovou, starostkou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. : 9005-17027621/0100

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Teplárny Brno, a.s.

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupená: xxx

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 na adrese Bzenecká 23 v Brně - Vinohrady** (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. 2024 a sjednává se na dobu určitou v délce trvání 15 let s tím, že po uplynutí 15 let se nájemní vztah mění automaticky na dobu neurčitou**. Poté, co se nájemní vztah změní na dobu neurčitou, jsou obě smluvní strany oprávněny nájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
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. **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.
4. Nájemné bude hrazeno nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 21 dní ode dne doručení faktury nájemci. Pronajímatel ve faktuře vyčíslí zvlášť cenu bez DPH, zvlášť DPH a zvlášť celkovou fakturovanou částku včetně DPH. Faktura bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

5. Faktura je daňovým dokladem a vedle označení smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Jestliže faktura nebude obsahovat náležitosti stanovené pro daňové doklady nebo bude mít jiné vady, včetně vad týkajících se příloh, je nájemce oprávněn ji do data splatnosti vrátit pronajímateli. V takovém případě se přeruší lhůta splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené faktury nájemci.
6. Za den úhrady faktury 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 a předmětem technického zhodnocení je skutečná výsledná výše investičních nákladů.

2. Skutečná výše investičních nákladů činí 2 837 298,28 Kč bez DPH.

3. 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 15 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:

Zařazení do odpisové skupiny: 5

Klasifikace produkce: CZ-CPA 122019

4. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu před uplynutím sjednané doby nájmu na dobu určitou 15 let nebo v případě, že z důvodu na straně pronajímatele není možné zařízení provozovat, 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:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SDN)}{180}$$

ZCI Zůstatková cena investice (Kč)

CI..... Cena investice (2 837 298,28 Kč)

180.... Počet měsíců za 15 let

SDN... Skutečná doba trvání nájmu a provozování zařízení (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 prodlení nájemce s úhradou nájemního je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení 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 je Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu.

V Brně dne

V Brně dne

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Mgr. Jitka Ivičičová
starostka

.....
xxx

Tato nájemní smlouva byla schválena 34. schůzi Rady m.č. Brno – Vinohrady konanou dne 30.10.2024 usnesením č. 1155/24/9

.....
Mgr. Jitka Ivičičová
starostka

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě – specifikace předmětu nájmu
Technologie energetického zařízení - výměňkové stanice v nemovitosti na adrese
Bzenecká 23, Brno – Vinohrady

Technologie	Výrobní číslo	Rok výroby
Deskový výměník Alfa Laval CB110-54M	AAD002322317	2023
Deskový výměník Alfa Laval CB110-54M	AAD002719339	2024
Deskový výměník Alfa Laval CB30-50H	AAD002624549	2024
Elektroventil Danfoss AME 23		2024
Elektroventil Danfoss AME 23		2024
Elektroventil Danfoss AME 23		2024
Elektroventil Siemens SAL81 – 2 x		
Elektroventil Siemens SAX619 – 5 x		
Elektroventil Siemens SSC161.05HF – 2 x		
Pojistný ventil DUKO 1,5x2K 4bar – 2 x		
Pojistný ventil DUKO 9bar		
Expanzomat REFLEX N 800	1999733 00061	2024
Expanzomat REFLEX N 800	1999733 00061	2024
Expanzomat REFLEX Refix DD 25	2025320 00056	2024
Elektroventil Siemens GOD121.9A		
Zásobník TUV Rolf AZN VS 500 S	201050V 0083	2024
Řídicí systém Honeywell Hawk		
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Alpha3 25-40 180	10006991	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna1 25-60 180	10041764	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna1 25-80 180	10054162	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna3 25-80 180	10096193	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna3 25-80 180	10096194	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna3 40-120 F 250	10096905	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna3 40-120 F 250	10096909	
Oběhové čerpadlo GRUNDFOS Magna1 25-60 180	10041763	
Cirkulační čerpadlo GRUNDFOS Magna1 40-60 F N 220	10001011	
Cirkulační čerpadlo GRUNDFOS Magna1 40-60 F N 220	10001010	

V Brně dne

za pronajímatele:

.....
Mgr Jitka Ivičičová
starostka

V Brně dne

za nájemce:

.....
xxx