**l.** *m..s;,, 1000,* ***756* 61 Rotnovp.R.**

**Nájemní smlouva**

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**a smlouva o výrobě tepelné energie**

uzavřená dle zákona č. 458/2000 Sb.,

o podmínkách podnikání a výkonu statni správy v energetických odvětvích (energetický zákon), a zákona č.526/1990 Sb., o cenách

1. **Městská knihovna Rožnov pod Radhoštěm, příspěvková organizace se sídlem Bezručova 519, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61**

**IČ: 64123430**

Jednající:

ve věcech smluvních xxxxxxxxxx, ředitelem

telefon: 571 627 666 email:

 (dále jen pronajímatel)

1. **KOMERČNÍ DOMY ROŽNOV spol. s.r.o.**

**se sídlem 1.** maje **1000, Rožnov** pod **Radhoštěm, 756 61**

**IČ: 48390453 DIČ: CZ48390453**

Jednající:

ve věcech smluvních xxxxxxxxxx jednatelem společnosti

ve věcech technických xxxxxx, energetikem společnosti telefon: 571 115 804 email:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod spisovou zn. C 6035 (dále jen nájemce)

**Nájemce je držitelem koncese:**

,,Výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW".

Koncese vydána Rozhodnutím Obecního živnostenského úřadu v Rožnově p.R.,

č.j. ZIV/3473/2012/To/8.

I.

**Předmět a účel smlouvy**

Pronajímatel má na základě zřizovací listiny právo užíváni objektu knihovny, se sídlem Bezručova 519, v Rožnově pod Radhoštěm, a v ni umístěné domovní kotelny s technologií.

Předmětem nájmu je technologické zařízeni - odběrné plynové zařízení domovní kotelny, sloužící k výrobě tepelné energie pro objekty knihovny. Předmět nájmu je umístěn na adrese Bezručova 519, Rožnov pod Radhoštěm 756 61. Domovní kotelna je umístěna v suterénu objektu, v místnosti kotelny. Podrobná specifikace pronajímaného zařízení je specifikována v Příloze č. 1 této smlouvy ,,Technická specifikace odběrného plynového zařízení".

Nájemce je podle této smlouvy oprávněn užívat pronajaté tepelné zařízeni k výrobě tepelné energie a dodávat tuto tepelnou energii do objektu pronajímatele.

Nájemce je podle této smlouvy oprávněn provádět na pronajatém tepelném zařízení nezbytné opravy, údržbu a revize, v souladu s platnými předpisy pro provozování plynových zařízení, na náklady pronajímatele.



## II.

**Doha nájmu a lhůty**

I. Smlouva se sjednává na dobu neurčitou, od 1.2.2025.

1. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo vypovědět písemnou výpovědí.
2. Výpovědní doba se sjednává v délce 6 měsíců, přičemž smlouva musí být vypovězena tak, aby k ukončení smluvního vztahu došlo k 31.12. příslušného kalendářního roku.
3. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užíváni věci takovým způsobem, že pronajímateli vznikla škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
4. Pronajímatel může odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce bez vážných důvodů přestane plnit účel, pro který se tato smlouva sjednává, tj. přestane vyrábět a dodávat teplo podle ustanovení této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, byla-li pronajata věc předána ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, anebo stane-li se později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilou ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelnou anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
6. Odstoupením od smlouvy nebo výpovědí není dotčen nárok na náhradu škody, která v důsledku porušení povinností jednou smluvní stranou vznikne druhé smluvní straně.
7. Pro účely této smlouvy se zúčtovacím obdobím rozumí doba od l .ledna do 31.prosince příslušného kalendářního roku.

**III.**

**Nájemné**

I. Nájemné za užívaní technologického zařízeni - odběrné plynové zařízeni domovní kotelny, uvedené v čl. I., se sjednává ve výši 1,- Kč za každý započatý rok (slovy: jedna koruna česká). K nájemnému bude připočítána DPH ve výši sazby platné v době uskutečnění zdanitelného plněni. Nájemné je splatné jednorázově na účet pronajímatele, nejpozději do 31.l. příslušného kalendářního roku. Pro úhradu nájemného vystaví pronajímatel fakturu. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován 1.den prvního měsíce příslušného kalendářního roku.

1. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele, uvedený na faktuře - daňovém dokladu.
2. Nájemné může být změněno dohodou smluvních stran.
3. Pokud dojde v průběhu trvání nájemního vztahu ke změně cenových předpisů, bude výše nájemného V souladu s touto změnou přehodnocena. Změna výše nájemného je však možná jen na základě dohody obou smluvních stran na základě písemného dodatku k této smlouvě.

## IV.

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je odborně způsobilý k zabezpečování výroby a dodávky tepla dle předpisů, které tuto činnost z provozních, technických a bezpečnostních hledisek upravují.
2. Nájemce je povinen zajišťovat výrobu a dodávku tepelné energie pro objekty pronajímatele připojené k domovní kotelně, dle požadavku pronajímatele.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s účelem, ke kterému je předmět nájmu určen.
4. Nájemce je povinen výrobu a dodávky tepla zajišťovat svým jménem, na svou vlastní odpovědnost a na svůj náklad.
5. Nájemce je povinen plnit povinnosti, které pro nájemce tepelných zařízeni, respektive jejich provozovatele vyplývají ze zákona c. 458/2000Sb., energetický zákon a z předpisů souvisejících.
6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady pravidelné revize, prohlídky a zkoušky pronajímaného zařízeni dle platných předpisů.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelnou běžnou údržbu předmětu nájmu, tak aby při provozu zařízení nevznikla pronajímateli škoda.
8. Za běžnou údržbu dle odst. 7 jsou považovány i jednotlivé drobné opravy do výše 3 000,- Kč materiálových nákladů bez DPH.
9. Vznikne-li nutnost provést opravu či údržbu na předmětu nájmu, kde materiálové náklady

přesáhnou částku sjednanou v odst. 8, je nájemce povinen ohlásit tuto skutečnost pronajímateli bez zbytečného odkladu. V takovém případě náklady na opravu přefakturuje pronajímateli se splatností faktury 14 dni od jejího vystavení. Přefakturace nebude provedena v případě, že náklady na opravu byly zakalkulovány V zálohové ceně tepla..

1. Nájemce bude pronajímateli předkládat případné návrhy řešení na obnovu nebo rekonstrukce pronajatého zařízení postupem dle pokynů vlastníka.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli havárie tepelných zdrojů nebo rozvodů, u nichž je předpoklad, že budou trvat déle než jeden den.
3. Nájemce umožní pověřeným odborně způsobilým zaměstnancům pronajímatele nebo vlastníka objektu provozní kontrolu pronajatých tepelných zařízení a provozních prostor. O této kontrole se pořídí zápis, ve kterém se uvedou případné zjištěné závady a námitky ke způsobu užívání a provozování pronajatých věcí. Nájemce je oprávněn se k zápisu vyjádřit. Zápis o kontrole a vyjádření nájemce bude oběma stranami společně projednán a dohodnut způsob odstranění závad, který bude pro nájemce závazný.
4. Nájemce ve spolupráci se současným provozovatelem tepelného zařízení zajistí po podpisu této smlouvy, převod a přepis měřidel el. energie, primární energie zemního plynu atd. na své jméno. Při ukončeni platnosti této smlouvy provede nájemce převod a přepis měřidel el. energie, primární energii zemního plynu atd. na pronajímatelem určenou právnickou či fyzickou osobu. Převod či přepis uvedených zařízení uhradí pronajímatel.
5. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění zodpovědnosti za škodu z provozní činnosti.
6. Nájemce není oprávněn pronajatá zařízení bez souhlasu pronajímatele dále pronajímat.
7. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení platnosti smlouvy o nájmu, pronajatý majetek předá zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.

## V.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. l. ve stavu způsobilém

předmětu a účelu užívání a prohlašuje, že zde není faktických či právních vad, které by bránily nájemci V takovém užívání.

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu i po předáni nájemci udržovat v takovém technickém stavu, aby byl plně způsobilý k provozu a užívání, ke kterému je určen. Toto ustanovení se nevztahuje na běžné udržovací práce a běžnou údržbu na předmětu nájmu, které je povinen zajistit a uhradit nájemce.
2. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci prokazatelně provedené opravy takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě stávajících platných cenových předpisů.
3. Pronajímatel je povinen předat nájemci veškerou provozní dokumentaci k předmětu nájmu, revize, provozní deníky, pasporty plynových spotřebičů a TNS, provozní řády kotelny, revizní knihy kotlů a další dokumenty nutné pro provoz plynové kotelny (kotelen).
4. Pronajímatel se zavazuje pronajatá tepelná zařízení a provozní prostory pojistit proti škodám způsobených živelnými pohromami nebo havárií. V případě že pojištění pronajatého tepelného

zařízení není, nenese nájemce odpovědnost za případné škody vzniklé na tomto zařízení živelnými pohromami nebo havárií.

1. Pronajímatel je odpovědný za to, že předmět nájmu je trvale po celou dobu nájmu v technickém stavu odpovídajícímu příslušným předpisům a technickým normám.
2. Pronajímatel je povinen zajistit neprodleně odstranění vad předmětu nájmu vzniklých v průběhu nájmu.

## VI.

### Modernizace zařízení a činnosti s ní související

I. Nájemce předloží pronajímateli nebo vlastníkovi vždy nejpozději do 30.9. příslušného roku technicky zdůvodněný návrh na případné modernizace nebo rekonstrukce tepelných zařízeni investičního charakteru (přesahujících rámec běžné provozní údržby) na další kalendářní rok tak, aby tyto návrhy mohly být v případě odsouhlasení zařazeny do návrhu rozpočtu pronajímatele.

2. Nová, rekonstruovaná, modernizovaná nebo rozšířená tepelná zařízení, vzniklá na základě investiční činnosti pronajímatele podle předcházejících ustanovení této smlouvy, převezme nájemce ke dni jejich uvedení do provozu do nájmu na základě předávacího protokolu a dodatku k této smlouvě a bude je provozovat v rozsahu a způsobem stanoveným touto smlouvou. Na provoz nového zařízení budou vyškoleny i osoby pronajímatele.

## VII.

### Charakter a pravidla dodávky tepelné energie

1. Základní parametry dodávané a vrácené teplonosné látky a další údaje jsou uvedeny v příloze č.1 této smlouvy ,,Technická specifikace odběrného plynového zařízení", v části ,,základní parametry topné látky a pravidla pro vytápění".
2. Nájemce se zavazuje zabezpečit dodávky tepelné energie v závislosti na venkovní teplotě s dodržením parametrů a obecných pravidel danými závaznými právními předpisy a technickými normami platnými v době plnění.
3. Nájemce je oprávněn omezit či přerušit dodávku tepelné energie pouze z důvodů vymezených v § 76 odst. 4 energetického zákona.

## VIII.

### Místo předání, místo a způsob měření, pravidla dodávky

1. Dodávka tepelné energie je uskutečněna přechodem tepelné energie o sjednaných parametrech ze zařízení dodavatele do zařízení odběratele. Konkrétní místo plnění předmětu smlouvy je specifikováno v příloze č. 1 ,,Technické parametry odběrného místa".
2. Množství spotřebované tepelné energie bude stanoveno výpočtem ze spotřebovaného paliva dle vyhl. č . 438/2001 Sb.
3. Pronajímatel má právo na ověření správnosti prováděných odečtů.
4. Pravidla dodávky tepelné energie se řídí vyhláškou 194/2007 Sb. a dále podmínkami upravených v příloze č. 1 ,,Technická specifikace odběrného plynového zařízení".
5. V případě poruchy měřícího zařízení (plynoměru) bude odebrané množství pro vyhodnocení dodané tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, a to technickým výpočtem z průměrných denních dodávek před poruchou měřícího zařízení v klimaticky stejném a řádně měřeném období nebo jiným dohodnutým způsobem. Pokud bude množství tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, bude tato skutečnost uvedena v podkladech pro vyúčtování.

## IX.

### Cenové ujednání, stanovení ceny za GJ a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje, že za dodávky tepla bude pronajímateli účtovat ceny v souladu s platnými cenovými předpisy. Ceny dodávek tepla budou upravovány podle kritérií a způsobem stanoveným rozhodnutím regulačního úřadu pro výpočet věcně usměrňovaných cen, nebo podle jiného obecně závazného předpisu, který konstrukci respektive výši cen energií stanoví. Cena tepelné energie je kalkulována a sjednána v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie a v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
2. Návrh kalkulované zálohové ceny pro příslušný kalendářní rok bude předložen k odsouhlasení pronajímateli formou kalkulace viz. příloha č. 2 této smlouvy, a to nejpozději do 30-ti dnů před jejím uplatněním.
3. Fakturace dodávky tepla bude prováděna měsíčně, dle zálohové kalkulované ceny jako součin ceny a vypočteného množství dodané tepelné energie. To bude určeno výpočtem z naměřené spotřeby zemního plynu. Splatnost faktury je stanovena na 14 dni od dne vystavení faktury. K vystavené faktuře bude připočtena DPH dle platných předpisů.
4. Na konci zúčtovacího období dle čl. II. odst. 7. ve faktuře za 12. kalendářní měsíc bude odběrateli předložena:
	1. kalkulace konečné průměrné nákladové ceny za GJ, vztažené k celkovým nákladům za zúčtovací období
	2. vyúčtování rozdílu mezi zaplacenými fakturami podle zálohové ceny a celkovými náklady za zúčtovací období podle konečné nákladové ceny za GJ
5. Pronajímatel se zavazuje zaplatit nájemci za dodávku tepelné energie jednotlivé měsíční faktury dle odst. 3. a vyúčtování dle odst. 4, na výše uvedený účet, řádně a včas.

## X.

### Smluvní pokuty

l. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou nájmu je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení pronajímatele s řádným placením za dodávky tepelné energie podle této smlouvy je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## XI.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem. V ostatních náležitostech neupravených touto smlouvou se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem řídí občanským zákoníkem.
2. V případě, že některé ustanoveni teto smlouvy je neplatné pro rozpor s ustanovením zákona 40/64Sb v platném znění*,* zůstávají ostatní ustanovení v platnosti.
3. V případě nahrazení zákona 40/64Sb novým právním předpisem, bude mezi smluvními stranami uzavřena nová nájemní smlouva nahrazující stávající smlouvu. Vzájemná ujednání finančního charakteru budou převzata ze stávající smlouvy beze změny, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Jakákoli změna smlouvy muže být provedena pouze formou písemného oboustranně odsouhlaseného dodatku.
5. Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu.



1. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že smlouvu uzavřely dobrovolně a vážně, určitě a srozumitelně podle své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Nedílnou součást této smlouvy tvoří přílohy dle textu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2025.

**XII.**

### Přílohy

Příloha č. 1: Technická specifikace odběrného plynového zařízení Příloha č. 2: Kalkulace zálohové ceny tepla pro rok 2025

 V Rožnově pod Radhoštěm dne: V Rožnově pod Radhoštěm dne:

 ……………………………………………………. ……………………………………………………….

jednatel společnosti ředitel