

PACHTOVNÍ SMLOUVA

č. CES 2017/0964

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi

Obchodní firma: **Městská část Praha 1**
Se sídlem: Vodičkova 681/18, Praha – Nové Město, PSČ 110 00
Zapsaná: dne 1.7.1973 jako městská část hlavního města Prahy
Zastoupená: Ing. Oldřich Lomecký, starosta MČ Praha 1
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu:
IČ: 00063410
DIČ: CZ00063410

(dále jen "Propachtovatel")

a

Obchodní firma : **Veolia Energie ČR, a.s.**
Se sídlem: Ostrava, 28. října 3337/7, PSČ: 702 00
Zapsaná: v OR vedeného Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 318
Zastoupená: Ing. Martin Brůha, ředitel Regionu Čechy, na základě pověření
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Praha
Číslo účtu.
IČ: 45193410
DIČ: CZ45193410

(dále jen "Pachtýř")

ČLÁNEK 1 - Předmět smlouvy

(1) Předmětem smlouvy je:

- a) pacht technologického Zařízení kotelny uvedeného v Příloze č. 1 umístěného v objektu nacházející se na adrese **Vodičkova 18, Praha 1**, (dále jen "Zařízení") sloužícího k výrobě a dodávce tepelné energie do tohoto objektu, ve vlastnictví Propachtovatele,
- b) správa, provozování a údržba Zařízení Pachtýřem dle zák. č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích ve znění pozdějších souvisejících předpisů a vyhlášek a dle zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve znění pozdějších souvisejících předpisů a vyhlášek a dle provozního řádu. Provozní řád bude bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy umístěn v místnosti kotelny a jeho obsah a forma musí odpovídat výše uvedeným zákonům a předpisům.
- c) nájem nebytových prostor, ve kterých je umístěna technologie (uvedená v Příloze č. 1 této smlouvy) v objektu nacházejícím se na adrese Vodičkova 681/18, Praha 1.
- d) provedení technického zhodnocení dle níže uvedených podmínek

- (2) Pachtýř prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro provozování technologického zařízení plynové kotelny umístěné v objektu nebytového uvedeného v Čl. 1 odst. 1 písm. a) této smlouvy. Prostor kotelny a technologické vybavení kotelny uvedené v Příloze č. 1 je ve vlastnictví Propachtovatele a případné technické zhodnocení uvedené v Příloze č. 2 bude ve vlastnictví Pachtýře od jeho realizace po dobu jeho odepisování.
- (3) Propachtovatel prohlašuje, že je vlastníkem Zařízení a nebytových prostorů, v nichž se Zařízení nachází, a že na nich nevážnou žádná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, která by bránila řádnému výkonu podnájmu, provozování, údržbě a opravám Zařízení a že je oprávněn k uzavření této smlouvy.

ČLÁNEK 2 - Povinnosti Pachtýře a Propachtovatele

- (1) Pachtýř je povinen užívat Zařízení způsobem vyplývajícím z technických podmínek provozu Zařízení, který je mu vzhledem k jeho odbornosti znám.
- (2) Pachtýř není oprávněn přenechat Zařízení k užívání a/nebo používání třetí osobě bez souhlasu Propachtovatele.
- (3) Pachtýř je oprávněn provádět změny na Zařízení pouze se souhlasem Propachtovatele.
- (4) Propachtovatel dává Pachtýři výslovný souhlas s provedením technického zhodnocení rekonstrukce zařízení dle přílohy č. 2 této smlouvy na náklady Pachtýře, a to v termínech a v rozsahu předem Propachtovatelem písemně schválených. Propachtovatel si vyhrazuje právo účastnit se výběrového řízení na dodavatele (montážní společnost) technického zhodnocení a jeho hlasovací práva v tomto výběrovém řízení jsou rovnocenná s Pachtýřem. V případě neshody je jediným rozhodujícím kritériem cena technického zhodnocení. Technické zhodnocení dle přílohy č. 2 se stává vlastnictvím Pachtýře do jeho úplného splacení v rámci ceny tepelné energie. Pachtýř bude s výslovným souhlasem Propachtovatele odepisovat technické zhodnocení od ukončení prací (rekonstrukce) a to do plné výše technického zhodnocení dle platných zákonů a vyhlášek. Po 15 letech od zahájení odepisování technického zhodnocení převede Pachtýř toto technické zhodnocení za zůstatkovou hodnotu, maximálně však za 1000,- Kč do majetku a evidence Propachtovatele. V případě předčasné výpovědi této smlouvy, tj. před ukončením doby odepisování technického zhodnocení, je povinen Propachtovatel zaplatit Pachtýři účetní zůstatkovou hodnotu investice - technického zhodnocení dle Smlouvy o provozu technických zařízení a dodávce energie č.23026 ke dni ukončení pachtu, není-li touto smlouvou dohodnuto jinak, a k témuž dni Pachtýř převede technické zhodnocení do vlastnictví a účetní evidence Propachtovatele. Kalendář účetního odepisování investice v rámci ceny tepelné energie je součástí této smlouvy jako její Příloha č. 3.
- (5) Pachtýř odpovídá za škody na Zařízení, které způsobil svojí činností nebo činností svých dodavatelů. Pachtýř neodpovídá za škody způsobené Propachtovatelem, třetí stranou nepověřenou Pachtýřem nebo vyšší mocí (válna, povodeň, zemětřesení, teroristický čin, krádež, vandalismus atd.).
- (6) Pachtýř se zavazuje provozovat Zařízení v souladu s jejich technickými parametry a podle požadavků Propachtovatele. Seznam činností, které jsou zahrnuty v ceně tepelné energie dle Smlouvy o technickém zařízení a dodávce energie č. 23026, tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.
- (7) Pachtýř se zavazuje poskytovat provozní servis Zařízení spočívající v obsluze Zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií.

- (8) Pachtýř se zavazuje poskytovat technický servis Zařízení spočívající v péči o technický stav Zařízení s cílem udržet je v provozuschopném stavu odpovídajícím jejich stáří a opotřebení, který představuje běžnou údržbu, kterou je čištění, mazání, udržování těsnosti spojů, opravy izolací, ucpávek, netěsností, revize.
- (9) Pachtýř se zavazuje provozovat Zařízení s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatními platnými právními předpisy České republiky a touto smlouvou.
- (10) Pachtýř se zavazuje v rámci provozu Zařízení převzít povinnosti a závazky Propachtovatele vzniklé po dni účinnosti této smlouvy vůči orgánům státní správy (ČIŽP, SUIP, TIČR apod.) a provádět v rámci běžné údržby pravidelné a příslušnými legislativními předpisy stanovené revize a technické prohlídky Zařízení.
- (11) Pachtýř se zavazuje vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu Zařízení.
- (12) Pachtýř je povinen na pouhé telefonické zavolání se dostavit ve dne i v noci, včetně nedělí a svátků, do 90 minut k odstranění závad tak, aby mohla být Zařízení uvedena do provozu v co nejkratší době.

Telefon na nepřetržitý dispečink: +420 800 800 860

V případě vzniku závady mající vliv na dodávku tepla nebo teplé vody v trvání delším než 4 hod je Pachtýř o této závadě povinen informovat Propachtovatele, písemně (vylepením oznámení na dveře objektu, telefonicky na vedení domova seniorů.

- (13) Propachtovatel zmocňuje Pachtýře, aby provozoval Zařízení v souladu s touto smlouvou.
- (14) Propachtovatel je povinen umožnit přístup pracovníkům Pachtýře a jeho dodavatelů k Zařízení. V případě, že Propachtovatel neumožní Pachtýři a jeho dodavatelům vstup k Zařízení, Pachtýř v tom případě neodpovídá za škody způsobené na Zařízení a za škody způsobené provozem Zařízení.
- (15) Za účelem umožnění přístupu Pachtýře k Zařízení předá Propachtovatel Pachtýři klíče od všech vstupních dveří vedoucích k Zařízení, a to na základě písemného předávacího protokolu. Propachtovatel se zavazuje zajistit Pachtýři řádný a ničím nerušený výkon práva provozování Zařízení.
- (16) Propachtovatel se zavazuje neprovádět jakoukoliv úpravu na Zařízení, která může způsobit změnu nebo zvýšení pracnosti na straně Pachtýře při plnění předmětu této smlouvy, bez jeho předchozího písemného souhlasu.
- (17) Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři veškerou dokumentaci týkající se Zařízení, související s řízením a provozováním Zařízení apod. Technická a provozní dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě smluvní strany. Předání a převzetí bude provedeno protokolárně za účasti obou stran a protokol o předání a převzetí bude nedílnou součástí této smlouvy.
- (18) Propachtovatel se zavazuje zajistit elektrickou energii potřebnou k provozování Zařízení.
- (19) Propachtovatel prohlašuje, že ke dni předání Zařízení splňuje předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní právní

předpisy České republiky platné v době uzavírání této smlouvy a je provozováno v souladu s nimi. V případě nepravdivosti tohoto prohlášení Propachtovatel odpovídá Pachtýři za vzniklou škodu.

- (20) Propachtovatel se zavazuje pověřit zástupce Propachtovatele pro spolupráci s Pachtýřem při plnění této smlouvy. Zástupcem Propachtovatele ve věcech k technologickému tepelnému zařízení :

a ve věcech k nebytovým prostorům:

email:

- (21) Propachtovatel se zavazuje udržovat v mezích svých povinností dle pachtovní smlouvy stavební objekty a prostory, ve kterých je umístěno Zařízení a prostory související v řádném stavu po stránce bezpečnosti, stavební a hygienické tak, aby mohl být předmět této smlouvy provozujícím řádně vykonáván, aby nedošlo k poškození Zařízení, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých Zařízení a v rozsahu vyplývajícím z nájemní smlouvy hradit náklady související s údržbou a opravami výše uvedených prostor.
- (22) Pachtýř se zavazuje respektovat platné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatní platné právní předpisy České republiky.

ČLÁNEK 3 - Finanční ujednání

1. Pachtýř je povinen platit za pacht technologického zařízení a nebytových prostor plynové kotelny roční pachtovné ve výši 266 763,-Kč/rok, které je splatné do 30.1. každého kalendářního roku předem na základě zaslané faktury Propachtovatelem. V případě nabytí účinnosti smlouvy v průběhu roku bude výše pachtovného odpovídat délce trvání smlouvy v daném roce.
2. V případě prodlení Pachtýře se zaplacením pachtovného o více než 14 dní, Propachtovatel upozorní písemně (dopisem nebo emailem) Pachtýře a poskytne mu náhradní lhůtu, která nebude delší než 14 dní. Pokud Pachtýř nezplatí pachtovné ani v poskytnuté náhradní lhůtě, je Propachtovatel oprávněn Pachtýři účtovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení.

ČLÁNEK 4 – Platnost smlouvy a Ukončení smlouvy

1. Pacht a nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od uveřejnění v registru smluv Ministerstva vnitra ČR, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštní účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. V případě hrubého porušení povinností vyplývajících z této smlouvy, na které již byla smluvní strana, která smlouvu porušuje, písemně upozorněna, je druhá smluvní strana po poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě oprávněna tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Strany se v souladu s ust. § 2000 občanského zákoníku vzdávají svého práva domáhat se zrušení závazku založeného touto smlouvou.
4. Tato smlouva rovněž zaniká dnem skončení Smlouvy o provozu technických zařízení a dodávce energie č. 23026 uzavřené mezi týmiž smluvními stranami a dnem skončení nájemní smlouvy.

1. V případě zániku této smlouvy před uplynutím doby její účinnosti dle čl. IV. této smlouvy, je Propachtovatel povinen zaplatit Pachtýři účetní zůstatkovou hodnotu investice technického zhodnocení (dle přílohy č. 2 k této smlouvě) ke dni ukončení této smlouvy, a k témuž dni Pachtýř převede technické zhodnocení do vlastnictví a účetní evidence Propachtovatele. Kalendář účetního odepisování investice v rámci ceny tepelné energie je součástí této smlouvy (příloha č. 3).
5. Pachtýř je povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti této smlouvy předat Propachtovateli majetek uvedený v čl. I. této smlouvy a technické zhodnocení uvedené v příloze č. 2 k této smlouvě, a to ve stavu provozuschopném a způsobilém ke smluvenému účelu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dále je povinen neprodleně předat veškerou dokumentaci k tomuto majetku a klíče.
6. V případě ukončení smlouvy Pachtýř odinstaluje systém dálkového monitorování, který je jeho majetkem.

ČLÁNEK 5 - Závěrečná ustanovení

1. Změny obsahu této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 4 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
4. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy.
5. V případě, že Propachtovatel má zájem převést vlastnické právo k Zařízení, které je předmětem této smlouvy, na třetí osobu, je povinen ji upozornit na existenci této smlouvy, jinak odpovídá Pachtýři za škodu.
6. Užití ust. § 2335 a 2337 občanského zákoníku se vylučuje.
7. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv Ministerstva vnitra ČR, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštní účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), včetně důsledků porušení této povinnosti. Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv MV ČR náleží městské části Praha 1.
8. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech autorizovaných stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.
9. Podpisem kupujícího na této smlouvě se osvědčuje v souladu s § 43 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne 6.6.2017 usnesením č. UR17_0671.
10. Smluvní strany dále výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 a informace v ní obsažené byly přístupné v rozsahu a způsobem podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění

pozdějších předpisů.

ČLÁNEK 6 - Nedílné součásti smlouvy

Nedílnou součástí této smlouvy jsou: čtyři přílohy:

Příloha č. 1- Soupis pronajatého Zařízení (vlastnictví Propachtovatel)

Příloha č. 2- Věcná specifikace technického zhodnocení

Příloha č. 3- Kalendář účetního odepisování technického zhodnocení

Příloha č. 4 – Seznam činností vykonávaných Pachtýřem

V Praze dne 7. 8. 2014

Za Propachtovatele:

Ing. Oldřich Lomecký
starosta městské části Praha 1

V Praze dne..... 31. 8. 2014

Za Pachtýře:

Ing. Martin Brůha
ředitel Regionu Čechy
na základě pověření

Příloha č. 1

Soupis pronajatých nebytových prostor a pronajatého Zařízení před technickým zhodnocením:

Obestavěný prostor kotelny
2x kotel
2x ohřívač TV (200 a 300 l)
1x expanzní automat
1x úpravna vody
Rozvaděč elektro a MaR
Plynovod vnitřní
VZT kotelny
Rozvody ÚT a TV pro objekt Navrátilova

Hranice předmětu nájmu:

Objektové rozvody tepla a TV: po výstup z PK (cca 15 cm za stěnu PK)
Studená voda: od vstupu do PK (cca 15 cm za stěnou PK)
Zemní plyn: od HUP objektu do kotelny
Elektrické rozvody: od vstupu napájení do rozvaděče PK, musí být samostatně měřen

Soupis pronajatých nebytových prostor a pronajatého Zařízení po technickém zhodnocení:

Obestavěný prostor kotelny
Plynovod vnitřní
Rozdělovač a sběrač
Rozvody ÚT a TV pro objekt Navrátilova

Příloha č. 2

Věcná specifikace technického zhodnocení:

2x kotel o celkovém výkonu

Kouřovody

Ohřívačky teplé vody (200 a 300 l)

Izolace, rozvody v kotelně (armatury, teploměry, tlakoměry apod.)

Měřič tepla pro každou větev ÚT i TV

Expanzní automat

Úpravna vody

Měření a regulace kotelny

VZT kotelny

Příloha č. 3

Kalendář účetního odepisování technického zhodnocení:

Doba splácení	Zůstatková hodnota	<u>splátka</u>
1. roční úhrada	_____	
2. roční úhrada	_____	
3. roční úhrada	_____	
4. roční úhrada	_____	
5. roční úhrada	_____	
6. roční úhrada	_____	
7. roční úhrada	_____	
8. roční úhrada	_____	
9. roční úhrada	_____	
10. roční úhrada	_____	
11. roční úhrada	_____	
12. roční úhrada	_____	
13. roční úhrada	_____	
14. roční úhrada	_____	
15. roční úhrada	_____	
zůstatková cena	_____	

Příloha č. 4

Přehled pachtýřem vykonávaných činností a služeb

Pohotovost techniků 24 hodin denně s dojezdem do 90 min.
Pravidelná obsluha, kontrola a údržba zařízení.

Přehled revizí a kontrol:

Revize kotelny do 3,5 MW	1x 3 roky
Kontrola kotelny do 3,5 MW	1x ročně
Odborná prohlídka nízkotlaké kotelny	1x rok
Kontrola účinnosti kotlů a rozvodů tepelné energie	1x 4 roky
Servis a čištění kotlů	1 x ročně
Kontrola spalinových cest	1 x ročně
Kontrola detektorů úniku plynů	2 x ročně
Ověřování kalorimetrů	1 x 4 roky
Ověřování vodoměrů pro TV i SV	1 x 5 let
Servis a kontrola expanzního automatu	1 x ročně
Tlakové nádoby stabilní - provozní revize	1 x ročně
Tlakové nádoby stabilní - vnitřní revize	1 x 5 let
Tlakové nádoby stabilní - zkouška těsnosti	1 x 5 let
Tlakové nádoby stabilní - tlaková zkouška	1 x 9 let
Servis a kontrola úpravny vody	1 x ročně
Přenosná hasicí zařízení	1 x ročně
Revize elektroinstalací	1 x 5 let