

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem tepelného hospodářství
a výkon dalších práv a povinností

uzavřená mezi

Název (jméno): Městská část Brno - sever
sídlo: Bratislavská 70, Brno
IČO:
zastoupená: p. Dominikem Šulcem, 1. zástupcem starostky
pověřeným jednat ve věcech obchodních a technických
prostřednívím: Bytasen, spol. s r.o.
se sídlem: Kotěrova 1b, 613 00 Brno
IČO: 60699132
DIČ: 290- 60699132
bankovní spojení: KB
číslo účtu: 7227850247/0100
oprávněná osoba ve věcech smluvních: Ing. Josef Bauer, jednatel společnosti

(dále jen pronajímatel)

a

společností: COM-TIP s.r.o.
se sídlem: U Křížků 6/1402
140 00 Praha 4
IČO: 45788677
DIČ: 004-45788677
bankovní spojení: KB Praha 4
číslo účtu: 69000-041/0100
oprávněná osoba ve věcech smluvních: p. Václav Krajíček, jednatel společnosti

(dále jen nájemce)

HLAVA I. Předmět nájmu

Čl. 1

1. Pronajímatel je majitelem zařízení tepelného hospodářství (dále jen TH) - **výměnkových stanic v objektech Cejl 68,81 a 111, Bratislavská 76 v Brně**, které přenechává touto smlouvou do užívání nájemci za účelem jeho provozování a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.
2. Pro účely této smlouvy se tepelným hospodářstvím (TH) rozumí soubor movitého a nemovitého majetku, který slouží pro výrobu a distribuci tepla a teplé užitkové vody (dále jen TUV) v dané lokalitě.

HLAVA II.

Převzetí tepelného hospodářství do užívání

Čl. 1

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci tepelné hospodářství se všemi součástmi a příslušenstvím v provozuschopném stavu nejdéle do 15 dnů od podepsání smlouvy.

Čl. 2

O předání a převzetí TH mezi pronajímatelem a nájemcem bude sepsán protokol oboustranně podepsaný.

Čl. 3

1. Současně s TH předá pronajímatel veškerou technickou a jinou dokumentaci a další potřebné doklady, vztahující se k zařízení TH, uvedenému v čl.I. této smlouvy.

2. Těmito doklady se rozumí zejména:

- a) pasporty nebytových prostor
- b) pasporty nemovitostí,
- c) revizní zpráva o technickém stavu TH
- d) seznamy a evidenční podklady předmětů postupné spotřeby a základních prostředků
- e) kopie platných smluv s dodavateli
- f) seznam odběratelů
- g) platné smlouvy s odběrateli
- h) bilanční podklady ve vztahu k platným smlouvám s odběrateli
- i) účetní podklady ve vztahu k dosavadnímu provozování zařízení dle předmětu smlouvy

Čl. 4

1. Chybějící doklady, uvedené v Hl. II., čl.3., odst.2. Smlouvy, doplní nebo pořídí nájemce na náklady pronajímatele.

2. Tyto doklady se v okamžiku pořízení stávají majetkem pronajímatele.

3. Pronajímatel se zavazuje neprodleně uhradit náklady na pořízení dokladů dle bodu 1.

Čl. 5

Nájemce přejímá práva a povinnosti z dosavadních pracovněprávních vztahů. Konkrétní způsob převodu stávajícího personálu na podnikatelský subjekt nájemce bude upraven samostatně.

Hlava III.

Správní úkony

Čl. 1

Nájemce provozuje TH v rozsahu určeném touto smlouvou.

Čl. 2

Nájemce je oprávněn provádět následující činnosti a úkony:

1. pro zabezpečení výroby tepla a TUV:
 - a) řízení provozu
 - b) zajišťování a kontrola obsluhy
 - c) úprava vody
 - d) provozní měření emisí
 - e) vedení provozní evidence

2. pro zabezpečení distribuce tepla a TUV:
 - a) řízení provozu předávacích stanic
 - b) zajištění a kontrola obsluhy předávacích stanic
 - c) správa rozvodů tepla
 - d) vedení provozní evidence

3. pro technické zajištění:
 - a) provádění technické údržby vlastními prostředky
 - b) sjednávání provozní údržby dodavatelsky
 - c) provádění provozních oprav vlastními prostředky
 - d) sjednávání provozních oprav dodavatelsky
 - e) plánování a realizace oprav investičního charakteru
 - f) správa stanovených měřidel

4. pro řízení provozu:
 - a) dispečerské řízení
 - b) vedení provozní evidence
 - c) zajišťování revizí
 - d) zajišťování odečtů měřidel
 - e) vedení a vyhodnocování bilancí
 - f) marketing a stanovení cen tepla a TUV
 - g) účtování dodávek tepla a TUV
 - h) vytváření koncepce technického rozvoje
 - i) příprava investiční činnosti

5. pro organizační činnost:
 - a) sjednávání odběratelských smluv
 - b) sjednávání dodavatelských smluv
 - c) sjednávání smluv s jinými subjekty k zajištění provozu TH
 - d) vedení provozního účetnictví
 - e) styk s odběrateli
 - f) styk s kontrolními orgány
 - g) vymáhání pohledávek
 - h) provádění opatření, jež povedou ke zjednáání nápravy v případech porušování právních předpisů ze strany odběratelů

Čl. 3

Při sjednávání odběratelských smluv je nájemce povinen upozornit odběratele, že se mají na něj obracet ve všech věcech týkajících se dodávky tepla a TUV.

Hlava IV. Oprávnění a povinnosti nájemce

Čl. 1

1. Nájemce je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem TH a plnit všechny zákonem stanovené povinnosti pronajímatele.
2. Nájemce zajišťuje plnění předmětu smlouvy vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v souladu s platnými právními předpisy.
3. Nájemce je povinen zejména zajistit:
 - a) plynulou dodávku tepla a TUV odběratelům
 - b) provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize a pod.
 - c) obstarání plánovaných oprav, revizí
 - d) vyhotovovat podklady pro právní jednání
 - e) vést předepsanou provozní evidenci
 - f) vést evidenci účetních dokladů v souvislosti s předmětem smlouvy
 - g) vést evidenci základních prostředků
 - h) zajistit podklady pro investiční činnost dle dispozic vlastníka a na jeho náklady.

Čl. 2

Nájemce je oprávněn podávat pronajímateli návrhy na provádění úprav zařízení, které je předmětem smlouvy, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu smlouvy.

Čl. 3

Nájemce je povinen určit místo, kam se mohou odběratelé obracet v případě poruchy, havarie či jiné události, spojené s přerušením dodávky tepla a TUV, a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly odběratelům známy.

Hlava V. Oznamovací povinnost provozovatele

Čl. 1

Nájemce neprodleně oznámí vlastníkově havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havarie.

Čl. 2

Nájemce pravidelně oznamuje pronajímateli veškeré skutečnosti, vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na majetku vlastníka.

Hlava VI. Omezení činnosti nájemce

Čl. 1

Nájemce není oprávněn nakládat s TH jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn nemovitosti nebo jejich části zastavit či k nim zřídit věcné břemeno apod.

Čl. 2

1. Náklady na opravy a údržbu (úpravy) zařízení a provozní opravy překračující částku předpokládanou pro uvedené účely v platné ceně tepla, podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

Hlava VII. Povinnosti pronajímatele

Čl. 1

Pronajímatel se zavazuje zajistit finanční prostředky

- a) v případě havarie na obnovu provozu TH a odstranění škod
- b) na pokrytí nákladů dle hlavy VI., čl. 2 a to ve výši, která překračuje částku předpokládanou v platné ceně tepla.
- c) na investice a rekonstrukce

Čl. 2

Včas nahlásit změnu vlastnictví objektu

Hlava VIII. Podnikatelská činnost nájemce

Čl. 1

Nájemce je povinen:

- a) být zapsán v obchodním rejstříku a doložit tuto skutečnost před podepsáním smlouvy
- b) od data převzetí TH do nájmu vést podvojný účetnictví
- c) v souladu se zák.č.222/94 Sb. být držitelem státní autorizace

Čl. 2

1. Nájemce hradí veškeré výdaje na správu, údržbu, provoz, jakož i provozní opravy TH do výše příjmu z dodávky tepla a TUV

Čl. 3

1. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu zařízení kdykoli o to pronajímatel požádá.
2. Ze strany pronajímatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn.

Čl. 4

Nájemce stanoví výši úhrady za dodávku tepla a TUV dle platných právních předpisů.

Čl. 5

Nájemce se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků.

Čl. 6

1. Nájemce je oprávněn účtovat za dodávku tepla a TUV ode dne převzetí TH.

Hlava IX.

Výše nájemného

Čl. 1

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za výměňkové stanice ve výši 37 336,- Kč včetně DPH ročně. Výše nájemného je stanoveno ve výši odpisů hmotného investičního majetku (viz. příloha č. 1). Výše nájemného bude počítána podílem z ročního nájemného od data účinnosti této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje uvedenou částku hradit čtvrtletně po skončení příslušného čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 21 dnů od doručení.
3. V nájmu nejsou zahrnuty platby za el. energii, teplo, plyn a jiné služby. Nájemce je povinen sjednat příslušné smlouvy s dodavatelem uvedených médií svým jménem a na svůj účet.

Hlava X.

Součinnost pronajímatele a nájemce

Čl. 1

1. Pokud je nájemce povinen informovat pronajímatele, je tato povinnost splněna doručením písemné informace pronajímateli podáním telefaxu, nebo jinými technickými prostředky.
2. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky pronajímateli s tím, že zpráva bude písemně potvrzena.

Hlava XI.

Sankce vyplývající z neplnění povinností nájemce

Čl. 1

1. V případě neplnění finančních povinností nájemce vůči pronajímateli ve sjednaných termínech má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0.05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nájemce odpovídá za škodu na věcech mu svěřených do nájmu.
3. Prokazatelné neplnění smluvních povinností nájemce vůči pronajímateli může být důvodem k výpovědi smlouvy.

Hlava XII.

Sankce vyplývající z neplnění povinností pronajímatele

Čl. 1

V případě neplnění finančních povinností pronajímatele vůči nájemci má nájemce právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0.05% z dlužné částky Kč za každý den prodlení.

Hlava XIII.

Pojistné události

1. Pronajímatel uzavře pojistné smlouvy na TH na vlastní náklady.
2. Plnění pojistných událostí je příjmem pronajímatele.
3. Náklady na uvedení zařízení (majetku) do stavu před pojistnou událostí hradí pronajímatel. Toto platí pouze v případě, že škoda nebyla způsobena nedbalostí nebo úmyslem nájemce.
4. V případě pojistné události zmocňuje pronajímatel nájemce k jejímu řešení s příslušnou pojišťovací organizací.
5. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro správce vystaveny jednotlivě.

Hlava XIV.

Doba platnosti smlouvy, změny a doplňky

Čl. 1

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s minimální dobou platnosti 1 rok od podpisu oběma smluvními stranami.

Čl. 2

Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět z níže uvedených důvodů:

a/ Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:

- nájemce užívá TH v rozporu se smlouvou
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání TH
- nájemce přenechá TH nebo jeho část do podnájmu třetímu subjektu bez souhlasu pronajímatele.

b/ Nájemce může smlouvu písemně vypovědět především z těchto důvodů:

- ztratí způsobilost k provozování TH (např. ztrátou státní autorizace k podnikání dle zákona č. 222/1994 Sb.)
- TH se stane bez prokazatelného zavinění nájemce nezpůsobilé k smluvenému užívání
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti a závazky, dojednané touto smlouvou

2. Výpovědní lhůta je 6 měsíců, nebude - li dohodnuto jinak. Výpovědní lhůta začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Po dobu výpovědi je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.

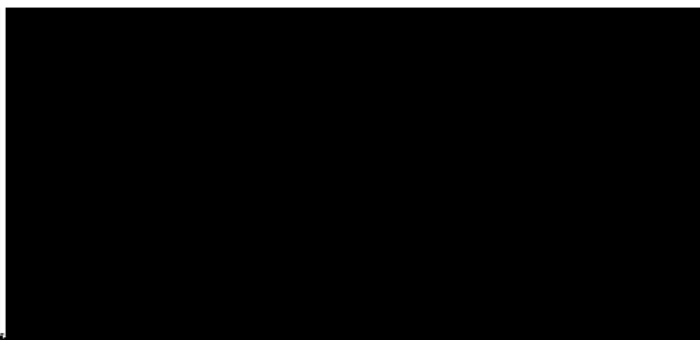
Čl. 3

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována na základě vzájemné dohody formou písemného dodatku.
2. Pro položky, neupravené touto smlouvou, platí platné právní předpisy.

Hlava XV. Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.5.1998.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne 24.4.1998



BYTASEN spol. s r.o.
správa nemovitostí a služby
613 00 BRNO, Kotěrova 1b
Tel: 05- 4522 2512, 52 88 46
IČO: 606 99 132 20

COM-TIP s.r.o.

