

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, I. zástupcem starostky
pověřeným jednat ve věcech obchodních a technických
prostřednictvím: 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 Krajiček, jednatel společnosti

(dále jen nájemce)

HLAVA I. Předmět nájmu

Čl. I

1. Pronajímatel je majitelem zařízení tepelného hospodářství (dále jen TH) - plynové kotelny v objektu Přadlácká 10a 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.1. této smlouvy.
2. Těmito doklady se rozumí zejména:
 - a) pasporty nebytových prostor
 - b) pasporty nemovitosti,
 - 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 přerušением 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 vlastníkovvi 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 podvojně 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 plynovou kotelnu ve výši 15 373,- 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 01.07.1998.
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 dodavateli 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.

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

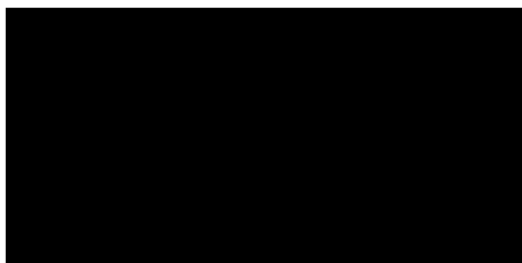
Čl. 3

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 25.5.1998



za pronajímatele

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

COM-TIP s.r.o.
KOVENARSKÉ A INSTALATERSKÉ PRÁCE
KOVNOST A SPRÁVA TEPELNÝCH ZAŘÍZENÍ



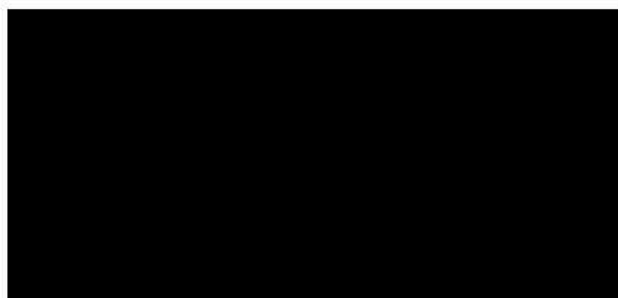
Čl. II

1. Tento dodatek byl sepsán ve 2 /dvou/ vyhotoveních a oba výtisky budou smluvními stranami stranami připojeny k Nájemní smlouvě jako její nedílná součást. Tímto Dodatkem se mění výše uvedená ustanovení Nájemní smlouvy. Každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.

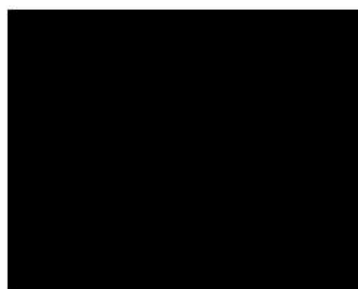
2. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností ode dne 1.1.2004.

3. Ostatní ujednání Nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.

V Brně dne 31.12.2003



MORAVSKÉ PŘEM. 12
ALFA
OSMA 602 00 BRNO
IČO: 263 25 451



BYTASO
Bytové družstvo Bytáso
Květná 10, 602 00 Brno
IČO: 603 021 1267

Příloha č. 1
k Nájemní smlouvě

Objekt	Typ kotelny	Cena dle soudního odhadu /Kč/		Roční nájem /Kč/		
		Stavební část	Technologie	Stavební část	Technologie	Celkem
Přadlácká 10a	plyn	168 600,-	167 801,-	3 794,-	11 579,-	15 373,-