



11.10.2009

SMLOUVA NÁJEMNÍ

uzavřená dle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, ustanovení § 261 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění, ustanovení a v souladu se zák. č. 458/2000 Sb. o podmínkách a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

Čl. 1 – Smluvní strany

- 1.1 Vlastník: Město Horažďovice
sídlo: Mírové nám. 1, 341 01 Horažďovice
zastoupený: starostou Václavem Trčkou
IČO: 00255513
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. pob. Horažďovice
Číslo účtu: 19-821898399/0800
osoby pověřené činností v okamžiku podpisu této smlouvy jednat:
- ve věcech smluvních: Václav Trčka
- ve věcech technických: Václav Panuška
jakožto pronajímatel na straně jedné (dále též jen „pronajímatel“)
- 1.2 Nájemce – název: Bytservis Sušice s.r.o.
se sídlem: Tichá ul. 873, 342 01 Sušice
zastoupený: jednatelem Ing. Zbyňkem Pokorným a Josefem Kolářem
IČO: 45359601
DIČ: 135-45359601
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
zaměstnanci (osoby) pověřené činností v okamžiku podpisu této smlouvy jednat:
- ve věcech smluvních i technických: jednatele společnosti
jakožto nájemce na straně druhé (dále též jen „nájemce“)
- 1.3 V případě jakékoliv změny v označení smluvních stran, změn pověřených osob, změn statutárních orgánů, zmocněných osob a dalších údajů uvedených v tomto článku, postačuje oznámení doporučeným dopisem podepsaným statutárním zástupcem smluvní strany. V případě, že je zastupování zhotovitele založeno plnou mocí nebo jiným písemným pověřením, musí být shora uvedený dopis doplněn plnou mocí, odvoláním plné moci, udělením plné moci nově zmocněným zaměstnancům a doloženy výpisem z obchodního rejstříku nebo jinou listinou osvědčující skutečnosti v oznámení uvedené.

Čl. 2 – Předmět smlouvy a základní pojmy užití ve smlouvě

- 2.1 Pronajímatel má všechna práva a povinnosti vlastníka svěřeného majetku obce ve vztahu k městským kotelnám. Městské kotelny (tepelná hospodářství dále též jen

„TH“) sestává z tepelného zařízení kotelen a rozvodů tepelné energie pronajímatele (dále též jen „TZ“) a z dalšího majetku, který slouží pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody (dále též jen „T + TUV“) v dané lokalitě. Seznam TH je mezi stranami specifikován na základě předávacího protokolu, který je přílohou této smlouvy.

- 2.2 Účelem této smlouvy je zajištění provozu zařízení pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody nacházející se v majetku Města Horažďovice na základě této smlouvy. Pronajímatel přenechává TH nájemci do užívání za účelem zajištění provozu zařízení pro dodávky T + TUV nacházející se v majetku Města Horažďovice a za účelem plnění dalších s tím souvisejících práv a povinností, vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.
- 2.3 Pro účely této smlouvy se „odběratelem“ rozumí pronajímatel a příp. další subjekty (vlastníci nebo správci dalších domů), které jsou rozvody T + TUV napojeny na pronajímané zařízení TZ a splňuje podmínky vyžadované zákonem č. 458/2000 Sb.
- 2.4 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání pronajatého majetku sjednané nájemné a vykonávat další činnosti sjednané v této smlouvě.
- 2.5 Místem plnění smlouvy jsou TH vymezená v předávacím protokolu, které se nachází v Městě Horažďovice.

Čl. 3 – Výše nájemného a jeho splatnost

- 3.1 Smluvní strany si dohodly, že výchozí roční nájemné je stanoveno ve výši odpisů. Nájemné na r. 2002 činí 1.620.000,- Kč. Konkrétní výše nájemného bude pro každý rok trvání nájmu stanovena vždy do 30. listopadu předcházejícího roku dohodou, minim. však zvýšena o míru inflace.
- 3.2 Pronajímatel včas určí pro každý rok přesnou výši nájemného, které bude ročně platit nájemce. Nájemné bude vždy stanoveno přílohou této smlouvy.
- 3.3 Stanovená výše nájemného bude rozpočítána do měsíčních rovnoměrných splátek a každá měsíční splátka bude placena nájemcem pronajímateli vždy do 15. dne měsíce, jež následuje po měsíci, za který je placena.
- 3.4 Veškeré platby nájemného budou hrazeny bezhotovostně, a to na účet pronajímatele zřízený u České spořitelny a.s., pobočka Klatovy, č. účtu 19-821898399/0800.
- 3.5 Nájemce předloží nejpozději s ročním vyúčtováním do 31.ledna pronajímateli k nahlédnutí kalkulaci cen a podklady o množství a ceně tepla účtovaného odběratelům ze všech pronajatých a provozovaných tepelných zdrojů.

Čl. 4 – Předání a převzetí TH

- 4.1 Pronajímatel předává nájemci TH včetně TZ se všemi součástmi a příslušenstvím nejpozději ke dni 1.1.2002. O předání je sepsán předávací protokol. Nájemce se zavazuje převzít TZ k provozování ve stávajícím stavu s tím, že o technickém stavu před převzetím nájemcem je sepisován oboustranně potvrzený zápis, který se stane nedílnou součástí předávacího protokolu. Nájemce přebírá předmět nájmu jak „stojí a leží“. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu bude muset být udržován příp. rekonstruován.
- 4.2 Současně s TH předá pronajímatel, nebo jím pověřená osoba (správní firma), nájemci veškerou technickou a jinou dokumentaci a další potřebné doklady, vztahující se k TH, pokud je má k dispozici. Za tyto doklady a dokumentaci, nezbytné pro provoz TZ, se považuje:
- a) revizní zprávy o technickém stavu TZ, revizní knihy,
 - b) seznamy a evidenční podklady pronajatého hmotného a nehmotného investičního majetku, vč. ocenění HIM a NHIM,
 - c) kopie platných smluv s dodavateli,
 - d) seznamy odběratelů,
 - e) kopie platných smluv s odběrateli,
 - f) bilanční podklady ve vztahu k platným smlouvám s odběrateli,
 - g) účetní podklady ve vztahu k dosavadnímu provozování TZ dle předmětu smlouvy, zejména ve vztahu k uplatnění cen tepelné energie.
- 4.3 Chybějící dokumentaci, nezbytnou k provozování pronajatých TZ doplní nebo pořídí nájemce po předchozí dohodě s pronajímatelem na náklady pronajímatele, přičemž v okamžiku vzniku nebo pořízení dokumentace se tato stává majetkem pronajímatele, pokud nebude dohodou smluvních stran sjednáno jinak.

Čl. 5 – Povinnosti nájemce

- 5.1 Nájemce se zavazuje plnit předmět smlouvy v souladu se smluvními podmínkami na všech pronajatých TZ s maximální odbornou péčí.
- 5.2 Nájemce je povinen:
- a) být zapsán v obchodním rejstříku a doložit tuto skutečnost před uzavřením této smlouvy,
 - b) doložit, že zajišťuje plnění předmětu smlouvy na základě platné státní autorizace udělené dle zákona 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon),
 - c) od data převzetí TZ do nájmu vést podvojný účetnictví a vést pro příjmy a výdaje, související s plněním předmětu smlouvy zvláštní účty tak, aby tyto příjmy a výdaje byly zřetelně odděleny od příjmů a výdajů nájemce z jeho jiných činností.
- 5.3 Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele nakládat s TZ jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy, zejména není oprávněn pozemky, nemovitosti nebo

jejich části zastavit, dále podnajmout nebo poskytnout do výpůjčky ani k nim zřídit věcné břemeno.

- 5.4 Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit podstatu pronajatých objektů a zařízení. Nájemce není oprávněn využívat provozní prostory související s předmětem nájmu k jiným účelům, než k plnění předmětu smlouvy, zejména není oprávněn tyto prostory bez písemného souhlasu pronajímatele poskytnout k užívání nebo přenechat do podnájmu třetím osobám.
- 5.5 Nájemce umožní pronajímateli nebo jim pověřené osobě kontrolu plnění předmětu smlouvy a pronajatého majetku, kdykoli o to pronajímatel požádá. Ze strany pronajímatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn, vč. stanoveného rozsahu a způsobu kontroly.
- 5.6 Nájemce je povinen uzavřít vlastní odpovědnostní pojištění na škody vzniklé v souvislosti s plněním předmětu smlouvy.
- 5.7 Nájemce je oprávněn účtovat za dodávku T + TUV ode dne účinnosti této smlouvy, a to na základě uzavřených smluv o dodávce T + TUV pro každé jednotlivé tepelné zařízení.
- 5.8 Smluvní strany dohodly, že nájemce bude cenu tepla kalkulovat postupem v souladu s platnými cenovými předpisy. Kalkulace bude vždy předložena pronajímateli a nová cena bude stanovena přílohou této smlouvy.

Čl. 6 – Oznamovací povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je povinen jednou za rok, nejpozději však do 30. listopadu běžného roku, předložit pronajímateli technicky zdůvodněný návrh plánovaných rekonstrukcí, oprav a jiných opatření investičního charakteru, nezbytných popř. vhodných k realizaci v kalendářním roce následujícím.
- 6.2 Nájemce průběžně oznamuje pronajímateli veškeré skutečnosti, vzniklé na majetku pronajímatele v souvislosti s plněním smlouvy.
- 6.3 Nájemce neprodleně ohlásí pronajímateli vznik havarijní situace, za účelem řešení odstranění havarie, volby způsobu financování nutných opatření a případného odsouhlasení havarijního výměru.
- 6.4 Nájemce v případě vzniku havarijní situace neprodleně pořizuje a předává podklady k vydání havarijního výměru příslušnému správnímu orgánu, současně se projednává souhlas k provedení oprav.
- 6.5 Pokud je nájemce povinen informovat pronajímatele, je tato povinnost splněna doručením písemné informace do podatelny Městského úřadu Horažďovice, Mírové nám. 1, 341 01 Horažďovice, zasláním faxu nebo jinými technickými prostředky. Neodkladné zpravy je třeba oznámit ústně či telefonicky tel. 0187 512601, fax 0187 512786 s tím, že zpráva bude neprodleně písemně potvrzena.

- 6.6 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.7–Pověření nájemce ke správním a provozním úkonům, údržbě a dalším povinnostem

- 7.1 Nájemce spravuje a provozuje TH svým jménem, na své podnikatelské riziko a na vlastní odpovědnost vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v rozsahu určeném touto smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 458/2000 Sb., se zákonem č. 309/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s platnými cenovými předpisy, jakož i se všemi obecně závaznými právními předpisy souvisejícími.
- 7.2 Nájemce je povinen poskytovat včas a rádně služby spojené s provozem TH a plnit všechny povinnosti nájemce ve vztahu k pronajatému zařízení, stanovené platnými obecně závaznými právními předpisy a úpravami a zajistit zejména:
- plynulou dodávku tepla odběratelům,
 - provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize apod.,
 - obstarání plánovaných oprav, revizí, vyhotovovat podklady pro právní jednání,
 - vést předepsanou provozní evidenci,
 - vést evidenci účetních dokladů v souvislosti s předmětem smlouvy,
 - zajistit podklady pro investiční činnost dle dispozic pronajímatele a na jeho náklady.
- 7.3 Nájemce hradí výdaje na údržbu, správu, provoz, jakož i provozní opravy TH do výše příjmu z prodeje T + TUV, realizovaného v souladu s plněním předmětu této smlouvy. Vynaložení nákladů na úpravy TZ a na provozní opravy, překračující částku předpokládanou pro uvedené účely v platné ceně tepla, podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
- 7.4 Nájemce odpovídá za plnění daňových povinností, vznikajících plněním předmětu smlouvy na straně nájemce.
- 7.5 Nájemce je pověřen dále provádět a zajišťovat zejména následující činnosti, související s plněním předmětu smlouvy:
- 7.5.1 pro zabezpečení výroby a rozvodu tepla zajišťovat:
- organizaci a řízení provozu výroby a rozvodů T + TUV
 - kvalifikovanou a odborně způsobilou provozní obsluhu TZ
 - zajišťovat likvidace odpadů a úpravu vody
- 7.5.2 pro technické zajištění provozu:
- garantovat provádění vlastní a dodavatelské technické údržby (neinvestiční)
 - zajišťovat a provádět vlastní a dodavatelské provozní opravy (neinvestiční)
 - plánovat a po souhlasu pronajímatele realizovat opravy investičního charakteru
 - plnit požadavky požární ochrany, bezpečnostní práce a ochrany zdraví, vč. zajišťování předepsaných revizních úkonů
 - spravovat a odečítat stanovená měřidla

- 7.5.3 pro řízení provozu:
- a) zajišťovat dispečerské řízení, havarijní služby a realizace opatření k předcházení provozním haváriím a mimořádným událostem
 - b) zajišťovat vedení provozní evidence, odečtů měřidel, vedení a vyhodnocování bilancí, kontrolu a stanovení cen tepla a účtování dodávek tepla
 - c) vytvářet koncepci technického rozvoje a zajišťovat přípravu investiční činnosti
- 7.5.4 pro organizační a obchodní činnost
- a) sjednávat a uzavírat odběratelské a dodavatelské smlouvy a smlouvy s jinými subjekty k zajištění provozu TZ
 - b) realizovat dodávky všem subjektům v souladu s povinnostmi držitele autorizace, licence,
 - c) zajišťovat vedení odbytové evidence a styk s odběrateli
 - d) zajišťovat styk s pověřenými kontrolními orgány a realizovat jejich pokyny a opatření
 - e) zajišťovat provádění opatření, jež povedou ke zjednání nápravy v případech porušování právních předpisů ze strany dotčených subjektů
- 7.6 Při sjednávání odběratelských smluv je nájemce povinen upozornit odběratele, že se mají výhradně na jím stanovené nebo pověřené provozní orgány obracet ve všech věcech týkajících se dodávky tepla.
- 7.7 Nájemce zajistí uzavření smluv na dodávku T + TUV s odběrateli a subdodavatelských smluv, nezbytných pro provoz TH, nahrazujících původní smluvní vztahy. Za subdodavatelské smlouvy jsou považovány zejména smlouvy o dodávce tepla, elektřiny, vody, likvidaci odpadů, servisní smlouvy apod. Toto ujednání se nevztahuje na případy, kdy byla na nájemce postoupena práva a povinnosti, vyplývající z dřívějších smluvních vztahů.
- 7.8 Nájemce je povinen určit pověřenou osobu, na kterou se mohou odběratelé obracet v případě poruchy, havárie či jiné mimořádné události spojené s přerušením dodávky T + TUV, a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly odběratelům známy.
- 7.9 Nájemce bude oprávněn na základě zplnomocnění zastupovat pronajímatele před správními orgány a při soudních sporech, týkajících se předmětu této smlouvy ve vztahu k třetím osobám. Nájemce bude zplnomocněn pro každý takový případ samostatně.

Čl. 8 – Energetický audit a zhodnocení TH

- 8.1 Smluvní strany si ujednaly, že nájemce bude ve prospěch pronajímatele a na náklady pronajímatele zajišťovat reprodukci a zhodnocení pronajatého majetku. Nájemce však není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit podstatu objektů a zařízení, jakož i bez souhlasu pronajímatele vytvořit jakýkoliv typ břemene.

- 8.2 Do jednoho roku od převzetí TH předloží nájemce pronajímateli zprávu o stavu pronajatého TZ ostatního majetku tvořícího TH (tzv. níže vymezený energetický audit) a současně vypracuje návrh řešení zjištěných skutečností, včetně rozpočtu. Způsob řešení stanoví pronajímatel, případná spoluúčast nájemce na realizaci bude sjednána samostatnými smlouvami.
- 8.3 Energetický audit TH:
- bude vypracován kvalifikovaným zpracovatelem na základě smlouvy mezi nájemcem a zpracovatelem energetického auditu; cena za provedení auditu i podmínky uzavírané smlouvy podléhají schválení pronajímatelem
 - bude obsahovat návrh postupu realizace doporučených opatření (etapizace), včetně návrhu jejich financování
 - bude plně odpovídat platné územně plánovací dokumentaci a obecně závazným podmínkám, doporučená řešení umožní efektivní řízení provozu energetického hospodářství
 - bude dokončen a předložen pronajímateli v termínu dohodnutém mezi stranami
- 8.4 Pronajímatel zaplatí nájemci úplatu, kterou nájemce prokazatelně uhradil za zpracovaný audit.
- 8.5 Technická zhodnocení pronajatého majetku rekonstrukcemi a nově realizovanými investicemi podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a zůstávají po realizaci jeho vlastnictvím, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 8.6 Hmotný investiční majetek (dále jen „HIM“) a zhodnocený HIM, který je vlastnictvím pronajímatele, může odepisovat pouze pronajímatel podle ustanovení § 28 odst. 1 zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.7 Na základě této smlouvy může pouze pronajímatel vytvářet rezervy na budoucí investice do HIM, který je předmětem pronájmu, při splnění všech podmínek daných zákony č. 586/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů a č. 593/92 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 8.8 Pro investiční činnost realizovanou na pronajatém majetku platí následující zásady:
- Veškeré investiční činnosti budou vždy předem plánované a odsouhlasené pronajímatelem.
 - Veškerá investiční činnost bude realizována z prostředků pronajímatele, pokud nebude výslovně ujednáno jinak.

Čl. 9 – Povinnosti pronajímatele

- 9.1 Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost při plnění předmětu smlouvy.
- 9.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit finanční prostředky:
- v případě havárie na obnovu provozu TZ a na odstranění škod

- b) na pokrytí nákladu na úpravy TZ a na provozní opravy, překračující částku předpokládanou pro uvedené účely v platné ceně tepla, a to na základě nájemcem technicky a ekonomicky zdůvodněného a pronajímatelem odsouhlaseného návrhu
- c) na úhradu nákladů na realizaci investiční činnosti na pronájem majetku za podmínky, že tato činnost je prováděna v souladu s ustanoveními této smlouvy

9.3 Pronajímatel se zavazuje finanční prostředky, získané z nájmu tepelných zařízení v souladu s touto smlouvou, využívat výhradně k úhradě finančních závazků, pohledávek a k realizaci finančních operací, souvisejících s financováním investiční činnosti, související s touto smlouvou.

Čl. 10 – Smluvní pokuty

- 10.1 Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nevyklučují nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody. Nájemce odpovídá pronajímateli, odběratelům T + TUV a třetím osobám za škody vzniklé neplněním povinností pro něj vyplývajících z této smlouvy. Nájemce též odpovídá za škody vzniklé nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a neodstraněním závad zjištěných při prohlídkách a revizích pronajatých tepelných zařízení a provozních prostor v jimi stanovených lhůtách. Vypořádání takových nároků se řídí ustanoveními platných obecně závazných právních předpisů.
- 10.2 V případě neplnění finančních povinností nájemce ve sjednaných termínech má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 10.3 Pokud bude nájemce vůči pronajímateli v prodlení s plněním povinností, specifikovaných v článcích 5, 6 a 7 této smlouvy, sjednává se smluvní pokuta dohodou smluvních stran ve výši 5.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností nájemce. Je-li s plněním povinností nájemce v prodlení, sjednává se dále smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinností.

Čl. 11 – Doba trvání smlouvy a její ukončení

- 11.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.1.2002.
- 11.2 Smlouva se zrušuje:
- a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí,
 - c) odstoupením v případech vymezených zákonem.
- 11.3 Smluvní strany si sjednávají šestiměsíční výpovědní lhůtu, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. po dobu výpovědní lhůty je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 11.4 Po ukončení platnosti smlouvy je nájemce povinen protokolárně předat TH kompletní, v provozuschopném a v řádném užívání odpovídajícím stavu, s veškerou související

dokumentací a spisy pronajímateli, popř. novému provozovateli, stanovenému pronajímatelem.

- 11.5 Ke dni ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen:
- vykonat účetní závěrku činností dle předmětu této smlouvy
 - umožnit provedení účetního auditu; účetní závěrka musí být ověřena účetním auditorem, stanoveným pronajímatelem
 - vyúčtovat dodávky T + TUV všem odběratelům
 - převést na pronajímatele účetní zůstatek z inkasa záloh od odběratelů
 - uhradit případné závazky nájemce vzniklé z činností, vyplývajících z této smlouvy
 - předat pronajímateli kompletní dokumentaci vyúčtování dodávky tepla odběratelům.

Čl. 12 – Závěrečná ujednání

- 12.1 Nájemce se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků při plnění předmětu smlouvy po celou dobu trvání smlouvy.
- 12.2 Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní poměry z ní vyplývající nebo s ní související příslušnými obecně závaznými právními předpisy, platnými v České republice.
- 12.3 Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnou formou číslovanými dodatky smlouvy s tím, že podmínkou platnosti změny nebo doplnění smlouvy je vlastnoruční podpis dodatku smlouvy oprávněnými jednajícími zástupci smluvních stran, a to na téže listině.
- 12.4 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým vlastnoručním podpisem a otiskem razítka.

V Horažďovicích dne: [redacted]

V Horažďovicích dne: [redacted]

Čl. 13 – Právní úprava vztahů mezi stranami smlouvy