

# NÁJEMNÍ SMLOUVA N 345/2011

na pronájem tepelného hospodářství  
a výkon dalších práv a povinností vyplývajících z provozování tepelných zdrojů  
uzavřená mezi

## Město Židlochovice

**sídlo:**  
**IČ:**  
**DIČ:**  
**Bankovní spojení:**  
**číslo účtu:**  
zastoupený :  
(dále jen pronajímatel)

**Masarykova 100, Židlochovice 667 01**  
**00282979**  
**CZ00282979**  
**KB, a.s.**  
[redacted]  
**Vlastimilem Helmou – starostou města**

a

**Obchodní firma : Alfa – COM, s.r.o.**  
**Brno, Moravské nám. 12, okres Brno-město, PSČ 602 00,**  
**Zapsána u KS v Brně oddíl C, vložka 25941**

**zastoupená:**  
**IČO:**  
**DIČ:**  
**Bankovní spojení:**  
**číslo účtu:**  
(dále jen nájemce)

**Václavem Krajíčkem, jednatelem společnosti**  
**25325451**  
**CZ25325451**  
**KB, a.s.**  
[redacted]

## HLAVA I Předmět nájmu

### Čl. 1

1. **Pronajímatel** je majitelem tepelného hospodářství (dále jen TH), plynových kotelen v objektech jejichž seznam je nedílnou součástí této smlouvy a uvedené zařízení TH přenechává touto smlouvou **do nájmu 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 vody (dále jen TV) v dané lokalitě.

## HLAVA II Převzetí tepelného hospodářství

1. Převzetí tepelného hospodářství bude provedeno protokolárně a pronajímatel se zavazuje, že předá nájemci veškerou technickou dokumentaci včetně revizních zpráv a jinou dokumentaci a další potřebné doklady, vztahující se k zařízení TH.
2. Chybějící doklady nezbytné pro provoz kotelný se nájemce pokusí zajistit na náklady pronajímatele.

## **HLAVA III**

### **Rozsah činnosti nájemce**

#### **Čl. 1**

Nájemce provozuje TH v rozsahu určeném touto smlouvou ve prospěch pronajímatele a za sjednanou odměnu.

#### **Čl. 2**

Nájemce provádí následující činnosti a úkony:

1. pro zabezpečení výroby tepla a TV:
  - a) řízení provozu
  - b) zajišťování a kontrola obsluhy
  - c) úprava vody
  - d) provozní měření emisí
  - e) vedení provozní evidence
  
2. pro technické zajištění:
  - a) provádění vlastní technické údržby
  - b) sjednávání provozní údržby dodavatelsky
  - c) provádění vlastních provozních oprav
  - d) sjednávání provozních oprav dodavatelsky
  - e) správa stanovených měřidel
  
3. 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

## **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.
2. Nájemce zajišťuje plnění předmětu smlouvy vlastními pracovníky nebo dodavatelsky, a to dle jeho úvahy či možností v souladu s platnými právními předpisy.
3. Nájemce je povinen zejména zajistit:
  - a) plynulou dodávku tepla a TV 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) zajistit podklady pro investiční činnost dle dispozic vlastníka a na jeho náklady.

## **Čl. 2**

1. Nájemce je na základě zplnomocnění oprávněn zastupovat pronajímatele při soudních sporech a před správními orgány.
2. Nájemce bude zplnomocněn pro každý případ samostatně.

## **Čl. 3**

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. 4**

Nájemce je povinen určit místo, kam se mohou odběratelé obracet v případě poruchy, havárie či jiné události spojené s přerušением dodávky tepla a TV a oznámit způsob kontaktování odběratelům. Nájemce zajišťuje havarijní službu 24 hod. denně.

# **HLAVA V**

## **Oznamovací povinnost nájemce**

### **Čl. 1**

Nájemce neprodleně oznámí pronajímateli havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havárie.

### **Čl. 2**

Nájemce pravidelně oznamuje pronajímateli důležité skutečnosti, vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na majetku pronajímatele.

# **HLAVA VI**

## **Omezení činnosti nájemce**

### **Čl. 1**

Nájemce není oprávněn nakládat s TH jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Demontované zařízení při výměně vadného zařízení zůstává pronajímateli, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Dále pak nájemce není oprávněn nemovitosti nebo jejich části zastavit či k nim zřídít věcné břemeno apod.

### **Čl. 2**

Náklady na opravy a údržbu (úpravy) zařízení a provozní opravy překračující částku předpokládanou pro uvedené účely v platné kalkulaci nákladů podléhají předchozím písemnému souhlasu pronajímatele.

## **HLAVA VII Povinnosti pronajímatele**

### **Čl. 1**

1. Předat předmět nájmu nájemci či poskytnout mu potřebnou technickou dokumentaci (viz. Hlava II.).
2. Převzít od nájemce plnění – tj. dodávku tepla a teplé vody.
3. Zabezpečit součinnost ve vztahu k 3. osobám (např. dodavateli médií).
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit finanční prostředky:
  - a. na běžný provoz předmětu nájmu (na vydané zálohy)
  - b. na obnovu provozu TH v případě havárie,
  - c. na odstranění škod a na další nutné náklady pro provoz TH, a to ve výši, která překračuje částku předpokládanou v platné kalkulaci nákladů.
  - d. na investice a rekonstrukce

## **HLAVA VIII Podnikatelská činnost nájemce**

### **Čl. 1**

Nájemce je povinen, mimo výše a níže uvedené, splňovat podmínky nutné pro zajištění předmětu nájmu.

### **Čl. 2**

1. Nájemce hradí veškeré výdaje na správu, údržbu, provoz, jakož i provozní opravy TH do výše sjednaného příjmu z dodávky tepla a TV prostřednictvím předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn zahrnout do ceny tepla náklady na mzdy, výrobní a správní režii do výše kalkulovaných nákladů na tyto položky.
3. Ostatní náklady na výrobu tepla budou do vyúčtování dodávky tepla a TV zahrnuty ve výši skutečně vynaložených nákladů.
4. HIM a zhodnocený HIM, který zůstává vlastnictvím pronajímatele, odepisuje na základě této smlouvy pouze pronajímatel podle § 28 odst. 2 zákona 586/92 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce se zavazuje vést příjmy z TH tak, aby tyto příjmy byly zřetelně odděleny od dalších příjmů nájemce z jeho jiné činnosti.

### **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.
3. Pronajímatel má kdykoli přístup ke svému majetku.
4. Pronajímatel každý vstup zapíše do provozního deníku, včetně důvodu vstupu.

## **Čl. 4**

Nájemce stanoví a s pronajímatelem odsouhlasí úhrady za dodávku tepla a TV dle platných právních předpisů.

## **Čl. 5**

Nájemce se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků.

## **Čl. 6**

Nájemce je oprávněn účtovat za dodávku tepla a TV ode dne převzetí TH

## **Čl. 7**

Nájemce je povinen sjednat příslušné smlouvy s dodavatelem energie, paliva a jiných služeb.

# **HLAVA IX Výše nájemného**

## **Čl. 1**

1. Nájemné bude stanoveno dle aktuálního cenové rozhodnutí ERU vždy na následující kalendářní rok a bude součástí seznamu provozovaných kotlen a kalkulace ceny tepla.

# **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 odeslána.
3. Kalkulace nákladů bude předkládána nájemcem pronajímateli k odsouhlasení, a to vždy před zahájením nového účetního období.

# **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 v rozsahu nezbytně nutném k provozu TH na vlastní náklady, kopii pojistné smlouvy předá nájemci.
2. Plnění pojistných událostí je příjmem pronajímatele, pokud nedojde k poškození věci nájemce.
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 plně moci pro jejich řešení budou pro nájemce vystaveny jednotlivě.

## **HLAVA XIV**

### **Doba platnosti smlouvy, změny a doplňky**

#### **Čl. 1**

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

#### **Čl. 2**

1. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět.
2. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět především z těchto důvodů:
  - a) ztratí způsobilost k provozování TH ( např. ztrátou licence k podnikání dle zákona č. 458/2000 Sb.)
  - b) TH se stane bez prokazatelného zavinění nájemce nezpůsobilé k smluvenému užívání
  - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti a závazky, dojednané touto smlouvou
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíce, nebude - li dohodnuto jinak. Výpovědní lhůta začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Po dobu výpovědi je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.
5. Po nabytí účinnosti výpovědi je nájemce povinen protokolárně předat TH s veškerou související dokumentací a spisy pronajímateli, popř. novému provozovateli TH, stanovenému pronajímatelem a pronajímatel či nový nájemce je povinen tyto převzít.

6. Ke dni ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen:
  - vykonat účetní uzávěrku činností dle předmětu této smlouvy
  - vyúčtovat dodávky tepla a TV odběratelům
7. Další postup při ukončení smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

### Čl. 3

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

## HLAVA XV Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem : **1.10.2011**
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

#### **Přílohy smlouvy :**

Kalkulace nákladů na teplo

Smlouva o dodávce a odběru tepla a teplé užitkové vody

V Brně dne 23.9.2011



za pronajímatele

