ze dne 11. 3. 1998

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOSTĚM
EVIDENČNÍ ČÍSLO
1 | 1998 | OISOH
poř. číslo | rok | zkr. odb.

Smlouva o nájmu tepelných zařízení

čl. I.

Smluvní strany:

1) **Město Frenštát p.R.,**

   náměstí Míru 1 Frenštát p.R.,

   zastoupené starostou, panem Ing. Karlem Míčkem,

   IČO 297 852

   bankovní spojení KB Nový Jičín, exp. Frenštát p.R.

   [redacted]

   (dále jen pronajímatel) na straně jedné

   a

2) **Ladislav Křístek - TERMO**

   Školská 1394 Frenštát p. R.

   IČO 1302 0137, DIČ 376-530513239

   bankovní spojení KB Nový Jičín, exp. Frenštát p.R.

   [redacted]

   (dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1994 Sb. (Občanský zákoník) tuto nájemní smlouvu.

čl. II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitý a movitý majetek dle čl. II. 2 za účelem zajištění výroby a rozvodu ÚT a TUV.
2. Pronajímatel je vlastníkem nemovitého majetku - kotelen a výměníkových stanic(VS), které slouží pro výrobu tepla pro otop (dále jen ÚT) a ohřev teplé užitkové vody (dále jen TUV), rozvodů ÚT a TUV. Seznam movitého majetku je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 a který bude stvrzen podpisem obou smluvních stran při převzetí pronajímaného majetku. Nájemce se seznámil se stavem pronajatých movitých a nemovitých věcí.

čl. III.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je odborně způsobilý dle zákona č. 222/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů k zabezpečování výroby a rozvodu ÚT a TUV a je mu udělena podle §7 zákona č.222/1994 Sb. státní autorizace č. 31960500501001A na výrobu tepla a státní autorizace č. 32960501071001A na rozvod tepla.

A) Práva nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat kotelny a VS za účelem výroby a rozvodu ÚT a TUV do jednotlivých odběrních uzlů.
2. Nájemce si vyhrazuje právo omezení případně zastavení dodávek tepla a TUV těm odběratelům, kteří nedodržují smluvně sjednané termíny plateb záloh a doplatků.

B) Povinnosti nájemce

1. Nájemce nesmí přenechat předmět pronájmu k užívání jinému subjektu.
2. Nájemce bude výrobu a rozvod ÚT a TUV do všech odběrních uzlů zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad.
3. Nájemce bude při výrobě a rozvodu ÚT a TUV postupovat v souladu se zákonem 222/94 Sb., s vyhláškou č.91/93, 245/95 Sb. a dalšími předpisy upravujícími činnost v oblasti provozování tepelných zdrojů.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na pronajatém majetku nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí on nebo osoby, které budou mít k zařízení přístup a budou je užívat. Nájemce se zavazuje, že v případě způsobené škody uvede na vlastní náklady pronajatý majetek do stavu odpovídajícího stavu při převzetí a obvyklému opotřebení za dobu pronájmu.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost oprav nad rámec seznamu vypracovaného dle čl. V./1),b), které má hradit pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tímto způsobenou. Nájemce je oprávněn provést opravu nad rámec výše zmíněného seznamu, jejíž neuskutečnění by vedlo ke vzniku škod na pronajatém majetku.
6. Pokud nájemce vynaloží náklady na opravu pronajatého majetku vyjma oprav uvedených v článku III. B. 4) této smlouvy, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže tato oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele, anebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoliv mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce na pronajímateli požadovat jen to, o co se pronajímatel touto opravou obohatil.
7. Nájemce je povinen pojistit předmět pronájmu pro případ jeho odpovědnosti za škody, které mohou být provozem předmětu pronájmu způsobeny třetím osobám.
8. Ke dni ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat předmět pronájmu pronajímateli. O předání bude sepsán předávací protokol, který obě smluvní strany podepíšou. Předmět pronájmu je nájemce povinen předat ve stavu odpovídajícímu stavu při převzetí a obvyklému opotřebení za dobu pronájmu.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé neplněním povinností nájemce vyplývajících pro něj z této smlouvy. Nájemce dále odpovídá za škody vzniklé nedodržením obecně platných předpisů a norem, provozních a bezpečnostních předpisů a neodstraněním závad zjištěných při prohlídkách a revizích pronajatých tepelných zařízení a provozních prostor ve lhůtách stanovených na základě výše zmíněných prohlídek a revizí.
10. Předmět pronájmu je pojištěn pronajímatelem proti živelným pohromám. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli toto pojistné na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury činí 14 dní od data jejího doručení.

C) oblast provozní

Nájemce je povinen

vykonávat níže uvedené činnosti:

1. zabezpečit provoz kotelen a VS v souladu s provozním řádem těchto zařízení s cílem zajistit dodávku ÚT a TUV do všech odběrních uzlů v objektech, které jsou z jednotlivých kotelen a VS zásobovány,
2. provádět preventivní a provozní údržbu kotelen (rozsah stanoven v příl. č. 3) a kontroly činnosti topičů,
3. zajistit, aby se v kotelnách, VS a řídícím dispečinku nekonaly práce, které nesouvisejí s jejich provozem a údržbou, a aby se v nich nezdržovaly nepovolané osoby,
4. zajistit smluvně servisní a revizní činnost nutnou pro provoz kotelen a VS dle příslušných vyhlášek, předpisů a ČSN,
5. odstraňovat závady a nedostatky v kotelnách a VS zjištěné při odborných prohlídkách VS a při revizích,
6. zjišťovat přítomnost oxidu uhelnatého ve lhůtách a způsobem stanoveným provozním řádem,
7. uschovat provozní deník a zápisy o odborných prohlídkách kotelny po dobu nejméně tří let,
8. vést a trvale aktualizovat technickou dokumentaci zařízení uvedených v předávacím protokolu předanou při převzetí těchto zařízení do pronájmu.

D) Oblast ekonomická

1. Nájemce je povinen uzavírat kupní smlouvy na odběr energií (plyn, elektrická energie) a vody s dodavateli těchto médií a jiné smlouvy související se zajištěním výroby a rozvodu ÚT a TUV."
2. Nájemce je povinen uzavírat smlouvy o dodávce ÚT a TUV s jednotlivými odběrateli v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 222/94 Sb.
3. Nájemce je povinen účtovat za výrobu a rozvod ÚT a TUV ceny, stanovené v souladu s platnými cenovými předpisy.
4. Nájemce je povinen provádět k 31.12. každého roku vyúčtování skutečně odebraného množství GJ pro ÚT a TUV za cenu dle platné kalkulace vypracované v souladu s platnými cenovými předpisy, včetně účtování úroků z prodlení a smluvních pokut. Toto vyúčtování je povinen provést nejpozději do 28.2. roku následujícího.
5. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke schválení návrh kalkulovaných cen a to při každé jejich změně nejpozději do 14 dnů před jejich platností. Pokud by nedošlo k dohodě do 14 dnů, obě smluvní strany se dohodly, že spor předloží k posouzení rozhodci dle zákona č. 216/94 Sb, na kterém se obě strany dohodnou.
6. Nájemce je povinen vést účetnictví související s výrobou a rozvodem ÚT a TUV na zařízeních, které jsou předmětem pronájmu, na zvláštním středisku dle platných zákonů, vyhlášek a jiných souvisejících předpisů.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu účetnictví nájemce vedeného dle čl. III. D), 6).

čl. IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat na vyžádání nájemci věci a informace, jež jsou nutné k jeho činnosti, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat nájemce.
2. Pronajímatel se zavazuje, že se bude účastnit jednání a na nich řešit případné nesrovnalosti s odběrateli tepla, pokud bude nájemcem o to požádán.
3. Pronajímatel je oprávněn být přítomen na jednáních nájemce vyplývajících z jeho činností souvisejících s výrobou a rozvodem tepla a TUV, na kterých bude mít pronajímatel zájem.
4. Pronajímatel se zavazuje převést do 28.2.1998 na účet nájemce zálohy na rok 1998 od všech odběratelů, které byly na účet tepelného hospodářství zaslány a zálohy na zajištění výroby a rozvodu ÚT a TUV do svých zařízení ve výši osmi měsíčních splátek. Počínaje květnem 1998 do konce roku 1998 se ruší povinnost pronajímatele platit běžné měsíční zálohy.

čl. V.

Reprodukce majetku pronajímatele a činnosti s ní související

1. Nájemce je povinen předložit pronajímateli návrhy
   a) na akce investičního charakteru na rok následující do 15.10. každého kalendářního roku,
   b) na opravy přesahující běžnou údržbu na rok následující do 15.10. každého kalendářního roku, s možností změn do 30.6. v kalendářním roce, ve kterém se opravy provádějí, s charakteristikou jejich závažnosti včetně odborného odhadu nákladů, v roce 1998 předloží návrh na investiční akce a opravy do 27.3.1998.

1. Nájemce je povinen podle schváleného plánu oprav zajišťovat a hradit u dodavatelů opravy a kontrolovat jejich provedení. Odměna za tuto činnost a zajišťování oprav bude stanovena ve zvláštním písemném ujednání.
2. Zajišťování investičních akcí bude řešeno samostatným písemným ujednáním pro danou investiční akci.
3. Nová tepelná zařízení, rekonstrukce a modernizace stávajících tepelných zařízení, vzniklé na základě investiční činnosti pronajímatele podle předcházejících ustanovení této smlouvy, převezme nájemce do nájmu ke dni jejich uvedení do provozu na základě písemného dodatku k této smlouvě.
4. Pronajatá zařízení včetně jejich technického zhodnocení odepisuje nájemce, a to dle §28/2,3 zák. č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů ze vstupní ceny dle předávacího protokolu. Technickým zhodnocením se rozumí vždy výdaje dle §33 výše zmíněného zákona přesahující částku 20 000,- Kč.
5. Pronajímatel se zavazuje, že v daném roce bude k úhradě na investiční činnost použita část nájmu, která je určena na krytí smluvně zajištěných investic.

6. K další investiční činnosti nebo opravám týkajícím se pronajatých zařízení může být použita výše finančních prostředků stanovena jako rozdíl mezi ročními výnosy z provozu tepelného hospodářství a skutečně vynaloženými náklady na provoz tepelných zařízení. Skutečně vynaložené náklady se pro ustanovení tohoto bodu snižují o odpisy investičního majetku, zahrnuté v cenách tepelné energie. Výše zmíněné prostředky budou zahrnuty odděleně do návrhu investičních akcí a oprav předkládaných dle bodu V. odst. 1./a), b) této smlouvy.

čl. VI.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit za pronajatá tepelná zařízení nájemné, které bude tvořeno z těchto položek takto:

   a) položka č. 1: je dána výší investičních prostředků pronajímatele zahrnutých do kalkulovaných cen tepelné energie na daný kalendářní rok. Položka č. 1 je splatná v rovnoměrných čtvrtletních splátkách do 15. dne prvého měsíce po uplynutí daného čtvrtletí a bude hrazena převodním příkazem na účet pronajímatele, za 4. čtvrtletí příslušného roku bude uhrazena nejpozději do 20. prosince příslušného roku. Položka č. 1 bude vypořádána takto: výše kalkulovaných investičních prostředků bude upravena koeficientem, který je vypočten jako poměr skutečně prodaného množství tepelné energie (GJ) ke kalkulovanému množství tepelné energie (GJ). Rozdíl mezi kalkulovanou položkou č.1 a upravenou položkou č. 1 bude vypořádán k 15.4. následujícího roku.

   b) položka č. 2: je dána výší finančních prostředků fakturovanou nájemcem pronajímateli za dané čtvrtletí za opravy přesahující rámec běžné údržby. Faktura je splatná do 14. dne od jejího doručení, nejdříve však k 15. dni následujícího čtvrtletí. Částka za opravy nesmí přesáhnout kalkulovanou výši oprav. V případě, že se nájemce stane měsíčním plátcem DPH, budou opravy přesahující rámec běžné údržby fakturovány ke konci každého kalendářního měsíce.

2. Pronajímatel může na základě písemné žádosti nájemce uplatněné do 15. dne posledního měsíce daného čtvrtletí odložit splátku nájmu za příslušné čtvrtletí, přičemž akceptovatelným důvodem pro takovýto odklad úhrady nájemného bude skutečnost, že nájemci nebyly uhrazeny zálohy na dodávku tepla a TUV ze strany odběratelů.

čl. VII.

Správní režie

1. Nájemce je oprávněn kalkulovat v rámci průměrné kalkulované ceny ÚT a TUV správní režii ve výši maximálně 7,50 Kč/měs/kW instalovaného výkonu. Tato částka bude zvyšována o částku odpovídající procentu inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené v údajích Českého statistického úřadu v příslušném kalendářním roce. Seznam zdrojů a jejich instalovaných výkonů je uveden v příloze č.2 této smlouvy.

2. Pokud se v souladu s čl. III./D) odst. 4 při vyúčtování skutečných nákladů prokáže, že náklady na správní režii jsou nižší, než je stanoveno v čl. VII., odst. 1 této

smlouvy, náleží nájemci finanční odměna. Tato odměna je stanovena ve výši 60% finančních prostředků ušetřených snížením ceny tepla pro odběrní zařízení pronajímatele v důsledku nižších nákladů na správní režii.

čl. VIII.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou nájmu uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním pronajatého majetku na základě předávacího protokolu při ukončení platnosti této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý den prodlení.
3. V případě, že při skončení této smlouvy neprovede nájemce vyúčtování jednotlivým odběratelům, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli náklady, které mu vzniknou s provedením tohoto vyúčtování a dále smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč.

čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouvu je možno ukončit vzájemnou písemnou dohodou mezi oběma smluvními stranami nebo písemně vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců pro obě smluvní strany a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
2. Pronajímatel se zavazuje, že pokud nájemce bude plnit řádně všechna ujednání této smlouvy, nabídne k pronájmu zařízení dle předmětu této smlouvy i jinému právnímu subjektu, ve kterém bude nájemce účasten.
3. Dnem ukončení smlouvy je nájemce povinen ukončit svou činnost, která je předmětem smlouvy. Je však povinen pronajímatele upozornit na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící pronajímateli přerušením či ukončením jeho činnosti.
4. V případě, že výpověď učiní nájemce, je povinen provést opatření k odvrácení škody i po ukončení smlouvy, pokud je pronajímatel nemůže učinit sám, ani za pomoci jiných osob.
5. Pokud kterákoliv ze smluvních stran nebude plnit jakékoliv ustanovení této smlouvy, je druhá strana oprávněna uplatnit smluvní pokutu ve výši do 10 000,- Kč za každé jednotlivé porušení této smlouvy. Nárok na náhradu škody vzniklé kterékoliv smluvní straně tím není dotčen.
6. Za pronajímatele kromě statutárních zástupců jsou s nájemcem oprávněni jednat
   - ve věcech provozně technických: pověřený pracovník odboru investic a správy obecního majetku,
   - ve věcech finančních: pověřený pracovník finančního odboru.
7. Za nájemce jsou oprávněni jednat : Ladislav Křístek a jím pověřené osoby.

8. Právní vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními občanského příp. obchodního zákoníku.
9. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 stejnopisy.
10. Tato smlouva nabývá účinnosti 1.1.1998.
11. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti nájemní smlouva ze dne 1.11.1995.
12. Příloha č. 1 bude vypracována nejpozději do 30.4.1998, jinak platnost této smlouvy zaniká.

[redacted]

Město Frenštát p.R.

Ing. Karel Míček, starosta

Město
744 01 FRENŠTÁT p. Radh.

[redacted]

Ladislav Křístek -TERMO,

majitel firmy

Ladislav Křístek
dodávky tepla a TUV
744 01 Frenštát p.R., Školská 1394
tel./fax: 0656 / 835 154
IČO: 130 20 137
DIČ: 376-530513239

Ve Frenštátě p.R. dne 11.3.98