

Smlouva o nájmu

Město Beroun

Sídlo: Husovo náměstí 68, Beroun - Centrum

Zastoupené: MUDr. Jiřím Besserem, starostou města

IČ: 233 129

DIČ: CZ 233 129

Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Beroun, č.ú. 19-326131/0100
jako pronajímatel

dále jen Město Beroun na straně jedné

a

ITES spol. s r.o.


Sídlo: J Šípka 486, 273 03 Stochov

Zastoupena: Ing. Václavem Hrabákem – jednatelem a ředitelem společnosti

IČ: 475 398 01

DIČ: CZ 475 398 01

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19069

Bankovní spojení: 

dále jen nájemce na straně druhé

uzavírají za účelem zajištění provozu touto smlouvou dotčeného zařízení, se souhlasem vlastníka nemovitostí na základě usnesení rady města č. 222/2006 ze dne 10.7. 2006, tuto

smlouvu o nájmu energetického zařízení.

Článek I.

- 1.1. Město Beroun je na základě Smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví evid.č. 15333734 ze dne 2.11.2001 vlastníkem nemovitostí v bývalých starých kasárnách a na základě Darovací smlouvy evid.č. 418331305 ze dne 19.2.2004 vlastníkem nemovitostí v bývalých nových kasárnách, zapsaných na listu vlastnictví č.10001 pro katastrální území a obec Beroun u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj – Katastrální pracoviště Beroun. Soupis nemovitostí je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.2. Město Beroun za účelem řádného využití majetku včetně zajištění jeho provozu, nacházejícího se v nemovitostech uvedených v článku 1.1. a k němu připojené příloze č. 1 této smlouvy, přenechává tento majetek do užívání nájemci. Majetek je tvořen níže uvedeným energetickým zařízením, a to: výrobním a rozvodným tepelným zařízením pro výrobu a dopravu tepla a přípravu teplé užitkové vody, vše v rozsahu uvedeném v příloze č. 2 - Tepelné zařízení (dále jen „tepelné zařízení“), které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 1.3. Nájemce je povinen uvedené zařízení užívat k účelům vymezeným zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (dále jen

energetický zákon), tj. k výrobě a rozvodu tepla a TUV k dotčeným nemovitostem.

- 1.4. Nájemce přebírá energetické zařízení dotčené touto smlouvou do užívání, k výkonu činností s provozem tohoto zařízení souvisejících a zavazuje se plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, dané držiteli licence na výrobu a rozvod tepelné energie a za užívání zařízení platit Městu Beroun touto smlouvou sjednaný nájem ve výši a za podmínek dohodnutých v článku III této smlouvy.
- 1.5. Nájemce prohlašuje, že má finanční a technické předpoklady k zajištění provozování energetického zařízení dotčeného touto smlouvou a že je držitelem licence, která jej opravňuje k výkonu této činnosti na jiném vymezeném území. Za účelem provozování energetického zařízení dotčeného touto smlouvou se nájemce zavazuje požádat v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, o udělení licence k výrobě a rozvodu tepelné energie v území vymezeném touto smlouvou a fotokopii udělené licence předložit Městu Beroun bez zbytečného prodlení po té, kdy ji obdrží. Fotokopie licence bude připojena k této smlouvě jako její příloha č. 3 a dnem připojení se stává nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.6. Nájemce je povinen sjednat na vlastní náklady pojištění předmětu nájmu pro případ jeho poškození, zničení, ztráty, odcizení nebo jiných škod (tzv. pojištění majetku) a pojištění odpovědnosti za vzniklou škodu, a to za obvyklých podmínek.
- 1.7. Pronájem energetického zařízení za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 10.7. 2006 usnesením číslo 222/2006 nadpoloviční většinou všech hlasů rady města.

Článek II.

Doba provozování energetického zařízení

- 2.1. Tato smlouva o nájmu energetického zařízení se uzavírá na dobu jednoho roku, počínaje dnem 1.8. 2006.
- 2.2. Platnost této smlouvy může být ukončena způsobem, za podmínek a z důvodů stanovených článkem IX. této smlouvy.

Článek III.

Nájemné

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronájem a provoz energetického zařízení dotčeného touto smlouvou činí:
za pronájem a provoz tepelného zařízení 12, - Kč/ročně.

Nájemné je splatné vždy do konce druhého měsíce příslušného roku, poměrná část za rok 2006 do 31.8.2006.

Článek IV.

Způsob užívání a provozování energetického zařízení

- 4.1. Pronajaté energetické zařízení nájemce spravuje a provozuje svým jménem, na své podnikatelské riziko a vlastní odpovědnost, vlastními pracovníky, v rozsahu určeném touto smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění a v souladu s dalšími, zejména cenovými předpisy, ve znění platném v daném období.

- 4.2. Nájemce je povinen provádět a zajišťovat činnosti související s provozem energetického zařízení, zejména je povinen:
- a) technicky zajišťovat provoz zařízení, zejména zajišťovat a provádět vlastní, popř. dodavatelskou technickou údržbu a provozní opravy zařízení, vše v rozsahu obvyklého udržování dohodnutého mezi smluvními stranami přílohou č. 4 této smlouvy, tvořící její nedílnou součást, náklady vynaložené na tuto běžnou údržbu a opravy je nájemce oprávněn v dohodnutém rozsahu kalkulovat do ceny dodávané energie,
 - b) obstarávat plánovanou údržbu, opravy a revize a dle dispozic vlastníka zajišťovat podklady pro investiční činnost a tuto též, podle dohody s vlastníkem, zabezpečovat a provádět,
 - c) vést předepsané evidence, zejména provozní, účetních dokladů a základních prostředků,
 - d) poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem energetického zařízení, zejména je povinen zajistit plynulou dodávku tepelné energie odběratelům a při fakturaci cen energie konečným odběratelům dodržovat zásady stanovené pro tvorbu cen příslušným úřadem.

Článek V. Oznamovací povinnost nájemce

- 5.1. Nájemce je povinen oznamovat Městu Beroun:
- a) neprodleně vznik havarijní situace, za kterou obě strany pokládají takovou skutečnost, která spočívá v působení vyšší moci na předmět nájmu nebo jeho části a která vede k podstatnému omezení nebo přerušení provozu nebo rozhodnutí správních orgánů o omezení nebo zastavení provozu,
 - b) pravidelně veškeré skutečnosti vzniklé na pronajatém zařízení, ať již tyto nastaly v souvislosti s plněním smlouvy či v důsledku vzniku pojistné události,
 - c) omezení nebo přerušení provozu energetického zařízení bez zbytečného prodlení s výjimkou plánovaného omezení nebo přerušení provozu, které je povinen předem s Městem Beroun projednávat. Nájemce je povinen informaci o omezení nebo přerušení provozu zařízení poskytnout vhodným způsobem též odběratelům,
 - d) vznik pojistné události na pronajatém majetku, bez zbytečného prodlení po té, kdy nastala s povinností uplatnit vzniklé škody v souladu a za podmínek podle pojistné smlouvy uzavřené dle článku 1.6.
- 5.2. Nájemce je povinen předat pronajímateli do 30ti dnů od provedení jedno vyhotovení každé revizní nebo obdobné zprávy.
- 5.3. Pokud je nájemce povinen informovat Město Beroun, je tato povinnost splněna doručením písemné informace do podatelny Města Beroun. Neodkladně zprávy je povinen oznámit ústně či telefonicky příslušné pověřené osobě a takovou zprávu dodatečně písemně potvrdit.

Článek VI. Povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je povinen do jednoho měsíce od uzavření smlouvy doložit, že podle §§ 4 a 5 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikám a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci, požádal o udělení licence a udělenou licenci je povinen předložit podle článku 1.5. této smlouvy.
- 6.2. Nájemce není oprávněn nakládat s předmětem nájmu jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy, zejména není oprávněn bez předchozího souhlasu Města

Beroun předmět nájmu nebo jeho jakoukoli část zastavit ani k němu zřídit věcné břemeno či jiné věcné právo ani jiná práva jim obdobná.

- 6.3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či určitou jeho část do užívání třetí osobě.
- 6.4. Nájemce je povinen umožnit Městu Beroun nebo jím pověřené osobě kontrolu plnění předmětu smlouvy a pronajatého energetického zařízení, a to k písemné žádosti Města Beroun, v níž musí být uvedena osoba oprávněná ke kontrole, rozsah a způsob a den provedení kontroly. Oznámení musí být nájemci doručeno minimálně 3 pracovní dny před termínem požadované kontroly.
- 6.5. Nájemce je povinen provedení kontroly umožnit pokud oznámený termín nebude nevhodný z provozního hlediska.
- 6.6. Nájemce je povinen předložit uzavřenou smlouvu o pojištění předmětu nájmu podle článku 1.6. této smlouvy.

Článek VII. Investiční činnost nájemce

- 7.1. Pro další investiční činnost strany dohodly, že nájemce je ve vztahu k energetickému zařízení pronajatému touto smlouvou oprávněn navrhovat Městu Beroun provedení úprav zařízení včetně investiční činnosti. Investiční činnost bude prováděna na vlastní náklady nájemce po dohodě s Městem Beroun.
- 7.2. Technické zhodnocení pronajatého majetku rekonstrukcí, modernizací nebo novou investicí v případě, že zhodnocení nastalo v důsledku činnosti nájemce hrazené z jeho prostředků, nabývá vlastník předmětu nájmu a dojde-li k ukončení platnosti této nájemní smlouvy, Město Beroun se zavazuje uhradit nájemci hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu ve výši rovnající se jeho zůstatkové ceně, pokud není ukončení smlouvy z důvodu neplnění povinností nájemcem.
- 7.3. Odepisováním majetku a investicemi zhodnoceného majetku, který je předmětem nájmu a který zůstává vlastnictvím pronajímatele, je pověřen na základě této smlouvy výhradně nájemce v souladu s § 28 odst.3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů.
- 7.4. Změní-li se v důsledku provedeného zhodnocení pronajatého majetku výše odpisů, je nájemce povinen o této změně informovat Město Beroun a požaduje-li v důsledku této změny změnu ceny dodávané energie, je povinen předložit nový návrh ceny energie. Vůči odběratelům energií je však oprávněn novou cenu uplatnit až po jejím předchozím odsouhlasení Městem Beroun.
- 7.5. Pokud se tak strany předem písemně dohodnou, nájemce může vytvářet rezervy na budoucí investice do majetku, který je předmětem nájmu podle této smlouvy, splní-li všechny podmínky dané zákony č. 586/1992 Sb. a č. 593/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Rezervy budou vypořádány při ukončení smlouvy.
- 7.6. Město Beroun se zavazuje uhradit nájemci v případě ukončení této smlouvy o nájmu hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu stanovenou dle čl. 7.3. této smlouvy nedohodnou-li strany jinak, v měsíčních splátkách, kdy výše každé splátky se bude rovnat výši měsíčního odpisu technického zhodnocení. Splatnost každé splátky bude

vždy k 15 dni příslušného kalendářního měsíce, počínaje první splátkou splatnou k 15 dni kalendářního měsíce následujícího po ukončení platnosti nájemní smlouvy, vše pod ztrátou výhody splátek.

Článek VIII. Práva a povinnosti Města Beroun

- 8.1. Město Beroun se zavazuje poskytovat nájemci při výkonu jeho činnosti a plnění povinností vyplývajících z této smlouvy nezbytnou součinnost.
- 8.2. Město Beroun se zavazuje zajistit nájemci vstup a vjezd do všech objektů a ke všem souborům, uvedených v této smlouvě a jejích přílohách č. 2.
- 8.3. Přestane-li nájemce v rozporu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, plnit závazky vyplývající z této smlouvy, je Město Beroun oprávněno ihned odstoupit od této smlouvy pro závažné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy nájemcem.
- 8.4. Pro komunikaci s nájemcem za Město Beroun je určen odbor městského majetku a investic, oddělení městských investic a údržby.

Článek IX. Změny a doplňky, ukončení platnosti smlouvy

- 9.1. Tuto smlouvu je možno oboustranně ukončit:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran a/nebo
 - b) písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany bez udání důvodu s výpovědní dobou 6-ti měsíců.
- 9.2. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 9.3. Po dobu výpovědní lhůty je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.
- 9.4. Po ukončení platnosti smlouvy je nájemce povinen neprodleně předat pronajatý majetek s veškerou dokumentací a spisy Městu Beroun nebo jím pověřené osobě, ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.

Článek X. Závěrečná ujednání

- 10.1. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o všech okolnostech významných pro plnění této smlouvy, především o veškerých změnách týkajících se vlastnictví předmětu nájmu, podmínek platebního styku, o změnách osob pověřených určitými činnostmi, změnách adres, telefonních a telefaxových číslech uvedených v této smlouvě apod.
- 10.2. Není-li touto smlouvou ujednáno jinak, jakož i v otázkách touto smlouvou neupravených, se strany řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, zejména ustanoveními § 663 a násl., a dále na základě § 261 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění, příslušnými ustanoveními tohoto zákona, jakož i souvisejícími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice.

- 10.3. Všechny nároky smluvních stran musí být uplatněny písemnou formou a zaslány poštou doporučenou zásilkou, není-li v této smlouvě stanoveno jinak. Doručovacím místem pro písemný styk smluvních stran jsou podatelny v jejich sídle, nebude-li stanoveno jinak.
- 10.4. Rozpory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní včetně otázek týkajících se platnosti této smlouvy budou smluvní strany řešit především vzájemným jednáním a dohodou. Pokud se strany nedohodnou na řešení sporu ve lhůtě 30-ti kalendářních dnů od výzvy jedné ze smluvních stran, budou spory řešeny a rozhodovány na návrh jedné ze stran příslušným obecným soudem.
- 10.5. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze 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. Podpis nemůže být nahrazen mechanickými prostředky. Obě strany opatří dodatky smluv též otiskem razítka svého obchodního jména.
- 10.6. 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 obchodní společnosti.
- 10.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
příloha č. 1 - Soupis nemovitostí
příloha č. 2 - Seznam pronajatého tepelného zařízení
příloha č. 3 - Licence nájemce
příloha č. 4 - Obvyklé udržování
- 10.8. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Berouně dne 31. 7. 2006

Ve Stochově dne 17. 7. 2006

.....
Město Beroun
MUDr. Jiří Besse
starosta města

.....
ITES spol. s r.o.
Ing. Václav Hrabák
jednatel společnosti

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu energetického zařízení

Seznam pronajatých tepelných zařízení v areálu Starých kasáren Beroun.

Pronajaté zařízení tvoří středotlaké přípojky zemního plynu k jednotlivým kotelnám, plynové kotelny, primární tepelné rozvody a objektové předávací stanice v jednotlivých budovách. Pronajaté zařízení končí na výstupních armaturách topné vody a TUV v jednotlivých předávacích stanicích.

Název	Požizovací cena
Plynovodní síť – přípojka K3	113 916 Kč
Plynová kotelna K2	3 240 872 Kč
Plynová kotelna K3	3 518 519 Kč
Plynovodní síť – přípojka K2	409 485 Kč
Teplovodní rozvody BVT	2 640 352 Kč
Objektová předávací stanice v budově č. 1	
Objektová předávací stanice v budově č. 2	
Objektová předávací stanice v budově č. 4	
Objektová předávací stanice v budově č. 6	
Objektová předávací stanice v budově č. 17	

Obvyklé udržování

Za obvyklé udržování jsou pro účely této smlouvy považovány činnosti, jejichž cílem je odstranit částečné opotřebení nebo poškození předmětu nájmu, předcházet jeho nadměrnému opotřebení a poškození a činnosti, které uvádějí předmět nájmu nejvýše do stavu, v jakém byl předán nájemci. Těmito činnostmi jsou zejména:

1. Servis a seřizování automatických plynových hořáků - seřízení spalovacího procesu před začátkem a na konci topné sezóny, včetně odstranění drobných závad. (tj. do výše Kč 10.000,-)
2. Čištění a proplach rozvodů TUV a boilerů - údržba rozvodů TUV.
3. Prohlídka rozvodů TV, HV a TUV, včetně odstranění drobných závad a přetěsnění rozvodů.
4. Prohlídka rozvodů plynu, včetně odstranění drobných závad a přetěsnění manometrů.
5. Odstranění závad na měření tlaku a teploty.
6. Odstranění závad na splachovači, baterii, odpadu, apod.
7. Servis a seřízení regulace TV, HV a TUV (profylaktická prohlídka) - prohlídka a seřízení akčních a ústředních členů regulace, včetně odstranění drobných závad.
8. Údržba měřicí tratě - čištění filtru, vodoměrů, přecejchování měřidel - včetně drobných oprav, jejich demontáž a montáž.
9. Drobné závady na strojní části kotelen a předávacích stanic zjištěné prohlídkou systému
 - činnosti nezbytné pro prohlídku systému
 - zavaření netěsností na kotlích
 - odstranění netěsností na rozvodech
 - odstranění netěsností armatur, výměna ucpávek
 - zavaření rozvodů
 - výměna potrubí do 1 m
 - výměna pojistných a uzavíracích armatur, teploměru, duomixů, klapek, elektroventilů, apod.
10. Drobné závady na elektrorozvodech kotelen a předávacích stanic - výměna vypínačů, žárovek, pojistek, svítidel.
11. Přidružené stavební práce na odstranění závad na topných kanálech - výkopové práce k odstranění závad v topném kanále, včetně prací nutných k uvedení pracovního prostoru do původního stavu.
12. Technologické nátěry - nátěry omítek, preventivní nátěry potrubí, oken, střechy, komína, apod.
13. Odstranění závad na el. motorech a čerpadlech, převinutí motorů, apod.
14. Drobné závady na stavební části kotelen a předávacích stanic - odstranění drobných závad zjištěných prohlídkou (oprava izolací, spadané omítky, vyčištění a oprava zanesených okapů, svodů a gajgrů, apod.).
15. Drobné závady tepelných izolací - oprava tepelné izolace, jestliže se prohlídkou zjistilo její narušení.
16. Profylaktická prohlídka počítačové sítě a přenosu dat, včetně odstranění drobných závad.
17. Servis detektorů úniku plynu.
18. Revize.
19. Závady z revizí.