

## Dodatek č. 18 ke smlouvě o nájmu tepelných zařízení ze dne 11. 3. 1998 ve znění pozdějších změn a dodatků této smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že se tímto dodatkem č. 18 mění znění smlouvy o nájmu tepelných zařízení ve znění pozdějších dodatků následovně:

### Smlouva o nájmu tepelných zařízení

#### čl. I. Smluvní strany

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
902	2009	11/01/07
poř. číslo	rok	zkr. odb

- Město Frenštát pod Radhoštěm**  
nám. Míru I, Frenštát pod Radhoštěm  
zastoupené starostou, panem Mgr. Stanislavem Hrabovským  
IČO: 00279852  
DIČ: CZ00297852  
bankovní spojení: KB a. s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm  
[redacted]

*(dále jen pronajímatel) na straně jedné*

a

- Ladislav Křístek**  
Školská 1394, Frenštát pod Radhoštěm  
IČO: 13020137  
DIČ: CZ530513239  
bankovní spojení: KB a. s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm  
[redacted]

*(dále jen nájemce) na straně druhé*

uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 513/1991 Sb. (obchodní zákoník) ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu.

#### čl. II. Předmět smlouvy

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem movitého a nemovitého majetku – částí budov a technologického zařízení kotelen, které slouží pro výrobu tepelné energie pro ústřední vytápění (dále jen ÚT) a teplou vodu (dále jen TV), rozvodů ÚT a TV. Přílohou č. 18 této smlouvy je aktualizovaný seznam movitého a nemovitého majetku ke dni 1. 1. 2010, který byl nájemci předán na základě předávacího protokolu ze dne 29. 4. 1998.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitý a movitý majetek dle odstavce č. 1, čl. II. této smlouvy, za účelem zajištění výroby a rozvodu tepelné energie pro ÚT a TV v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, díl 3 – Teplárenství, vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům a Živnostenským zákonem č. 455/1991 Sb.
3. Nájemce je seznámen se stavem pronajatého movitého a nemovitého majetku. Tento majetek je způsobilý k plnění předmětu smlouvy.

### **čl. III.** **Oprávnění nájemce**

1. Pro zajištění předmětu smlouvy nájemce prohlašuje, že je držitelem licencí podle § 4 - § 8 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů na:
  - a) výrobu tepelné energie č. 310101417
  - b) rozvod tepelné energie č. 320101418
2. Dále je držitelem koncesní listiny na výrobu tepelné energie a rozvoj tepelné energie, nepodléhající licenci realizované ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW č. 380401-33463-00 a je vlastníkem živnostenského listu na poskytování technických služeb č. 380407-4804-00.

### **čl. IV.** **Práva a povinnosti nájemce**

#### **A) Práva nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý majetek za účelem výroby a rozvodu tepelné energie pro ÚT a TV do jednotlivých odběrných míst na území města Frenštát pod Radhoštěm.

#### **B) Povinnosti nájemce**

1. Nájemce nesmí přenechat předmět pronájmu k užívání jinému subjektu.
2. Nájemce nesmí dohodnutý účel užívání pronajatého majetku změnit po celou dobu účinnosti této smlouvy.
3. Nájemce bude výrobu a rozvod tepelné energie pro ÚT a TV do všech odběrných míst zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad a odpovědnost.
4. Nájemce bude při výrobě a rozvodu tepelné energie pro ÚT a TV postupovat v souladu se zákonem 458/2000 Sb. a s vyhl. č. 194/2007 Sb., jakož i dalšími aktuálními právními i technickými předpisy, které upravují činnost v oblasti provozování tepelných zdrojů a rozvodů.
5. Nájemce je povinen pečovat o pronajatý majetek tak, aby na něm nevznikla škoda.
6. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí on nebo třetí osoby, které budou mít k pronajatému majetku přístup a budou jej užívat. Nájemce se zavazuje, že v případě

způsobené škody uvede na vlastní náklady pronajatý majetek do stavu odpovídajícímu stavu před vznikem škody.

7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost oprav a investic nad rámec seznamu vypracovaného dle čl. VI., bodu 1, 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. Tuto skutečnost je nájemce následně povinen oznámit pronajímateli. Pokud nájemce vynaloží náklady vedoucí k zabránění škod na pronajatém majetku, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže byly vynaloženy se souhlasem pronajímatele, anebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu vzniku škod nezabránil, ačkoliv mu byla možnost jejich vzniku oznámena. Jinak může nájemce na pronajímateli požadovat jen to, o co se pronajímatel touto činností obohatil.
8. 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 na pronajatých tepelných zařízeních a v provozních prostorách ve lhůtách stanovených dle příslušných vyhlášek, předpisů a ČSN.
9. Předmět pronájmu je pojištěn pronajímatelem proti živelným pohromám. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli předmětnou výši pojistného na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury činí 14 dní od data jejího prokazatelného doručení.
10. Nájemce je povinen udržovat travnaté plochy a chodníky v okolí budovy dispečinku a tepelných zařízení uvedených v příloze č. 19 této smlouvy.

### **C) Oblast provozní**

Nájemce je povinen vykonávat níže uvedené činnosti:

1. Zajistit spolehlivý a bezpečný provoz zdrojů tepla ve smyslu vyhl. ČÚBP č. 85/1978 Sb. , o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení v platném znění.
2. Zajistit hospodárné nakládání s energií ve smyslu zák. č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií a vyhl. č. 150/2001 Sb. o zvyšování účinnosti užití energií ve smyslu vyhl. č. 193/2007 Sb., kterou se stanoví účinnost užití energie při rozvodu tepelné energie a vnitřním rozvodu tepelné energie a chladu.
3. Zajistit ekologicky šetrný provoz zdrojů tepla v souladu se zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší a vyhl. č. 276/2007 Sb. o kontrole účinností kotlů.
4. Zabezpečit provoz kotelen v souladu s provozním řádem těchto zařízení s cílem zajistit dodávku tepelné energie pro ÚT a TV do všech odběrných míst v objektech, které jsou z jednotlivých kotelen zásobovány.
5. Provádět preventivní a provozní údržbu kotelen a kontroly činnosti obsluhy kotelen.
6. Zajistit, aby se v kotelnách a řídicím dispečinku nekonaly práce, které nesouvisejí s jejich provozem a údržbou, a aby se v nich nezdržovaly nepovolané osoby.
7. Zajistit smluvně servisní a revizní činnost nutnou pro provoz kotelen dle příslušných vyhlášek, předpisů a ČSN.

8. Odstraňovat závady a nedostatky v kotelnách zjištěné při odborných prohlídkách a při revizích.
9. Zjišťovat přítomnost oxidu uhelnatého ve lhůtách a způsobem stanoveným provozním řádem.
10. Uschovat provozní deníky a zápisy o odborných prohlídkách kotelen po dobu nejméně tří let.
11. Vést a trvale aktualizovat technickou dokumentaci zařízení uvedených v předávacím protokolu předanou při převzetí těchto zařízení do pronájmu.
12. Aktualizovanou technickou dokumentaci na vyžádání zapůjčit pronajímateli.

#### **D) Oblast ekonomická**

1. Nájemce je povinen uzavírat smlouvy o odběru energií (plyn, elektrická energie) a vody s dodavatelem těchto médií a jiné smlouvy související se zajištěním výroby a rozvodu tepelné energie pro ÚT a TV.
2. Nájemce je povinen uzavírat smlouvy o dodávce tepelné energie pro ÚT a TV s jednotlivými odběrateli v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce je povinen účtovat za výrobu a rozvod tepelné energie pro ÚT a TV ceny, stanovené v souladu s platnými cenovými předpisy.
4. Nájemce je povinen provádět vždy k 31.12. každého kalendářního roku vyúčtování skutečně odebraného množství tepelné energie pro dodávky ÚT a TV za cenu dle skutečně vynaložených oprávněných nákladů včetně přiměřeného zisku. Toto vyúčtování je povinen provést vždy nejpozději do 28. 2. následujícího kalendářního roku.
5. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli kalkulaci cen tepelné energie pro ÚT a TV:
  - v prosinci každého kalendářního roku na další kalendářní rok
  - před nabytím platnosti každé její změny
6. Nájemce je povinen vést účetnictví související s výrobou a rozvodem tepelné energie pro ÚT a TV na zařízeních, které jsou předmětem pronájmu, na zvláštním středisku dle platných zákonů, vyhlášek a jiných souvisejících předpisů.
7. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu účetnictví vedeného nájemcem dle č. IV., D), 6) týkajícího se investic, údržby a oprav na pronajatém majetku.

#### **čl. V.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat na vyžádání nájemci podklady 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 s odběrateli tepla, pokud bude nájemcem o to požádán, jestliže tím nebude způsoben zásah do práv těchto odběratelů.
3. Pronajímatel je oprávněn být přítomen na jednáních nájemce vyplývajících z jeho činností souvisejících s výrobou a rozvodem tepelné energie pro ÚT a TV, pokud o předmětná jednání projeví zájem.

4. Pronajímatel se zavazuje projednat a po dohodě obou smluvních stran schválit plán oprav a investic na pronajatém majetku předkládaný nájemcem dle čl. VI., bodu 1. Projednání a schválení je pronajímatel povinen provést do 30. 11. každého kalendářního roku.
5. Záměr pronajímatele k provádění úprav na pronajímaném majetku pronajímatel s nájemcem předem odsouhlasí a zároveň nájemci předá případné zpracované podklady k provádění těchto úprav.

#### **čl. VI.**

#### **Reprodukce majetku pronajímatele a činnosti s ní související**

1. Nájemce je povinen předložit pronajímateli:
  - „Plán oprav a investic“ na pronajatém majetku na následující rok do 30. 9. každého kalendářního roku ke schválení
  - Soupis realizovaných oprav a investic na pronajatém majetku za předcházející kalendářní rok vždy do 28. 2. každého kalendářního roku. Soupis bude obsahovat popis položky a vynaloženou částku.
2. Realizace investic na pronajatém majetku bude řešena v součinnosti s pronajímatelem dle jeho konkrétních pokynů na každou samostatnou akci.
3. Nájemce je oprávněn provádět na pronajatém majetku opravy dle „Plánu oprav a investic“.
4. Dále je nájemce oprávněn provádět na pronajatém majetku neodkladné investice a opravy nad rámec běžné údržby. Investice budou následně refakturovány pronajímateli se splatností v následujícím kalendářním roce.
5. Investice provedené nájemcem na pronajatém majetku po dobu trvání pronájmu zůstávají vlastnictvím pronajímatele v souladu s ustanovením § 123 Občanského zákoníku.
6. Investice na pronajímaném majetku financované pronajímatelem převezme nájemce do nájmu ke dni jejich uvedení do provozu na základě předávacího protokolu, kterým bude doplněna příloha č. 18 a 19 této smlouvy.
7. Investice provedené a financované nájemcem na pronajatém majetku odepisuje nájemce, a to dle § 28, odstavce 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů.
8. Ke dni ukončení platnosti této smlouvy převede nájemce bez náhrady pronajímateli zůstatkovou cenu technického zhodnocení provedeného na pronajatém majetku, které prováděl na své náklady v souladu s čl. VI, bod 7 této smlouvy.
9. Pronajímatel se zavazuje, že prostředky získané z nájmu za tepelná zařízení použije k úhradě investic na pronajímaném majetku, který je uveden v předmětu smlouvy o nájmu tepelných zařízení ze dne 11. 3. 1998, ve znění pozdějších dodatků.

#### **čl. VII.**

#### **Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit v daném roce za pronajatá tepelná zařízení nájemné, jehož výše odpovídá částce uvedené v kalkulaci ceny tepelné energie na příslušný kalendářní rok. Nájemné je tvořeno výší investičních prostředků určených na zhodnocení majetku



pronajímaného dle této smlouvy a je vždy uvedeno v „Plánu oprav a investic“ na příslušný kalendářní rok. K takto stanovené ceně nájemného bude účtována DPH dle sazeb platných k datu zdanitelného plnění.

2. Úhrada nájemného bude prováděna na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to ve čtvrtletních splátkách. Faktury za I. – III. čtvrtletí příslušného kalendářního roku budou vystaveny vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí. Faktura za IV. čtvrtletí příslušného kalendářního roku bude vystavena nejpozději k 10. 12. příslušného kalendářního roku. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich prokazatelného doručení. Datem zdanitelného plnění je datum vystavení faktury.
3. Výše nájemného nesmí překročit maximální výši stanovenou v cenových rozhodnutích ERÚ.

#### **čl. VIII.**

##### **Smluvní pokuty a sankce**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou nájmu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu 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 ke dni ukončení platnosti této smlouvy neprovede nájemce vyúčtování jednotlivým odběratelům, zavazuje se uhradit pronajímateli náklady, které mu vzniknou s provedením tohoto vyúčtování a dále smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

#### **čl. IX.**

##### **Ukončení platnosti smlouvy**

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 prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
2. Dnem ukončení smlouvy je nájemce povinen ukončit svou činnost na pronajatých tepelných zařízeních, která jsou předmětem této smlouvy. Je však povinen pronajímatele upozornit na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící pronajímateli přerušením či ukončením jeho činnosti.
3. Ke dni ukončení platnosti této smlouvy je nájemce povinen předat předmět pronájmu pronajímateli. O předání bude sepsán předávací protokol, který obě smluvní strany podepíší. Předmět pronájmu je nájemce povinen předat ve stavu, který bude způsobilý provozu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení za dobu pronájmu.. Součástí předávacího protokolu bude:
  - aktualizovaná technická dokumentace a majetková evidence zpracovaná nájemcem za celou dobu trvání smluvního vztahu
  - soubor spisů a souborů dat v převoditelném formátu

4. Při předání agendy je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě v přiměřené lhůtě před skončením nájmu vstup na pracoviště za účelem řádného převzetí a předání veškeré agendy a majetku.
5. V případě, že výpověď učiní nájemce, je povinen provést opatření potřebná k odvrácení škody i po ukončení smlouvy, pokud je pronajímatel nemůže učinit sám, ani za pomoci jiných osob.

#### čl. X.

#### Závěrečná ustanovení

1. 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
2. Za nájemce jsou oprávněni jednat: Ladislav Křístek a jím pověřené osoby.
3. Právní vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními občanského a obchodního zákoníku.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha:
  - č. 18 – Aktualizovaný seznam movitého a nemovitého majetku k 1. 1. 2010
  - č. 19 – Seznam pronajatých tepelných zařízení
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen dalšími dodatky v písemné formě.
6. Záměr města uskutečnit tento právní úkon byl schválen usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm dne 18.11.2009, číslo usnesení 1544/59.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ode dne 1. 1. 2010.

ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne 22. 12. 2009

Za pronajímatele:



Frenštát pod Radhoštěm  
nám. Míru 1  
744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Mgr. Stanislav Hrabovský  
starosta

IČO: 00297852, DIČ: CZ00297852  
-28-

ve Frenštátě pod Radhoštěm, dne

Nájemce:

LADISLAV KRÍSTEK  
744 01 Frenštát p./R. Školská 1394

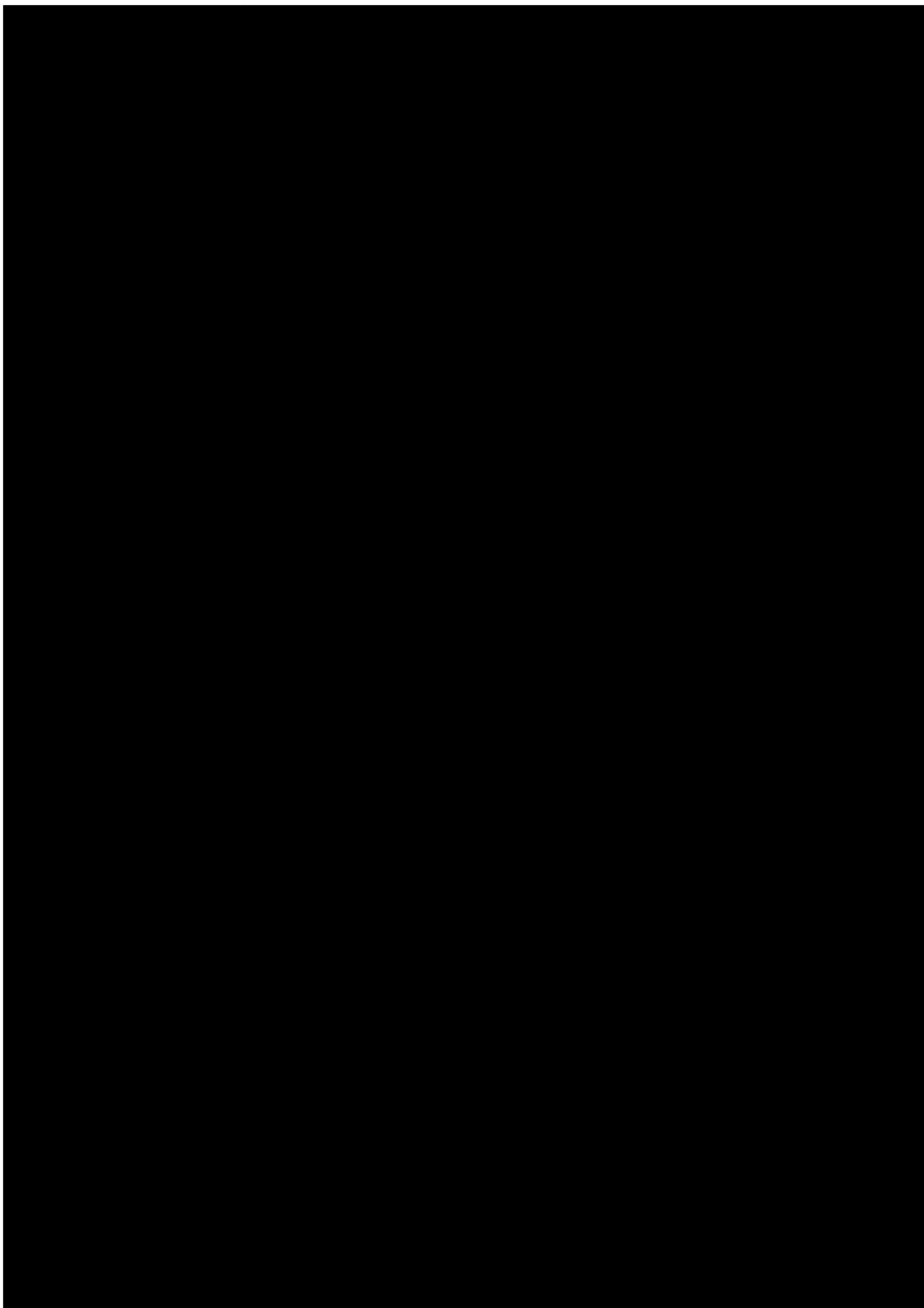


Ladislav Křístek

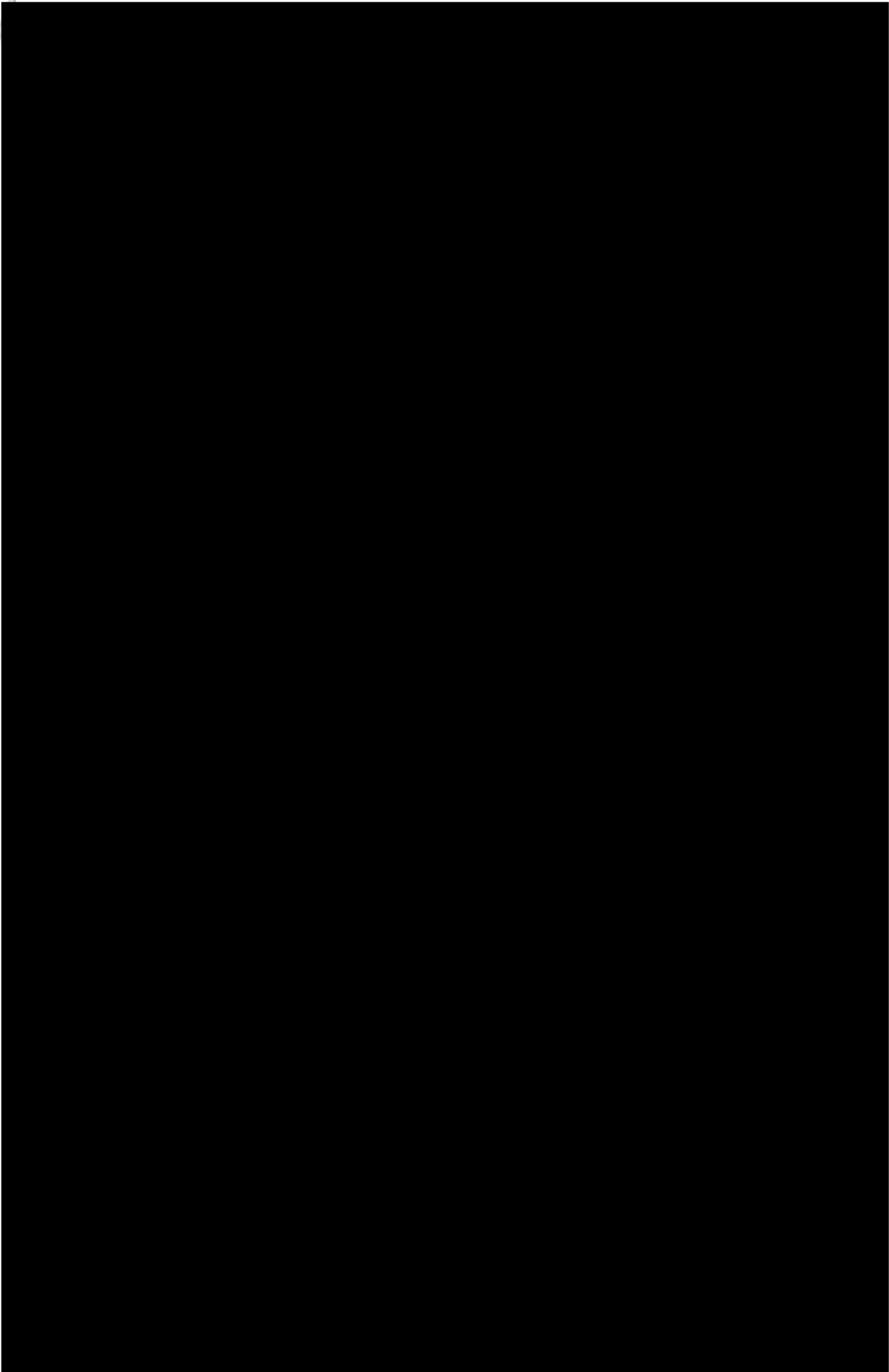
*Handwritten mark*

## Příloha č.18

Aktualizovaný seznam movitého a nemovitého pronajatého majetku k 1.1.2010

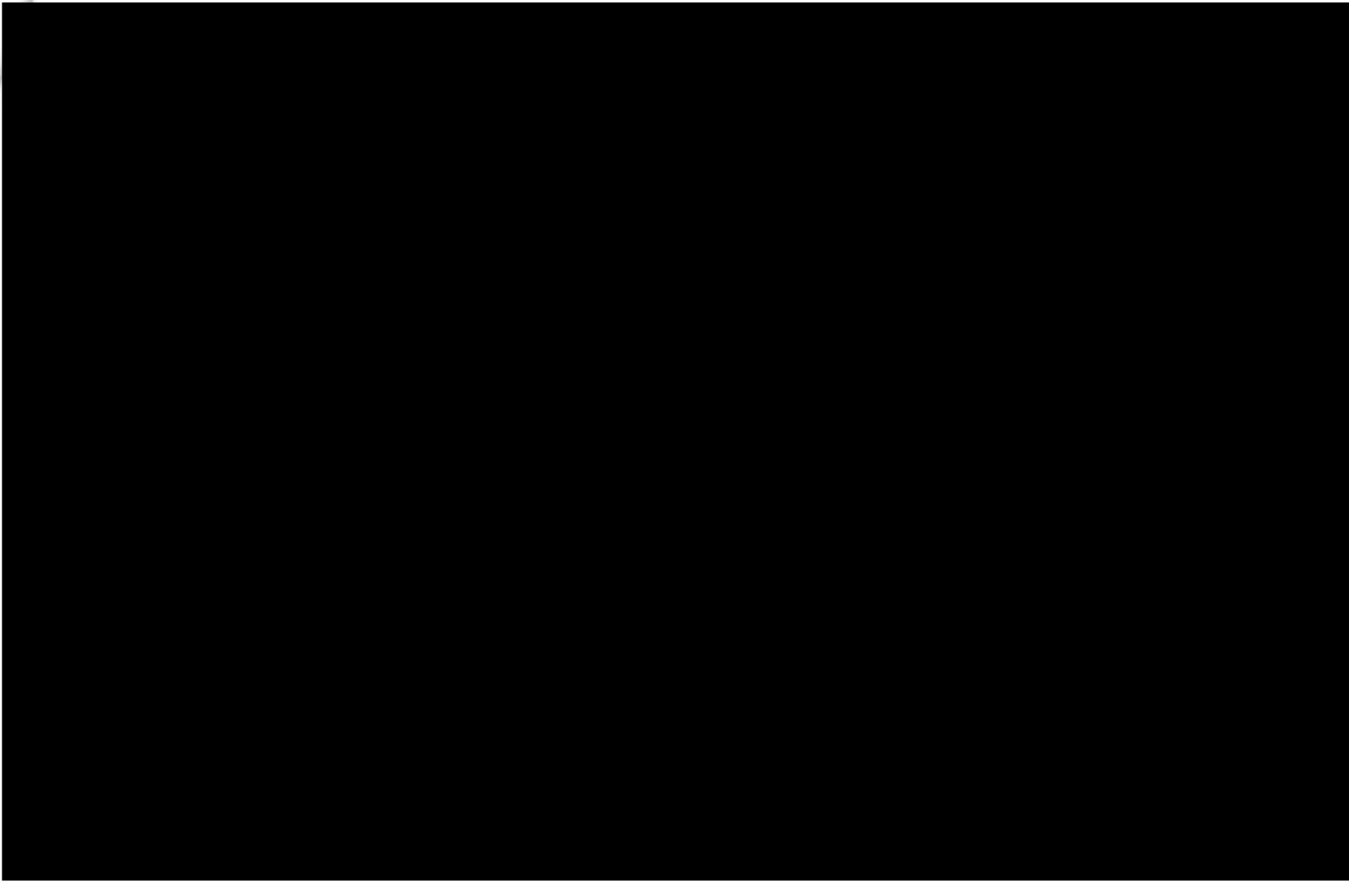




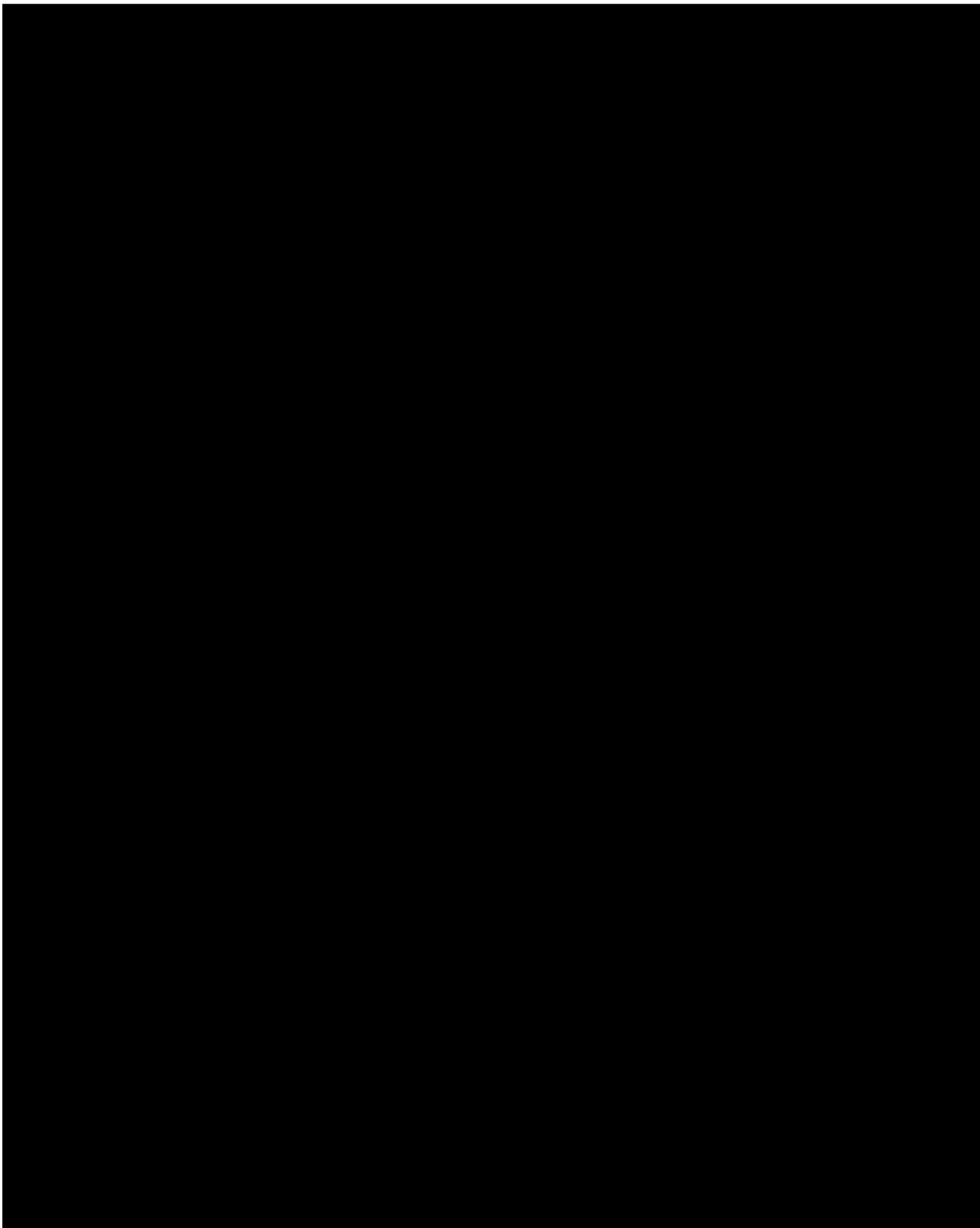


1

7/21



PŘÍLOHA Č. 19 - SEZNAM PRONAJATÝCH TEPELNÝCH ZAŘÍZENÍ



*zu!*

