

# SMLOUVA O NÁJMU, PROVOZOVÁNÍ A ÚDRŽBĚ TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

## 1. Pronajímatel:

Firma: **Bohumínská městská nemocnice, a.s.**  
Sídlo: **Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2788  
IČ: **268 34 022**  
DIČ: **CZ26834022**  
Zastoupen:

Kontaktní osoba:

e-mail:

telefon:

číslo účtu:

bankovní spojení:

doručovací adresa: **Bohumínská městská nemocnice, a.s.**  
**Slezská 207, Starý Bohumín, 735 81 Bohumín**

(dále jen „Pronajímatel“)

a

## 2. Nájemce:

Firma: **Veolia Energie ČR, a.s.**  
Sídlo: **28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava**  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 318  
IČ: **451 93 410**  
DIČ: **CZ45193410**  
Zastoupen:

Kontaktní osoba:

e-mail:

telefon:

číslo účtu:

bankovní spojení:

doručovací adresa: **28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava**

(dále jen „Nájemce“ nebo „Provozovatel“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně též jako „Smluvní strany“

## **Článek I**

### **Preambule**

1. Provozovatel prohlašuje, že je držitelem veškerých oprávnění nutných pro komplexní provozování tepelného hospodářství Pronajímatele a k jeho zásobování teplem, teplou vodou a párou.
2. Pronajímatel prohlašuje, že má v užívání nemovité věci a ve svém vlastnictví movité věci tvořící ucelený funkční celek (majetek), které jsou pro účely této smlouvy souhrnně označeny jako „zařízení tepelného hospodářství“, z nichž nemovité věci a prostory určené k podnikání v nich se nacházející jsou podrobně specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy a Pronajímatel je užívá na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s městem Bohumín, a movité věci, které jsou součástí zařízení tepelného hospodářství a předmětem nájmu dle této smlouvy, jsou v jeho výlučném vlastnictví a jsou podrobně specifikovány v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že na zařízení tepelného hospodářství nevážnou žádná jiná práva nebo omezení ve prospěch třetích osob, které by bránily řádnému výkonu nájemních a jiných práv a povinností Nájemce dle této smlouvy, to je zejména provozování zařízení tepelného hospodářství, jeho údržbě a opravách a že je na základě smlouvy s vlastníkem nemovitých věcí oprávněn k uzavření této smlouvy. Pronajímatel se v té souvislosti zavazuje, že Předmět nájmu po sjednanou dobu nájmu dle této smlouvy nezatíží žádnými právy ve prospěch třetích osob v případě, že by toto zatížení jakkoliv ztížilo nebo znemožnilo výkon práv nebo povinností Nájemce dle této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v zájmu optimalizace stávajícího provozu tepelného hospodářství a v zájmu dosažení ekonomické efektivity a dlouhodobé provozní spolehlivosti při provozu tepelného hospodářství Pronajímatele uzavírají v návaznosti na výsledek veřejné zakázky s názvem „Licencovaná výroba a dodávka tepla a páry v nemocnici Bohumín“ tuto smlouvu.

## **Článek II**

### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je:
  - a) nájem zařízení tepelného hospodářství,
  - b) provozování, údržba a opravy zařízení tepelného hospodářství
2. Smluvní strany se dohodly, že ohledně dodávek tepelné energie pro ústřední vytápění (ÚT) a vzduchotechniku, ohřev teplé vody (TV) a technologické páry pro Pronajímatele uzavřou samostatnou smlouvu, kterou pro účely této smlouvy označují jen jako „smlouva o dodávce tepla“.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že tato smlouva a smlouva o dodávce tepla předpokládaná v předchozím odstavci této smlouvy, jsou ve smyslu ust. § 1727 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“), na sobě závislými smlouvami, a proto pro případ, že nejpozději do 10 dnů od uzavření této smlouvy mezi nimi nebude z jakéhokoliv důvodu platně uzavřena smlouva o dodávce tepla, výslovně sjednávají, že marným uplynutím posledního dne lhůty k uzavření smlouvy o dodávce tepla automaticky zaniká tato smlouva, aniž by Smluvní strany musely činit jakákoliv právní nebo jiná jednání směřující k jejímu zániku.
4. Ujednání dle předchozího odstavce této smlouvy platí obdobně pro případ, že některá ze závislých smluv zanikne před uplynutím doby, na kterou byla sjednána. V takovém případě dnem zániku jedné závislé smlouvy automaticky zaniká též druhá závislá smlouva.

### Článek III

#### Nájem zařízení tepelného hospodářství

1. Pronajímaným zařízením tepelného hospodářství (dále také jen „Předmět nájmu“) se pro účely této smlouvy rozumí soubor nemovitých věcí včetně prostor určených k podnikání a tepelných, rozvodných, regulačních a kontrolních zařízení a ostatního dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku Pronajímatele, zajišťujícího výrobu, distribuci a řízení dodávek tepla pro vytápění, přípravu teplé vody a dodávek páry z kotelny a centrální výměňkové stanice pro Pronajímatele a třetí osoby, zejména:
  - a)
  - b)
  - c)
  - d)
  - e)
  - f)
  - g)
  - h)
  - i)
  - j)
  - k)
2. Předmět nájmu je podrobně specifikován v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s Předmětem nájmu a podmínkami, za nichž jej bude v souladu s touto smlouvou provozovat. Smluvní strany proto prohlašují, že specifikaci Předmětu nájmu dle této smlouvy a jejich příloh považují za dostatečně určitou pro vznik nájemního vztahu dle této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do nájmu a Nájemce Předmět nájmu na základě této smlouvy do nájmu přijímá. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že Předmět nájmu je v řádném a provozuschopném stavu a je technicky i právně způsobilý k účelu, ke kterému je určen, a který je dále v této smlouvě dohodnut jako účel nájmu dle této smlouvy.
5. Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem za účelem výroby a dodávky tepla, přičemž pro účely této smlouvy se sjednává, že součástí výroby tepla je též rozvod tepla pro vytápění, přípravu teplé vody a páry, jakož i údržba a opravy Předmětu nájmu v rozsahu a za podmínek dle této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jen ke sjednanému účelu, a to po všechny dny v týdnu, včetně sobot, nedělí a svátků; k jinému účelu je oprávněn Předmět nájmu užívat jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
7. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné sjednané dále v této smlouvě a další platby, k nimž je dle této smlouvy povinen.
8. Nájemce je oprávněn dodávat teplo vyrobené v Předmětu nájmu i třetím osobám a mít z této činnosti prospěch.
9. Nájemce je oprávněn užívat přístupové cesty, plochy a prostory k přístupu a příjezdu k Předmětu nájmu.

## Článek IV

### Provozování, údržba a opravy Předmětu nájmu

1. Provozováním Předmětu nájmu se dle této smlouvy rozumí provozování za účelem výroby a rozvodu tepla, včetně péče o řádný technický stav Předmětu nájmu s cílem udržet je v provozuschopném stavu odpovídajícím jejich stáří a opotřebení (opravy, údržba a kontroly).
2. Pronajímatel zmocňuje Provozovatele, aby provozoval Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
3. Provozovatel se zavazuje:
  - a) Na svůj náklad a nebezpečí zajišťovat běžný provozní servis Předmětu nájmu spočívající v obsluze technologických zařízení a řízení množství a kvality dodávek energií na úrovni stávajících provozních režimů;
  - b) Na svůj náklad a nebezpečí zajišťovat řádný technický servis Předmětu nájmu spočívající v péči o technický stav technologického zařízení (příloha č. 2) s cílem udržet je v řádném a provozuschopném stavu odpovídajícím době jejich pořízení, běžné údržbě a obvyklému opotřebení, který představuje běžnou údržbu, kterou je čištění, mazání, udržování těsnosti spojů, revize, technické prohlídky a drobné opravy a výměna dožitých částí zařízení. Pokud v průběhu trvání této smlouvy nastanou změny právních předpisů České republiky, které změní způsob provozování Předmětu nájmu v rozsahu přílohy č. 2 k této smlouvě, bude smluvní vztah vzniklý na základě této smlouvy upraven formou dodatku této smlouvy.
  - c) Vždy do konce každého kalendářního roku trvání této smlouvy předkládat Pronajímateli plán udržovacích prací a oprav Předmětu nájmu v rozsahu přílohy č. 2 k této smlouvě s uvedením plánované ceny udržovacích prací a oprav.
  - d) Na svůj náklad a nebezpečí a bez předchozího souhlasu Pronajímatele provádět plánované opravy Předmětu nájmu v rozsahu přílohy č. 2 k této smlouvě, jejichž cena nepřesáhne částku ve výši **Kč** bez daně z přidané hodnoty („DPH“) Udržovací práce a opravy, jejichž cena přesahuje dohodnutý limit, je Provozovatel oprávněn provést jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že finanční hodnota těchto činností dosáhne celkového ročního objemu uvedenému dále v odstavci 5 tohoto článku této smlouvy, bude Provozovatel plnit tyto činnosti v celém rozsahu na základě písemného souhlasu Pronajímatele s tím, že Pronajímatel se zavazuje uhradit na základě výzvy Provozovatele prokázané náklady přesahující částku uvedenou v odstavci 5 tohoto článku této smlouvy. Pro právní jistotu se sjednává, že servis Provozovatele poskytovaný na základě předchozích ustanovení této smlouvy se nevztahuje na nemovité věci a prostory určené k podnikání, které jsou součástí Předmětu nájmu.
  - e) Poskytnout Pronajímateli v požadované době a rozsahu a za úplaty jím požadovanou součinnost v případě nenadálé poruchy nebo havárie na tepelných zařízeních, které nejsou součástí Předmětu nájmu dle této smlouvy, spočívající v dodávkách materiálu i prací za účelem provedení nezbytných opatření k obnově dodávek tepla. Náklady vynaložené na poskytnutí součinnosti nese Provozovatel ze svého v případě, že porucha nebo havárie byla zapříčiněna porušením povinností Provozovatele dle této smlouvy.
  - f) Nemovité věci a prostory určené k podnikání, ve kterých jsou umístěny technologické části Předmětu nájmu, užívat tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení a dbát na to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě nebo zneužití.
  - g) Upozornit Pronajímatele na potřebu provedení údržby a oprav nemovitých věcí a prostor určených k podnikání, které jsou součástí Předmětu nájmu, které provádí na svůj náklad a nebezpečí Pronajímatel; sjednává se, že Smluvní strany se písemně dohodnou na způsobu provedení údržby nebo opravy.

- h) Provozovat Předmět nájmu s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany a ostatními platnými právními předpisy České republiky a touto smlouvou.
- i) V rámci provozu Předmětu nájmu převzít veškeré povinnosti Pronajímatele vznikající vůči všem orgánům státní správy (ČIŽP, OIP, ITI apod.) v souvislosti s provozováním Předmětu nájmu, převzít povinnosti původce odpadů vzniklých v souvislosti s provozem Předmětu nájmu a provádět pravidelné a příslušnými právními a technickými předpisy stanovené revize vyhrazených technických zařízení a technické prohlídky tohoto zařízení a vést nezbytnou dokumentaci. Pronajímatel v té souvislosti touto smlouvou zmocňuje Provozovatele k jednáním s orgány státní správy ve všech záležitostech spojených s provozováním Předmětu nájmu.
4. Provozovatel neodpovídá za závazky Pronajímatele vzniklé přede dnem účinnosti této smlouvy.
5. Provozovatel hradí náklady uvedené v odstavci 3 tohoto článku této smlouvy do výše  
Kč (slovy:                      korun českých) bez DPH ročně.
6. Provozovatel je oprávněn v rámci provozování a údržby Předmětu nájmu užívat i prostory související s nemovitými věcmi a prostorami určenými k podnikání, které jsou součástí Předmětu nájmu. Provozovatel je dále povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu vznikajícího v souvislosti s plněním předmětu smlouvy, vyjma směsného komunálního odpadu (katalogové číslo 200301).
7. Provozovatel se zavazuje, že dodávky tepla na výstupu z předávacích stanic budou splňovat podmínky stanovené pro zajištění vnitřních teplot v zásobovaných budovách Pronajímatele dle ČSN 06 0210, respektive vyhlášek č. 78/2013 Sb. a č. 194/2007 Sb. v platném znění.
8. Pronajímatel se zavazuje:
- a) zajistit provozovateli řádný a ničím nerušený výkon práva provozování Předmětu nájmu, tj. práva provozování jednotlivých technologických zařízení formou technického a provozního servisu, včetně práva dodávky páry pro technologické účely, teplé vody a tepla pro vytápění, a práva užívání prostor, kde jsou jednotlivé části provozovaného zařízení, a užívání prostor souvisejících, včetně stávajícího vybavení;
- b) neprovádět jakoukoliv úpravu Předmětu nájmu bez předchozí dohody s Provozovatelem;
- c) nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy předat Provozovateli Předmět nájmu a veškerou dostupnou dokumentaci týkající se Předmětu nájmu související s řízením, provozováním, údržbou technologických zařízení apod. Technická a provozní dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě Smluvní strany a bude uložena v prostoru kotelny. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán protokol;
- d) nejpozději ke dni účinnosti smlouvy poskytnout Provozovateli informace o všech existujících dodavatelských, servisních či jiných smlouvách (a z nich plynoucích případných závazků) majících vazbu na provoz a údržbu Předmětu nájmu v rozsahu daném touto smlouvou. Předání a převzetí těchto informací a kopií případných smluv bude provedeno protokolárně. Pronajímatel se rovněž zavazuje účinně spolupracovat a vystupovat společně v jednotném zájmu s Provozovatelem v případech souvisejících s těmito smlouvami;
- e) spolupracovat s Provozovatelem při přehlášení odběru vstupního média zemního plynu od dodavatele na Provozovatele a provést úhradu případných závazků dodavateli plynu vzniklých před datem účinnosti této smlouvy;

- f) poskytovat Provozovateli ode dne zahájení provozování Předmětu nájmu dle této smlouvy potřebné protiplnění na náklady provozovatele, kterým jsou dodávka vody (mimo dodávky pitné vody pro potřeby výroby TV), telekomunikace a dodávka elektrické energie pro potřeby provozování provozovaného zařízení;
  - g) poskytovat Provozovateli ode dne zahájení provozování Předmětu nájmu dle této smlouvy provozovateli dodávky pitné vody pro potřeby výroby TV, jako protiplnění na náklady Pronajímatele;
  - h) umožnit Provozovateli trvale přístupovou cestu k Předmětu nájmu a jeho jednotlivým součástem, vč. souvisejících prostor, a to v kteroukoliv denní či noční hodinu. Za tímto účelem se Pronajímatel zavazuje předat Provozovateli potřebné klíče od všech přístupů k Předmětu nájmu. K termínu účinnosti této smlouvy umožní Pronajímatel Provozovateli provést opatření k zajištění kontroly a evidence vstupů do těchto prostor.
  - i) zaplatit provozovateli na základě faktury - daňového dokladu činnosti, které dle této smlouvy hradí Pronajímatel;
  - j) udržovat nemovité věci a prostory určené k podnikání, které jsou součástí Předmětu nájmu, a prostory související na svůj náklad v řádném a užitelném stavu tak, aby nedošlo k poškození technologických zařízení, které jsou v nich umístěny, ani ke škodám na zdraví obsluhy jednotlivých technologických zařízení;
9. Výdaje vynaložené Provozovatelem v každém kalendářním roce na běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu budou předkládány Pronajímateli k potvrzení vždy do 25. ledna roku následujícího.
10. Pronajímatel prohlašuje, že navazující vnitřní otopná soustava zásobovaných budov, která není Předmětem nájmu dle této smlouvy, splňuje podmínky stanovené pro zajištění vnitřních teplot v zásobovaných objektech dle ČSN 06 0210, respektive přílohy č. 1 vyhlášky 78/2013 Sb., v platném znění. Pronajímatel dále prohlašuje, že vnitřní otopnou soustavu zásobovaných budov provozuje a bude nadále provozovat v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami.
11. Smluvní strany jsou si vědomy rizika výskytu legionelly v odběrných tepelných zařízeních, která vlastní a provozuje Pronajímatel, a proto se dohodly, že prevence výskytu legionelly je obsahem Provozního předpisu.
12. Na základě povinností vyplývajících pro smluvní strany ze zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 252/2004 Sb., která stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu, mezi nimiž je také mikrobiologický a biologický ukazatel legionelly a jeho hygienický limit, se Smluvní strany dohodly na povinnostech každé ze Smluvních stran při prevenci výskytu legionelly při výrobě teplé vody (dále jen TV) a zásobování Pronajímatele TV popsané v Provozním předpisu.
- a) Program plánované preventivní údržby a kontrol, včetně harmonogramu provádění jednotlivých odběrů a analýz zpracuje Provozovatel ve spolupráci s Pronajímatelem nejpozději do třiceti (30) dnů po podpisu této Smlouvy
  - b) Pracovní postup - organizační opatření Pronajímatele, který v téže lhůtě zpracuje Pronajímatel.
  - c) Náklady vynaložené na plnění povinností dle tohoto odstavce (12) této smlouvy povinností nese každá ze Smluvních stran ze svého s výjimkou spotřeby tepla na provedení tepelné desinfekce rozvodných sítí TV, které nese Pronajímatel.
  - d) Vzhledem k tomu, že odběrným místem pro dodávku TV je pata budovy vč. rozdělovače potrubí po první stěnu předacího místa a v tomto místě přechází její vlastnictví na Pronajímatele a vzhledem k tomu, že Provozovatel neprovozuje potrubní systém TV v areálu Pronajímatele, nenese Provozovatel odpovědnost za

prevenci výskytu legionelly a výskyt legionelly v přivedené studené vodě a v TV cirkulující v tomto potrubním systému a případnou škodu, která při výskytu legionelly může vzniknout Pronajímateli nebo třetím osobám. Provozovatel dále nenese odpovědnost za škodu, která by případně mohla vzniknout na potrubním systému TV při realizaci dohodnutých preventivních opatření.

- e) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že současný stav vědeckého poznání nezná metody, jimiž by bylo možné zcela zabránit výskytu legionelly, zná pouze metody, kterými lze výskyt legionelly omezit. S ohledem na tuto skutečnost se dohodly o vzájemných povinnostech při prevenci výskytu legionelly a vymezení odpovědnosti za její výskyt.
  - f) Provozovatel se zavazuje spolupracovat při přípravě a realizaci dalších metod prevence výskytu legionelly v případě, že se program prevence sjednaný v tomto ustanovení smlouvy ukáže jako neúčinný nebo nedostatečně účinný.
  - g) Smluvní strany shodně prohlašují, že závazky, které pro ně vyplývají z tohoto odstavce 13 tohoto článku smlouvy, jsou v souladu s právními předpisy účinnými v době uzavření této smlouvy.
13. Provozovatel se zavazuje, že zajistí na náklady Pronajímatele u akreditované laboratoře provádění odběrů a analýz TV z míst stanovených Pronajímatelem pro stanovení legionelly a fyzikální a chemický rozbor TV (stanovení pH, TOC, barva, fosforečnany, pach, zákal, teplota, trihalomethany). Náklady s tím spojené nese Pronajímatel formou přefakturace.

#### **Článek V** **Nájemné**

- 1. Dle ustanovení článku III odstavce 7 této smlouvy je Provozovatel povinen platit Pronajímateli nájemné.
- 2. Nájemné se sjednává dohodou Smluvních stran tak, že činí celkem ,- Kč (slovy:  
korun českých) bez DPH ročně, přičemž z této částky připadá na
  - a) nájemné za movité věci .- Kč/rok, bez DPH.
  - b) nájemné za nebytové prostory .- Kč/rok, bez DPH.
- 3. K nájemnému účtuje Pronajímatel DPH ve výši dle platných obecně závazných právních předpisů.
- 4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájem netrvá celý kalendářní rok, bude nájemné za poměrnou část daného roku vypočteno jako součin 1/12 ročního nájemného a počtu měsíců trvání nájmu v daném roce.
- 5. Nájemné bude hrazeno měsíčně ve výši jedné dvanáctiny (1/12) ročního nájemného dle odstavce 2 tohoto článku smlouvy, a to na základě faktury, kterou bude Pronajímatel vystavovat vždy k prvnímu pracovnímu dni každého kalendářního měsíce na běžný měsíc. Fakturovaná částka je splatná příkazem k úhradě na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ve lhůtě splatnosti do dvacetijedna (21) dnů ode dne doručení faktury, která musí mít náležitosti daňového dokladu. Pro tyto účely se sjednává, že dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je první pracovní den každého kalendářního měsíce.
- 6. Provozovatel je dále povinen hradit Pronajímateli:
  - a) vodné a stočné, dle skutečné spotřeby měřicího místa kotelní a dle ceny dodavatele vody,
  - b) spotřebovanou elektrickou energii dle skutečné spotřeby měřicích míst „kotelna“ dle průměrné ceny elektrické energie účtované dodavatelem elektrické energie Pronajímateli v aktuálním měsíci,
  - c) telekomunikační poplatky dle doby uskutečněných hovorů a dle cen operátora pronajímatele.

7. Spotřeba médií dle předchozího odstavce 6 písm. a) a b) této smlouvy bude měřena podružnými měřidly vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce a Pronajímatel ji bude Nájemci fakturovat bez zbytečného odkladu po doručení faktury dodavatele médií. Fakturovaná částka je splatná příkazem k úhradě na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ve lhůtě splatnosti do \_\_\_\_\_ dnů ode dne doručení faktury, která musí mít náležitosti daňového dokladu. Pro tyto účely se sjednává, že dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je poslední den každého kalendářního měsíce. Faktura musí obsahovat číslo smlouvy Nájemce a musí být zaslána na doručovací adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
8. Náklady za spotřebovaný plyn bude hradit Nájemce přímo dodavateli plynu, s nímž uzavře zvláštní smlouvu ke dni účinnosti této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost.
9. Provozovatel je oprávněn provést kontrolu způsobu měření a vyhodnocování spotřeb energií nebo služeb, jež budou přefakturovány a po dohodě s Pronajímatelem provést na svůj náklad a nebezpečí případnou výměnu měřících zařízení.
10. V případě prodlení se zaplacením fakturovaných částek je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna účtovat druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši \_\_\_\_\_ z dlužné částky za každý den prodlení. Tímto ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu škody a náhradu úroků z prodlení v souladu s obecně závaznými právními předpisy v plné výši.

## **Článek VI**

### **Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. června 2016.
2. Tato smlouva může zaniknout dohodou Smluvních stran nebo výpovědí. Každá ze Smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět s uvedením důvodu výpovědi v případě, že druhá Smluvní strana bude tuto smlouvu porušovat a s porušováním neustane ani v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší, než dva (2) měsíce. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět též v případě, že Pronajímatel nebude bezdůvodně souhlasit s provedením opravy navrhované Provozovatelem podle článku IV odst. 3 písm. c) této smlouvy a tento nesouhlas omezí, případně znemožní Provozovateli řádně a včas plnit povinnosti sjednané v této smlouvě. V těchto případech činí výpovědní doba šest (6) měsíců. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu výpovědi. V tomto případě činí výpovědní doba dvanáct (12) měsíců. Výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Zanikne-li tato smlouva, je Nájemce povinen nejpozději posledního dne výpovědní doby předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Stavební nebo jiné úpravy Předmětu nájmu provedené bez souhlasu Pronajímatele je povinen na svůj náklad a nebezpečí odstranit; to neplatí pro úpravy provedené v souladu s ustanovením článku IV odst. 3 písm. d) této smlouvy.
4. Pro případ prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši \_\_\_\_\_, - Kč/ den.

## **Článek VII**

### **Ostatní ujednání**

1. Provozovatel v plné výši odpovídá za škodu, kterou pronajímateli nebo třetí osobě způsobí. Pronajímatel není odpovědný za škody z důvodů uvedených v § 2913 odst. 2 Občanského zákoníku.



2. Provozovatel není odpovědný za nedodržení režimu vytápění, pokud k němu došlo za hranicí provozovaných zařízení.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn proti škodám způsobeným sdruženým živelním pojištěním, vandalismem, odcizením věci krádeží vloupáním a loupežným přepadením.
4. Provozovatel prohlašuje, že má uzavřenu pojistnou smlouvu odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností.
5. Smluvní strany se dohodly, že (i) budou projednávat závažné skutečnosti ve věci realizace této smlouvy a sepisovat z těchto jednání zápisy, (ii) řešit vzniklé problémy zejména jednáním za účelem dosažení dohody smírným vyřízením sporných skutečností, (iii) Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení Nájemci provádět pověřeným zaměstnancem kdykoliv kontrolu Předmětu nájmu a jeho provozování, a to za přítomnosti oprávněného zaměstnance Nájemce.
6. Ve vzájemném styku smluvních stran jsou zmocněny jednat tyto osoby:
  - a) za Pronajímatele pan \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_
  - b) za Nájemce ve věcech smluvních pan \_\_\_\_\_ a ve věcech technických pan \_\_\_\_\_
7. Smluvní strany se zavazují uchovávat mlčenlivost o skutečnostech, které jsou předmětem této smlouvy a které se dozvědí v souvislosti s plněním této smlouvy.

#### **Článek VIII**

##### **Oznamování**

1. Veškerá oznámení, která je podle této smlouvy zapotřebí či možné učinit, budou učiněna v písemné formě a mohou být učiněna doporučenou poštou s dodejkou nebo osobním doručením.
2. Oznámení se zasílají na doručovací adresu Smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Oznámení se považuje za řádně doručené i v případě, že Smluvní strana, jíž je oznámení určeno, oznámení z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Pro tento případ se sjednává, že oznámení bylo doručeno třetího (3.) dne po odeslání, a při osobním doručení dnem, kdy je adresát nepřevzal.

#### **Článek IX**

##### **Přechodná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravená Smlouvou se řídí Občanským zákoníkem s tím, že Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2310 až § 2315 Občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že § 577 Občanského zákoníku se nepoužije. Určení množství, časového, územního nebo jiného rozsahu ve smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou Smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoli zasahovat.
3. Neplatnost právního jednání (v důsledku nedodržení jeho ujednané formy) souvisejícího se Smlouvou lze namítat i v případě, že již bylo některou ze stran plněno. Ust. § 582 odst. 2 Občanského zákoníku se proto nepoužije.
4. Smluvní strany prohlašují, že si navzájem sdělily veškeré okolnosti požadované dle ust. § 1728 odst. 2 Občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se dohodly, že nabídka na uzavření či změnu Smlouvy nemůže být přijata s dodatky, výhradami, omezeními či jinými změnami, a to i v případě, že tyto odchylky mění obsah nabídky pouze nepodstatně; ust. § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku se proto nepoužije.

6. Smluvní strany společně prohlašují, že Smlouvu upravují komplexně a úplně svá vzájemná práva a povinnosti. Pro výklad Smlouvy, resp. pro stanovení práv a povinností Smluvních stran týkajících se Smlouvy proto Smluvní strany vylučují použití (i) jakýchkoli dokumentů výslovně neuvedených ve Smlouvě (včetně korespondence Smluvních stran předcházející uzavření Smlouvy), (ii) oborových či jiných zvyklostí, či (iii) případné předchozí praxe Smluvních stran. Smluvní strany Smlouvu rovněž dříve neuzavřely v jiné, než písemné formě, a žádná ze Smluvních stran proto není oprávněna a povinna obsah Smlouvy písemně potvrdit ve smyslu a s účinky dle § 1757 Občanského zákoníku.
7. Dle § 1765 Občanského zákoníku na sebe Smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením Smlouvy Smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností Smlouvy. Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
8. Smluvní strany společně prohlašují, že jsou podnikateli, ustanovení o lichvě (§ 1796) a neúměrném zkrácení (§§ 1793 až 1795) Občanského zákoníku se proto nepoužijí.
9. Postoupení smlouvy jako celku, jakož i jakýchkoliv práv ze smlouvy, s výjimkou práva na zaplacení pohledávky vzniklé na základě smlouvy, je vyloučeno bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany (včetně postoupení práv a povinností ze smlouvy prostřednictvím cenného papíru). Kvitance za částečné plnění a vracení dlužních úpisů s účinky kvitance jsou vyloučeny.
10. Jakákoli smluvní pokuta mezi Smluvními stranami musí být sjednána pouze písemně, a to výlučně v podobě listiny podepsané (nikoli elektronicky) oběma Smluvními stranami.
11. Nebude-li mezi Smluvními stranami výslovně a v písemné podobě sjednáno jinak, je výše úroku z prodlení stanovena příslušným právním předpisem. Smluvní strany nemají oprávnění požadovat případné úroky z úroků (smluvních úroků či úroků z prodlení).
12. Smlouva zahrnuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami a žádná jiná ujednání, slovní či písemná, která by se týkala předmětu Smlouvy, mezi Smluvními stranami neexistují.
13. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v ustanovení článku VI odst. 1.

## **Článek X**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pro práva, závazky a právní vztahy v této smlouvě zvláště neupravené platí obecně závazné právní předpisy.
2. Tato smlouva vzniká jen dohodou o celém jejím obsahu; smlouvu je možno měnit nebo doplňovat jen číslovanými dodatky, které musí mít písemnou formu. Na ústní ujednání se nebere zřetel.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom. Obě vyhotovení Smlouvy mají stejnou platnost.

5. Pronajímatel a Nájemce si Smlouvu přečetli, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí a prohlašují, že je projevem jejich svobodné a vážné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Seznam příloh:

**Příloha č. 1 – nemovité věci a prostory určené k podnikání**

**Příloha č. 2 – movité věci**

V Bohumíně dne 24. 5. 2016

V Ostravě dne 24. 5. 2016

za Pronajímatele:

za Nájemce:



**Předmět nájmu – nemovité věci a prostory určené k podnikání**

1.

2.

3.

4.















