

S M L O U V A č. 2011/0855/MO.DOBCH

o nájmu tepelného hospodářství  
a o výkonu dalších práv a povinností, včetně souhlasu majitele s provozováním licencovaných  
činností sk. 31 - Výroba tepla  
a sk. 32 - Rozvod tepla

uzavřená podle ustanovení Obchodního zákoníku v platném znění mezi smluvními stranami:

**Městská část Praha 8**

se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,  
zastoupená: starostou Městské části (MČ) Praha 8

p. Ing. Jiřím Janků

(ve věcech smluvních a technických jsou oprávněni za MČ Praha 8 jednat:  
pověřený vedením majetkového odboru ÚMČ Praha 8 p. Ing.  
Václav Barcal a vedoucí ekonomického odboru ÚMČ Praha 8  
pí Ing. Dagmar Novotná),

IČ: 00063797,

DIČ: CZ00063797,

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Oblastní pobočka Praha – východ,

Pobočka v Praze 8

Na Hrázi 1, 180 00 Praha 8 – Libeň,

číslo účtu :

( dále jen „pronajímatel“),

a

společnost : **Centrum Palmovka, a. s.**

Sídlo: Praha 8, Libeň, Zenklova 1/35, PSČ 180 00

zastoupená : Janem Kovaříkem , předsedou představenstva  
Zbyňkem Novotným, členem představenstva

IČ: 247 96 590

DIČ : CZ247 96 590

bankovní spojení Česká spořitelna, a.s. pobočka Praha 8

číslo účtu :

společnost zapsána dne 19. ledna 2011 v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem  
v Praze pod spisovou značkou 16872, oddíl B,

(dále jen „nájemce“),

## **Hlava I. Předmět nájmu**

### **Čl. 1.**

1. Pronajímatel má v souladu se zákonem ČNR č. 418/1990 Sb., o hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle Statutu hl. města Prahy v samostatné působnosti, v platném znění, všechna práva a povinnosti vlastníka svěřeného majetku obce, tj. Hlavního města Prahy – tepelných zdrojů a rozvodů tepla (dále jen tepelné hospodářství) v Městské části Praha 8. Tepelné hospodářství přenechává pronajímatel touto smlouvou do užívání nájemci za účelem jejich provozování a pro výkon práv a povinností na základě licencí udělených Energetickým regulačním úřadem (dále je ERU), vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.
2. Pro účely této smlouvy se tepelným hospodářstvím pronajímatele (dále jen „TH“) rozumí soubor movitého a nemovitého majetku, který slouží pro výrobu a rozvod tepelné energie (dále jen TE) a teplé užitkové vody (dále jen „TUV“) v dané lokalitě.
3. Pro účely této smlouvy se „odběratelem“ rozumí pronajímatel a příp. další subjekty (vlastníci nebo správci dalších domů), které jsou rozvody TE a TUV napojeny na pronajímané zařízení TZ a mají s pronajímatelem uzavřenu smlouvu a odběru tepla příp. TUV.
4. Seznam pronajímaného TH je uveden v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

## **Hlava II. Převzetí tepelného hospodářství do užívání**

### **Čl. 1.**

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci TH se všemi součástmi a příslušenstvím nejpozději do 1. ledna 2012.
2. O předání a převzetí TH mezi pronajímatelem a nájemcem bude sepsán protokol.
3. Současně s TH předá pronajímatel nájemci veškerou technickou a jinou dokumentaci a další potřebné doklady, vztahující se k zařízení TH, uvedenému v Hlavě I. této smlouvy, které má k dispozici. Těmito doklady se rozumí zejména :
  - a) soupisy výměr bytových a nebytových prostorů ( a jejich využití, včetně přiřazeného koeficientu) dle vyhlášky MPO č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody, včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele, ve znění vyhl. MPO č. 85/1998 Sb. ( a příp. pozdějších předpisů),
  - b) pasporty nemovitostí u samostatně umístěných zdrojů tepla nebo výměňkových stanic,
  - c) revizní zprávy o technickém stavu TH,

- d) seznamy a evidenční podklady hmotného a nehmotného majetku.

## Čl. 2.

1. Chybějící doklady, uvedené v Hlavě II. Čl. 1. odst. 3, pís.c) této smlouvy, které jsou pro provoz předaného TH nezbytné, doplní nebo pořídí nájemce po předchozí dohodě s pronajímatelem, na své náklady, v dohodnuté lhůtě (nejpozději však do 10. ledna 2012).
2. Tyto doklady se v okamžiku jejich pořízení stávají majetkem pronajímatele.

## Čl. 3.

1. Do tří měsíců od účinnosti této smlouvy předloží nájemce pronajímateli zprávu o stavu TH, pronajatých nájemci touto smlouvou.

## Hlava III.

### Správní úkony – souhlas s provozováním předmětu nájmu

## Čl. 1.

1. Nájemce je povinen provozovat TH v rozsahu určeném touto smlouvou, svým jménem a na svůj účet a plně v souladu s povinnostmi platnými pro držitele licencí ERU sk.31 Výroba tepla a sk. 32 rozvod tepla.
2. Pronajímatel dává souhlas nájemci s provozováním předmětu nájmu výhradně pro účely licencovaných činností podle licencí sk.31 Výroba tepla a sk. 32 Rozvod tepla.

## Čl. 2

1. Nájemce je oprávněn provádět následující činnosti a úkony :

01. pro zabezpečení výroby tepla a TUV :

v souladu s povinnostmi držitele licence sk.31 Výroba tepla

02. pro zabezpečení distribuce tepla a TUV :

v souladu s povinnostmi držitele licence sk.32 Rozvod tepla

03. pro technické zajištění :

- a) provádění technické údržby vlastními prostředky v rozsahu kalkulovaném v ceně TE
- b) sjednávání provozní údržby dodavatelsky v rozsahu kalkulovaném v ceně TE
- c) provádění provozních oprav vlastními prostředky v rozsahu kalkulovaném v ceně TE

- d) sjednávání provozních oprav dodavatelsky v rozsahu kalkulovaném v ceně TE
  - e) plánování a realizace oprav investičního charakteru,
  - f) zajištění pohotovostní služby pro případ havarijních stavů,
  - g) zásobování,
  - h) doprava,
  - i) vedení skladového hospodářství;
2. Při sjednávání odběratelských smluv je nájemce povinen upozornit odběratele, že se mají obracet ve všech věcech, týkajících se dodávky tepla a TUV, výhradně na jím stanovené nebo pověřené provozní orgány.

#### **Hlava IV. Povinnosti a oprávnění nájemce**

##### **Čl. 1.**

1. Nájemce je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem TH a plnit všechny povinnosti pronajímatele ve vztahu k pronajatému zařízení, stanovené platnými obecně závaznými právními předpisy a úpravami.
2. Nájemce zajišťuje plnění předmětu této smlouvy vlastními zaměstnanci nebo dodavatelsky, v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy.

##### **Čl. 2.**

1. Nájemce bude na základě zplnomocnění oprávněn zastupovat pronajímatele před správními orgány a při soudních sporech, týkajících se předmětu této smlouvy, ve vztahu ke třetím osobám.
2. Nájemce bude zplnomocněn pro každý takový případ samostatně.

##### **Čl. 3.**

1. Nájemce je oprávněn podávat pronajímateli návrhy na provádění úprav zařízení, které je předmětem této smlouvy, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu této smlouvy.
2. Nájemce je povinen jednou za rok, nejpozději však do 30. listopadu běžného roku, předložit pronajímateli technicky zdůvodněný návrh plánovaných rekonstrukcí, oprav a jiných opatření investičního charakteru, vhodných k realizaci v kalendářním roce následujícím.
3. Způsob realizace investičních akcí financovaných pronajímatelem, včetně způsobu zajištění dodavatelů, provádění výběrových řízení, zadávání veřejných zakázek a zajištění realizace akcí, bude sjednáván pro každý případ samostatně. Nájemce je povinen v těchto případech spolupracovat s vybraným dodavatelem a provádět stavební dozor nad kvalitou jeho prací.

#### **Čl. 4.**

1. Nájemce je povinen určit pověřenou osobu, na kterou se mohou odběratelé obracet v případě poruchy, havárie či jiné události spojené s přerušením či omezením dodávky tepla a TUV, a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly odběratelům známy.

### **Hlava V. Oznamovací povinnost nájemce**

#### **Čl. 1.**

1. Nájemce neprodleně oznámí pronajímateli vznik havarijní situace, za účelem řešení odstranění havárie, volby způsobu financování nutných opatření a případného odsouhlasení havarijního výměru.
2. Nájemce pravidelně oznamuje pronajímateli veškeré skutečnosti, vzniklé v souvislosti s plněním této smlouvy na majetku pronajímatele.

### **Hlava VI. Omezení činnosti nájemce**

#### **Čl. 1.**

1. Nájemce není oprávněn nakládat s TH jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn předmět nájmu nebo jeho části zcizit, zastavit či k němu zřídit věcné břemeno a není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout.
2. Nájemce není oprávněn využívat provozní prostory, související s předmětem nájmu, k jiným účelům, než k plnění předmětu této smlouvy, zejména není oprávněn tyto prostory bez písemného souhlasu pronajímatele poskytnout k užívání nebo přenechat do podnájmu třetím osobám.

#### **Čl. 2.**

1. Finanční prostředky potřebné na veškeré opravy, údržbu a na úpravy zařízení a provozování opravy, podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
2. Technická zhodnocení pronajatého majetku rekonstrukcemi a nově realizovanými investicemi, i když prostředky na ně získané jsou zahrnuty v platné ceně tepla, podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a zůstávají po realizaci jeho vlastnictvím, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## **Hlava VII. Povinnosti pronajímatele**

### **Čl. 1.**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit finanční prostředky :
  - a) v případě havárie na obnovu provozu TZ a na odstranění škod,
  - b) na pokrytí nákladů dle Hlavy III. Čl. 2 této smlouvy ve výši, o kterou je překročena částka předpokládaná v platné ceně tepla, a to na základě technicky zdůvodněného a odsouhlaseného návrhu, který bude vypracován vždy do 30. listopadu předchozího roku.

## **Hlava VIII. Povinnosti nájemce**

### **Čl. 1.**

1. Nájemce je povinen:
  - a) být zapsán v Obchodním rejstříku a doložit tuto skutečnost před uzavřením této smlouvy; předmět jeho podnikání musí být v souladu s předmětem této smlouvy,
  - b) v souladu se zákonem č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (Energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, mít uděleny licence sk.31 Výroba tepla a sk.32 Rozvod tepla.

### **Čl. 2.**

1. Nájemce hradí veškeré výdaje na správu, údržbu, stanovené poplatky, provoz, jakož i provozní opravy TH do výše příjmů z dodávky tepla a TUV.
2. Nájemce se zavazuje vést příjmy a výdaje související s touto smlouvou na samostatném bankovním účtu, aby tyto příjmy a výdaje byly zřetelně odděleny od příjmů a výdajů nájemce z jeho jiné činnosti.
3. Hmotný investiční majetek (dále jen „HIM“) a zhodnocený HIM, který je vlastnictvím pronajímatele, odepisuje na základě této smlouvy pouze pronajímatel.

### **Čl. 3.**

1. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu předmětu nájmu, kdykoli o to pronajímatel písemně požádá.
2. Ze strany pronajímatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn.

#### Čl. 4.

Nájemce se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků.

#### Čl. 5.

1. Nájemce je povinen uzavřít vlastní odpovědnostní pojištění.

### **Hlava IX. Výše nájemného**

#### Čl. 1.

1. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné činí 1.500.000,- Kč bez DPH ročně za celý předmět nájmu.
2. Nájemné je splatné ve dvanácti měsíčních splátkách. Výše měsíční splátky činí 125.000,- Kč bez DPH. Měsíční splátka je splatná vždy k 25. dni běžného měsíce nájmu převodem na bankovní účet pronajímatele.

### **Hlava X. Součinnost pronajímatele a nájemce**

#### Čl. 1

1. Pokud je nájemce povinen informovat pronajímatele, je tato povinnost splněna prokazatelným doručením písemné informace do podatelny MČ Praha 8 (osobně = Zenklova 43(„bílý dům“), poštou = Zenklova 35/1, 180 48 Praha 8 – Libeň), zasláním faxu (č. [REDACTED]) nebo jinými technickými prostředky.
2. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky vedoucímu majetkového odboru ÚMČ Praha 8, Na Košince 501/1, tel. č. [REDACTED] s tím, že zpráva bude neprodleně písemně potvrzena.

#### Čl. 2

Nájemce předá bez zbytečného odkladu podklady k vydání havarijního výměru správnímu orgánu a požádá o jeho vydání zároveň se žádostí pronajímatele o provedení oprav.

**Hlava XI.**  
**Sankce vyplývající z neplnění povinností nájemce**

**Čl. 1.**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
  - a) bude v prodlení s plněním finančních povinností vůči pronajímateli,Výše smluvní pokuty se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši:
  - ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den z prodlení,

Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevyklučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.

Sjednanou výši smluvní pokuty vzniklé v daném měsíci je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc na základě vyúčtování pokuty předloženém pronajímatelem.

2. Nájemce odpovídá za škody na věcech svěřených mu do nájmu touto smlouvou, a to i za škody způsobené třetí osobou.
3. Prokazatelné neplnění smluvních povinností nájemce vůči pronajímateli může být důvodem k okamžitému odstoupení od této smlouvy.
4. Ustanovení tohoto článku smlouvy nejsou nijak omezeny nároky na úhradu škody prokazatelně vzniklé pronajímateli nebo třetím osobám jednáním nájemce. Vypořádání takových vzájemných nároků se řídí příslušnými ustanoveními platných obecně závazných právních předpisů.

**Hlava XII.**  
**Sankce vyplývající z neplnění povinností pronajímatele**

**Čl. 1.**

1. V případě prodlení s plněním finančních povinností pronajímatele vůči nájemci má nájemce právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % u dlužné částky za každý den prodlení.
2. Tímto ustanovením smlouvy nejsou nijak omezeny nároky na úhradu škody prokazatelně vzniklé nájemci nebo třetím osobám jednáním pronajímatele. Vypořádání takových vzájemných nároků se řídí příslušnými ustanoveními platných obecně závazných právních předpisů.



### **Hlava XIII. Pojistné události**

#### **Čl. 1.**

1. Pronajímatel uzavře pojistné smlouvy o pojištění TH svým jménem a na svůj účet.
2. Plnění z pojistných událostí je příjmem pronajímatele.
3. Náklady na uvedení zařízení TH (majetku) do stavu před pojistnou událostí hradí pronajímatel. Toto ustanovení smlouvy platí pouze v případě, že škoda nebyla způsobena nedbalostí nebo úmyslem nájemce.
4. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro nájemce vystaveny pronajímatelem jednotlivě.

### **Hlava XIV. Doba platnosti smlouvy, změny a doplňky**

#### **Čl. 1.**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou.

#### **Čl. 2.**

1. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta činí šest měsíců, nebude-li dohodnuto jinak. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Po dobu výpovědní lhůty je nájemce povinen pokračovat v dohodnuté činnosti, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Po skončení výpovědní lhůty je nájemce povinen protokolárně předat TH v provozuschopném stavu, s veškerou související dokumentací a spisy pronajímateli, popř. novému provozovateli TH, stanovenému pronajímatelem.
5. Odstoupení od smlouvy dle Hl. XI. Čl. 1. odst. 3. této smlouvy je účinné k poslednímu dni následujícího měsíce, v němž bylo odstoupení doručeno druhé smluvní straně.
6. Ke dni ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen:
  - Vykonat všechny úkony uložené držiteli licencí sk.31 a sk.32 při ukončení licencované činnosti
  - uhradit případné závazky nájemce vzniklé z činností vyplývajících z této smlouvy,
  - předat pronajímateli kompletní dokumentaci vyúčtování dodávky tepla a TUV odběratelům.

7. Další postup při ukončení této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními platných obecně závazných právních předpisů.

### Čl. 3.

1. Tato smlouva může být změněna nebo doplňována pouze na základě vzájemné dohody, formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
2. Pro položky, neupravené touto smlouvou, platí obecně závazné právní předpisy.

## Hlava XVI. Závěrečné ustanovení

### Čl. 1.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem 1. ledna 2012.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne: 01-12-2011

Za pronajímatele:

[Redacted signature]

Ing. Jiří Janků



Za nájemce:

[Redacted signature]

Ian Kovařík

[Redacted signature]

Zbyněk Novotný



DOLOŽKA (1)

Potvrzuji, že jsem v souladu s § 43 zákona č. 182/2000 Sb.,  
o podmínkách nájmu bytů, a s podmínkami nájmu  
právního [Redacted]

Mgr. Martin Roubíček

Pověřený člen  
Zastupitelstva Městské části Praha 8  
V Praze dne 01-12-2011