

Smlouva o nájmu tepelných zařízení č. 4/2005

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto smlouvu podle ustanovení § 663 a násl. , včetně ustanovení § 721 a násl., občanského zák., a zák. č. 116 / 1990 Sb., v platném znění

Smluvní strany

1. Pronajímatel

Název	Statutární město Ostrava Městský obvod Polanka n. Odrou
Sídlo	1. května 1/2A, 725 25 Ostrava - Polanka nad Odrou
IČO	00845451
Bankovní spojení	Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava-Svinov
č. účtu / směrný kód	1649327379/0800
♦ Jednající jeho statutárním orgánem	Přemysl Kaspřík, starosta
♦ Telefon	599 425 100
♦ Fax	599 425 100
subjekt není zapsán v obchodním rejstříku	

2. Nájemce

Obchodní firma	VAE THERM, spol. s r.o.
Sídlo	Kulturní 1785,756 61 Rožnov p.R.
IČO	61973815
DIČ	CZ61973815
Bankovní spojení	Česká spořitelna Rožnov p.R.
č. účtu / směrný kód	1768418329/0800
♦ Jednající jeho jednateli	Ing. Liborem Matúšem Ing. Josefem Bukovjanem
♦ Telefon	59 624 16 07, 59 624 16 19
♦ Fax	59 624 16 07

společnost zapsána v obchodním rejstříku KS v Ostravě odd. C, vložka 7308

I.

Předmět smlouvy

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je zapsán na listu vlastnictví číslo 2098
číslo parcely 1, k. ú Polanka nad Odrou, vedeného u Katastrálního úřadu Ostrava
číslo parcely 1943, k. ú Polanka nad Odrou, vedeného u Katastrálního úřadu Ostrava
číslo parcely 162, k. ú Polanka nad Odrou, vedeného u Katastrálního úřadu Ostrava
číslo parcely 2355/19, k. ú Polanka nad Odrou, vedeného u Katastrálního úřadu Ostrava

a uvedeného v seznamu příloze k této smlouvě číslo 1, a to zejména technické vybavenosti sloužících pro výrobu tepelné energie, dále tepelných zdrojů, zařízení, rozvodů tepla.

1.2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem movitého majetku, který slouží pro provoz a údržbu těchto tepelných zařízení, a který je vymezen a popsán v inventárním seznamu movitého majetku, který tvoří přílohu číslo 2 této smlouvy.

1.3. O předání a převzetí shora uvedeného majetku bude sepsán protokol podepsán zástupci obou smluvních stran.

1.4. Tepelná zařízení uvedená v odstavci 1.1. a movitý majetek uvedený v odstavci 1.2. této smlouvy pronajímá na dobu neurčitou pronajímatel nájemci počínaje dnem 1.4.2005 za podmínek a k účelům v této smlouvě dále uvedených, ve stavu způsobilém řádného provozu dle technické a stavební dokumentace předané spolu s tepelnými zařízeními a provozními prostorami. Seznam dokumentace je obsahem předávacího protokolu, uvedeného v příloze číslo 3 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je mu stavebně technický stav pronajímaných tepelných zařízení znám, a že ve stavu v jakém se budou nacházet ke dni převzetí majetku uvedeného v čl. 1.1. této smlouvy je do nájmu přijme.

1.5. Pronajímatel prohlašuje, že technický, stavební a skutečný stav odpovídá předané dokumentaci.

II.

Práva a povinnosti nájemce

2.1. Nájemce je odborně způsobilý dle § 5 odst.1 zákona č. 458/2000Sb., v platném znění, a předpisů na něj navazujících k zabezpečování výroby a dodávek tepla, teplé užitkové vody (dále jen TUV) a znalý veškerých předpisů, které tuto činnost z provozních, technických a bezpečnostních hledisek upravují.

2.2. Nájemce bude výrobu a dodávky tepla, TUV zajišťovat svým jménem, na svou vlastní odpovědnost a na svůj náklad.

2.3. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu bude plnit povinnosti, které pro nájemce tepelných zařízení, respektive jejich provozovatele vyplývají ze zákona č.458/2000Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci, v platném znění, a z předpisů na ně navazujících.

2.4. Pronajatá tepelná zařízení bude nájemce užívat k zabezpečování výroby a dodávek tepla, TUV a činností s tímto souvisejících.

2.5. Nájemce se zavazuje, že nebude tepelná zařízení bez souhlasu pronajímatele dále pronajímat.

2.6. Nájemce bude řádně zajišťovat dodávku tepelné energie pro ústřední topení (dále jen ÚT) a ohřev TUV pro bytový, nebytový sektor dle požadavků odběratelů tepelné energie.

2.7. Nájemce zajistí uzavření kupních smluv na dodávku a prodej tepelné energie i ostatních energií s odběrateli i dodavateli.

2.8. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu bude v pronajatých tepelných zařízeních zabezpečovat výrobu a dodávky tepla všem dosud připojeným odběratelům a dalším odběratelům o jejichž připojení k tepelným zařízením v budoucnu, s ohledem na technické možnosti a s přihlédnutím ke stanovisku nájemce rozhodne pronajímatel. Pronajímatel taktéž rozhodne (na základě doporučeného stanoviska nájemce) o výši úhrady nákladů na zřízení přípojky pro nového odběratele. Současně bude nájemce uzavírat nové kupní smlouvy na dodávku tepla a TUV s odběrateli i dodavateli.

2.9. Nájemce je oprávněn provádět fakturaci za dodávky tepelné energie odběratelům, a to skutečně odebrané množství za cenu dle platné kalkulace vypracované v souladu s platnými cenovými předpisy.

2.10. Nájemce se zavazuje, že za dodávky tepla a TUV bude účtovat ceny v souladu s platnými cenovými předpisy. Ceny dodávek tepla budou upravovány podle kritérií a způsobem stanoveným pro výpočet věcně usměrňovaných cen, nebo podle jiného obecně závazného předpisu, který konstrukci respektive výši cen energií stanoví. Návrh kalkulované ceny bude předložen k odsouhlasení pověřené osobě dle této smlouvy, a to nejpozději do 30-ti dnů před jejím uplatněním. Pokud by nedošlo k dohodě, obě strany se shodnou na nezávislé, odborně způsobilé osobě, která toto posoudí a obě strany budou respektovat její stanoviska.

2.11. Nájemce bude řádně zajišťovat a provádět běžnou údržbu, opravy a revize zařízení z vlastních prostředků tak, aby byla zajištěna pravidelnost dodávek tepelné energie dle zákona č.458/2000Sb. s cílem postupného vytváření co nejnižších cen tepelné energie.

2.12. Nájemce bude uplatňovat progresivní technologie v tepelném hospodářství, které mají vliv na kvalitu výroby, prodloužení životnosti zařízení, zvyšování účinnosti zařízení, snižování tepelných ztrát. Nájemce v plném rozsahu zajistí kontrolu tepelných zdrojů z hlediska požární ochrany, bezpečnosti práce a dalších nařízení dle platných právních předpisů.

2.13. Plán běžné údržby v členění na práce prováděné vlastní údržbou a práce prováděné dodavatelsky bude předložen pověřené osobě dle této smlouvy, a to nejpozději do 15. prosince předchozího kalendářního roku na následující kalendářní rok. Zástupci pronajímatele budou rovněž předkládány veškeré změny plánu běžné údržby, a to před jejich realizací. Veškeré akce nad 0,5 milionů Kč řešené dodavatelskou formou musí být realizovány na základě nabídkového řízení. Hodinová zúčtovací sazba za vlastní opravy a údržbu prováděné vlastní údržbou bude předložena k odsouhlasení pověřené osobě dle této smlouvy, a to současně s plánem běžné údržby.

2.14. Pokud bude instalováno měření nakoupené, vyrobené a prodané tepelné energie, bude o toto zařízení nájemce pečovat v souladu s meteorologickými předpisy.

2.15. Nájemce bude spolupracovat s pronajímatelem na obnově pronajatého zařízení postupem stanoveným v čl. IV. této smlouvy.

2.16. Provede-li nájemce v době platnosti smlouvy změny a úpravy na pronajatém majetku bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen provedené úpravy na svoje náklady ke dni skončení platnosti smlouvy odstranit, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2.17. Vše, co bude na svěřeném majetku vybudováno, je majetkem pronajímatele.

2.18. Nájemce je povinen průběžně předkládat pronajímateli předem k odsouhlasení návrh na vyřazení majetku popř. na jeho likvidaci tak, aby pronajímatel mohl toto vyřazení, případně likvidaci majetku projednat v souladu se zákonem č.128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, v příslušných orgánech města. Nájemce navrhne způsob likvidace a je povinen doložit pronajímateli doklady o průkazné likvidaci. Změna stavu pronajatého majetku, a to z důvodu pořízení nového majetku nebo jeho likvidace bude provedena formou písemného dodatku k této Smlouvě.

2.19. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli havárie tepelných zdrojů nebo rozvodů, u nichž je předpoklad, že budou trvat déle než jeden den.

2.20. Pronajímatel se zavazuje pronajatá tepelná zařízení a provozní prostory pojistit proti škodám způsobených živelnými pohromami nebo havárií.

2.21. Nájemce pololetně nebo pokud si to situace vyžádá okamžitě umožní pověřeným odborně způsobilým zaměstnancům pronajímatele provozní kontrolu pronajatých tepelných zařízení a provozních prostor. O této kontrole se pořídí zápis ve kterém se uvedou případné zjištěné závady a námítky ke způsobu užívání a provozování pronajatých věcí. Nájemce je oprávněn se k zápisu vyjádřit. Zápis o kontrole a vyjádření nájemce bude oběma stranami společně projednán a dohodnut způsob odstranění závad, který bude pro nájemce závazný.

2.22. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení platnosti smlouvy o nájmu, pronajatý majetek předá zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebením za dobu provozování s dohodnutými modernizacemi, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.

2.23. Nájemce ve spolupráci se současným provozovatelem tepelného zařízení zajistí po podpisu této smlouvy, převod a přepis měřidel el. energie, primární energii zemního plynu atd. na své jméno a odpovídá za jejich úhrady přepisu. Při ukončení platnosti této smlouvy provede nájemce, převod a přepis měřidel el. energie, primární energii zemního plynu atd. na pronajímatelem určenou právnickou či fyzickou osobu. Převod či přepis uvedených zařízení uhradí pronajímatel.

2.24. Nájemce odpovídá pronajímateli, odběratelům tepla a TUV a třetím osobám za škody vzniklé neplněním či porušením povinností pro něj vyplývajících 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 v jimi stanovených lhůtách.

III.

Povinnosti vlastníka - pronajímatele zařízení

3.1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém řádného užívání a prohlašuje, že zde není faktických či právních vad, který by bránil nájemci v takovém užívání. Pronajímatel se zavazuje obnovovat předmět nájmu tak, aby byl v provozuschopném stavu. O použití nájemného rozhoduje pronajímatel postupem uvedeným v čl. IV. této smlouvy.

3.2. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost a požární ochranu a ani za jiné poškození osob v pronajatých prostorech.

3.3. Pronajímatel hradí po písemném odsouhlasení havarijní opravy takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě stávajících platných cenových předpisů.

IV.

Modernizace zařízení a činnosti s ní související

4.1. Nájemce předloží pronajímateli vždy nejpozději do 31.10. příslušného roku technicky zdůvodněný návrh na rozšíření a vybavení tepelných zařízení investičního charakteru (přesahujících rámec běžné provozní údržby) na další kalendářní rok tak, aby tyto návrhy mohly být zařazeny do návrhu rozpočtu pronajímatele.

4.2. Dodavatele plánovaných investic zajistí pronajímatel na základě jím organizovaného výběrového řízení, případně řízení na základě zákona č.199/1994Sb. v platném znění, o

zadávaní veřejných zakázek. Pronajímatel ve spolupráci s nájemcem zajistí kontroly plnění sjednaných podmínek podle výběrového řízení, zejména z hlediska termínu plnění, kvality provedené práce a účtovaných cen.

4.3. Po dokončení realizace investiční akce předloží nájemce pronajímateli zařazovací protokol s uvedením popisu akce, dodavatele akce, datum uvedení do provozu, vyčíslení pořizovací hodnoty dle jednotlivých odpisových skupin, uvedení příslušné odpisové skupiny, se zatříděním dle SKP a s vyčíslením výše odpisů v prvním roce uvedení do provozu a v následujících letech. Způsob odepisování tj. lineární nebo zrychlený bude předem odsouhlasen s pronajímatelem.

4.4. Nová, rekonstruovaná, modernizovaná nebo rozšířená tepelná zařízení, vzniklá na základě investiční činnosti pronajímatele podle předcházejících ustanovení této smlouvy, převezme nájemce ke dni jejich uvedení do provozu do nájmu na základě dodatku k této smlouvě a bude je provozovat v rozsahu a způsobem stanoveným touto smlouvou. Na provoz nového zařízení budou vyškoleny i osoby pronajímatele.

4.5. Pronajímatel bere na vědomí, že pokud nájemné dohodnuté a zaplacené podle dalších ustanovení této smlouvy přednostně nepoužije na investice k rozšíření a technickému zhodnocení pronajatých tepelných zařízení, která jsou předmětem této smlouvy, výše uvedeným způsobem, bude docházet k morálnímu a technickému zastarání pronajatého zařízení.

V.

Nájemné

5.1. Nájemné se sjednává ve výši 4,- Kč za rok, slovy: čtyři koruny české. Představuje pronájem nebytových prostor vč. technologie; energie si hradí nájemce sám.

5.2. Nájemce se zavazuje uhradit sjednané nájemné k 15. dubnu příslušného roku. Nájemné bude hrazeno převodním příkazem na účet pronajímatele.

5.3. Pokud dojde v průběhu trvání nájemního vztahu ke změně cenových předpisů, bude výše nájemného v souladu s touto změnou přehodnocena. Změna výše nájemného je však možná jen na základě dohody obou smluvních stran na základě písemného dodatku k této smlouvě.

VI.

Zánik smluvního vztahu

6.1. Smlouva o nájmu tepelných zařízení skončí :

a) Písemnou výpovědí podanou pronajímatelem z důvodu, že nájemce opakovaně poruší ustanovení této smlouvy, zejména pak ustanovení číslo: 2.3., 2.5., 2.9., 2.10., 5.1., 5.2.,

b) Dohodou obou smluvních stran nebo oboustrannou výpovědí bez uvedení důvodů.

c) Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že nájemce bez vážných důvodů přestane plnit účel, pro který se tato smlouva sjednává, t.j. přestane vyrábět a dodávat teplo a TUV podle ustanovení této smlouvy, v případě, že nájemce nebude moci toto vykonávat na základě správního nebo soudního rozhodnutí, nebo v případě, že nájemce poruší povinností stanovené zákonem, zejm. č.458/2000Sb..

d) Odstoupením nájemce v případě, že předmět nájmu či jeho podstatná část nebude způsobilá řádného nebo dohodnutého provozu pro překážku nebo z důvodů na straně pronajímatele .

e) Písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodu, že ten ztratí způsobilost k výkonu činností podle této smlouvy.

f) uplynutím smluvní doby

6.2. Výpovědní doba pro ustanovení podle čl. 6.1. písm. b) a e) této smlouvy sjednává v délce min. 1 měsíce, přičemž Smlouva může být vypovězena tak, aby k ukončení smluvního vztahu došlo k 31.12. daného roku.

VII.

Smluvní pokuty

7.1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou nájmu bude hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

7.2. V případě prodlení nájemce s řádným předáním pronajatého majetku při ukončení platnosti této smlouvy, může pronajímatel účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení a v případě prodlení pronajímatele s řádným předáním předmětu nájmu či dohodnuté dokumentace se zavazuje tento uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč nájemci za každý den prodlení.

7.3. V případě, že při skončení této smlouvy neprovede nájemce vyúčtování spotřebované tepelné energie jednotlivým odběratelům, uhradí pronajímateli náklady, které mu vzniknou s provedením tohoto vyúčtování a dále smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč.

VIII.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek

8.1. Pořízení drobného dlouhodobého hmotného majetku se bude řídit pravidly pro realizaci oprav nad rámec běžné údržby.

IX.

Ostatní ujednání

9.1. Smlouva o nájmu tepelných zařízení se uzavírá s nájemcem po splnění ustanovení zákona č.128/2000Sb., o obcích, v platném znění

9.2. Jménem pronajímatele jsou kromě statutárních orgánů oprávnění jednat : Přemysl Kaspřík, Vladimír Mikeska.

9.3. Nájemce se zavazuje, že v době výpovědní lhůty a i po ukončení platnosti této smlouvy učiní všechna nezbytná opatření pro zajištění plynulého přechodu na nového nájemce.

9.4. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajatá zařízení a prostory v provozu schopném stavu s opotřebením odpovídajícím běžnému užívání.

Zjištěné škody, nebo nadměrné opotřebením je nájemce povinen na svůj náklad do dne předání odstranit nebo pronajímateli uhradit náklady účelně vynaložené na jejich odstranění. Spolu s pronajatými zařízeními předá nájemce pronajímateli ke dni skončení nájmu veškerou provozně technickou dokumentaci a veškeré platné smlouvy na dodávku tepla a TUV, jakož i smlouvy na dodávku paliv, energií, prací a služeb, které se vážou k provozu, opravám a údržbě pronajatých tepelných zařízení. Současně provede i vyúčtování dodávek tepelné energie dle odsouhlasené kalkulované ceny a uhrazených záloh jednotlivým odběratelům.

9.5. Provede-li nájemce po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem na pronajatém majetku takové úpravy, kterými dojde ke zhodnocení majetku pronajímatele, bude finanční, či

jiné vyrovnání sjednáno v písemném dodatku této smlouvy, pokud není ve smlouvě stanoveno jinak.

9.6. Odstoupením od smlouvy nebo výpovědí není dotčen nárok na náhradu škody, která v důsledku porušení povinností jednou smluvní stranou vznikne druhé smluvní straně.

9.7. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy v rozsahu, jak bylo dohodnuto podle jednotlivých ustanovení této smlouvy. Tyto přílohy musí být připojeny ke smlouvě o nájmu tepelných zařízení nejpozději při fyzické předávce pronajatých tepelných zařízení nájemci.

X.

Závěrečná ujednání

10.1. Platnost smlouvy začíná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnost smlouvy nastává dnem 1.4. 2005 Smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 1.4. 2005.

10.2. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského a obchodního zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

10.3. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.

10.4. Tato smlouva byla vyhotovena v čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží Statutární město Ostrava, Městský obvod Polanka nad Odrou a dva VAE THERM, spol. s r.o.

10.5. Oba účastníci smlouvy o nájmu prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nevýhodných podmínek, a že s obsahem smlouvy po vzájemné dohodě a bez výhrad a podmínek souhlasí tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům a na důkaz toho ji vlastnoručně podpisují takto:

10.6. Smlouvu schválila Rada městského obvodu Polanka nad Odrou usnesením č. 763/M/14.

V Ostravě-Polance n.Odrou, dne

V Rožnově pod Radhoštěm, dne

Pronajímatel :

Nájemce:

Statutární město Ostrava

VAE THERM, spol. s r.o.

Městský obvod Polanka n.Odrou

Přemysl Kaspřík, starosta

Ing.Libor Matúš, jednatel

Ing. Josef Bukovjan, jednatel

Příloha č. 1 Nájemní smlouvy č. 4/2005

Smluvní strany

1. Pronajímatel

Název	Statutární město Ostrava Městský obvod Polanka n. Odrou
Sídlo	1. května 1/2A, 725 25 Ostrava - Polanka nad Odrou
IČO	00845451
Bankovní spojení	Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava-Svinov
č. účtu / směrný kód	1649327379/0800
♦ Jednající jeho statutárním orgánem	Přemysl Kaspřík, starosta
♦ Telefon	599 425 100
♦ Fax	599 425 100
subjekt není zapsán v obchodním rejstříku	

2. Nájemce

Obchodní firma	VAE THERM, spol. s r.o.
Sídlo	Kulturní 1785,756 61 Rožnov p.R.
IČO	61973815
DIČ	CZ61973815
Bankovní spojení	Česká spořitelna Rožnov p.R.
č. účtu / směrný kód	1768418329/0800
♦ Jednající jeho jednatelemi	Ing. Liborem Matúšem Ing. Josefem Bukovjanem
♦ Telefon	59 624 16 07, 59 624 16 19
♦ Fax	59 624 16 07
společnost zapsána v obchodním rejstříku KS v Ostravě odd. C, vložka 7308	

Příloha č. 2 Nájemní smlouvy č. 4/2005

Smluvní strany

1. Pronajímatel

Název	Statutární město Ostrava Městský obvod Polanka n. Odrou
Sídlo	1. května 1/2A, 725 25 Ostrava - Polanka nad Odrou
IČO	00845451
Bankovní spojení	Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava-Svinov
č. účtu / směrný kód	1649327379/0800
♦ Jednající jeho statutárním orgánem	Přemysl Kaspřík, starosta
♦ Telefon	599 425 100
♦ Fax	599 425 100
subjekt není zapsán v obchodním rejstříku	

2. Nájemce

Obchodní firma	VAE THERM, spol. s r.o.
Sídlo	Kulturní 1785,756 61 Rožnov p.R.
IČO	61973815
DIČ	CZ61973815
Bankovní spojení	Česká spořitelna Rožnov p.R.
č. účtu / směrný kód	1768418329/0800
♦ Jednající jeho jednatelemi	Ing. Liborem Matúšem Ing. Josefem Bukovjanem
♦ Telefon	59 624 16 07, 59 624 16 19
♦ Fax	59 624 16 07

společnost zapsána v obchodním rejstříku KS v Ostravě odd. C, vložka 7308

INVENTÁRNÍ SEZNAM MOVITÉHO MAJETKU
Plynové kotelny Ostrava-Polanka nad Odrou