

NÁJEMNÍ SMLOUVA **na pronájem tepelných zařízení**

č. P/18/598

uzavřená podle ustanovení § 2201 Občanského zákoníku v platném znění, mezi níže uvedenými stranami:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

Statutární město Brno, Městská část Brno - Černovice

se sídlem: Bolzanova 1, 618 67 Brno

zastoupená: Mgr. Pavlem Blažíkem, starostou

IČ: 44992785

DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: KB Brno – město, a.s., č. ú.: 19-16120621/0100

dále jen „pronajímatel“,

a

Teplárny Brno, a. s.

se sídlem Okružní 25, 638 00 Brno - Lesná

zastoupená Ing. Petrem Fajmonem, MBA, místopředsdou představenstva a generálním ředitelem

a Ing. Vlastimilem Sucháčkem, MBA, členem představenstva a obchodním ředitelem

společnost zapsaná v obchod. rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. B, vložka 786

IČ: 46347534

DIČ: CZ46347534

bankovní spojení: KB Brno – město, a.s., č. ú.: 32 606 - 621/0100

dále jen „nájemce“,

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem technologického zařízení sloužícího pro vytápění a přípravu teplé vody v objektu MŠ Elišky Krásnohorské 15, Brno. Předmětem nájmu nejsou vzduchotechnické jednotky, rozvody vzduchotechniky a rozvody tepla a topná tělesa v jednotlivých bytových a nebytových prostorech.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat předmět nájmu uvedený v této smlouvě a přenechává jej za úhradu k užívání nájemci.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozu, výroby, dodávky, regulace dodávky tepelné energie a prodeje tepla na základě uzavřených kupních smluv.
4. Nájemce dále prohlašuje, že je licencovanou osobou ve smyslu platné právní úpravy a držitelem příslušného oprávnění dle živnostenského zákona.

5. Nájemce tepelná zařízení přijímá do nájmu počínaje dnem ukončení rekonstrukce zdroje tepla dle čl. IV za podmínek v této smlouvě uvedených ve stavu, který vyplývá z provozní a technické dokumentace, předané spolu s tepelným zařízením. Dnem ukončení rekonstrukce je den, kdy nájemce obdrží kolaudační souhlas na provedenou stavbu.
6. Podepsáním nájemní smlouvy je vyjádřen souhlas pronajímatele (vlastníka) s použitím energetického zařízení (předmět nájmu) k účelům vymezeným ve smyslu ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. v platném znění po dobu, na kterou má být udělena licence k podnikání v energetických odvětvích ERÚ (Energet. regulačním úřadem).

II. Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah vzniká v den účinnosti této smlouvy a je sjednán na dobu **určitou v délce patnácti (15) let ode dne účinnosti této smlouvy.**
2. Nájemní vztah je možné ukončit pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni účinnosti smlouvy předat pronajímateli provozní a technickou dokumentaci, pronajatá tepelná zařízení v provozuschopném stavu s opotřebením, odpovídajícím běžnému užívání. Škody nebo nadměrné opotřebení, zjištěné při předání, je povinen nájemce na svůj náklad do dne předání odstranit nebo pronajímateli uhradit náklady účelně vynaložené na jejich odstranění.

III. Cenové ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že bude za užívání předmětu nájmu, dle ustanovení čl. I odst. 1 této smlouvy, platit pronajímateli dohodnuté nájemné, které je v souladu s aktuálním cenovým výměrem Energetického regulačního úřadu v úhrnné roční částce:

= 1,- Kč bez DPH

slovy: jedna koruna česká

2. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH.

IV. Práva a povinnosti

1. Nájemce provede na základě nabídky ze dne 11. 9. 2018, vlastním nákladem technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku spočívající ve zhodnocení technologie tepelného zdroje pro objekt, tj. instalace technologického zařízení výměňkové stanice.
V rámci technického zhodnocení se nájemce zavazuje:
 - zrealizovat rekonstrukci stávajícího parního zdroje tepla na horkovodní (výměňková stanice). Řádně dokončit a zprovoznit výměňkovou stanici v předpokládaném termínu do 9 měsíců od podpisu této smlouvy, resp. v termínu nejpozději do 4 měsíců od nabytí právní moci vydaného stavebního povolení respektive územního rozhodnutí (územního souhlasu) na tuto stavbu, nejpozději však do 30. 9. 2019.

- zajistit zpracování projektové dokumentace pro realizaci rekonstrukce a převzít investorství rekonstrukce tepelného zdroje Elišky Krásnohorské 15, Brno. Předpokládaná výše investičních nákladů na rekonstrukci tepelného zdroje je ve výši 520 535,00 Kč bez DPH, viz nabídka ze dne 11. 9. 2018,
 - při rekonstrukci budou použity nové komponenty a taková řešení, která umožní v maximální možné míře úspornější a hospodárnější provoz tepelného zdroje.
2. Pronajímatel souhlasí s realizací technického zhodnocení předmětu nájmu a zavazuje se nezvyšovat vstupní cenu vlastního hmotného majetku o výdaje spojené s tímto zhodnocením a souhlasí s odpisováním technického zhodnocení nájemcem dle § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů v platném znění a potvrzuje zařazení technologie v souladu s ustanoveními pokynu GFR D-22, č. j. 5606/15/7100-10.
 3. Pronajímatel se zavazuje v případě skončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu z jakéhokoliv důvodu uhradit nájemci zůstatkovou cenu investice (ZCI), vypočtenou jako poměrnou část ceny investice (CI). Zůstatková cena investice (ZCI) je definována vztahem:

$$ZCI = \frac{CI * (180 - SDN)}{180}$$

ZCI	Zůstatková cena investice (Kč)
CI.....	Cena investice (Kč)
180....	Počet měsíců za 15 let
SDN...	Skutečná doba nájmu (měsíce)
 4. V případě změny vlastnických vztahů se pronajímatel zavazuje uvést ve smlouvě o převodu vlastnictví objektu závazky, vyplývající z nájemního vztahu, které přecházejí na nabyvatele, vstupujícího do práv a povinností pronajímatele.
 5. Nájemce bude provoz tepelného zařízení, výrobu, dodávky, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepla zajišťovat svým jménem, vlastními silami a na svůj náklad.
 6. Nájemce je povinen vykonávat činnost v souladu s příslušnými předpisy vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie.
 7. Nájemce se zavazuje, že na svůj náklad zabezpečí pravidelné, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky pronajatých tepelných zařízení. Nájemce dále zajistí na svůj náklad běžnou provozní údržbu do výše skutečně vytvořených finančních prostředků, které byly kalkulovány na „údržbu a opravy“ v ceně tepla a byly vytvořeny v závislosti na množství (GJ) skutečně odebrané tepelné energie v běžném kalendářním roce (vždy od 01. 01. přísluš. roku do 31. 12. přísluš. roku). Nájemce po ukončení kalendářního roku předloží na vyžádání pronajímateli soupis skutečných nákladů na údržbu a opravy.
 8. Nájemce rovněž vede a trvale aktualizuje provozní a technickou dokumentaci tepelných zařízení.
 9. V případě havárie nebo závažné poruchy zajistí nájemce nezbytnou opravu nutnou k zabránění vzniku dalších škod na majetku nebo zdraví osob, bezprostředně informuje o stavu pronajímatele a následně s pronajímatelem dohodne způsob a termín konečného odstranění havárie.

10. Smluvní strany se dohodly na poskytování si vzájemné součinnosti a informovanosti při zajištění výroby a dodávky tepelné energie v rozsahu platné právní úpravy a uzavřených kupních smluv. Smluvní strany se dohodly na zajištění neomezeného vstupu nájemce do nemovitosti po celé období trvání nájmu.
11. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele, dát předmět nájmu nebo jeho části dle ustanovení čl. I odst. 1. této smlouvy do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osoby, provádět stavební úpravy ani jiné změny nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází a to ani na vlastní náklad.
12. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl pronajat s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s ohledem na výši sjednaných finančních prostředků na jejich udržování.
13. Pokud nájemce nesplní svůj závazek uhradit nájemné nebo jeho část ve stanovené výši a termínech dle ustanovení čl. III. je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož roční výše odpovídá Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
14. Pronajímatel je povinen hradit sám na vlastní účet investiční náklady vztahující se k předmětu nájmu, případně náklady na nutné opravy přesahující výši finančních prostředků vytvořených z kalkulované oprávněné nákladové položky ceny tepla ve smyslu odst. 7. tohoto článku a to zejména na základě konkrétních návrhů nájemce ve smyslu odst. 17. tohoto článku.
15. Pokud pronajímatel nebude akceptovat doporučení a návrh nájemce týkající se oprav, investic a údržby přesahující náklady kalkulované v ceně tepla, ponese veškerou odpovědnost za případné škody a následky, které vzniknou v důsledku neakceptování návrhu a doporučení nájemce.
16. Pronajímatel a případné třetí osoby nesmí bez projednání a následného souhlasu nájemce provádět zásahy do předmětu pronájmu.
17. Pokud bude pronajímatel sám prostřednictvím odborných firem zajišťovat návrh, projektovou dokumentaci či vlastní realizaci akcí oprav a investic přesahující rámec běžné údržby, zavazuje se, že k projednání všech postupných kroků si pronajímatel vyžádá stanovisko nájemce.
18. Nájemce na vyžádání zajistí veškeré souvislosti a potřebné kroky na součinnost nezbytnou pro vypracování projektové dokumentace, zajištění výběrového řízení a realizace akcí hrazených z finančních prostředků pronajímatele.
19. Zahájení realizace oprav, investic a údržby pronajímatelem musí pronajímatel předem oznámit nájemci s tím, že uvede kdo a v jakých termínech bude akci zajišťovat. Po dobu realizace akce bude zhotovitel zodpovídat v plném rozsahu za bezpečnost práce, umožní nájemci případné provozování tepelného zařízení a na svůj náklad zhotovitel zajistí havarijní službu po dobu realizace díla. K předání předmětu nájmu zhotoviteli a k následnému převzetí dokončeného díla bude přizván zástupce nájemce. Při porušení této povinnosti nebere nájemce odpovědnost za stav předmětu nájmu a ani za kvalitu díla a případné provozní problémy. Při porušení této povinnosti nemá pronajímatel nárok na náhradu případné škody vzniklé v této souvislosti.

20. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé neplněním povinností vyplývajících z této smlouvy. Nájemce též odpovídá za škody vzniklé v příčinné souvislosti s nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a za škody vzniklé v důsledku neodstranění nebo pozdního odstranění závad, zjištěných při prohlídkách a revizích pronajatých tepelných zařízení.
21. Pronajímatel se zavazuje na pronajatá tepelná zařízení uzavřít na svůj náklad živelní pojištění.
22. Plnění na základě pojistných událostí je příjmem pronajímatele.

V. Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran, jako právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními předpisy.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku, podepsaného oběma stranami.
3. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu zástupci smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nová Kupní smlouva na dodávku a odběr tepelné energie bude uzavřena mezi pronajímatelem jako kupujícím a nájemcem jako prodávajícím minimálně 20 dnů před datem plánovaného zahájení dodávky na základě výzvy nájemce jako prodávajícího k jejímu uzavření, nejpozději však do 30. 9. 2019. Pronajímatel jako kupující se zavazuje uzavřít Kupní smlouvu nejpozději ke dni zahájení odběru. Kupní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, 15 let. Cena odebrané tepelné energie bude sjednána jako dvousložková skládající se z ceny tepla na vstupu do výměňkové stanice ve výši 464,00 Kč /GJ bez DPH a dále ze stálé měsíční platby určené na základě sjednaného výkonu, která činí 5 900,00 Kč bez DPH.
7. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy povinnosti zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud mají obě smluvní strany povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachováno i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
8. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění dle čl. V. odst. 7 této smlouvy.

9. Tato nájemní smlouva v plném rozsahu nahrazuje nájemní smlouvu č. T/05/175 uzavřenou dne 29. 12. 2005 mezi pronajímatelem a nájemcem.

10. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou městské části Brno-Černovice na 107. schůzi konané dne 3. 10. 2018.

V Brně dne:

V Brně dne:

Pronajímatel:
Statutární město Brno,
Městská část Brno - Černovice

Nájemce:
Teplárny Brno, a. s.

Mgr. Pavel Blažík
starosta

Ing. Petr Fajmon, MBA
místopředseda představenstva a
generální ředitel

Ing. Vlastimil Sucháček, MBA
člen představenstva a
obchodní ředitel