



TEPLÁRNY BRNO

č.j. H024/2016/0157933/VH05

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem tepelných zařízení – plynových kotlen / výměníkůvých stanic

č.P/16/423

uzavřená podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jako „NOZ“) za podmínek dále dohodnutých:

1. Smluvní strany

Pronajímatel:

se sídlem:

zastoupený:

IČO:

bankovní spojení:

číslo účtu:

dále jen „pronajímatel“;

Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Dominikánská 2, 601 69 Brno

Martinem Landou, starostou MČ Brno-střed

449 92 785

Komerční banka, a.s.

43-8043930247/0100

a

Nájemce:

se sídlem:

zastoupený:

Teplárny Brno, a.s.

Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno

Ing. Petrem Fajmonem, MBA, místopředsedou představenstva a generálním ředitelem

a Ing. Vlastimilem Sucháčkem, členem představenstva a obchodním ředitelem

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, odd. B, vložka 786

IČO:

463 47 534

DIČ:

CZ46347534

bankovní spojení:

číslo účtu :

dále jen „nájemce“;

2. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem tepelných zařízení, plynových kotlen a výměníkůvých stanic ve vlastnictví pronajímatele v objektech stanovených v příloze č. 1 této smlouvy. Přesný soupis předmětu nájmu je podrobně specifikován v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Předmětem nájmu nejsou vzduchotechnické jednotky, rozvody vzduchotechniky a rozvody tepla a topná tělesa v jednotlivých bytových a nebytových prostorech.





2. Pronajímatel je vlastníkem plynových kotlen a výměníkových stanic, jejichž seznam tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je prost všech právních překážek, které by bránily v jeho užívání, a není zatížen právy třetích osob. Pronajímatel 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 prohlašuje, že je mu znám technický stav všech zařízení, a že se s předmětem pronájmu seznámil.
5. Nájemce dále prohlašuje, že je licencovanou osobou ve smyslu platné právní úpravy a držitelem příslušného oprávnění dle živnostenského zákona.
6. Nájemce tepelná zařízení přijímá do nájmu nejpozději do 5 dnů ode dne podpisu smlouvy za podmínek v této smlouvě uvedených ve stavu, který vyplývá z provozní a technické dokumentace, předané spolu s tepelným zařízením.
7. 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 (Energetickým regulačním úřadem).

3.

Doba trvání smlouvy

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu 16 měsíců, přičemž předpokládané datum zahájení nájmu je 1. 9. 2016 (pozn.: v případě posunutí koncesního řízení, kdy nebude možno zahájit smluvní činnost v předpokládaném datu 1. 9. 2016, se datum zahájení nájmu posouvá vždy na 1. den v měsíci), do 31. 12. 2017 (pozn.: v případě posunutí koncesního řízení nájem končí k 31.12.2017).
2. Smlouvu je možné ukončit na základě písemné výpovědi. Výpovědní doba je dohodnuta v délce 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po termínu doručení výpovědi druhé straně. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu;
 - v případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením měsíční splátky nájemného delším 30 dnů,
 - v případě, že nájemce používá předmět smlouvy v rozporu s touto smlouvou,
 - v případě, že nájemce nenakládá s pronajatým majetkem a náležitou péčí,
 - v případě, že nájemce neposkytuje služby spojené s předmětem této smlouvy,
 - v případě, že nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele.
3. Obě strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět i v případě, že druhá smluvní strana poruší povinnost z této smlouvy pro ni vyplývající a nezjedná nápravu ani do 15 dnů od doručení písemného upozornění. Pro tento případ je výpovědní doba dohodnuta v délce 3 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po termínu doručení výpovědi druhé straně.

4. Nájemní smlouva je ukončena, pokud celková částka účtovaná Nájemcem, a to včetně částek vybraných od koncesionářů za dodávku tepla či další služby spojené provozováním tepelných zdrojů dle přílohy č. 1 dosáhne částky 20.000.000,- Kč bez DPH.
5. Nájemní smlouva může být ukončena dohodou obou stran. Pokud dohoda, výpověď či jiná písemnost nebude úspěšně doručena nebo převzata druhou stranou, platí ustanovení § 573 NOZ.
6. 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.

4. Cenové ujednání

1. Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu, dle ustanovení čl. 2 odst. 1 této smlouvy, platit řádně pronajímateli dohodnuté nájemné, které je v souladu s aktuálním cenovým výměrem Energetického regulačního úřadu v úhrnné roční částce: 1.311.960 Kč bez DPH.

Roční nájemné činí

= 1.311.960,- Kč (bez DPH)

slovy: jedenmiliontřístajedenácttisícdevětsetšedesát korun českých

Z toho měsíční nájemné činí:

Měsíční nájemné činí

= 109.330,- Kč (bez DPH)

slovy: jednostodevětstřístatřicet korun českých

2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních platbách. Nájemné bude hrazeno nájemcem na účet pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy do 15. dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém nájemní vztah trval.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem DPH.

5. Práva a povinnosti

1. Nájemce bude provoz tepelného zařízení, výrobu, dodávky, regulaci dodávky tepelné energie a prodej tepla zajišťovat a udržovat svým jménem, vlastními silami, na vlastní odpovědnost vlastními pracovníky a na svůj náklad.
2. Nájemce je povinen vykonávat činnost v souladu s příslušnými předpisy vztahujícími se k výrobě a dodávce tepelné energie. Nájemce není oprávněn nakládat s předmětem nájmu jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy.

3. 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 finančních prostředků, které byly kalkulovány na „údržbu a opravy“ v ceně tepla. Uvedené finanční plnění bylo vytvořeno v závislosti na množství (GJ) předpokládané odebrané tepelné energie v běžném kalendářním roce (vždy od 01. 01. příslušného roku do 31. 12. příslušného roku). Nájemce po ukončení kalendářního roku předloží na vyžádání pronajímateli soupis skutečných nákladů na údržbu a opravy. Po ukončení smluvního vztahu, se tato ustanovení použijí obdobně.
4. Nájemce rovněž vede a trvale aktualizuje provozní a technickou dokumentaci tepelných zařízení.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce nesmí bez písemného 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 nemovitostí, ve které se předmět nájmu nachází a to ani na vlastní náklad.
8. Nájemce je povinen používat předmět nájmu s maximální odbornou péčí, péčí řádného hospodáře a zajistit obsluhu tepelného zdroje, která má odpovídající kvalifikaci.
9. Nájemce je povinen zabezpečovat na svůj účet pořádek a čistotu na předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit svým jménem a na svůj účet bezpečné nakládání s odpady vzniklými z provozování tepelného hospodářství.
10. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl pronajat s přihlednutím k obvyklému opotřebení a s ohledem na vyšší sjednaných finančních prostředků na jejich udržování.
11. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu splatnosti nájemného dle čl. 4 této smlouvy je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
12. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv vyplývajících z nájemního vztahu a přenechat mu předmět nájmu ve stavu způsobilém k účelu stanovenému touto smlouvou a umožnit mu stálý a neomezený přístup k předmětu nájmu.
13. 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. 3. tohoto článku a to zejména na základě konkrétních návrhů nájemce ve smyslu odst. 16. tohoto článku.

14. 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.
15. Pronajímatel a případné třetí osoby nesmí bez projednání a následného písemného souhlasu nájemce provádět zásahy do předmětu pronájmu.
16. 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.
17. 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. 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 zhotovitel 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.
19. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu tepelných zařízení kdykoli o to pronajímatel předem požádá. O kontrole bude vždy pořízen zápis, v kterém se uvedou případné závady a námítky ke způsobu užívání a provozování pronajatého majetku. Nájemce - pověřený pracovník je oprávněn se k zápisu písemně vyjádřit. Zápis o kontrole a vyjádření nájemce budou oběma stranami společně projednány a dohodnut způsob odstranění závad.
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. Nájemce je povinen uzavřít vlastní odpovědnostní pojištění na škody na pronajatém majetku a škody vzniklé s plněním předmětu smlouvy.
22. Plnění na základě pojistných událostí je příjmem pronajímatele.

6.
Závěrečná a přechodná ustanovení

1. Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících předpisů.
2. Všechny nároky smluvních stran musí být uplatněny písemnou formou a zaslány poštou doporučenou zásilkou, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.
3. Veškeré změny, doplňky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými číslovanými a datovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem připojení podpisu obou smluvních stran.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
6. Smluvní strany se s obsahem smlouvy seznámily, souhlasí s ním a po přečtení prohlašují, že byla sepsána dle jejich pravé, dobrovolné a svobodné projevené vůle v souladu s veřejným pořádkem a dobrými mravy, na důkaz čehož připojují na konec smlouvy své podpisy.

V Brně dne: 31-08-2016

Pronajímatel: Statutární město Brno
městská část Brno-střed

Martin Landa
starosta MČ Brno-střed

V Brně dne: 29-08-2016 29-08-2016

Nájemce: Teplárny Brno, a.s.

Ing. Petr Fajmon, MBA
místopředseda představenstva
a generální ředitel

Ing. Vlastimil Sucháček
člen představenstva
a obchodní ředitel

 **TEPLÁRNY BRNO**

Teplárny Brno, a.s.
korespondenční adresa:

1 P. O. BOX 215, 658 15 Brno

Příloha č. 1 – Seznam a druh tepelných zdrojů

Příloha č. 2 – Nabídkový rozpočet v podobě kalkulace ceny za 1 GJ pro výměňkové stanice a pro plynové kotelny, nájemné a náklady na opravy a údržbu kalkulované v ceně tepla

adresa	zdroj	druh energie pro výrobu tepla	instalovaný tepelný výkon - přenosová kapacita v kW
Čáslavská 3	plynová kotelná	plyn	29
Plzeňská 29	plynová kotelná	plyn	270
Tvrdeho 15	plynová kotelná	plyn	45
Průchodní 2	plynová kotelná	plyn	50
Francouzská 60	plynová kotelná	plyn	99
Křenova 39	plynová kotelná	plyn	210
Hybešova 65a	plynová kotelná	plyn	183
Videňská 14	plynová kotelná	plyn	98
Botanická 23	výměňiková stanice	horká voda	150
Cejl 35	výměňiková stanice	horká voda	210
Dvořákova 3	výměňiková stanice	pára	120
Janská 7	výměňiková stanice	horká voda	310
Körnerova 8	výměňiková stanice	pára	120
Kounicova 42	výměňiková stanice	horká voda	65
Křenová 23	výměňiková stanice	pára	240
Masarykova 6	výměňiková stanice	horká voda	250
Mlýnská 26	výměňiková stanice	pára	60
Nádražní 4	výměňiková stanice	horká voda	460
Orlí 6	výměňiková stanice	horká voda	220
Orlí 8	výměňiková stanice	horká voda	263
Orlí 28	výměňiková stanice	horká voda	450
Špitalka 18	výměňiková stanice	pára	202
Vachova 4	výměňiková stanice	horká voda	240
Květinářská 2	výměňiková stanice	horká voda	130
Čapková 17	teplovod	teplá voda	1 800
Celkem			6 274

prodej tepla 2013	prodej tepla 2014	prodej tepla 2015	průměr
GJ	GJ	GJ	GJ
145,3	142,7	140,1	142,7
1 328,1	1 121,5	1 313,0	1 254,1
184,2	150,9	131,6	155,5
233,0	312,6	289,9	278,5
295,7	256,4	294,5	282,2
1 239,2	990,4	1 059,6	1 096,4
1 091,3	940,4	1 131,4	1 054,3
512,0	425,6	534,3	490,6
585,5	551,2	610,0	582,2
443,5	1 016,1	1 026,7	828,7
683,2	637,5	590,6	637,1
1 417,0	1 149,0	1 261,3	1 275,8
515,4	506,7	502,8	508,3
247,4	210,5	243,0	233,6
730,1	623,6	554,7	636,1
263,8	232,7	249,2	248,5
194,1	171,4	246,3	203,9
2 338,0	1 962,4	2 169,9	2 156,7
1 065,3	938,1	942,4	981,9
1 135,1	965,7	1 104,4	1 068,4
2 048,0	1 788,4	1 871,9	1 902,7
1 069,6	1 002,1	1 119,0	1 063,5
655,0	626,3	601,7	693,9
488,0	378,6	391,1	419,2
8 524,0	7 649,0	7 749,0	7 974,0
27 631,9	24 748,8	26 128,6	26 168,8

Příloha č. 2 - nabídkový rozpočet v podobě kalkulace ceny tepla

Doložka schválení
dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 22.8.2016, usnesením RMČ/2016/92/90.

Doložka uveřejnění, informační doložka

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.

Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.