

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. smlouvy pronajímatele:

č. smlouvy nájemce: **SN-462/PTZ/17**

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

Pronajímatel: **Mateřská škola, Kunovice, Mládežnická 1321, příspěvková organizace**

Sídlo: Mládežnická 1321, Kunovice, PSČ 686 04

Zastoupený: Alena Bočková, ředitelka

IČ: 70989923

DIČ: není plátcem DPH

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Nájemce: **Alfa-COM, s.r.o.**

Sídlo: 612 00 Brno-Královo Pole, Herčíkova 246/1a

Zastoupen/a: Ing. David Šíla, jednatel

IČO: 25325451

DIČ: CZ25325451

(případně informace, že není plátcem DPH)

Zapsán/a v obchodním rejstříku vedeném u KS v Brně oddíl C, vložka č. 25941

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

Číslo účtu: 5051101015/5500

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

společně také jako „**smluvní strany**“

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitého majetku nebo má k němu dispoziční právo od výlučného vlastníka.

Nemovitý majetek je zapsán na **listu vlastnictví číslo 10878**:

Číslo parcely 994 k. ú. Kunovice u Uherského Hradiště, vedeného u Katastrálního úřadu Uherské Hradiště

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.

- 2.2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem movitého majetku nebo má k němu dispoziční právo od výlučného vlastníka, 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.
- 2.3. O předání a převzetí shora uvedeného majetku bude sepsán protokol podepsán zástupci obou smluvních stran.
- 2.4. Tepelná zařízení uvedená v odstavci 2.1. a movitý majetek uvedený v odstavci 2.2. této smlouvy pronajímá na dobu určitou pronajímatel nájemci počínaje dnem 1.1.2017 za podmínek a k účelu v této smlouvě dále uvedených, ve stavu způsobilém řádného provozu dle technické a stavební dokumentace předané spolu s tepelnými zařízeními a provozními prostory. 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 odst. 2.1. této smlouvy je do nájmu přijme.
- 2.5. Pronajímatel prohlašuje, že technický, stavební a skutečný stav odpovídá předané dokumentaci.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Nájemce je odborně způsobilý dle § 5 odst. 1 zákona č. 458/2000 Sb., 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.
- 3.2. Nájemce bude výrobu a dodávky tepla, TUV zajišťovat svým jménem, na svou vlastní odpovědnost a na svůj náklad.
- 3.3. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu bude plnit povinnosti, které pro nájemce tepelných zařízení, respektive jejich provozovatele vyplývají ze zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci, v platném znění, a z předpisů na ně navazujících.
- 3.4. Pronajatá tepelná zařízení bude nájemce užívat k zabezpečování výroby a dodávek tepla, TUV a činnostem s tímto souvisejících.
- 3.5. Nájemce se zavazuje, že nebude tepelná zařízení bez souhlasu pronajímatele dále pronajímat.
- 3.6. Nájemce bude řádně zajišťovat dodávku tepelné energie pro ústřední topení (dále jen ÚT) a ohřev TUV pro bytový, nebytový sektor dle požadavku odběratelů tepelné energie.

- 3.7.** Nájemce zajistí uzavření kupních smluv na dodávku a prodej tepelné energie i ostatních energií s odběrateli i dodavateli.
- 3.8.** 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.
- 3.9.** 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.
- 3.10.** 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 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.
- 3.11.** 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. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů s cílem postupného vytváření co nejnižších cen tepelné energie a realizovány požadavky Vyhlášky Českého úřadu bezpečnosti práce číslo 85/1978 Sb. o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, v platném znění. Nájemce je povinen do 15 dnů od provedení provozní revize nebo servisní prohlídky plynových kotlů předat kopii zápisu o revizi nebo servisní prohlídce plynových kotlů pronajímateli.
- 3.12.** 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.
- 3.13.** 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 30.6. kalendářního roku na následující kalendářní rok. Zástupci pronajímatele budou rovněž předkládány veškeré změny plánu běžné údržby, a to před jejich realizací. Veškeré akce nad 100.000,- 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.
- 3.14.** Pokud bude instalováno měření nakoupené, vyrobené a prodané tepelné energie, bude o toto zařízení nájemce pečovat v souladu s meteorologickými předpisy.
- 3.15.** Nájemce bude spolupracovat s pronajímatelem na obnově pronajatého zařízení postupem stanoveným v čl. 5. této smlouvy.
- 3.16.** 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.
- 3.17.** Vše, co bude na svěřeném majetku vybudováno, je majetkem pronajímatele.

- 3.18.** 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.
- 3.19.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli havárie tepelných zdrojů nebo rozvodů, u nichž je předpoklad, že budou trvat déle než jeden den.
- 3.20.** Pronajímatel se zavazuje pronajatá tepelná zařízení pojistit proti škodám způsobem živelnými pohromami nebo havárií.
- 3.21.** Nájemce každoročně v měsíci červen, 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 námitky 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.
- 3.22.** Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení platnosti smlouvy o nájmu, pronajatý majetek předá zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení za dobu provozování s dohodnutými modernizacemi, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.
- 3.23.** 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.
- 3.24.** 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.

4. Povinnosti vlastníka – pronajímatele zařízení

- 4.1** 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. 5 této smlouvy.
- 4.2** Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost a požární ochranu a ani za jiné poškození osob v pronajatých prostorech.
- 4.3** Pronajímatel hradí po písemném odsouhlasení havarijní opravy takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě stávajících platných cenových předpisů.

5. Modernizace zařízení a činnosti s ní související

- 5.1. Nájemce předloží pronajímateli vždy nejpozději do 30.6. 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.
- 5.2. Dodavatele plánovaných investic zajistí pronajímatel na základě jim organizovaného výběrového v rámci zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách v platném znění. Pronajímatel ve spolupráci s nájemcem zajistí kontroly plnění sjednaných podmínek podle výběrového řízení, zejména z hlediska termínu plnění, kvality provedené práce a účtovaných cen.
- 5.3. Po dokončení realizace investiční akce předloží nájemce pronajímateli zařazovací protokol s uvedením popisu akce, dodavatel 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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.

6. Nájemné

- 6.1. Celkové nájemné se sjednává ve výši **28 050 Kč bez DPH**, slovy: **dvacet osm tisíc padesát korun českých** za jeden kalendářní rok nájmu. Nájemné představuje pronájem nebytových prostor vč. technologie.
- 6.2. Nájemce se zavazuje uhradit sjednané nájemné k 30. 6. příslušného roku. Nájemné bude hrazeno převodním příkazem na účet pronajímatele.
- 6.3. Nájemné za pronajatý majetek bude přednostně použito na obnovu zařízení.
- 6.4. 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.

7. Zánik smluvního vztahu

- 7.1 Smlouva o nájmu tepelných zařízení skončí:
 - 7.1.1 Písemnou výpovědí podanou pronajímatelem z důvodu, že nájemce opakovaně (min. třikrát) poruší ustanovení této smlouvy, zejména pak ustanovení číslo: 3.3., 3.5., 3.9., 3.10., 3.11., 6.1., 6.2.
 - 7.1.2 Dohodou obou smluvních stran nebo oboustrannou výpovědí bez udání důvodů.
 - 7.1.3 Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že nájemce bez vážných důvodů přestane plnit účel, pro který se tato smlouva sjednává, tj. 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 povinnosti stanovené zákonem, zejm. č. 458/2000 Sb.

- 7.1.4 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.
- 7.1.5 Písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodu, že ten ztratí způsobilost k výkonu činností podle této smlouvy.
- 7.1.6 Uplynutím smluvní doby.
- 7.1.7 Výpovědní doba pro ustanovení podle odstavce 7.1.2 a 7.1.5 této smlouvy sjednává v délce min. 3 měsíců, přičemž smlouva může být vypovězena tak, aby k ukončení smluvního vztahu došlo k 31.12. daného roku.
- 7.2 Ke dni ukončení nájmu je pronajímatel povinen převést zpět všechny odběry energií a médií (plyn, voda, el. energie) s odečty stavů, provedených v den ukončení nájmu.

8. Smluvní pokuty a sankce

- 8.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu uhradit.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody, která v důsledku porušení povinností jednou smluvní stranou druhé smluvní straně vznikne.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) v případě, že při ukončení nájmu nájemce předmět nájmu nepředá pronajímateli v souladu s ujednáním této smlouvy.
- 8.4. Nájemce má právo přerušit nebo omezit dodávku tepelné energie v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu v případech dle § 76, odst. 4) zákona 458/2000 Sb. Pokud nájemce přeruší dodávky tepelné energie v rozporu s uvedeným ustanovením zákona a bez předchozí dohody s pronajímatelem na dobu delší než 24 hodin, uhradí za každý den bez dodávky tepla smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč. V případě vzniku havarijních situací o nich bude nájemce bezprostředně informovat pronajímatele

9. Ostatní ujednání

- 9.1 Smlouva o nájmu tepelných zařízení se uzavírá s nájemce po splnění ustanovení zákona.
- 9.2 Jménem pronajímatele jsou kromě statutárních orgánů oprávněni jednat: Ing. Josef Krupa, vedoucí správy majetku a životního prostředí.
- 9.3 Nájemce se zavazuje, že v době výpovědní lhůty a i po ukončení platnosti této smlouvy učiní všechny 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.

Zjištění škody, nebo nadměrné opotřebení 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 jednotlivých 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.

10. Závěrečná ujednání

- 10.1 Platnost smlouvy začíná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnost smlouvy nastává dnem 1.1.2017. Smlouva se sjednává na dobu určitou a to do 31.12.2018.
- 10.2 Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.3 Pronajímatel nepřipouští pro případ sporu použití rozhodčí doložky ve smlouvě; případné spory se budou řešit primárně dohodou, event. soudní cestou.
- 10.4 Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 10.5 Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 10.6 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 podepisují.

Přílohy této smlouvy:

Příloha č. 1 – Seznam nemovitého majetku

Příloha č. 2 – Inventurní seznam movitého majetku

Příloha č. 3 – Předávací protokol

V Kunovicích dne 22.12.2016

V dne 27 -12- 2016



Alena Bočková
ředitelka

Mateřská škola,
Kunovice, Mládežnická 1321
-1- příspěvková organizace
PSČ: 698 04 IČO: 70989923
tel.: 572 549 414(5)



Ing. David Šíla
jednatel



Alfa - COM, s.r.o.
Herčíkova 246/1a
Královo Pole
612 00 Brno
IČ: 253 25 451
DIČ: CZ25325451

Příloha č. 1 – Seznam nemovitého majetku

Č.	Zařízení, ulice, č.p., PSC, město	Pronajatá plocha v m ²	Č. parcely	List vlastnictví	Kat. území	Kat. úřad
1.	Mateřská škola, Kunovice, Mládežnická 1321, příspěvková organizace, Mládežnická 1321, 686 04 Kunovice	25	994	10878	Kunovice u Uherského Hradiště	Uherské Hradiště

Příloha č. 2 – Inventární seznam movitého majetku

Plynové kotelny Kunovice

Soupis zařízení

<i>Kotelna 1 – Mateřská škola, Kunovice, Mládežnická 1321, příspěvková organizace, Mládežnická 1321, PSČ 686 04 Kunovice</i>			
<ul style="list-style-type: none">• <i>Kotelna umístěna v 1.PP budovy.</i>• <i>Slouží pro vytápění a ohřev teplé vody</i>• <i>Stavební objekt kotelny je vyhovující.</i>			
Název zařízení	Počet (ks)	Výrobní číslo / rok výroby	Poznámka
plynový kotel Viadrus G 300	2	333720 / 1995 836 386 / 1995	126 kW 195 kW
Zilmet	1	26279 / 1994	400 litrů
Komínový průduch	1	- / -	-
Prostředí: elektro; základní			

Příloha č. 3 – Předávací protokol

Bude doplněn před podpisem smlouvy