Smlouva o nájmu zdroje tepla
č. /2016 NP (dále jen smlouva)

uzavřená podle zákona. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění mezi níže uvedenými stranami:

Jméno (název):	**Základní škola Blansko, Nad Čertovkou, příspěvková organizace**
Sídlo:	Nad Čertovkou 17, 678 01 Blansko
Zastoupená:	ředitelkou školy Mgr. Jarmilou Baletkovou
IČ:	62076060
Bankovní spojení:	ČNB, pobočka Brno
Číslo účtu:	[redacted]

(dále jen pronajímatel)

a

Jméno:	**Zásobování teplem s.r.o.**
Sídlo:	Svitavská 434/10, 678 01 Blansko
Zastoupená:	jednatelem společnosti Svatoplukem Nezvalem
IČ:	60731800
DIČ:	CZ60731800
Bankovní spojení:	GE Money bank
Číslo účtu:	[redacted]
Rg.:	Obchodní rejstřík KS v Brně, oddíl C, vložka 17485

(dále jen nájemce)

Čl. 1
Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to:

   pozemku st. p. č. 4787 o výměře 1374 m², zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Blansko, obec Blansko, okres Blansko, jehož součástí je budova č. p. 2304, občanská vybavenost.

2. Pronajímateli je zřizovací listinou č. j. 20/99 ze dne 30. dubna 2015 předán k hospodaření majetek specifikovaný v čl. I odst. 1 této smlouvy. Podle ustanovení čl. VI. odst. 6. předmětné zřizovací listiny je pronajímatel oprávněn nemovitý majetek předaný mu k hospodaření poskytnout do pronájmu.

Čl. 2
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá Zdroj označený v odstavci 2 tohoto článku, a to za účelem výroby a distribuce tepla pronajímateli a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s touto činností.

2. Pro účely této smlouvy se Zdrojem rozumí soubor strojního a technologického zařízení sloužící pro výrobu a distribuci tepla, který se nachází v nemovitosti vymezené v čl. 1 odst. 1 této smlouvy, a který je blíže vymezený a vyznačený na plánu budovy a výkresu rozmístění zařízení v kotelně, které tvoří přílohu č. 1 a č. 2 této smlouvy, a to v obou případech pod označením ‚kotelna', a dále silnoproudá a slaboproudá zařízení a rozvody související s těmito technologickými soubory. Předmětem nájmu nejsou vnitřní rozvody a topná tělesa v zásobovaných objektech.

Čl. 3
Převzetí zdrojů do užívání

1. Pronajímatel předá nájemci Zdroj se všemi součástmi a příslušenstvím.

2. O předání a převzetí Zdroje mezi pronajímatelem a nájemcem bude sepsán protokol oběma smluvními stranami potvrzený.

3. Současně se Zdrojem předá pronajímatel nájemci kopie veškeré technické a jiné dokumentace, která je třeba k řádnému užívání Zdroje.

Čl. 4
Povinnosti nájemce

1. Nájemce je po dobu účinnosti této smlouvy povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem Zdroje vyplývající ze samostatných smluv o dodávce a odběru tepla uzavřených mezi pronajímatelem a nájemcem, a plnit v této souvislosti všechny zákonem stanovené povinnosti držitele koncese a vyhlášky č. 410/2005 Sb.

2. Nájemce je povinen zejména:
   a) užívat Zdroj výhradně k účelu uvedenému v čl. 2 odst. 1 této smlouvy, a to v souladu se samostatnými smlouvami o dodávce a odběru tepla uzavřenými mezi pronajímatelem a nájemcem a v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. a následných prováděcích vyhlášek,
   b) zajišťovat obsluhu a kontrolní činnost se zabezpečením sledování kritických parametrů topného systému,
   c) zajišťovat havarijní dispečink denně od 5.00 do 22.00 hod.,
   d) zajišťovat servisní činnosti, technické prohlídky a periodické revize předepsané obecně platnými předpisy, nebo výrobci zařízení,
   e) zajišťovat zpracování plánu nutných oprav Zdroje pro každý následující rok s odborným odhadem nákladů za práce, které přesahují hodnotu oprav a

údržby uvedenou v Předpokládané kalkulaci ceny tepelné energie, a to do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Předpokládaná kalkulace ceny tepelné energie je uvedena v Dohodě o ceně a platebních podmínkách ke smlouvě o dodávce a odběru tepla. Dohoda o ceně a platebních podmínkách ke smlouvě o dodávce a odběru tepla je přílohou samostatné smlouvy o dodávce a odběru tepla uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem a její kopie tvoří přílohu č. 3 této smlouvy (dále jen „Dohoda o ceně“)

f) vést technickou dokumentaci a archivovat všechny doklady související s provozem zařízení,
g) zajišťovat opravy a údržbu nad rámec hodnoty oprav a údržby dle Předpokládané kalkulaci ceny tepelné energie uvedené v Dohodě o ceně, a to včetně zajištění náhradních dílů a montážního materiálu v souladu s čl. 6 odst. 3 a 4 a čl. 7 odst. 2 za podmínek platných pro pronajimatele,
h) zajišťovat odbornou pomoc při řešení technických problémů souvisejících s provozem Zdroje.

3. Nájemce umožní pronajímateli kontrolu Zdroje kdykoli o to pronajímatel požádá, včetně kontroly dokumentace provozu. Ze strany pronajímatele bude písemně doloženo, jaké osoby jsou k této kontrole oprávněny, a to ještě před započetím kontroly.

4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda, a udržovat ho v řádném stavu.

5. Nájemce odpovídá pronajimateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.

6. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem. Nájemce se zavazuje, že v zájmu zachování bezpečnosti činnosti pronajímatele bude k přístupu k předmětu nájmu používat výhradně vstup do budovy a kotelny vyznačený v příloze č. 1 této smlouvy.

Čl. 5
Oznamovací povinnosti nájemce

1. Nájemce pravidelně oznamuje pronajímateli skutečnosti vzniklé v souvislosti s plněním smlouvy na pronajatém majetku.

2. Nájemce neprodleně a prokazatelně oznámí pronajimateli havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havárie a případného projednání havarijního výměru.

Čl. 6
Omezení činnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn nakládat se Zdrojem jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn užívat Zdroj v rozporu s účelem dle čl. 2

odst. 1 této smlouvy, předmět nájmu nebo jeho části zastavit, či k nim zřídit věcné břemeno apod.

2. Nájemce není oprávněn dát Zdroj nebo jeho část do podnájmu.

3. Náklady na opravy a údržbu dle čl. 4 odst. 2 písm. g) podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.

4. Technické zhodnocení, rekonstrukce Zdroje a nové investice podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele a zůstávají jeho vlastnictvím. Náklady na opravy a údržbu Zdroje dle čl. 4 odst. 2 písm. g), taktéž náklady na technické zhodnocení, rekonstrukci a modernizaci nese pronajímatel.

Čl. 7
Povinnosti pronajimatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit finanční prostředky v případě havárie na obnovu provozuschopnosti Zdroje a odstranění škod.

2. Pronajímatel je dále povinen uhradit na základě faktur nájemci náklady dle čl. 6 odst. 4 této smlouvy, které schválil podle čl. 6 odst. 3. této smlouvy.

3. Splatnost faktury podle odst. 2. je 10 pracovních dní.

Čl. 8
Hospodaření nájemce s pronajatým zařízením

1. Nájemce se zavazuje vést pro příjmy z provozování Zdroje dle této i jiných smluv analytickou evidenci, aby tyto příjmy byly zřetelně odděleny od dalších příjmů nájemce z jeho jiné činnosti.

2. Nájemce je povinen vést analytickou evidenci nákladů na provozování Zdroje dle této i jiných smluv pro účely kontroly oprávněnosti nákladů na opravy, údržbu, nebo technické zhodnocení.

3. Rezervy na opravu a zhodnocení DHM (dlouhodobý hmotný majetek), který je předmětem nájmu, vytváří majitel Zdroje, tj. pronajímatel.

4. Nájemce je povinen uzavřít vlastní odpovědnostní pojištění.

Čl. 9
Nájemné

1. Smluvní strany dohodly nájemné ve výši 10.000,- Kč za každé období 12 měsíců + platná sazba DPH.

2. Nájemce se zavazuje sjednané nájemné uhradit pronajímateli do 30. 6. daného období dle odst. 1, a to na účet pronajímatele č. [redacted], na základě faktury vystavené pronajímatelem.

3. V nájmu nejsou zahrnuty platby za plyn. Nájemce je povinen sám sjednat příslušné smlouvy na dodávky plynu.

4. Výše nájemného se každoročně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2017. Výše nájemného se zvýší od měsíce září. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok, upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce, sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší čtvrtletní splátkou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

Čl. 10
Sankce

1. V případě prodlení se splácením nájemného má pronajímatel právo účtovat spolu s nejbližším nadcházejícím nájemným, případně k datu skončení této smlouvy, smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení. V případě neplnění stanovených povinností nájemce vůči pronajímateli, zejména povinností dle ustanovení čl. 4 odst. 1 a 2, má pronajímatel právo účtovat si stejným způsobem smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé provinění. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

2. V případě neplnění finančních povinností pronajimatele vůči nájemci má nájemce právo účtovat smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. 11
Doba platnosti smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 01. 09. 2016.

2. Po skončení smlouvy je nájemce povinen protokolárně předat Zdroj s veškerou dokumentací vedenou dle platných předpisů do 1 týdne pronajímateli. Skončí-li smlouva před uplynutím období dle čl. 9 odst. 1, uhradí nájemce v souladu s ustanoveními čl. 9 poměrnou část sjednaného nájemného, a to do jednoho měsíce po skončení smlouvy.

Čl. 12
Výpověď

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou.

2. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu dále písemně vypovědět bez uvedení důvodu.

3. Pronajímatel může dále písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
   a) nájemce opakovaně porušuje své povinnosti dané touto smlouvou,
   b) nájemce užívá Zdroj v rozporu s touto smlouvou,

4. Pronajímatel může dále písemně vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
   a) nájemce ztratí způsobilost k provozování Zdroje v souladu s účelem dle čl. 2 odst. 1 této smlouvy, případně dojde k rozvázání samostatných smluv o dodávce a odběru tepla mezi pronajímatelem a nájemcem a nemůže tak být nájemcem naplňován účel dle čl. 2 odst. 1,
   b) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Zdroje.

5. Nájemce může dále písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
   a) se Zdroj stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k smluvenému užívání, přičemž vypovědět z tohoto důvodu může nájemce smlouvu bez výpovědní doby,
   b) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti dojednané touto smlouvou.

6. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců. V případě výpovědi z důvodů dle odst. 3 a 5 písm. b) tohoto článku činí výpovědní lhůta 2 měsíce. Výpovědní lhůta běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

7. Před uplynutím výpovědní lhůty je nájemce povinen nadále plnit své povinnosti plynoucí pro něj z čl. 4 této smlouvy i další povinnosti plynoucí pro něj z jiných smluv uzavřených mezi týmiž smluvními stranami. V případě, že tyto povinnosti plnit z důvodů na své straně nemůže, je povinen nahradit pronajímateli škodu, která tím pronajímateli vznikne, zejména proto, že je nucen zajistit naplňování účelu dle čl. 2 odst. 1 této smlouvy jiným způsobem, a je povinen poskytnout pronajímateli součinnost potřebnou k tomu, aby bylo naplňování účelu této smlouvy obnoveno.

8. Porušuje-li některá strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, přestože na to byla druhou stranou písemně upozorněna a vyzvána k nápravě a k tomu jí byla dána i přiměřená lhůtu, má druhá strana právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. 13
Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a obecně závaznými předpisy.

2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.

5. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne .... usnesením č. .... souhlas s uzavřením této smlouvy.

6. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

7. Změní-li se za účinnosti této smlouvy podmínky samostatných smluv o dodávce a odběru tepla mezi pronajímatelem a nájemcem tak, že dojde ke změně Dohody o ceně, nahrazuje kopii dosavadní Dohody o ceně, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, kopie nové účinné Dohody o ceně.

Přílohy: Příloha č. 1 – Plán budovy
Příloha č. 2 – Výkres rozmístění zařízení v kotelně
Příloha č. 3 – kopie Dohody o ceně a platebních podmínkách ke smlouvě o dodávce a odběru tepla

V Blansku dne:

....
Za pronajímatele:
Základní škola Blansko, Nad Čertovkou, příspěvková organizace
Mgr. Jarmila Baletková, ředitelka

....
Za nájemce:
Zásobování teplem s.r.o.
Svatopluk Nezval, jednatel