

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

1. Smluvní strany

1.1 Pronajímatel: Domov pro seniory Velké Březno, příspěvková organizace

Sídlo: Klášterní 2, 403 23 Velké Březno

Zastoupený: ředitelem Mgr. Tomášem Křížem

Bankovní spojení:

IČ: 44555288

DIČ: CZ44555288

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

a

1.2 Nájemce: IVORY Energy a.s.

Sídlo: Kostelecká 908, Čakovice, 196 00 Praha 9

Zastoupený: Petr Mach – předseda představenstva

Bankovní spojení:

IČ: 24200379

DIČ: CZ24200379

(případně informace, že není plátcem DPH)

Zapsán/a v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, číslo vložky 17800

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

společně také jako „*smluvní strany*“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto nájemní smlouvu

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem smlouvy je pronájem Odběrného plynového zařízení - technologického zařízení v objektu Domova pro seniory Velké Březno, Klášterní 2, 403 23 Velké Březno. Pronajímatel je oprávněn dát tento majetek do nájmu a uzavírat svým vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy se třetími osobami.
- 2.2. Movitý majetek, který slouží pro provoz a údržbu těchto tepelných zařízení, je vymezen a popsán v předávacím protokolu, který tvoří přílohu číslo 1 této smlouvy.
- 2.3. Předmět pronájmu je ohraničen uzavírací armaturou zemního plynu na vstupu odběrného zařízení a uzavíracími armaturami topných větví na rozdělovači topné vody v plynové kotelně. Obě smluvní strany prohlašují, že takto sjednaný předmět pronájmu je sjednán naprosto srozumitelně a jasně. Předmět pronájmu je dále ve smlouvě označován ve zkratce „OPZ“.
- 2.4. OPZ je pronajímán výlučně za účelem provozování tepelného hospodářství (provoz plynové kotelny), výroby a dodávky tepelné energie.
- 2.5. Nájemce převezme předmět nájmu od pronajímatele na základě předávacího protokolu.
- 2.6. Předmět nájmu pronajímatel nájemci předává ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

3. Povinnosti nájemce zařízení

- 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 (dále jen „energetický zákon“) a o státní energetické inspekci, v platném znění, a z předpisů na ně navazujících.
- 3.4. Předmět pronájmu bude nájemce užívat pro výrobu a dodávku tepla, TUV a činnosti s tímto související.
- 3.5. Nájemce se zavazuje, že nebude předmět pronájmu bez souhlasu pronajímatele dále pronajímat.
- 3.6. Nájemce bude řádně zajišťovat dodávku tepelné energie v souladu s energetickým zákonem.
- 3.7. Nájemce je povinen provádět činnosti související s pronájmem OPZ a provozováním OPZ, tj. obsluhou a údržbou plynové kotelny v následujícím rozsahu:
 - 3.7.1 **Běžná kontrola a obsluha** - 1x denně (vizuální kontrola tepelného zdroje, kontrola požadovaných parametrů topných médií, nastavení regulátoru, pravidelné měsíční odečty fakturačních měřidel, zápis do provozního deníku)
 - 3.7.2 **Základní provozní údržba** (čištění, kontrola a zajištění těsnosti spojů, izolací, ucpávek, kontrola a seřízení regulace kotlů, hořáků, čištění kotlů a hořáků, měření, zkoušení pojišťovacích ventilů, nulování manometrů, kontrola řídicího

systému, kontrola těsnosti a tlaku topného systému zdroje, kontrola správné činnosti regulačního ventilu ÚT, kontrola čerpadla oběhové vody ÚT, další dle konkrétního zdroje), případná výměna komponentů v rámci základní provozní údržby

- 3.7.3 Doporučení k provedení oprav** (v rámci kontroly zařízení monitorovat případné potřeby na zajištění oprav, o kterých bude objednatel informován a bude mu předložen návrh vhodného řešení)
- 3.7.4 Vedení provozní dokumentace** (základní dokumentace obsahuje: provozní deník, místní provozní předpis, provozní řád v rámci vedení provozní dokumentace provádět zápis do provozního deníku)
- 3.7.5 Odstavení a najíždění zařízení po opravě** (dle dohody s vlastníkem zajistit provozní manipulace se zdrojem tepla, odstavení, spuštění, změny parametrů topných médií)
- 3.7.6 Revize a odborné kontroly** (kompletní zajištění revizí vyhrazených technických zařízení dle platných předpisů, včetně řádné evidence, vypracování revizních plánů a zajištění jejich plnění) minimálně v rozsahu:
Odborná prohlídka kotleny, analýza spalovacího procesu (v rámci servisu kotlů 1x ročně), revize plynového zařízení, prohlídky spalinových cest, servis úpravny vody 1 x ročně, revize TNS dle ČSN 690012, revize elektro 1 x za 2 roky, servis kotlů 1 x ročně.
- 3.7.7 Dispečink** – nahlášení poruch a zajištění jejich odstranění
- 3.7.8 Technická pohotovost** (na základě nahlášení poruchy dispečinkem, zajistit odstranění poruchy do 2 hodin, výjezd pracovníka, který detekuje poruchu, dle možností zajistí zabezpečení zařízení a spolupracuje na odstranění poruchy, případně zajistí realizaci opravy na náklady vlastníka PK)
- 3.7.9 Zajištění oprav** – servis (na základě doporučené opravy zařízení, schválené kalkulace opravy a dílčí objednávky zajistit realizaci opravy)
- 3.7.10 Zajištění úkonů pro účely ERÚ, BOZP, SEI, TI, OŽP a PO** (plnění potřebných legislativních požadavků, včetně komunikace s dotčenými orgány)
- 3.8** Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení platnosti smlouvy o nájmu, pronajatý majetek předá zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení za dobu provozování, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.
- 3.9** Nájemce ve spolupráci se současným provozovatelem tepelného zařízení zajistí po podpisu této smlouvy, převod a přepis měřidla zemního plynu na své jméno a odpovídá za uhrazení nákladů za přepis odběrných míst. Při ukončení platnosti této smlouvy provede nájemce, převod a přepis měřidla zemního plynu na Pronajímatelem určenou právnickou či fyzickou osobu. Převod či přepis uvedených zařízení uhradí Pronajímatel.
- 3.10** Nájemce odpovídá Pronajímateli 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.
- 3.11** Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že věc má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, jakmile vadu zjistí. Kontaktní osoby oprávněné jednat ve věcech technických jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Nájemce bude provádět opravy dle článku 3. Odst. 3.7.2 nebo odstraňovat vady pronajaté věci na náklady pronajímatele po předchozím projednání s pronajímatelem, předložení cenové nabídky a vystavení dílčí objednávky od pronajímatele na provedení opravy/odstranění vady. Takováto dílčí objednávka na provádění oprav/odstranění vady není plněním dle předmětu této smlouvy, ale bude se jednat o zvláštní smlouvu.

3.12 Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu během trvání nájmu.

4. Povinnosti 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. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci do užívání i veškeré příslušenství předmětu nájmu, veškerou příslušnou dokumentaci, výchozí i následné revizní zprávy, prohlášení o shodě, návody k obsluze, pasporty tlakových nádob, provozní řád, atd.
- 4.2** Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost a požární ochranu a ani za jiné poškození osob v pronajatých prostorách.
- 4.3** Pronajímatel se zavazuje provádět potřebné opravy či je bez zbytečného odkladu obstarat, včetně odstranění závad zjištěných při revizích uvedených v revizních zprávách.
- 4.4** Náklady spojené s dodávkou elektrické energie a doplňovací pitné vody do topného systému související s užíváním předmětu nájmu hradí Pronajímatel. Náklady spojené s dodávkou pitné vody pro ohřev teplé vody hradí na své náklady Pronajímatel.
- 4.5** Pronajímatel zajistí běžná a obvyklá pojištění předmětu nájmu, zejména proti živelním pohromám.

5. Nájemné a platební podmínky

- 5.1** Nájemné se sjednává ve výši =1.200,-Kč bez DPH, slovy: Jeden tisíc dvě stě korun českých za jeden kalendářní rok nájmu.
- 5.2** Nájemce se zavazuje uhradit sjednané nájemné za celou dobu trvání smlouvy, tj. 2.400,- Kč bez DPH do 31. 01. 2018. DPH bude připočtena dle platných právních předpisů. Nájemné bude uhrazeno převodním příkazem na účet pronajímatele dle vystaveného daňového dokladu (faktury). Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude 1. 1. 2018 za celou dobu trvání nájemní smlouvy, tj. od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019.
- 5.3** Faktura musí obsahovat náležitosti účetního a daňového dokladu dle platných právních předpisů. Na vystaveném daňovém dokladu musí být kromě jiného uvedeno sídlo nájemce a číslo smlouvy nájemce.
- 5.4** Faktura bude pronajímatelem vystavena na nájemce IVORY Energy a.s. se sídlem Kostelecká 908, Čakovice, 196 00 Praha 9 a odeslána na korespondenční a fakturační adresu U Slovanky 1388/5, Praha 8, PSČ 182 00.
- 5.5** Smluvní strany výslovně prohlašují, že s takto dohodnutými platebními podmínkami souhlasí.
- 5.6** V případě, že dle § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH) bude nájemce jako příjemce plnění ručit za nezaplacenou daň z tohoto plnění, je nájemce oprávněn uhradit daň z přidané hodnoty za pronajímatele přímo správci daně pronajímatele za účelem zvláštního způsobu zajištění daně dle § 109a zákona o DPH. O provedení platby nájemce pronajímatele písemně informuje. Takto uhrazenou daň dochází ke snížení pohledávky pronajímatele za nájemcem o příslušnou částku daně a pronajímatel tak není oprávněn po nájemci požadovat uhrazení této částky.

6. Doba trvání smlouvy a způsoby jejího ukončení

- 6.1** Smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2019.
- 6.2** Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti tato smlouva nabývá k 1. 1. 2018.
- 6.3** Smlouva může být ukončena:
- 6.3.1** písemnou dohodou obou smluvních stran;
 - 6.3.2** písemnou výpovědí (i bez udání důvodu) ze strany pronajímatele s tří měsíční výpovědní dobou, která začíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
 - 6.3.3** odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že nájemce bez vážných důvodů přestane plnit účel, pro který se tato smlouva sjednává, tj. zajištění dodávek tepelné energie a provozování kotelny podle ustanovení této smlouvy a v případě, že nájemce nebude moci toto naplňovat na základě správního nebo soudního rozhodnutí, nebo v případě, že nájemce poruší povinnosti stanovené zákonem, zejm. energetickým zákonem;
 - 6.3.4** 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;
 - 6.3.5** uplynutím smluvní doby.
- 6.4** Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu jako smlouvu navzájem závislou na Smlouvě o dodávce tepelné energie uzavřené mezi smluvními stranami dne 1.1.2018. Tyto smlouvy jsou tak podle vůle smluvních stran navzájem podmíněné a provázané a na sobě závislé ve smyslu § 1727 občanského zákoníku. Vznik každé z nich je podmínkou pro vznik ostatních a zánik jedné z těchto smluv způsobuje zánik ostatních závislých smluv.

7. Sankční ustanovení

- 7.1.** 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.
- 7.2.** Smluvní strany se dohodly, že vyúčtováním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody (újmy), která v důsledku porušení povinností jednou smluvní stranou druhé smluvní straně vznikne.
- 7.3.** 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 čl. 3.8. této smlouvy.
- 7.4.** Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) v případě, že nebudou plněny povinnosti nájemce dle čl. 3.7.1 nebo čl. 3.7.8 této smlouvy. Smluvní pokuta bude účtována za každý případ neplnění výše uvedených povinností nájemce.

8. Ostatní a závěrečná ujednání

- 8.1. Právní vztahy mezi smluvními stranami se řídí českým právním řádem.
- 8.2. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.3. Pronajímatel nepřipouští pro případ sporu použití rozhodčí doložky ve smlouvě; případné spory se budou řešit primárně dohodou, event. soudní cestou.
- 8.4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemného oboustranně odsouhlaseného dodatku k této smlouvě.
- 8.5. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude k dispozici zřizovateli pronajímatele.
- 8.6. 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 – Předávací protokol

Ve Velkém Březně dne 1.1.2018

DOMO

Klášte

.....IČ: 44 55 52 88 DIČ: C244375288

Mgr. Tomáš Kriz -2-
ředitel

Domov pro seniory Velké Březno,
Příspěvková organizace

V Praze dne 1.1.2018

Petr Mach
předseda představenstva

IVORY Energy a.s.

IVORY
Energy
IVORY Energy, a.s., organizační zložka Slovensko
Roľnícka 931/187, SK 831 07 Bratislava
IČO: 47 189 975, vedené u Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Po, Vložka číslo: 2232/B

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město

Ústí nad Labem

MUDr. Jiří Madar

1. náměstek primátorky

Příloha č. 1 – Předávací protokol

Odběrné plynové zařízení v objektu Domova pro seniory Velké Březno, příspěvková organizace

1. Soupis zařízení

Kotelna 1- Domov pro seniory Velké Březno, příspěvková organizace, Kláštevní 2, PSČ 403 23, Velké Březno			
-Kotelny umístěny v 1. a 2 PP budovy. -Slouží pro vytápění a ohřev TUV. -Stavební objekt kotelny je vyhovující.			
Název zařízení	Počet (ks)	Výrobní číslo /rok výroby	Poznámka
<u>Plynový kotel:</u> PROTHERM 80 KLO-ZP, r. v. 2002, výkon 77kW, 1.PP	1	02071103311.80KLO11	✓
<u>Plynový kotel:</u> PROTHERM 80 KLO-ZP, r. v. 2002, výkon 77kW, 1.PP	1	02061103194.80KLO11	✓
<u>Plynový kotel:</u> PROTHERM 80 KLO-ZP, r. v. 2002, výkon 77kW, 1.PP	1	02051103154.80KLO11	✓
<u>Plynový kotel:</u> PROTHERM 80 KLO-ZP, r. v. 2002, výkon 77kW, 1.PP	1	02051103157.80KLO11	✓
<u>Plynový kotel:</u> PROTHERM 80 KLO-ZP, r. v. 2002, výkon 77kW, 1.PP	1	02061103193.80KLO11	✓
<u>OVL:</u> 4000 litrů	1	47229	✓
<u>OVL :</u> 4000L	1	47231	Kadný ✓
<u>Regulátor plynu:</u> Alz 6U/BD	1		✓
<u>Regulační ventil:</u>	5-8		✓
<u>Zásobník ohřivač TUV:</u> OVL, výrobce OK Žilina, r. v. 1993, 4000L	1	47231	✓
<u>Čerpadla:</u> Čerpadlo kotlové vody	5		
Oběhové čerpadlo pro TUV	2		✓
Oběhové čerpadlo pro TV pro větve	5		
Cirkulační čerpadlo TUV	1		
<u>Expanzní nádoba:</u> EXPM, výrobce CIMM, r. v. 2002, objem 500L	1	500/247/001274/02	
	1	500/247/001290/02	✓
<u>Skříň MaR</u> (měření a regulace)	1		✓

Název zařízení	Počet (ks)	Výrobní číslo /rok výroby	Poznámka
Expanzní nádoba: EXPM, výrobce Reflex, r.v. 2010, objem 12L (prádelna)	1	11L022381222	
Expanzní nádoba: EXPM, výrobce CIMM, r.v. 2003, objem 50L (prádelna)	1		
OVL D 200 S Protherm (prádelna)	1	023932327	
Plynový kotel: PROTHERM 60KLO, r.v.2002, výkon 49,5 kW, 1.NP (prádelna)	1	03091501468.60KLO15	
Potrubní rozvody + armatury VS: Teplovodní topný systém je osazen pojišťovacím ventilem, expanzomatem, čerpadlem, teploměrem a tlakoměrem. Každý kotel má výkon 300 kW a je vybaven pojistkou plamene, manostatem tlaku plynového paliva a blokačním termostatem.		není přibaveno	

2. Stav měřidla plynu:

Výrobní číslo měřidla	stav	Měrná jednotka
15058867	554 423	m ³

3. Dokumentace:

Č.	dokument	Pozn.
1	Základní plán kotle M. nádoby	
2	Zápis k odborné prohlídce ze 4.7.2017	
3	Protokol o revizi M. nádoby R680171056 PR	
4	R680171056 VR	
5	R680171056 ZT	
6	R680171058 PR	
7	R680171059 PR	
8	R680171055 PR	
9	R680171054 PR	
10	R680171054 VR	
11	R680171053 VR	
12	R680171053 PR	

Stránka 8 z 8

13. Protokol k odborné prohlídce M. nádoby ze 20.7.17 6x
14. Zápis k odborné prohlídce OVL (500) ze 9.12.2016
15. Zápis k revizi 4.10.2017
16. Zápis k revizi 11.3.2018