

# PACHTOVNÍ SMLOUVA NA TEPELNÉ HOSPODÁŘSTVÍ

uzavřená v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále též jako „Občanský zákon“), mezi dále uvedenými smluvními stranami.

## I. SMLUVNÍ STRANY

### 1. Propachtovatel:

Název:	<b>Stodská nemocnice, a.s.</b>
Sídlo:	Hradecká 600, 333 01 Stod
IČ:	26361086
Statutární zástupce:	MUDr. Alan Sutnar, Ph.D., předseda představenstva
Kontaktní osoba:	Ing. Ivana Tesařová, ekonomicko - technická náměstkyně
Tel. na kontaktní osobu:	+420 377 193 612
E-mail kontaktní osoby:	<a href="mailto:tesarova.ivana@nemocnice-stod.cz">tesarova.ivana@nemocnice-stod.cz</a>

(dále jen „**Propachtovatel**“)

### 2. Pachtýř:

Název:	<b>KOMTERM Čechy, s.r.o.</b>
IČ/DIČ:	28510011 / CZ699001893
Sídlo:	Bělehradská 55/15, 140 00 Praha 4
Adresa pro doručování:	Bělehradská 55/15, 140 00 Praha 4
Statutární zástupce:	Jan Jelínek, jednatel
Kontaktní osoba:	Miroslav Mikš
Tel. na kontaktní osobu:	+420 728 545 048
E-mail kontaktní osoby:	<a href="mailto:miroslav.miks@komterm.cz">miroslav.miks@komterm.cz</a>
Banka:	Raiffeisenbank
Číslo účtu:	5060013500/5500

(dále jen „**Pachtýř**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

- Tato smlouva byla uzavřena na základě výsledků veřejné zakázky s názvem „**Dodávka tepla pro vytápění a ohřev teplé vody pro Stodskou nemocnici, a.s.**“ zadávané v otevřeném řízení dle § 21 odst. 1 písm. a) a § 27 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVZ“), a to dle nabídky Propachtovatele podané na předmětnou veřejnou zakázku a v souladu se zadávacími podmínkami k této veřejné zakázce.
- Propachtovatel hospodaří se svěřeným majetkem Plzeňského kraje, budovou Stodské nemocnice na adrese Hradecká 600, 333 01 Stod, ve kterém je umístěna plynová, teplovodní, nízkotlaká kotelná, vč. technologického zařízení (dále také jen „TH“ nebo „tepelné hospodářství“).
- Pro účely Smlouvy se TH rozumí soubor movitého a nemovitého majetku, tj. tepelný zdroj, umístěný v 2. PP budovy nemocnice, v 1. PP budovy ubytovny, v kiosku a dispečinku, který slouží pro výrobu tepla pro vytápění a ohřev teplé vody (TV). Podrobný soupis majetku TH tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- Propachtovatel přenechává po dobu platnosti této Smlouvy Pachtýři TH užívání za účelem jejího provozování a pro výkon práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů spojených s dodávkou tepla a souvisejícími činnostmi.

## III. PŘEVZETÍ TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

- Propachtovatel předá nejpozději k 1. dni plnění této Smlouvy Pachtýři TH včetně příslušenství uvedeného v Příloze č. 1 této Smlouvy v provozuschopném stavu.

2. O předání TH bude vyhotoven Protokol, který bude podepsán oběma Smluvními stranami.
3. Součástí předání TH bude rovněž předání veškeré technické dokumentace a souvisejících dokladů, kterými jsou zejména:
  - a. Projektová dokumentace TH
  - b. Seznamy a evidenční podklady drobného hmotného majetku a hmotného investičního majetku

#### **IV. SPRÁVNÍ ÚKONY**

1. Pachtýř se zavazuje provozovat TH v rozsahu určeném touto Smlouvou a zadávacími podmínkami předmětné veřejné zakázky, a to za účelem provozování tepelného hospodářství.
2. Pachtýř je oprávněn provádět následující činnosti:
  - a. Pro zabezpečení dodávky tepla pro vytápění a ohřev TV:
    - řízení provozu
    - kontrolu obsluhy a zajišťování školení obsluhy dle předepsaných termínů
    - zajišťování chemikálií a detekčních roztoků pro úpravu napájecí vody
    - likvidace odpadů
    - úpravu vody, provádění rozborů napájecí vody a v případě potřeby jejich doúpravu
    - provozní měření emisí – v souladu s platnou legislativou
    - vedení provozní evidence v rozsahu uvedeném v místních provozních předpisech TH v návaznosti na technické předpisy a BOZP
  - b. Pro technické zajištění:
    - provádění vlastní technické údržby
    - sjednávání provozní údržby dodavatelsky
    - provádění vlastních provozních oprav
    - sjednávání provozních oprav dodavatelsky
    - plánování a spolupráce při realizaci oprav investičního charakteru
  - c. Pro řízení provozu:
    - vedení provozní evidence
    - zajišťování revizí
    - zajišťování odečtů fakturačních měřidel
    - vedení a vyhodnocování bilancí
    - marketing a stanovení cen tepla
    - účtování dodávek tepla
    - vytváření koncepce technického rozvoje
    - příprava investiční činnosti
  - d. Pro organizační činnosti:
    - sjednávání odběratelských smluv
    - sjednávání dodavatelských smluv
    - sjednávání smluv s jinými subjekty k zajištění provozu Kotelny
    - vedení provozního účetnictví
    - styk s dodavateli
    - styk s kontrolními orgány

#### **V. OPRÁVNĚNÍ A POVINNOSTI PACHTÝŘE**

1. Pachtýř je povinen poskytovat včas a řádně služby spojené s provozem Kotelny a plnit všechny zákonem stanovené povinnosti, zejména ve vztahu k zákonu č. 458/2000 Sb. v platném znění (Energetický zákon) a zákonu č. 406/2000 Sb. v platném znění (Zákon o hospodaření energií) a souvisejícími prováděcími předpisy.
2. Pachtýř garantuje nepřetržitou servisní službu, přičemž doba nástupu servisního technika k zjištění poruchy v dodávce tepla nebo teplé vody a zahájení prací na jejím odstranění, činí **1 hodinu** od okamžiku nahlášení poruchy Propachtovatelem (Objednatelem) (e-mailem na kontaktní osobu Pachtýře).
3. Pachtýř zajišťuje plnění předmětu Smlouvy vlastními pracovníky nebo dodavatelsky v souladu s platnými právními předpisy a vlastní nabídkou podanou na předmětnou veřejnou zakázku.
4. Pachtýř je povinen zajistit zejména:

- a. Plynulou dodávku tepla pro vytápění a ohřev TV do všech připojených objektů nemocnice, ubytovny, kiosku a dispečinku 24 hodin denně, v souladu s platnými prováděcími předpisy, uzavřenou Smlouvou a dle požadavků Propachtovatele
  - b. Provozní údržbu, běžné opravy, předepsané revize apod.
  - c. Obstarávání plánovaných oprav, revizí
  - d. Vyhotovování podkladů pro právní jednání
  - e. Vedení předepsané provozní evidence
  - f. Vedení evidence účetních dokladů v souvislosti s předmětem smlouvy (pozn.: Evidenci hmotného investičního majetku je povinen vést Propachtovatel)
  - g. Podklady pro investiční činnost dle dispozic Propachtovatele a na jeho náklady
  - h. Ostatní náležitosti související s provozem TH
5. Pachtýř zajišťuje uzavírání dodavatelských smluv nezbytných pro provoz TH, zejména pak smlouvy na dodávku plynu.
  6. Pachtýř je na základě zplnomocnění oprávněn zastupovat Propachtovatele před soudem a před správními orgány v záležitostech souvisejících s předmětem plnění, tj. dodávkou tepla a provozem TH. Pachtýř musí být v takovém případě zplnomocněn pro každý případ samostatně.
  7. Pachtýř je oprávněn podávat Propachtovateli návrhy na provádění úprav zařízení Kotelny, návrhy změn a úprav smluvních vztahů a na provádění investiční činnosti ve vztahu k předmětu plnění.
  8. Pachtýř je povinen pečovat o TH s péčí řádného hospodáře a nepoškozovat je.

## **VI. OZNAMOVACÍ POVINNOSTI PACTÝŘE**

1. Pachtýř je povinen Propachtovateli neprodleně oznámit havarijní situaci za účelem zajištění finančních prostředků k odstranění havárie investičního charakteru a případné odsouhlasení havarijního výměru.
2. Pachtýř je povinen pravidelně oznamovat Propachtovateli veškeré skutečnosti vzniklé na majetku vlastníka (Propachtovatele) v souvislosti s plněním Smlouvy.

## **VII. OMEZENÍ ČINNOSTI PACTÝŘE**

1. Pachtýř není oprávněn nakládat s TH jiným způsobem, než jak vyplývá z této smlouvy. Zejména není oprávněn nemovitost nebo její části propachtovat, pronajmout, zastavit či k nim zřídit věcné břemeno apod.
2. Pachtýř není oprávněn bez písemného souhlasu Propachtovatel v pronajatých prostorách provádět žádné úpravy, vyjma běžných udržovacích prací.
3. Náklady na úpravu zařízení a provozní opravy investičního charakteru, podléhají předchozímu písemnému souhlasu Propachtovatele.

## **VIII. PRÁVA A POVINNOSTI PROPACTOVATELE**

1. Propachtovatel má povinnost zajistit finanční prostředky
  - a. v případě havárie investičního charakteru na obnovu provozu TH a odstranění škod
  - b. na pokrytí nákladů dle čl. VII.3 této Smlouvy, pokud souhlasí s opravou

## **IX. HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST PACTÝŘE**

1. Pachtýř hradí veškeré výdaje na správu, údržbu a provoz. Pachtýř hradí rovněž provozní opravy TH neinvestičního charakteru.
2. Pachtýř se zavazuje vést příjmy a náklady související s provozem Kotelny tak, aby byly tyto příjmy zřetelně odděleny od dalších příjmů a nákladů Pachtýře z jeho jiné činnosti, a to formou podvojného účetnictví.
3. Pachtýř umožní Propachtovateli kontrolu Kotelny a zařízení kdykoliv o to Propachtovatel požádá.
4. Pachtýř se zavazuje k hospodárnému vynakládání finančních prostředků.
5. Pachtýř se zavazuje k hospodárnému využívání energií, dodržování topného období a teplotního spádu dle projektové dokumentace na ústřední vytápění a platných prováděcích předpisů.

- Pachtýř je oprávněn účtovat za dodávku tepla sjednanou cenu v souladu s nabídkou na předmětnou veřejnou zakázku.
- Pachtýř se zavazuje zajišťovat obsluhu TH potřebná školení BOZP a PO na vlastní náklady.

## X. POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI

- Pachtýř prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má uzavřenu pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Pachtýřem třetí osobě v souvislosti s výkonem jeho činnosti, ve výši nejméně 20 mil. Kč. Pachtýř se zavazuje, že po celou dobu trvání této smlouvy bude pojištěn ve smyslu tohoto ustanovení a že nedojde ke snížení pojistného plnění pod částku uvedenou v předchozí větě.
- Rizika související s úhradou spoluúčasti, případně s tím, že skutečná škoda způsobená pojistnou událostí bude vyšší než pojistná částka, nese pouze Pachtýř.

## XI. POJISTNÉ UDÁLOSTI

- V případě pojistné události zmocní Propachtovatel Pachtýře k jejímu řešení s příslušnou pojišťovací organizací.
- Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro Pachtýře vystaveny jednotlivě.

## XII. VÝŠE PACHTOVNÉHO

- Výši pachtovného stanovil Propachtovatel pevnou částkou v rámci předmětné veřejné zakázky.
- Roční výše pachtovného se stanovuje ve výši:

<i>Položka</i>	<i>Cena v Kč bez DPH</i>	<i>DPH v %</i>	<i>Cena v Kč vč. DPH</i>
<b>Pachtovné (za 12 měsíců)</b>	<b>826,50</b>	<b>21</b>	<b>1.000,-</b>

- Pachtovné je Pachtýř povinen uhradit 1 krát ročně, nejpozději k 20.1. za příslušný kalendářní rok.
- Pachtovní bude uhrazeno na účet Propachtovatele uvedený v hlavičce této Smlouvy

## XIII. SOUČINNOST PROPACHTOVATELE A PACHTÝŘE

- Pokud je Pachtýř povinen informovat Propachtovatele, je tato povinnost splněna doručením písemné informace řediteli nebo kontaktní osobě Propachtovatele uvedené v této Smlouvě. Za písemné doručení se považuje i elektronická forma (např. e-mail, datová zpráva apod.).
- Neodkladné závažné zprávy je třeba oznámit do 2 dnů ústně či telefonicky řediteli nebo kontaktní osobě Propachtovatele uvedené v této Smlouvě.
- Pachtýř dává neprodleně podklady k vydání havarijního výměru správnímu orgánu a Propachtovatel neprodleně požádá o jeho vydání zároveň se souhlasem k provedení oprav.

## XIV. SMLUVNÍ POKUTY

- V případě neplnění finančních povinností Pachtýře vůči Propachtovateli ve sjednaných termínech má Propachtovatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- V případě neplnění povinností Pachtýře k nástupu servisního technika k zjištění poruchy v dodávce tepla nebo teplé vody a zahájení prací na jejím odstranění ve sjednaných termínech dle čl. V.II. této Smlouvy, má Propachtovatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každou započatou hodinu prodlení, a to u každé poruchy zvlášť.
- Pachtýř odpovídá v plném rozsahu za škody na věcech mu svěřených do pachtu v případech, prokáže-li se, že k takové škodě došlo jeho zaviněním nebo neodborným způsobem provozování.
- V případě neplnění finančních povinností Propachtovatele vůči Pachtýři ve sjednaných termínech má Pachtýř právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

5. Smluvní strany považují výše ujednaných smluvních pokut za zcela přiměřené. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, která vznikla Smluvní straně požadující smluvní pokutu v příčinné souvislosti s porušením Smlouvy, se kterým je splněna povinnost platit smluvní pokuty.
6. Smluvní pokuta je splatná do třiceti dní od data, kdy byla povinné straně doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany oprávněné strany, a to na účet oprávněné strany uvedený v záhlaví této Smlouvy.
7. Pro případ prodlení se zaplacením kupní ceny sjednávají Smluvní strany úrok z prodlení ve výši stanovené občanskoprávními předpisy.
8. Prokazatelné nesplnění smluvních povinností jednou ze Smluvních stran může být důvodem k výpovědi druhé Smluvní strany.

## **XV. DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ**

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou na 48 měsíců.
2. Zahájení plnění: **1. 1. 2017**
3. Ukončení plnění: **31. 12. 2020**
4. Místo plnění: Hradecká 600, 333 01 Stod

## **XVI. ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY, ZÁNİK ZÁVAZKU**

1. Každá ze smluvních stran může tuto Smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednaného termínu.
2. Propachtovatel může vypovědět Smlouvu jestliže:
  - Pachtýř užívá TH v rozporu se Smlouvou
  - Pachtýř neposkytuje služby sjednané touto Smlouvou řádně a včas
  - Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změnách stavby, jež brání užívání Kotelny
  - Pachtýř přenechá TH nebo jeho část do podnájmu, nebo jej dále propachtuje bez souhlasu Propachtovatele
  - Pachtýř hrubě poruší povinnosti sjednané touto Smlouvou
3. Pachtýř může vypovědět Smlouvu jestliže:
  - Ztratí způsobilost k provozování TH
  - TH se stane bez zavinění Pachtýře nezpůsobilá k smluvnímu užívání a plnění povinností dle této Smlouvy
  - Propachtovatel hrubě poruší povinnosti sjednané touto Smlouvou
4. Výpovědní lhůta je 6 měsíců, nebude-li dohodnuto jinak a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Po dobu výpovědi je Pachtýř povinen pokračovat v dohodnuté činnosti.
6. Po nabytí účinnosti výpovědi je Pachtýř povinen protokolárně předat Kotelnu s veškerou dokumentací a spisy Propachtovateli, dle předávacího protokolu.
7. Odstoupit od Smlouvy lze pouze z důvodů stanovených ve Smlouvě nebo zákonem.
8. Závazek z této Smlouvy zaniká rovněž písemnou dohodou Smluvních stran.
9. Dále se výpověď řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

## **XVII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Pachtýř se zavazuje, že pokud v souvislosti s realizací této Smlouvy při plnění svých povinností přijdou jeho pověřeni pracovníci do styku s osobními/citlivými údaji ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, učiní veškerá opatření, aby nedošlo k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jejich jinému zneužití.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato uzavřená Smlouva vč. jejích změn a dodatků byla uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a na profilu zadavatele v souladu s § 147a zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění a v souladu se Směrnicí Rady Plzeňského kraje č. 1/2014, o zadávání veřejných zakázek.


3. Pachtýř nemůže bez písemného souhlasu Propachtovatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí ze Smlouvy třetí osobě. Tímto ustanovením však nejsou dotčena ustanovení zadávacích podmínek předmětné veřejné zakázky o subdodavatelích, přičemž Pachtýř je oprávněn využívat k zajištění plnění Smlouvy pouze subdodavatele uvedené v nabídce podané na předmětnou veřejnou zakázku. Změnu subdodavatelů oproti podané nabídce je Pachtýř oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele.
4. Pachtýř je povinen ve smyslu § 147a odst. 4 a 5 zákona 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění předložit zadavateli v zákonem stanovených lhůtách seznam subdodavatelů, jimž uchazeč za plnění subdodávky k předmětné veřejné zakázce uhradil více než 10% z ceny předmětné veřejné zakázky. Pachtýř je povinen předložit zadavateli seznam nejpozději do 60 dnů od splnění smlouvy, u plnění přesahujícího 1 rok je uchazeč povinen předložit zadavateli seznam také vždy nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku.
5. Vztahuje-li se důvod neplatnosti na některé ustanovení Smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy, obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té Smluvní strany, která ji podepíše později, účinnosti nabývá dnem 1. 1. 2017 a je uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2020.
7. Obě Smluvní strany souhlasí se všemi ujednáními, která jsou obsažena v této Smlouvě. Veškeré dodatky a změny Smlouvy mohou být provedeny pouze po dohodě obou stran, a to písemnou formou.
8. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž Propachtovatel obdrží dvě a Pachtýř jedno vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s textem Smlouvy, která je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Ostatní obchodně právní vztahy neupravené touto Smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dále se řídí příslušnými ustanoveními dalších právních předpisů souvisejících s realizací předmětu plnění

### XVIII. PŘÍLOHY, KTERÉ TVOŘÍ NEDÍLNOU SOUČÁST SMLOUVY

1. Příloha č. 1: Inventurní soupis propachtovaného majetku a DrHM (označení nebytových prostor a majetku)
2. Příloha č. 2: Předávací protokol

*2. 1. 11.*  
Ve Stodě dne .....2016

*2. 1. 11.*  
V Praze dne .....2016

  
.....  
Za Propachtovatele  
**MUDr. Alan Sutnar, Ph.D.**  
Předseda představenstva  
Stodská nemocnice, a.s.

  
.....  
Za Pachtýře  
**Jan Jelínek**  
Jednatel  
KOMTERM Čechy, s.r.o.

**STODSKÁ NEMOCNICE, a.s.**  
Hradecká 600, 333 01 Stod  
tel.: 377 193 612  
IČO: 26361086

**Komterm**  
ENERGETICKÉ SLUŽBY  
KOMTERM Čechy, s.r.o.  
Bělehradská 15, 140 00 Praha 4  
IČ: 28510011, DIČ: CZ699001899 (04)