

Směrnice pro uzavírání smluv o nájmu a provozování infrastrukturního majetku

Účelem této směrnice je stanovit jednotná pravidla pro uzavírání smluv o nájmu a provozování infrastrukturního majetku, který byl vybudován městy a obcemi a není ve vlastnictví VOS, a.s., Jičín. Směrnice upravuje vzájemná práva a povinnosti vlastníků (pronajímatelů) a provozovatele (nájemce).

I.

Základní ustanovení

Vlastník infrastrukturního majetku má právní povinnost zajistit provozování vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu, včetně ČOV, nacházejících se na jeho k.ú., k tomu způsobilým provozovatelem. Proto pronajímá stavby vodovodní a kanalizační sítě a ČOV provozovateli, kterým je VOS, a.s., Jičín. Účelem nájmu uvedených staveb je zajištění jejich řádného užívání, tedy provozování staveb jako vodohospodářského díla – vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, včetně staveb a objektů souvisejících, a to při zachování zásady vzájemné výhodnosti vztahu, odborného provozování infrastruktury a vytváření dostatečných finančních prostředků na údržbu, opravy a obnovu pronajatého infrastrukturního majetku.

Provozováním se podle této směrnice rozumí :

výroba a dodávka vody oprávněným odběratelům, odvádění a čištění odpadních vod

běžné opravy a údržba provozovaného majetku. Provozováním nejsou rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení majetku.

vybírání vodného a stočného od odběratelů napojených na vodovodní a kanalizační síť vlastníka a vedení účetní evidence v souladu se zákonem o účetnictví. Vodné a stočné účtuje, vybírá a vymáhá provozovatel na své náklady, na svůj účet a své jméno. Náhrada ztráty vzniklé neoprávněným odběrem vody z vodovodu a neoprávněným vypouštěním odpadních vod do kanalizace je příjmem provozovatele.

vedení veškeré technické a provozní dokumentace v souladu se zákonem 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu

zajišťování vyjádření o podzemních sítích a dalších zařízeních pro účely stavebního řízení a pro třetí osoby

zastupování vlastníka při jednáních se správními orgány a třetími osobami ve věcech souvisejících s vlastnictvím vodohospodářských děl v rozsahu samostatně uzavřené plné moci.

Pod pojmem běžné opravy se rozumí plánované i havarijní opravy poruch vodovodního nebo kanalizačního potrubí, včetně armatur (šoupat), objektů na síti a úprav povrchů vozovek (terénu) nebo objektů a zařízení ČOV za účelem uvedení věci do předchozího nebo provozuschopného stavu, přičemž se vychází ze schváleného plánu oprav společnosti pro daný rok. Opravou není odstranění úplného fyzického opotřebení, odstranění morálního opotřebení a takové uvedení majetku do provozuschopného stavu, při kterém dojde k naplnění definice technického zhodnocení věci. Údržbou se rozumí takové práce, které zpomalují fyzické opotřebení věci, předcházejí jeho následkům a odstraňují drobnější závady.

Rekonstrukce jsou takové zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů; modernizace rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.

Technickým zhodnocením jsou vždy výdaje na dokončení, nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období částku stanovenou právním předpisem. Technickým zhodnocením jsou i výdaje nepřesahující uvedené částky, pokud je poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatnil jako výdaj (náklad) podle zákona.

II.

Povinnosti provozovatele

Provozovatel je povinen

převzít, na základě protokolu o předání a převzetí, do nájmu a provozování infrastrukturní majetek pronajímatele, související s předmětem jeho činnosti, který je ve stavu odpovídajícím platným právním předpisům. Vlastník s předáním staveb poskytne nájemci úplnou dokumentaci skutečného provedení těchto staveb, včetně uvedení jejich pořizovací hodnoty, kolaudační rozhodnutí o užívání staveb a seznam připojených odběratelů, s výjimkou těch případů, kdy již má nájemce tyto dokumenty k dispozici z doby dřívější.

dodržovat právní předpisy upravující předmět uvedené činnosti

umožnit pověřeným zástupcům vlastníka přístup k technickým informacím, týkajícím se provozu pronajatého majetku

jakékoliv stavební i jiné zásahy do najaté věci včetně jejího rozšíření provádět až po odsouhlasení vlastníkem. Za zásah do najaté věci se nepovažuje připojení vodovodní přípojky a stavební opravy a udržovací práce, pokud bezprostředně souvisí se zachováním provozuschopnosti a zajištěním provozování najaté věci

připojovat oprávněné odběratele v souladu se zák. 274/2001 Sb. na zařízení pronajímatele

spolupracovat na návrzích a rozhodování o zamýšlených investicích do předmětného majetku pronajímatele, od krátkodobých plánů až po strategické záměry rozvoje

spolupracovat s vlastníkem při vyhledávání nových zdrojů pro financování investičních akcí v oblasti vodohospodářské infrastruktury

řešit realizaci investičních akcí v souladu s platnou právní úpravou pro zadávání veřejných zakázek

zajišťovat i jiné služby, které bezprostředně souvisejí s provozem majetku vlastníka, v rámci profesních a technických možností nájemce na základě samostatné smlouvy

rozvíjet ve spolupráci s vlastníkem i další aktivity s cílem oboustranného prospěchu a výhodnosti.

III.

Povinnosti vlastníka

Pronajímatel je povinen

předávat do provozování nájemci zkolaudovaná zařízení nebo zařízení uváděná do trvalého provozu, za podmínek stanovených touto směrnicí

zásahy do pronajatého majetku, včetně jeho rozšiřování předem projednávat s nájemcem

pro výkon činností provozovatele (nájemce) dle této smlouvy zajišťovat povolení ke vstupu na pozemky a nemovitosti ve vlastnictví třetích osob.

IV.

Finanční podmínky

1. Roční nájemné za předmět nájmu se stanoví v souladu s protokoly o předání a převzetí předmětu nájmu ve výši 1 % z pořizovací hodnoty majetku u stavebních částí díla a 3 % z pořizovací hodnoty u technologických částí, maximálně však 5 Kč za 1m³ celkového vodného a 11 Kč za 1m³ celkového stočného vyfakturovaného odběratelům resp. plátcům v příslušné lokalitě (lokalitě obsluhované předmětem nájmu) za příslušný kalendářní rok. Nájemné se převede pronajímateli na zvlášť vytvořený zdrojový i finanční účet vedený u nájemce k datu roční účetní závěrky, tj. k 31.12. příslušného kalendářního roku.
2. Veškeré odůvodněné náklady na běžné opravy a údržbu majetku vlastníka hradí plně nájemce a to až do výše nákladů zahrnutých do platné kalkulace cen vodného a stočného.
3. Rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení majetku hradí vlastník (z nájemného).
4. Nájemné, které nájemce povede na zvláštním zdrojovém a finančním účtu, bude použito na obnovu, modernizaci, na pořizování nového investičního majetku a na úhradu nákladů větších oprav nad rámec kalkulace vodného a stočného. O použití finančních prostředků na tomto účtu rozhoduje vlastník s přihlédnutím k návrhu nájemce. Minimálně 1 x ročně poskytne nájemce pronajímateli informaci o výši vytvořených finančních prostředků na tomto účtu a o jejich čerpání na pronajímatelem schválené účely. V odůvodněných případech může po dohodě pronajímatele s nájemcem dojít i k přečerpání zůstatku na účtu s tím, že vzniklý dluh bude uhrazen z převedeného nájemného v nejbližším následujícím období.
5. Rozhodnutí vlastníka vykonává nájemce, který je těmito rozhodnutími vázán.
6. V případě ukončení nájemního vztahu převede nájemce zůstatek finančních prostředků na tomto účtu na účet vlastníka, v závislosti na stavu pohledávek po lhůtě splatnosti a po vzájemné dohodě.

V.

Smluvní podmínky

Nájemní smlouvy se uzavírají na dobu neurčitou, s účinností od data podpisu protokolu o předání a převzetí majetku a s platností dnem podpisu oběma stranami. Finanční objem pronajímaného majetku se uvede v protokole o předání a převzetí majetku do provozování a povinnost placení nájemného za pronajatý majetek počne dnem podpisu předávacího protokolu.

Smlouvu je možno ukončit :

1. dohodou smluvních stran kdykoliv

1. v případě porušení smluvních ujednání jednostrannou výpovědí, která musí být prokazatelně doručena druhé ze smluvních stran. V takovém případě se (s ohledem na nutnost zajištění nepřetržitého provozování vodohospodářských děl) sjednává výpovědní lhůta 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé ze smluvních stran.

1. v ostatních případech je výpovědní lhůta 1 rok a počíná běžet dnem 1.1. roku následujícího po dni doručení výpovědi druhé ze smluvních stran. Protože obě smluvní strany mají zájem na dlouhodobém stabilním vztahu, zejména s ohledem na nutnost udržovat majetek v řádném technickém stavu v dlouhodobém výhledu, stanovují se pro tento případ smluvní pokuty. Strana, která podá výpověď smlouvy, uhradí druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši

pětinásobku ročního nájmu, je-li výpověď podána v prvních 5ti letech nájmu
čtyřnásobku ročního nájmu, je-li výpověď podána v 6. až 10. roce nájmu
dvojnásobku ročního nájmu, je-li výpověď podána v 11. až 15. roce nájmu.

VI.

Pojištění majetku

Pojištění majetku si zajišťuje vlastník na své náklady.

Nájemce má uzavřenou pojistnou smlouvu na škody způsobené svojí podnikatelskou činností.

Schváleno na zasedání představenstva VOS, a.s., dne 11.12.2012