



**ČEZ ENERGO**

## SMLOUVA O NÁJMU

Č. SMLOUVY NÁJEMCE: 160516/01  
Č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE: NS/OMM-0408/2016

uzavřena v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také pouze „občanský zákoník“),  
v platném znění, mezi smluvními stranami:

**SPOLEČNOST:** **ČEZ Energo, s.r.o.**  
**SE SÍDLEM:** Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín  
**IČ:** 29060109  
**DIČ:** CZ29060109  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.  
**ZASTOUPENÁ:** **Ing. Michal Rzyman – jednatel**  
**Ing. Lumír Žák – jednatel**  
**BANKOVNÍ SPOJENÍ:** Česká spořitelna, a.s.  
**ČÍSLO ÚČTU:** ██████████  
**OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:**  
██████████ – ředitel úseku správa společnosti  
**TELEFON:** ██████████  
**FAX:** ██████████  
**E-MAIL:** ██████████  
**OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:**  
██████████ – ředitel úseku provoz  
**TELEFON:** ██████████  
**FAX:** ██████████  
**E-MAIL:** ██████████

### dále jen „Nájemce“ a

**SPOLEČNOST:** **Město Jaroměř**  
**SE SÍDLEM:** nám. Československé Armády 16, 551 01 Jaroměř  
**IČ:** 00272728  
**DIČ:** CZ00272728  
**ZASTOUPENÁ:** Ing. Jiří Klepsa – starosta Města Jaroměř  
**BANKOVNÍ SPOJENÍ:** KB a.s., pobočka Jaroměř  
**ČÍSLO ÚČTU:** 9005-820551/0100  
**OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:**  
**Jan Žíla – vedoucí odboru majetku Města Jaroměř**  
**TELEFON:** + 420 491 847 210  
**FAX:** +420 491 810 292  
**E-MAIL:** zila@jaromer-josefov.cz  
**Mgr. František Malina – vedoucí správy majetku Města Jaroměř**  
**TELEFON:** + 420 491 847 218  
**FAX:** +420 491 810 292  
**E-MAIL:** malina@jaromer-josefov.cz  
**OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:**  
**Tomáš Černík – technik odboru majetku Města Jaroměř**  
**TELEFON:** +420 491 847 212, +420 603 463 858  
**FAX:** +420 491 810 292  
**E-MAIL:** cernik@jaromer-josefov.cz

### dále jen „Pronajímatel“ dále společně také jen „smluvní strany“

dnešního dne uzavřely následující

## **SMLOUVU O NÁJMU**

(dále jen „smlouva“)

### **I.**

#### **PREAMBULE**

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí (vše dále pouze „**Nemovitosti**“) zapsaných u Katastrálního úřadu Jaroměř, katastrální pracoviště Jaroměř na LV 10001 pro obec Jaroměř, katastrální území Jaroměř (657336):
  - pozemku p. č. 3015/5 o celkové výměře 2764 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (tento pozemek se dále označuje také jen jako „**Pozemek**“), jehož součástí je budova č. p. 83 (včetně stavebního technologického vybavení) na pozemku p. č. 3015/5 (tato budova se dále označuje také jen jako „**Budova**“).
2. Nájemce je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „**Zdroj KVET**“).
3. Nájemce tedy uzavírá tuto smlouvu s úmyslem využít stávající prostory v Budově pro instalaci Zdroje KVET a pro jeho následný provoz s cílem vyrábět a dodávat teplo pro společnost Energetika s.r.o. Jaroměř, se sídlem Národní 83, Pražské Předměstí, PSČ 551 01 Jaroměř (IČ: 252 89 799) (dále pouze „**Odběratel tepelné energie**“) za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie (dále pouze „**Smlouva o dodávce tepelné energie**“), popř. ve Smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie (dále pouze „**Smlouva o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie**“), uzavírané dle okolností paralelně s touto smlouvou.

Zdroj KVET je ve smyslu této smlouvy komplexním zařízením, zahrnujícím zejména:

- a) samotné zařízení pro výrobu tepla a elektřiny – kogenerační jednotku - typu TEDOM Cento T200 SP s přípojným výkonem 200 kW (dále pouze „**KGJ**“),
  - b) rozvodné tepelné zařízení včetně akumulčních nádrží pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě Odběratele tepelné energie (dále pouze „**Rozvodné tepelné zařízení**“),
  - c) rozvodné zařízení pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a případně do místní sítě (dále pouze „**Rozvody elektrické energie**“),
  - d) přípojku zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ (dále pouze „**Přípojky médií**“).
4. Nájemce investuje finanční prostředky do pořízení a instalace Zdroje KVET včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto technologií, do jejich instalace a provozu za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.
  5. Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s cílem účelně pronajmout Nájemci prostory v Budově a část pozemku, přičemž Nájemce pronajaté prostory využije k instalaci Zdroje KVET.

### **II.**

#### **PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání část Pozemku a prostory v Budově o celkové výměře 40 m<sup>2</sup>, a to v rozsahu určeném v grafické příloze k této smlouvě (dále pouze „**Předmět nájmu**“). Grafická příloha specifikující Předmět nájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění plnění práv a povinností smluvních stran sjednaných v paralelně uzavírané Smlouvě o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie resp. Smlouvě o dodávce tepelné energie a zavazují se v rámci nájemního vztahu uzavíraného dle této smlouvy



jednat vždy tak, aby plnění práv a povinností dle Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie nebylo ohroženo. Účelem nájmu je tedy instalace Zdroje KVET ze strany Nájemce a následný provoz Zdroje KVET za účelem výroby tepla a elektrické energie v souvislosti s plněním práv a povinností dle paralelně uzavírané Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie. Předmětem podnikání Nájemce provozovaným v Předmětu nájmu bude výroba a obchod s elektrickou energií a teplem.

4. Smluvní strany ujednávají, že bez souhlasu Nájemce nebude Pronajímatel žádným způsobem měnit Předmět nájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna měla za následek úplnou nemožnost nebo ztíženou možnost provozování Zdroje KVET v Předmětu nájmu.

### III.

#### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede Pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu ustanovení odst. 6 tohoto článku smlouvy a čl. IV. odst. 3 smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem instalace a následného provozu Zdroje KVET, včetně všech souvisejících činností.
4. Nájemce je povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 10.000 Kč/rok.
5. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Pronajímatel tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Nájemce s tím, že je oprávněn požadovat na Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.
6. Smluvní strany dále ujednávají, že k provedení každého následného konkrétního zhodnocení Předmětu nájmu a změn na Předmětu nájmu, jejichž účelem bude efektivnější využití Předmětu nájmu v souvislosti s provozem Zdroje KVET, může udělit Pronajímatel Nájemci písemný souhlas, který nebude bezdůvodně odpírán. Současně s tím udělí Pronajímatel Nájemci souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany uvádějí, že souhlas s instalací a realizací Zdroje KVET uděluje Pronajímatel Nájemci již podpisem této smlouvy.
7. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup do Předmětu nájmu, a to jak přes případné společné prostory v Budově, tak přes přístupové pozemky k Budově a k Předmětu nájmu.
8. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil Nájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje KVET, jeho oprav a revizí.
9. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a aby tyto předpisy dodržovali.
10. Pronajímatel nebude zajišťovat pro Nájemce služby spojené s nájmem s výjimkou případů, kdy tak bude výslovně ujednáno v této smlouvě, v dodatcích k této smlouvě, popř. v jiném smluvním dokumentu, jehož účastníkem bude Pronajímatel. V těchto případech rovněž smluvní strany ujednávají výši úhrady za takovéto služby a způsob jejího placení.

#### IV. ZDROJ KVET

1. Nájemce je povinen do Předmětu nájmu nainstalovat Zdroj KVET a uvést jej do provozu do 30. 06. 2018. Specifikace Zdroje KVET budou sděleny Pronajímateli po zpracování projektové dokumentace
  - 1.1 Nájemce v rámci výstavby Zdroje KVET na vlastní náklady:
    - 1.1.1. pořídí a instaluje KGJ,
    - 1.1.2. vybuduje Rozvodné tepelné zařízení, a to do sítě Pronajímatele provozované Stávajícím provozovatelem CZT
    - 1.1.3. vybuduje Rozvody elektrické energie (vyvedení elektrické energie), a to do distribuční sítě a do místní sítě Pronajímatele
    - 1.1.4. vybuduje Přípojky médií ke KGJ (zejména přípojku zemního plynu)
    - 1.1.5. zpracuje prováděcí projektovou dokumentaci
    - 1.1.6. zajistí stavební povolení na stavbu Zdroje KVET (resp. na související stavební úpravy Budovy) a zajistí následně i vše nezbytné pro udělení kolaudačního souhlasu s takovou stavbou
    - 1.1.7. v případě nutnosti zajistí uzavření smluv o zřízení služebnosti ve prospěch Nájemce, když předmětem takovýchto smluv o zřízení služebnosti bude zejména oprávnění Nájemce umístit nezbytnou část Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob,
  - 1.2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost při budování Zdroje KVET, získávání výše uvedeného stavebního povolení (jakož i v rámci celého stavebního řízení), a při zajišťování výše uvedených služebností dle odst. 1.1.7. tohoto článku, a to bezúplatně (není-li ujednáno jinak). Pokud by Pronajímateli byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či služebností dle odstavce 1.1.6. či 1.1.7. tohoto článku, je povinen toto sdělit Nájemci.
2. V souvislosti s instalací a provozem Zdroje KVET (*a budou-li to obecně závazné právní předpisy dovolovat*) se smluvní strany zavazují, že v budoucnu na výzvu Nájemce uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti za jednorázovou úplatu za účelem vzniku práva Nájemce instalovat do Budovy či na pozemky ve vlastnictví Pronajímatele potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 60 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Nájemce. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí, k nimž bude tato služebnost zřízena, jakož i rozsah služebnosti, musí odpovídat účelu jeho zřízení, tj. rozsah služebnosti, jakož i rozsah takto zatížených nemovitostí, nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje KVET nezbytné. Finanční náhrada za zřízení služebnosti bude odpovídat finanční náhradě, která je obvyklá v den podpisu této smlouvy. Služebností se rozumí podle povahy věci služebnost inženýrské sítě dle § 1267 a násl. občanského zákoníku, příp. právo stavby dle § 1240 a násl. občanského zákoníku (v případě možnosti využití obou výše uvedených institutů provede volbu Nájemce).
3. Pronajímatel souhlasí s úpravou Předmětu nájmu a Budovy, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci Zdroje KVET, případně včetně dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení Zdroje KVET do provozu. Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu (resp. Budovy) a dává tímto Nájemci svůj výslovný souhlas se zhodnocením Předmětu nájmu (resp. Budovy) ve smyslu výše uvedeném a k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů.
4. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci při instalaci a provozu Zdroje KVET potřebnou součinnost. Zejména je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k získání stavebního povolení k rekonstrukci Budovy, rozvodů tepla, vyvedení elektrického výkonu a k realizaci Zdroje KVET, kterou má ke dni podpisu smlouvy k dispozici. Tuto součinnost je Pronajímatel povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu Zdroje KVET, či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, a dále pak v řízení o udělení kolaudačního souhlasu.

5. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitostí a že na Nemovitostech nevzávnou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu nájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto nájemní smlouvou.
6. Smluvní strany potvrzují a sjednávají, že KGJ a další součásti a příslušenství Zdroje KVET, které mohou být z Předmětu nájmu a potažmo Budovy demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu nájmu a potažmo Budovy (dále jen „**Zařízení**“) bude po celou dobu trvání smluvního vztahu ve vlastnictví Nájemce a tedy nepřejde do majetku Pronajímatele. Pokud tedy po řádném skončení nájemní smlouvy nedojde k jiné dohodě, Nájemce Zařízení na vlastní náklady odstraní z Předmětu nájmu.
7. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy Nájemce, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, bude ohledně Zařízení a dalších souvisejících technologických zařízení Nájemce umístěných v/na nemovitostech ve vlastnictví Pronajímatele sjednána v souladu s ustanovením § 508 občanského zákoníku výhrada stroje s tím, že smluvní strany se zavazují, že tato výhrada stroje bude zapsána do veřejného seznamu, k čemuž jsou si smluvní strany povinny poskytnout potřebnou součinnost a Pronajímatel tímto uděluje Nájemci výslovný souhlas se zápisem uvedené výhrady stroje do příslušného veřejného seznamu.
8. V případě, že součástí Rozvodného tepelného zařízení je i akumulční nádoba, která s Rozvodným tepelným zařízením přímo provozně souvisí a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodného tepelného zařízení), potvrzují a sjednávají smluvní strany, že Rozvodné tepelné zařízení včetně akumulční nádoby se tedy stane bez ohledu na okamžik realizace vlastnictvím Nájemce. Toto neplatí pouze v případě, kdy se Rozvodné tepelné zařízení nebo jeho část stane zabudováním do Předmětu nájmu neoddělitelnou součástí Budovy.
9. V případě, že součástí Rozvodů elektrické energie je i trafostanice, která s Rozvody elektrické energie přímo provozně souvisí, a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodů elektrické energie), potvrzují a sjednávají smluvní strany, že Rozvody elektrické energie včetně trafostanice se tedy stanou bez ohledu na okamžik realizace vlastnictvím Nájemce. Toto neplatí pouze v případě, kdy se Rozvody elektrické energie nebo jejich část stanou zabudováním do Předmětu nájmu neoddělitelnou součástí Budovy.

## V. PLATBY

1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit nájemné za užívání Předmětu nájmu takto:
  - ve výši 5.000,- Kč ročně v období od uzavření této smlouvy do vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET, výše tohoto nájemného je rozdělena na částku 2.500,- Kč ročně za Pozemek a 2.500,- Kč ročně za Budovu,
  - ve výši 20.000,- Kč ročně v období po vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET, výše tohoto nájemného je rozdělena na částku 10.000,- Kč ročně za Pozemek a 10.000,- Kč ročně za Budovu.

K těmto částkám bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Nájemce Pronajímateli alikvotní část ročního nájemného uvedeného výše.

2. Toto roční nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 21 dnů ode dne doručení Nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní čtvrtletí, za které se nájemné hradí, nejpozději do 15 dnů po skončení tohoto kalendářního čtvrtletí.
3. Výše uvedené nájemné a úhradu za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (pokud tato úhrada za služby bude v souladu s touto smlouvou sjednána), je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

## VI. TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou s tím, že její platnost skončí uplynutím 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro realizaci Zdroje KVET. Smluvní strany ujednávají, že pokud jedna ze smluvních stran vždy



nejpozději 9 měsíců před skončením nájmu podle této smlouvy nedoručí druhé smluvní straně písemné oznámení o jeho skončení, smlouva se automaticky prodlužuje o dalších 5 let. To platí automaticky i dále pro každé další následné prodloužení dle tohoto bodu smlouvy. Tato smlouva může být odchýlně od § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončena pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.

2. V případě, že z jakéhokoli důvodu nedojde k uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie mezi Odběratelem tepelné energie a Nájemcem ve lhůtě 60 dnů od uzavření této smlouvy, nebo v případě, že z jakéhokoli důvodu nedojde k uzavření Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Odběratelem tepelné energie a Nájemcem ve sjednaném termínu, nebo v případě, že dojde k zániku Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie či Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřených mezi Odběratelem tepelné energie a Nájemcem jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění, je Nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět. K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že nezíská stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo v případě, že nezajistí potřebné služebnosti pro umístění nezbytné část Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob k ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli. Za porušení této smlouvy se nepovažuje skutečnost, že Nájemce nezískal takovéto stavební povolení, nebo mu nebyl udělen takovýto kolaudační souhlas, ačkoliv vyvinul veškeré myslitelné úsilí a využil všech právních prostředků, které mohl použít. V takovém případě nájemce nenese odpovědnost za škody způsobené v důsledku nezískání stavebního povolení, nebo neudělení kolaudačního souhlasu, včetně škod způsobených v této souvislosti s nedodáním tepla.
4. Pronajímatel i nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že druhá smluvní strana hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. IV. odst. 5. ukáže jako nepravdivé. V takovém případě je rovněž oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
6. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného 3 po sobě jdoucí měsíce.
7. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy se nevracejí.

## VII.

### OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy Nájemce, bude do veřejného seznamu, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, zapsán nájem k Předmětu nájmu podle této smlouvy. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě uděluje Nájemci výslovný souhlas s takovým postupem, zmocňuje jej k podání návrhu na zápis nájemního práva do příslušného veřejného seznamu a zavazuje se mu poskytnout za tímto účelem veškerou potřebnou součinnost.
4. Smluvní strany se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišli do styku v souvislosti se smlouvou. Smluvní strany sjednávají, že důvěrnými informacemi jsou veškeré informace, podklady a dokumenty poskytnuté v souvislosti se smlouvou, pokud nejsou běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích. To neplatí v případě, kdy Pronajímatel bude jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo (zejména, nikoli však pouze prodejem, směnou, vložением do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Budově na třetí osobu; v takovém případě smluvní strany ujednávají, že Pronajímatel je povinen učinit obsah této smlouvy o nájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavřením ve formě právního úkonu či



právního jednání je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Budově. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Budovy by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, tak tyto pronajímatelovy povinnosti na rámec zákona budou nadále zavazovat Pronajímatele dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu Pronajímatel vždy odpovídá Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce.

5. Pronajímatel se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 občanského zákoníku, tedy v případě, kdy je smlouva uzavřena bez vážného důvodu na dobu určitou přesahující 10 let a rovněž v případě změny okolností do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Pronajímatel dále přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností v souvislosti s nájmem dle této smlouvy – pro Pronajímatele tedy bezvýjimečně platí, že změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro Pronajímatele obtížnější, nemění to nic na povinnosti Pronajímatele splnit dluh. Smluvní strany dále konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávce tepelné energie a výše nájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
6. Nájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy Nájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje KVET Nájemcem. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy.
7. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
8. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
9. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
10. Smluvní strany vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (výklad použitého výrazu).
11. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy; použití § 1799 a § 1800 občanského zákoníku je proto vyloučeno.
12. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
13. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původního.
14. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
15. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - list vlastnictví,
  - katastrální mapa s vyznačením Budovy vč. velikosti Předmětu nájmu,
  - schéma (půdorys) Předmětu nájmu (grafická příloha).
16. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.



17. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Města Jaroměř v termínu od 09. 09. 2016 do 26. 09. 2016.
18. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede výhradně pronajímatel.

V Ostravě dne: 24. 11. 2016

Za Nájemce:

---

**Ing. Michal Rzyman**  
jednatel

V Jaroměři dne: 05. 12. 2016

Za Pronajímatele:

---

**Ing. Jiří Klepsa**  
starosta

---

**Ing. Lumír Žák**  
jednatel