

Smlouva o nájmu nemovitosti

Kotelna Mazánkova, Ústí nad Orlicí

dle zákona č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

A. Smluvní strany:

A.1. Nájemce:

společnost: ČEZ Energo, s.r.o.

sídlo: Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl C, vložka 16391

IČ: 29060109

DIČ: CZ29060109

zastoupení: Ing. Michal Rzyman

funkce: generální ředitel a jednatel

zastoupení: Ing. Lumír Žák

funkce: ředitel provozu a jednatel

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 43-8399920277/0100

oprávněn jednat za společnost ve věcech obchodních:

tel:

e-mail:

oprávněn jednat za společnost ve věcech technických:

tel.:

e-mail:

oprávněn jednat za společnost ve věcech provozních:

tel.:

e-mail:

A.2 Pronajímatel:

společnost: **TEPVOS, spol. s.r.o.**

sídlo: Třebovská 287, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 03

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 16762

IČ: 25945793

DIČ: CZ 25945793

zastoupení: Ing. Václav Knejp

funkce: Jednatel

zastoupení: Ing. Martin Mejdr

funkce: Jednatel

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu: 168752599/0,300

oprávněn jednat za společnost ve věcech smluvních:

Ing. Václav Knejp

tel.: +420 774673364

e-mail: knejp@tepvos.cz

oprávněn jednat za společnost ve věcech technických:

Ing. Jiří Drábek

tel.: +420 777673355

e-mail: drábek@tepvos.cz

oprávněn jednat za společnost ve věcech provozních:

tel.:

e-mail:

dnešního dne uzavřely následující

Smlouvu o nájmu nemovitosti

dále jen „smlouva“

Preambule

Pronajímatel je vlastníkem budovy – stavby technického vybavení č. p. 75 postavené na pozemku p. č. st. 1673 v katastrálním území Ústí nad Orlicí, umístěné na adrese Mazánkova 75, Ústí nad Orlicí. Nájemce je obchodní společností, jejímž hlavním předmětem podnikání je výroba a obchod s elektrickou energií a teplem.

Nájemce uzavírá tuto smlouvu o nájmu nemovitosti s úmyslem využít stávající prostory pro instalaci kogenerační jednotky (dále jen KGJ) a následný provoz KGJ s cílem vyrábět a dodávat teplo pro společnost TEPVOS, spol. s r. o. se sídlem Třebovská 287, Ústí nad Orlicí PSČ 562 03 (IČ: 259 45 793) za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie.

Nájemce investuje finanční prostředky do nákupu KGJ včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto technologií, jejich instalace a provozu za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu o nájmu nemovitosti s cílem nemovitost účelně pronajmout nájemci, který prostory využije ke stavebním úpravám, nezbytným pro přípravu instalace KGJ – moderního zařízení pro výrobu tepla a elektřiny a zároveň tímto dává souhlas ke zhodnocení nemovitosti ve prospěch pronajímatele.

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem) nemovitostí, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na LV 5160 pro obec Ústí nad Orlicí, katastrální území Ústí nad Orlicí 775274, a to:

- Budovy č. p. 75 – stavby technického vybavení (včetně stavebního technologického vybavení, kterým je zejména teplárenské zařízení o tepelném výkonu 15,5 MW a elektrickém výkonu 44 kW) na p. č. st. 1673 (dále jen „nemovitost“).

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci část nemovitosti, specifikované v čl. I. této smlouvy, k užívání a nájemce od pronajímatele tuto část nemovitosti najímá v rozsahu určeném grafickou přílohou, která je nedílnou součástí této smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany ujednávají, že společně s předmětnou částí pronajímané nemovitosti nepřenechává pronajímatel nájemci do nájmu žádné stavební technologické vybavení.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za užívání pronajaté části nemovitosti nájemné a cenu služeb, spojených s užíváním nemovitosti.
3. Vedle předmětu plnění, tj. přenechání části nemovitosti do nájmu, se touto smlouvou pronajímatel zavazuje ve prospěch nájemce zajišťovat nákup zemního plynu pro jeho

potřeby v objemu přibližně [REDACTED] ročně, a to za podmínek uvedených v příloze č. 4 této smlouvy.

4. Smluvní strany ujednávají, že nájemce je povinen si zajistit na svůj účet a náklady měřidla síťového dodavatele elektřiny.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat pronájemnou část nemovitosti nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu je vlastním nákladem udržovat. O předání části nemovitosti bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede pronajímatel prohlídku pronajaté části nemovitosti a o jejím předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen pronajatou část nemovitosti předat pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení nemovitosti ve smyslu ustanovení čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronájemné části nemovitosti. Část nemovitosti je oprávněn užívat za účelem stavebních úprav, instalace a provozu KGJ.
4. Nájemce je povinen v pronajaté části nemovitosti 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 5000 Kč za každou drobnou opravu a drobnou údržbu.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav nemovitosti, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Jestliže nájemce účelně vynaložil v pronajaté části nemovitosti náklady spojené s opravou, kterou byl povinen provést pronajímatel, má nájemce nárok na úhradu těchto nákladů, pro provedení těchto oprav musí mít nájemce předchozí písemný souhlas od pronajímatele. Smluvní strany dále ujednávají, že k provedení každého konkrétního zhodnocení nemovitosti a změn na pronajaté věci podle zpracované projektové dokumentace, jejichž účelem bude efektivnější využití pronajatých nemovitostí k instalaci KGJ a příp. kotlů, udělí vždy pronajímatel nájemci písemný souhlas, který nebude bezdůvodně odírán. Pokud nájemce provede po předchozím souhlasu pronajímatele technické zhodnocení pronajaté nemovitosti, stává se toto zhodnocení součástí nemovitosti a tudíž vlastnictvím pronajímatele. Obě smluvní strany si tímto sjednávají, že odpis technického zhodnocení bude na základě této smlouvy provádět nájemce v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění a pronajímatel se zavazuje, že si o hodnotu tohoto technického zhodnocení nezvýší hodnotu nemovitosti pro odpisové účely.
6. Do pronajaté části nemovitosti jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do nemovitosti udělil nájemce souhlas, a to za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz zařízení KGJ, zejména pak pro účely průběžných kontrol zařízení KGJ, jejich oprav a revizí.

7. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do nemovitosti udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovali. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností, vyplývajících z ust. § 101 – 103 zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v účinném znění.
8. Nájemce nesmí pronajatý nebytový prostor podnajímt třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele, to neplatí v případě, je-li podnájemcem osoba řízená nájemcem. Nájemce je dále povinen oznámit pronajímateli případný vznik škody a projednat s ním formu opravy. Byla-li škoda způsobena výlučně nájemcem, je tento povinen škodu uhradit v plné výši.

Článek IV.

Kogenerační jednotka

1. Nájemce je oprávněn do pronajaté části nemovitosti nainstalovat KGJ a uvést ji do řádného provozu. Specifikace KGJ a dalších nezbytných technologických zařízení budou sděleny pronajímateli po zpracování projektové dokumentace.
2. Pronajímatel se zavazuje uzavřít s nájemcem smlouvu o zřízení jednorázově úplatného věcného břemene za účelem vzniku práva nájemce instalovat do nemovitosti KGJ včetně potřebných rozvodů, přípojek a dalších nezbytných technologických 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 nemovitostí, k nimž bude toto věcné břemeno zřízeno, jakož i rozsah věcného břemene, musí odpovídat účelu jeho zřízení, tj. nesmí být rozsah věcného břemene, jakož i rozsah takto zatížených nemovitostí větší, než-li je pro provoz KGJ nezbytné. Finanční náhrada za zřízení věcného břemene bude odpovídat finanční náhradě, která je obvyklá v den podpisu této smlouvy.

Pronajímatel souhlasí s úpravou nemovitosti, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci KGJ vč. dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení KGJ do provozu. Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti a dává souhlas se zhodnocením nemovitosti ve smyslu výše uvedeném. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady potřebné k vybudování a udržení nově instalované KGJ a technologických tepelných a rozvodných tepelných zařízení ve stavu, zajišťujícím spolehlivě smlouvené provozování, v tomto stavu je svou činností a svým nákladem udržovat a zajišťovat na svoje náklady veškeré jejich opravy. Nájemce je dále povinen udržovat příslušná výrobní a rozvodná zařízení v provozním stavu odpovídajícím stáří a obvyklému opotřebení daného zařízení. Smluvní strany považují za nesporné, že vlastní KGJ se nestává součástí pronajímané části nemovitosti a zůstává po dobu platnosti této nájemní smlouvy vlastnictvím nájemce.

3. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při instalaci a provozu KGJ potřebnou součinnost. Zejména je pronajímatel povinen poskytnout nájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k získání stavebního povolení k rekonstrukci nemovitosti, rozvodů tepla, plynu, elektrické energie a MaR která zahrnuje i montáž KGJ. Tuto součinnost je

3. Výše uvedené nájemné je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Při prodlení plateb nájemného a služeb spojených s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli z dlužné částky úrok z prodlení:
 - ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou při prodlení do 30-ti dnů včetně,
 - ve výši 0,08% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou od 31. dne prodlení do zaplacení
5. Pronajímatel touto smlouvou poskytuje pouze část nebytových prostor, specifikovaných v této smlouvě a v grafické příloze. Platby za dodávky zemního plynu budou přefakturovány nájemci dle podmínek uvedených v příloze č.4. Platby za srážkovou vodu budou fakturovány nájemci dle aktuálních sazeb vypsanych společností TEPVOS, s.r.o. a v závislosti na velikosti pronajaté zastavěné plochy a to vždy do 31. 3. běžného roku za rok předchozí.

Článek VI.

Trvání smlouvy

1. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy skončí účinnost nájemní smlouvy uzavírané ve stejný okamžik mezi stejnými smluvními stranami ohledně téhož předmětu nájmu, jejíž účinnost nastane ihned po jejím uzavření. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že účinnost této smlouvy nastává v okamžik, kdy nabude účinnosti smlouva o dodávce tepelné energie, která bude uzavřena mezi stejnými smluvními stranami na základě smlouvy o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie, jež je uzavírána ve stejný okamžik jako tato smlouva. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou s tím, že její účinnost skončí jeden den před uplynutím 15 let počítaných ode dne, kdy tato smlouva nabyla účinnosti, tj. tato smlouva bude trvat po stejnou dobu jako smlouva o dodávce tepelné energie.
2. V případě, že z jakéhokoli důvodu nedojde k uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie nebo smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi společnostmi TEPVOS, spol. s r. o. se sídlem Třebovská 287, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 03 (IČ: 25945793) a nájemcem v dohodnuté lhůtě, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení od této smlouvy pronajímateli. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění mimo čl. IV. odst. 5, poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy se nevracejí. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 275 odst. 2 Obch. zák. je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou stejné smluvní strany uzavírají v přibližně stejný okamžik jako tuto smlouvu, jakož i se smlouvou o dodávce tepelné energie, která bude na základě uvedené smlouvy o smlouvě budoucí uzavřena, a proto vznik Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie je podmínkou vzniku této smlouvy. Zánik jedné z

těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně této Nájemní smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti těchto výše uvedených systémově propojených a vzájemně závislých smluv.

3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nezíská stavební povolení nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas. Za porušení této smlouvy se nepovažuje skutečnost, že nájemce nezískal stavební povolení, nebo mu nebyl udělen kolaudační souhlas. Nájemce nenese odpovědnost za škody, způsobené v důsledku nezískání stavebního povolení, nebo neudělení kolaudačního souhlasu, včetně škod způsobených v této souvislosti nedodáním tepla
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení povinnosti ze smlouvy ze strany pronajímatele. Za podstatné porušení povinnosti ze smlouvy ze strany pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním závazku trvající déle než 60 dnů.
5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení povinnosti ze smlouvy ze strany nájemce. Za podstatné porušení povinnosti ze smlouvy ze strany nájemce se považuje zejména prodlení se splněním závazku trvající déle než 60 dnů.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré písemnosti dle této smlouvy budou doručovány na adresy smluvních stran uvedené záhlaví této smlouvy.
2. Účastníci smlouvy 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.
3. Nájemce užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem, nedbalostí nebo nevhodnou činností na předmětu nájmu a je povinen uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši. 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.
4. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímaná část nemovitosti je pojištěna v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu. Věci movité ve vlastnictví nájemce, sloužící k podnikatelské činnosti nájemce, budou pojištěny nájemcem. 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 podepisují.

5. Veškeré změny a doplnění této smlouvy vyžadují písemnou formu a projev vůle obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

1. list vlastnictví,
2. katastrální mapa s vyznačením nemovitosti vč. velikosti pronajímané části,
3. schéma (půdorys) objektu výroby vč. příslušenství,
4. Podmínky zajištění dodávek zemního plynu

V Ostravě dne: 17. 12. 2012

V Ústí nad Orlicí dne: 20. 12. 2012

Dodavatel:

Odběratel:

Ing. Michal Rzyman
jednatel společnosti

Ing. Václav Knejp
jednatel

Ing. Lumír Žák
jednatel společnosti

Ing. Martin Mejdr
jednatel

