# Podnájemní smlouva

|  |  |
| --- | --- |
| č. smlouvy podNájemce: |       |
| č. SMLOUVY NÁJEMCE: |       |
| č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE |       |
|  |  |

 (dále pouze „***smlouva***“) uzavřená v souladu s ustanoveními § 2215 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. David Bauer – jednatel**

 **Ing. Lumír Žák – jednatel**

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.

ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:

 XXXXXXXXXXXXXXXX

TELEFON: XXXXXXXXXXXXXXXX

E-MAIL: XXXXXXXXXXXXXXXX

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

 XXXXXXXXXXXXXXXX

TELEFON: XXXXXXXXXXXXXXXX

E-MAIL: XXXXXXXXXXXXXXXX

**dále jen „*Podnájemce*“ a**

SPOLEČNOST:                   **Teplo Rýmařov s.r.o.**

SE SÍDLEM:                         Okružní 1364/51, 795 01 Rýmařov

IČ:                                       25387855

DIČ:                                     CZ25387855

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 17434.

ZASTOUPENÁ:                  **Ing. Tomáš Kӧhler – jednatel**

BANKOVNÍ SPOJENÍ:         Komerční banka, a.s.

ČÍSLO ÚČTU:                       4606771/0100

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:

                                            **Ing. Tomáš Kӧhler – jednatel**

TELEFON:                            +420 554 219 318

E-MAIL:                               kohler@teplorymarov.cz

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TELEFON:                            XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

E-MAIL:                                XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**dále jen „*Nájemce*“ a**

SPOLEČNOST:                   **Město Rýmařov**

SE SÍDLEM:                        náměstí Míru 230/1, 795 01 Rýmařov

IČ:                                      00296317

DIČ:                                    CZ00296317

ZASTOUPENÁ:                 **Ing. Luděk Šimko – starosta**

BANKOVNÍ SPOJENÍ:       Komerční banka, a.s.

ČÍSLO ÚČTU:                     19 – 1421771/0100

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:

**Ing. Luděk Šimko**

TELEFON:    554 254 130

E-MAIL:  ludek.simko@rymarov.cz

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

**Ing. Luděk Šimko**

TELEFON:         554 254 130

E-MAIL:          ludek.simko@rymarov.cz

**dále jen „*Pronajímatel*“**

**dále společně také jen „*smluvní strany*“**

##

## PREAMBULE

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí (vše dohromady dále též jen „***Nemovitosti***“) zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1051, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, pro obec Rýmařov a katastrální území Rýmařov, a to:
* pozemku parc. č. 2515 v k.ú. Rýmařov, když součástí tohoto pozemku je budova bez čp/če, stavba občanského vybavení; (tato budova dále též jen „***Budova***“).
1. Podnájemce 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***“).
2. Nájemce je obchodní společností, která má zájem dodávky tepelné energie pro účely jejího využití nebo dalšího prodeje a Podnájemce má zájem tepelnou energii vyrobenou ve Zdroji KVET Nájemci pro tyto účely dodávat.
3. Nájemce je na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 30. 10. 1998 s Pronajímatelem, ve znění pozdějších dodatků, oprávněn užívat Budovu a současně je oprávněn se souhlasem Pronajímatele přenechat Budovu do podnájmu Podnájemci, a to minimálně na dobu, na kterou je tato smlouva sjednána. Pronajímatel tímto dává ve smyslu ust. § 2275 občanského zákoníku výslovný souhlas Nájemci s tímto podnájmem a podmínkami, za kterých byl sjednán, tj. s podmínkami této smlouvy a zavazuje se, že nájemní smlouvu s ohledem na potřebu trvalosti této podnájemní smlouvy (ochrana investice Podnájemce do Zdroje KVET) neukončí předčasně, a to ani dohodou s Nájemcem ani výpovědí či odstoupením.
4. Podnájemce se dohodl s Nájemcem na dlouhodobé spolupráci, spočívající v dodávkách tepelné energie vyrobené ve Zdroji KVET ve vlastnictví Podnájemce s tím, že tento Zdroj KVET bude umístěn po sjednanou dobu dodávek tepelné energie Nájemci v Budově.
5. Smluvní strany tedy v této souvislosti konstatují, že paralelně s touto smlouvou je Podnájemcem a Nájemcem uzavřena Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie z nově instalovaného Zdroje KVET (dále pouze „***Smlouva o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie***“), na jejímž základě bude následně při splnění sjednaných podmínek uzavřena Podnájemcem a Nájemcem smlouva o dodávce tepelné energie (dále pouze „***Smlouva o dodávce tepelné energie***“). Dodávky tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie budou realizovány dle dohody Podnájemce a Nájemce ze Zdroje KVET, tvořeného těmito součástmi:
6. samotné zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla – kogenerační jednotku – typu Quanto 999 o výkonu 999 kWe (dále pouze „***KGJ***“),
7. teplovodní rozvody (dále pouze „***Rozvodné tepelné zařízení***“),
8. elektrické rozvody pro vyvedení elektřiny do distribuční sítě (dále pouze „***Rozvody elektrické energie***“),
9. rozvod zemního plynu a dalších médií nezbytných pro provoz KGJ (dále pouze „***Přípojky médií***“).
10. Předpokládaný objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET činí cca 12500 GJ/rok (dále jen „***Roční objem dodávek ze Zdroje KVET***“). Celkový objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET za celou dobu trvání této smlouvy činí 187500 GJ (dále jen „***Celkový objem dodávek ze Zdroje KVET***“).
11. Pronajímatel a Nájemce berou na vědomí, že Podnájemce investuje finanční prostředky do nákupu KGJ včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto technologií, jejich instalace a provozu za účelem postupného navrácení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

## předmět a účel podnájmu

1. Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci k užívání prostory v Budově blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, kterou tvoří textová a grafická část (vše dohromady dále pouze „***Předmět podnájmu***“). Grafická část přílohy č. 1 specifikující Předmět podnájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran. Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu sjednané podnájemné.
2. Účelem podnájmu dle této smlouvy je vytvořit základní předpoklad pro výkon práv a povinností dle uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie, tedy poskytnout Podnájemci prostor pro umístění a následný provoz Podnájemcem pořizovaného Zdroje KVET. Pronajímatel a Nájemce se zavazují v rámci podnájemního vztahu dle této smlouvy jednat vždy tak, aby tento účel nebyl ohrožen.
3. Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že na nemovitosti neváznou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití nemovitosti způsobem, který je vymezen touto podnájemní smlouvou.

## práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce předá Předmět podnájmu Podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání (s přihlédnutím k účelu této smlouvy) a v tomto stavu jej bude vlastním nákladem udržovat, včetně drobných oprav a údržby.
2. Podnájemce se seznámil se stavem Předmětu podnájmu. O předání Předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel ani Nájemce nebudou vzhledem k výše uvedenému účelu nájmu měnit Předmět podnájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna omezila řádné provozování Zdroje KVET v Předmětu podnájmu.
3. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu podnájmu a umožnit Nájemci/Pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Nájemce anebo Pronajímatel tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Podnájemce s tím, že je oprávněn dle své volby požadovat na Nájemci anebo Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.
4. Nájemce/Pronajímatel zajistí Podnájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu podnájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu podnájmu, tak přes případné společné prostory v Budově.
5. Do Předmětu podnájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Podnájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu podnájmu udělil Podnájemce 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. Podnájemce je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy (s nimiž byl sám prokazatelně Podnájemce seznámen) a aby tyto předpisy dodržovaly.
6. Po skončení podnájmu podle této smlouvy provede Nájemce prohlídku Předmětu podnájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke změnám (zhodnocení) Předmětu podnájmu ve smyslu této smlouvy.

##

## ZDROJ kVeT

1. Podnájemce je oprávněn do/na Předmětu podnájmu nainstalovat Zdroj KVET a uvést jej do provozu. Specifikace Zdrojů KVET (včetně vedení inženýrských sítí atd.) budou sděleny Pronajímateli/Nájemci po zpracování projektové dokumentace, která bude předem písemně odsouhlasena ze strany Pronajímatele/Nájemce. Pronajímatel a Nájemce nebudou vydání souhlasu bezdůvodně zadržovat, resp. jsou povinni sdělit Podnájemci své stanovisko k projektové dokumentaci nejpozději ve lhůtě 10 dnů ode dne předložení projektové dokumentace; to neplatí v případě, že k nevydání souhlasu má Pronajímatel objektivní důvod. V případě, že Pronajímatel/Nájemce ve shora uvedené lhůtě nesdělí jakékoli své stanovisko Podnájemci, má se za to, že s projektovou dokumentací v plném rozsahu a bez výhrad souhlasí.
2. Pronajímatel i Nájemce poskytnou Podnájemci potřebnou součinnost při instalaci a následném provozu Zdroje KVET. Pronajímatel i Nájemce zejména poskytnou Podnájemci potřebnou součinnost v rámci celého stavebního řízení pro získání stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET a pro vydání následného kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně pro získání kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET, bude-li prováděno kolaudační řízení, a za tímto účelem zejména poskytnou Podnájemci veškerou požadovanou dokumentaci a informace. V případě nutnosti se Nájemce a Pronajímatel zavazují zajistit Podnájemci součinnost při uzavírání smluv o zřízení věcných břemen k umístění části Zdroje KVET na nemovitostech jiných osob (veškeré případné náklady na uzavření takovýchto smluv s třetími osobami nese v plném rozsahu Podnájemce. Pokud by Pronajímateli nebo Nájemci byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či věcných břemen, jsou povinni o tom neprodleně písemně informovat Podnájemce.
3. V souvislosti s instalací a provozem Zdroje KVET se smluvní strany zavazují, že v budoucnu v souladu s energetickou legislativou na výzvu Podnájemce uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene za účelem vzniku práva Podnájemce instalovat do Budovy či na pozemky ve vlastnictví Pronajímatele potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Podnájemce. Jednorázová úplata (náhrada za újmu/omezení) za zřízení věcného břemene se stanoví ve výši 300,- Kč/m. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí, k nimž bude toto věcné břemeno zřízeno, nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje KVET nezbytné. Podnájemce se ve smlouvě o zřízení věcného břemene zaváže poskytnout Pronajímateli součinnost ke zrušení věcného břemene a jeho výmazu z veřejného seznamu v případě, že dojde k ukončení provozování Zdroje KVET. Výše uvedený závazek Pronajímatele platí přiměřené i v případech, kdy věcné břemeno bude zřizovat provozovatel distribuční soustavy v dané lokalitě ve smyslu energetické legislativy.
4. Pronajímatel i Nájemce souhlasí s úpravou Předmětu podnájmu a Budovy, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci a zprovoznění Zdroje KVET (dále také pouze „***Úpravy Předmětu podnájmu***“). Pronajímatel i Nájemce bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu podnájmu, resp. Budovy (dále také pouze „***Technické zhodnocení Předmětu podnájmu***“) a dávají tímto Podnájemci svůj výslovný souhlas s provedením Úprav Předmětu podnájmu a s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu podnájmu podle zvláštních předpisů. Rozsah a finanční hodnota Technického zhodnocení Předmětu podnájmu bude po zpracování projektové dokumentace Zdroje KVET projednána zástupci všech smluvních stran. Pronajímatel i Nájemce dále tímto dávají Podnájemci souhlas s provedením Úprav Předmětu podnájmu a s odepisováním v budoucnu provedeného Technického zhodnocení Předmětu podnájmu, vynuceného legislativními požadavky. Jiné v budoucnu prováděné Úpravy Předmětu podnájmu (nevynucené legislativními požadavky) vyžadují vždy dohodu smluvních stran, když v případě souhlasu Pronajímatele i Nájemce s provedením takovýchto Úprav Předmětu podnájmu se poskytuje Podnájemci současně vždy i souhlas s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu podnájmu.
5. Smluvní strany sjednávají, že při ukončení této smlouvy mezi nimi dojde k vypořádání Podnájemcem provedených Úprav Předmětu podnájmu (*včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu podnájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu*) takto:

ZC = PC – (Σ DO)

ZC Zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu (Úprav Předmětu podnájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku)

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do provedení Úprav Předmětu podnájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku (*včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu podnájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu*)

Σ DO Suma Podnájemcem provedených daňových odpisů Technického zhodnocení Předmětu podnájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku.

S ohledem na právě uvedené tak ukončením této smlouvy vzniká Pronajímateli a Nájemci společně a nerozdílně povinnost uhradit Podnájemci finanční částku specifikovanou výše jako zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu (ZC). Zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku skončení podnájmu dle této smlouvy.

Smluvní strany pro úplnost konstatují, že vypořádání dle tohoto odstavce se netýká částí Zdroje KVET, které zůstávají dle této smlouvy samostatnou věcí a nestávají se součástí Předmětu podnájmu (dále také pouze „***Zařízení***“), když za takovouto samostatnou věc (Zařízení) jsou považovány dle ust. §505 občanského zákoníku takové části Zdroje KVET, které mohou být z Předmětu podnájmu demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu podnájmu.

1. Smluvní strany s ohledem na ochranu vstupní investice Podnájemce do Zdroje KVET sjednávají, že bude-li tato smlouva ukončena předčasně z jakýchkoli jiných důvodů než pro její porušování Podnájemcem, prodává Podnájemce Nájemci Zařízení za kupní cenu ve výši vypočtené dle následujícího vzorce:

KC = (1 – DT / 15) \* CZ \* 1,5

KC Kupní cena (pro případ, že by KC vypočtená dle výše uvedeného vzorce byla rovná 0, bude Zařízení prodáno Nájemci za kupní cenu ve výši 1,- Kč)

CZ Vstupní pořizovací cena Zařízení

DT Počet celých let trvání této smlouvy.

Kupní smlouva na Zařízení je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku, kdy tato podnájemní smlouva bude předčasně ukončena z jakýchkoli jiných důvodů než pro její porušování Podnájemcem. Kupní cena je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku předčasného skončení podnájmu a doručení faktury Nájemci. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

V ostatních případech Podnájemce Zařízení na vlastní náklady odstraní z Předmětu podnájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

1. Smluvní strany sjednávají (potvrzují) že za Zařízení, jako samostatnou věc nestávající se součástí Předmětu podnájmu, resp. Nemovitostí, se považují zejména:
2. Vlastní KGJ;
3. Akumulační nádoba, která je součástí Rozvodného tepelného zařízení a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodného tepelného zařízení);
4. Trafostanice, která je součástí Rozvodů elektrické energie a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodů elektrické energie).

## platby

1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci podnájemné za užívání Předmětu podnájmu takto:
2. ve výši 10.000,- Kč ročně v období od uzavření této smlouvy do vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně do právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET (nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu a bude-li prováděno kolaudační řízení),
3. ve výši 600.000,- Kč ročně v období po vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET (nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu a bude-li prováděno kolaudační řízení).
4. K částkám podnájemného bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET či k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Podnájemce Nájemci alikvotní část ročního podnájemného.
5. Sjednané roční podnájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě faktury vystavené Nájemcem se splatností 15 dnů ode dne doručení Podnájemci. Nájemce se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní čtvrtletí, za které se podnájemné hradí, nejpozději do 10 dnů po skončení tohoto kalendářního čtvrtletí.
6. Výše uvedené podnájemné a úhradu za případné služby poskytované Nájemcem v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmu, je Podnájemce povinen platit na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že pro účely nastavení smluvních podmínek týkajících se dodávek tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie a podnájmu dle této smlouvy (zejména pro účely stanovení výše podnájemného), vycházely z celkového objemu spotřebované tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech), která dle prohlášení Nájemce činí 32956 GJ/kalendářní rok. Pro případ, že celkový objem spotřebované tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech) poklesne v daném kalendářním roce trvání této smlouvy pod hodnotu 12472 GJ (dále jen „***Mezní hodnota***“) nebo Roční objem dodávek ze Zdroje KVET bude nižší, než je uvedeno v čl. I. odst. 7 této smlouvy, dohodly se smluvní strany:
8. na snížení ceny podnájemného dle čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy, přičemž nové podnájemné pro příslušný kalendářní rok se vypočte podle následujícího vzorce:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| UN = SN \* | SO |  |
| RO |

UN výše upraveného podnájemného za předchozí kalendářní rok;

SN výše stávajícího podnájemného dle čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy;

SO Celkový skutečný objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET za předchozí kalendářní rok;

RO Roční objem dodávek ze Zdroje KVET dle čl. I. odst. 7 této smlouvy;

Na částku odpovídající rozdílu mezi podnájemným dle čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy (SN) a sníženým podnájemným (UN) vypočteným dle výše uvedeného vzorce vystaví Nájemce dobropis, přičemž uvedenou částku je povinen zaplatit Podnájemci nejpozději do 3 měsíců po uplynutí kalendářního roku, v němž celkový objem spotřebované tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech) poklesne pod Mezní hodnotu, nebo v němž bude Roční objem dodávek ze Zdroje KVET bude nižší, než je uvedeno v čl. I. odst. 6 této smlouvy.

a současně

1. na prodloužení doby trvání podnájmu dle této smlouvy a doby trvání Smlouvy o dodávce tepelné energie, a to tak, že podnájem dle této smlouvy a Smlouva o dodávce tepelné energie se prodlužují do doby, než bude dosaženo Celkového objemu dodávek ze Zdroje KVET. Smluvní strany se pro tento případ dohodly, že celková výše podnájemného placeného Podnájemcem do doby skončení podnájmu nepřekročí částku, kterou by Podnájemce zaplatil Nájemci, pokud by k prodloužení nájmu uvedeným způsobem nedošlo.

## trvání podnájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv, když Pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Podnájem se ujednává na dobu určitou a skončí uplynutím 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET nebo od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET (nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu a bude-li prováděno kolaudační řízení). Smluvní strany sjednávají, že bude-li prodloužena Smlouvy o dodávce tepelné energie, prodlouží odpovídajícím způsobem i tuto podnájemní smlouvu. Podnájem dle této smlouvy může být odchylně od ustanovení občanského zákoníku předčasně ukončen pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že podnájem se sjednává na dobu delší 10 let z důvodu zajištění návratnosti investice Podnájemce vynaložené v souvislosti s pořízením a instalací Zdroje KVET.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, jakož i se Smlouvou o dodávce tepelné energie, která bude na základě uvedené Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávkách tepelné energie uzavřena mezi Podnájemcem a Nájemcem. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně podnájmu dle této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Skončení podnájmu dle této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti těchto výše uvedených systémově propojených a vzájemně závislých smluv.
5. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět s okamžitou účinností v případě, že nezíská pravomocné stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu podnájmu (resp. Budovy) nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu podnájmu (resp. Budovy) nebo pokud namísto kolaudačního souhlasu nezíská pravomocné kolaudační rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu podnájmu (resp. Budovy) nebo pokud nezíská potřebná věcná břemena pro umístění nezbytné části Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob. Nezískání pravomocného stavebního povolení, kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo potřebných věcných břemen se nepovažuje za porušení této smlouvy ze strany Podnájemce a nezakládá jakýkoli nárok Pronajímatele nebo Nájemce na náhradu škody.
6. Podnájemce je dále oprávněn podnájem vypovědět v případě, že Nájemce anebo Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Podnájemci.  Za hrubé porušení povinnosti ze strany Nájemce anebo Pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Nájemce anebo Pronajímatele trvající déle než 30 dnů. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.
7. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedená v čl. II. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že v takovém případě je Podnájemce rovněž oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.
8. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět i bez uvedení důvodu v případě, že dojde k prodloužení podnájmu dle čl. V. odst. 5 této smlouvy. Výpovědní doba je 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.
9. Nájemce je oprávněn podnájem vypovědět pouze v případě, že Podnájemce je v prodlení s placením podnájemného více než 30 po sobě jdoucích kalendářních dnů, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Nájemce, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného podnájemného. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Podnájemci.
10. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo [čl. IV. odst. 5 a 6](#clanekIV_ods6). této smlouvy, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku skončení podnájmu dle této smlouvy se nevracejí.

## OSTATNÍ A závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
2. Tato smlouva je uzavřena dle občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišly 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, vložením do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Nemovitostem na třetí osobu; v takovém případě smluvní strany ujednávají, že Pronajímatel je povinen učinit obsah smlouvy o nájmu ze dne 30.10.1998 a této smlouvy o podnájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitostem. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Nemovitostí 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 Podnájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce.
4. Smluvní strany dále konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávce tepelné energie a výše podnájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená východiskům, z nichž smluvní strany vycházely při uzavření Smlouvy o dodávce tepelné energie a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
5. Podnájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy Podnájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje KVET Podnájemcem. Podnájemce 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.
6. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět podnájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu (tj. zejména proti nebezpečí pádu stromu, požáru, povodni a dalším živelným nebezpečím atd.) a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu podnájmu.
7. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních 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 smluvních stran.
9. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy; použití § 1799 a § 1800 občanského zákoníku je proto vyloučeno.
10. 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.
11. 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 původnímu.
12. 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.
13. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo města dne 25.4.2019 pod číslem usnesení 162/5/19.
14. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

č. 1 – Specifikace Předmětu podnájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu podnájmu

č. 2 – Informace o pozemku a katastrální mapa s vyznačením Budovy

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Ostravě dne \_\_\_\_\_\_\_ | V Rýmařově dne \_\_\_\_\_\_\_ | V Rýmařově dne \_\_\_\_\_\_\_ |
| Podnájemce:Ing. David Bauer jednatel | Nájemce:Ing. Tomáš Kӧhlerjednatel | Pronajímatel:Ing. Luděk Šimko starosta |
| Ing. Lumír Žákjednatel |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |