

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. SMLOUVY NÁJEMCE: 20/811/NS2
Č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE:

(dále pouze „*smlouva*“) uzavřená 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
IČO: 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: [REDAKCE]
ČÍSLO ÚČTU: [REDAKCE]
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:
[REDAKCE] – **obchodní ředitel**
TELEFON: +420 [REDAKCE]
E-MAIL: [REDAKCE]
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:
[REDAKCE] – **provozní ředitel**
TELEFON: +420 [REDAKCE]
E-MAIL: [REDAKCE]

dále jen „*Nájemce*“ a

SUBJEKT: **Město Ivančice**
SE SÍDLEM: Palackého náměstí 196/6, 664 91 Ivančice
IČO: 00281859
DIČ: CZ00281859
ZASTOUPENÁ: **Milan Buček - starosta**
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Komerční banka, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 125911/0100
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:
[REDAKCE]
TELEFON: +420 [REDAKCE]
E-MAIL: [REDAKCE]
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:
[REDAKCE]
TELEFON: +420 [REDAKCE]
E-MAIL: [REDAKCE]

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

I. PREAMBULE

1. Pronajímatel je vlastníkem následující nemovitosti (vše dále pouze „**Nemovitost**“) zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - venkov na LV 10001, nacházející se v katastrálním území Ivančice, a to:
 - pozemku parc. č. st. 1653, jehož součástí je stavba s ev. č. 1382 a
 - pozemku prac. č. st. 719, jehož součástí je budova s č. p. 545(shora uvedené budovy se dále označují také jen jako „**Budova**“ či „**Budovy**“),
2. Nájemce je držitelem licence na výrobu a rozvod tepelné energie.
3. Nájemce uzavírá tuto smlouvu s úmyslem využít stávající prostory v Budovách pro provoz zařízení na výrobu tepelné energie s cílem vyrábět a dodávat teplo pro Základní školu T. G. Masaryka Ivančice, příspěvková organizace se sídlem Na Brněnce 545/1, 664 91 Ivančice, IČ: 70918767 a Školní jídelna Ivančice, příspěvková organizace se sídlem Na Brněnce 545/1, 664 91 Ivančice, IČ: 70918775 (dále pouze „**Odběratelé tepelné energie**“) za podmínek dohodnutých v kupních smlouvách o dodávce a odběru tepelné energie uzavřených mezi Odběrateli tepelné energie a Nájemcem dne 3. 9. 2012 a 13. 8. 2012 (dále pouze „**Smlouvy o dodávce tepelné energie**“ či „**Smlouva o dodávce tepelné energie**“). Dodávky tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie budou realizovány dle dohody Nájemce a Odběratelů tepelné energie ze zařízení na výrobu tepelné energie ve vlastnictví Nájemce (včetně veškerých součástí a příslušenství), které je/bude umístěno v Budovách (dále jen „**Zařízení**“). Soupis Zařízení učiněný ke dni podpisu této smlouvy je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce přílohu č. 1 bez zbytečného odkladu po provedení jakékoli změny v/na Zařízení (tj. po provedené modernizaci Zařízení, pořízení nové části Zařízení atd.) aktualizuje a takto aktualizovaná příloha č. 1 se pak stane součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce investuje do pořízení (včetně následné modernizace) Zařízení finanční prostředky v celkové hodnotě cca 6 mil. Kč, a to za účelem postupného navrácení takto investovaných finančních prostředků v rámci ceny Odběratelům dodávané tepelné energie po dobu trvání této smlouvy, případně nejpozději ke dni skončení této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci k užívání prostory v Budovách blíže specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, kterou tvoří textová a grafická část (vše dohromady dále pouze „**Předmět nájmu**“). Grafická část přílohy č. 2 specifikující Předmět nájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu dle této smlouvy je vytvořit základní předpoklad pro výkon práv a povinností dle uzavřených Smluv o dodávce tepelné energie, tedy poskytnout Nájemci prostor pro umístění a následný provoz Nájemcem pořízovaného/modernizovaného Zařízení, resp. dodávky tepelné energie Pronajímateli dle Smluv o dodávce tepelné energie. Pronajímatel se zavazuje v rámci nájemního vztahu dle této smlouvy jednat vždy tak, aby tento účel nebyl ohrožen.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitosti a že na Nemovitosti nevážnou 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 smlouvou.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej bude vlastním nákladem udržovat. Nájemce je však 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 v jednotlivém případě částku 5 000 Kč, nejvýše však částku 10 000 Kč/rok.

2. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel nebude vzhledem k výše uvedenému účelu nájmu měnit Předmět nájmu a ani zbývající části Budov, pokud by taková změna omezila řádné provozování Zařízení v Předmětu nájmu, resp. dodávky tepelné energie Pronajímateli dle Smluv o dodávce tepelné energie.
3. 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.
4. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu nájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu nájmu, tak přes případné společné prostory v Budovách.
5. 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, kontrolu, údržbu, opravy a revize Zařízení. Nájemce je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budov a aby tyto předpisy dodržovaly.
6. 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 k případným změnám (zhodnocení) Předmětu nájmu.

IV. PLATBY

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 163.560,- Kč (slovy: jednošedesátitřítisícpětsetšedesát korun českých) ročně.
2. K částce nájemného bude připočtena aktuální sazba DPH.
3. Sjednané roční nájemné bude hrazeno 1x ročně na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 30 dnů ode dne doručení Nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní rok, za který se nájemné hradí, nejpozději do 31. 1. příslušného kalendářního roku s výjimkou roku 2020, kdy tak bude učiněno do 29. 2. 2020. Za období od 1. 1. 2020 do dne nabytí účinnosti smlouvy bude výše nájemného stanoveno pronajímatelem dle předchozí platné nájemní smlouvy (uvedené ve čl. VI. odst. 8 smlouvy).
4. Výše uvedené nájemné a úhradu za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

V. TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Nájem se ujednává na dobu určitou a skončí uplynutím 15 let od okamžiku její účinnosti. 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, nájem se automaticky prodlužuje o další 1 rok. To platí automaticky i dále pro každé další následné prodloužení dle tohoto bodu smlouvy. Nájem dle této smlouvy může být odchýlně od § 2308 a § 2309 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.
2. Smluvní strany sjednávají, že bude-li tato smlouva ukončena či dojde-li k zániku této smlouvy z jakýchkoli důvodů (včetně zániku splněním – uplynutím sjednané doby trvání), prodává Nájemce Pronajímateli Zařízení, specifikované v aktualizovaném znění (viz čl. I. odst. 3 této smlouvy) přílohy č. 1 za účetní zůstatkovou hodnotu, jak tuto ke dni ukončení/zániku této smlouvy ve svém účetnictví bude evidovat Nájemce. Kupní smlouva na Zařízení je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku, kdy tato nájemní smlouva bude ukončena/zanikne z jakýchkoli důvodů (včetně zániku splnění – uplynutím sjednané doby trvání). Kupní cena je splatná do 30 dnů od okamžiku skončení nájmu a doručení faktury Pronajímateli. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. V případě prodloužení Pronajímatele s úhradou kupní ceny Zařízení nebo

v případě, že proti Pronajímateli bude zahájeno insolvenční řízení, je Nájemce oprávněn od kupní smlouvy na Zařízení odstoupit a na vlastní náklady Zařízení odstranit z Předmětu nájmu; Pronajímatel se v takovém případě zavazuje poskytnout k tomu Nájemci veškerou součinnost, zejména Nájemci umožnit přístup a příjezd do Předmětu nájmu za účelem demontáže a odvozu Zařízení.

3. Smluvní strany konstatují, že nájem se sjednává na dobu delší 10 let z důvodu zajištění návratnosti investice Nájemce vynaložené v souvislosti s pořízením a instalací Zařízení.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvami o dodávce tepelné energie. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně nájmu dle této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Skončení nájmu dle této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti výše uvedených systémově propojené a vzájemně závislých Smluv o dodávce tepelné energie.
5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět v případě, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci. Za hrubé porušení povinnosti ze strany Pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoli závazku Pronajímatele trvající déle než 30 dnů. Ke skončení nájmu výpovědi z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
6. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. II. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že v takovém případě je Nájemce rovněž oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. Ke skončení nájmu výpovědi z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
7. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 3 po sobě jdoucích měsíce, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného. Ke skončení nájmu výpovědi z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.
8. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo odst. 2 tohoto článku, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku skončení nájmu dle této smlouvy se nevracejí.

VI.

OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
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 dle 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 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 Nemovitosti 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 uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitosti. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Nemovitosti 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 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 Smlouvami o dodávce tepelné energie a výše nájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená východiskům, z nichž smluvní strany vycházely při uzavření Smluv o dodávce tepelné energie 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. 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. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje Nájemní smlouvu uzavřenou mezi smluvními stranami dne 17. 12. 1997 (ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 12. 2012), resp. shora v tomto ustanovení uvedená Nájemní smlouva v plném rozsahu okamžikem účinnosti této smlouvy zaniká.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
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. Smluvní strany jsou obecně při plnění této smlouvy povinny postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění (dále jen „**ZOZOÚ**“). Každá ze smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a se ZOZOÚ a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedenými v článku 5 Nařízení.
16. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - č. 1 – Specifikace Zařízení
 - č. 2 – Specifikace Předmětu nájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu nájmu
 - č. 3 – List vlastnictví a katastrální mapa s vyznačením Budov
17. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.
18. Tato smlouva byla schválena Radou města Ivančice, dne 29. 1. 2020, usnesením č. RM/2020/3/76.



ČEZ ENERGO

V Ostravě dne: 3. 2. 2020

Za Nájemce:

Ing. David Bauer

jednatel

Ing. Lumír Žák

jednatel

V Ivančicích dne: 4. 2. 2020

Za Pronajímatele

Milan Buček

starosta