

Nájemní smlouva

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

1. Město Mohelnice

sídlem U Brány 2, 789 85 Mohelnice,
IČ: 003 03 38,
DIČ: CZ00303038,
Zastoupeno: Ing. Pavlem Kubou – starostou města
Bankovní spojení: 19-1905690389/0800 vedený u České spořitelny, pobočka Mohelnice,
dále též „**Pronajímatel**“, a

2. ČEZ Energetické služby, s.r.o.,

sídlem Ostrava – Vítkovice, Výstavní 1144/103, PSČ 706 02,
IČ: 278 04 721,
DIČ: CZ 27804721
Zastoupená:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 52291,
dále též „**Nájemce**“.

Dále společně též „**smluvní strany**“.

Preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem budov, rozvodů a pozemků uvedených v příloze č. 1 - Znalecký posudek č. 01/2020, které vypracoval Ing. Petr Hošek, Stanislava Lolka 24, 789 01 Zábřeh.
2. Pronajímatel si je vědom významu těchto zařízení pro občany města, jenž spočívá v zajišťování dodávek tepla a teplé vody obyvatelstvu a má zájem uvedená zařízení a nemovitosti pronajmout třetí osobě, která má zkušenosti s výrobou, rozvodem a distribucí dodávek tepelné energie.
3. Nájemce je společností podnikající mimo jiné i ve výrobě, rozvodu a distribuci tepelné energie a je připraven vyjmenovaná zařízení sloužící k výrobě, rozvodu a distribuci energetických médií převzít do nájmu.
4. Smluvní strany spolu dne 29. 11. 2004 uzavřely Smlouvu o nájmu souboru movitých a nemovitých věcí (dále jen „**Původní nájemní smlouva**“). Na základě Původní nájemní smlouvy Nájemce, mj.:
 - a) umístil se souhlasem Pronajímatele na své náklady do části Předmětu nájmu, konkrétně pak do budovy č.p./1418, která je součástí pozemku parc č. 2364, v k.ú. Mohelnice, tři kotle zn. UNIMAT UT-L 34 x 10, včetně součástí a příslušenství (dále jen „**Kotle**“) s tím, že Nájemce Kotle v Předmětu nájmu provozuje za účelem výroby a dodávek tepelné energie Pronajímateli. Nájemce po celou dobu trvání Původní nájemní smlouvy a po celou dobu trvání této smlouvy byl/bude výlučným vlastníkem Kotle;
 - b) provedl se souhlasem Pronajímatele na základě Původní nájemní smlouvy technické zhodnocení Předmětu nájmu (dále jen „**Technické zhodnocení Předmětu nájmu**“), a se souhlasem Pronajímatele toto Technické zhodnocení Předmětu nájmu i odepisoval ve svém účetnictví. Pronajímatel měl dle ust. čl. VII. odst. 7.3 Původní nájemní smlouvy uhradit Nájemci daňovou zůstatkovou cenu Technického zhodnocení Předmětu nájmu při ukončení Původní nájemní smlouvy. Smluvní strany se však tímto dohodly na přesunutí této povinnosti Pronajímatele až ke dni ukončení této smlouvy. S ohledem

na tuto skutečnost smluvní strany sjednávají, že při ukončení této smlouvy mezi nimi dojde k vypořádání Technického zhodnocení Předmětu nájmu v souladu s čl. IV. odst. 8 této smlouvy;

- c) umístil do budov blíže specifikovaných v příloze č. 6 domovní předávací stanice (dále jen „**DPS**“), za účelem dodávek tepelné energie do těchto budov;
- d) pořídil a se souhlasem Pronajímatel umístil do Předmětu nájmu další majetek, který úzce souvisí s provozem účinné soustavy zásobování tepelné energie (dále jen „**Další majetek**“);

(Kotle, Technické zhodnocení Předmětu nájmu, DPS a Další majetek společně dále jen „**Majetek**“). Seznam Majetku je uveden v příloze č. 6.

5. Pronajímatel tímto prohlašuje, že z titulu Původní smlouvy za Nájemcem ke dni podpisu této smlouvy neeviduje jakoukoli pohledávku (ať splatnou či nesplatnou) s tím, že veškeré případné nároky anebo pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé ze smlouvy či v její souvislosti (včetně případné náhrady škody, bezdůvodného obohacení, smluvních pokut, úroků z prodlení atd.) do okamžiku účinnosti této smlouvy, v plném rozsahu a bez náhrady zanikají, a to okamžikem účinnosti této smlouvy.
6. Smluvní strany tímto shodně konstatují, že mezi sebou uzavřely dne 26. 10. 2018 Smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie č. 18410063 a téhož dne Smlouvu na dodávku a odběr č. 18410046 a téhož dne i Smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie č. 18410064 na základě, kterých Nájemce, jako dodavatel, dodává tepelnou energii Pronajímateli, jako odběrateli (Smlouva na dodávku a odběr č. 18410046 a Smlouva na dodávku a odběr č. 18410063 a Smlouvu na dodávku a odběr tepelné energie č. 18410064 společně dále jen „**Smlouvy na dodávku tepla**“). Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvami na dodávku tepla. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik všech 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 propojených a vzájemně závislých Smluv na dodávku tepla a naopak.
7. Vzhledem k tomu, že nájemce bude předmět nájmu užívat ke své podnikatelské činnosti a s ohledem na charakter Předmětu nájmu, je tato smlouva smlouvou pachtovní ve smyslu ust. § 2332 a násl. občanského zákoníku. Smluvní strany se však dohodly, že v této smlouvy bude místo pojmu pacht užíván pojem nájem a tomu odpovídající pojmy (pronajímatel, nájemce, předmět nájmu atd.).

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem movitých a nemovitých věcí uvedených v příloze č. 2 této smlouvy, a že movité a nemovité věci uvedené v příloze č. 2 této smlouvy jsou způsobilé k užívání, jsou bez právních vad a jejich užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky (dále pouze „**Předmět nájmu**“).
2. Skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci prokazuje Pronajímatel mj. i listem vlastnictví, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Předmět nájmu do užívání Nájemce. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné.
4. Tato smlouva je uzavírána za účelem provozování podnikání Nájemce. Předmětem podnikání Nájemce provozovaným v Předmětu nájmu bude výroba a obchod s tepelnou energií. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat v souladu s jeho stavebním a technickým určením.
5. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu hodlá využívat jako výrobní a distribuční zařízení, případně, že část věci tvořících Předmět nájmu přenechá do podnájmu třetí osobě ke stejnému využití. V této souvislosti Pronajímatel bere na vědomí, že do pronajímaných nemovitostí

budou vjíždět nákladní automobily a jiná dopravní a obslužná technika, za jejíž pomoci bude realizováno provozování a údržba Předmětu nájmu. Rovněž tak budou do pronajímaných nemovitostí vjíždět dopravní a obslužná technika obchodních partnerů Nájemce a jeho případných podnájemců. Nájemce bude respektovat pravidla a nařízení majitele areálu, ve kterém se nachází Předmět nájmu, týkající se pohybu techniky a osob po areálu. Pronajímatel s uvedeným souhlasí.

II. Doba a trvání smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od okamžiku účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2022.
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká písemnou dohodou smluvních stran anebo výpovědí z důvodů uvedených dále v tomto odstavci, potažmo z důvodu uvedeného v odst. 7 preambule.
3. 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 jakéhokoliv závazku Pronajímatele trvající déle než 30 dnů. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
4. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 30 dnů, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.

III. Nájemné a způsob jeho placení

1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit nájemné za užívání Předmětu nájmu [REDAKCE] Ujednaná cena je bez daně z přidané hodnoty. K ceně bude připočteno DPH v platné sazbě.
2. Roční nájemné je splatné na základě Pronajímatelem vystavené faktury s dílčím plněním k 1. 12. každého kalendářního roku (v návaznosti na § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) se splatností 15 dní. První výše nájemného za období od 01.04.2020 do 31.12.2020 bude ve výši [REDAKCE]
3. Faktura vystavená Pronajímatelem musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle daňových a účetních zákonů v platném znění. Nebude-li faktura obsahovat předepsané náležitosti, je Nájemce oprávněn vrátit ji k opravení a doplnění údajů. Oprávněným vrácením faktury přestává platit původní lhůta její splatnosti a ode dne doručení opravené faktury počíná běžet nová.

IV. Práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele

1. Nájemce je oprávněn dát pronajaté věci do podnájmu třetím osobám a Pronajímatel mu v této smlouvě uděluje k takovému postupu všeobecný souhlas.
2. 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 v souhrnu částku 50 000,- Kč/kalendářní rok.
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. Pronajímatel je povinen závadu odstranit nebo se s Nájemcem dohodnout na odstranění závady. Náklady na odstranění závad v takových případech nese Pronajímatel.
4. Nájemce může po předchozím prokazatelném písemném souhlasu Pronajímatele provádět další technické zhodnocení Předmětu nájmu (dále jen „**Budoucí technické zhodnocení Předmětu nájmu**“). V případě, že bude součástí souhlasu i souhlas Pronajímatele s tím, že bude Budoucí technické zhodnocení Předmětu nájmu zařazeno do obchodního majetku Nájemce,

bude mu písemně udělen i souhlas Pronajímatele s odepisováním Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu. Pokud během kalendářního roku dojde ke změně Předmětu nájmu, nebo ke změně v rozsahu Technického zhodnocení, Nájemce a Pronajímatel uzavřou vždy k 31.12. každého roku, ve kterém změna nastala, dodatek, kde tyto změny budou zahrnuty. Při skončení nájmu dle této smlouvy se Pronajímatel zavazuje uhradit Nájemci daňovou zůstatkovou cenu Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu v souladu s odst. 9 tohoto článku.

5. Nájemce umožní Pronajímateli přístup k Předmětu nájmu za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu. Prohlídku je povinen Pronajímatel oznámit nejméně 5 pracovních dní před datem prohlídky. O prohlídce bude sepsán zápis podepsaný přítomnými zástupci obou smluvních stran. Pronajímatel je povinen zachovat mlčenlivost o výrobních a jiných záležitostech Nájemce a zavazuje se dodržování mlčenlivosti zajistit i u osob, které se prohlídky podle tohoto odstavce zúčastní.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit veškeré povinné revize a kontroly předmětu nájmu (jedná se zejména o revize elektro, hasicích přístrojů, bleskosvodů, výtahů apod.) a zajišťovat a hradit s tím spojené odstranění revizních závad. Nájemce je povinen předložit pronajímateli kopie revizí a to nejpozději 14 dní před nejzazším termínem pro provedení dané revize.
7. Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a s přihlédnutím k provedenému Technickému zhodnocení Předmětu nájmu, resp. k provedenému případnému dalšímu technickému zhodnocení dle odst. 4 tohoto článku výše (včetně součástí a příslušenství), atd. a to ke dni ukončení nájmu.
8. Jelikož Majetek je nutný k provozu účinné soustavy zásobování tepelné energie ve městě Mohelnice, smluvní strany se dohodly, že při ukončení této smlouvy tj. 31. 12. 2022, Nájemce na Pronajímatele převádí vlastnické právo k Majetku za cenu ve výši [REDAKCE]
[REDAKCE] Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že shora uvedená zůstatková cena v sobě zahrnuje i částku za vypořádání provedeného Technického zhodnocení Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel uhradit Nájemci dle odst. 4 písm. b) Preambule této smlouvy. Současně, rovněž pro vyloučení jakýchkoli pochybností, smluvní strany konstatují, že zůstatková cena Majetku byla ke dni ukončení této smlouvy stanovena podle následujícího vzorce:

$$ZC = PC - (\Sigma DO)$$

ZC Zůstatková cena Majetku

PC Pořizovací cena Majetku

ΣDO Suma Nájemcem provedených daňových odpisů Majetku

Kupní smlouva na Majetek (včetně vypořádání Technického zhodnocení Předmětu nájmu) je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku, kdy tato nájemní smlouva bude ukončena z jakýchkoli důvodů (včetně uplynutí sjednané doby trvání této smlouvy). Kupní cena je splatná do 30 kalendářních dnů od okamžiku skončení nájmu dle této smlouvy. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. Pronajímatel Majetek kupuje jak tento „stojí a leží“.

9. Smluvní strany dále sjednávají, že při ukončení této smlouvy mezi nimi dojde k vypořádání případného Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu, a to za daňovou zůstatkovou cenu Budoucího technického zhodnocení předmětu nájmu, přičemž tato cena bude vypočtena dle následujícího vzorce:

$$ZC = PC - (\Sigma DO)$$

ZC Zůstatková cena Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu

PC Pořizovací cena: Výše skutečně Nájemcem vložených investičních prostředků do provedení Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu,

Σ DO Suma Nájemcem provedených daňových odpisů Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu

S ohledem na právě uvedené tak ukončením této smlouvy vzniká Pronajímateli povinnost uhradit Nájemci finanční částku specifikovanou výše jako zůstatková cena Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu (ZC). Zůstatková cena Budoucího technického zhodnocení Předmětu nájmu je splatná do 30 kalendářních dnů od okamžiku skončení nájmu dle této smlouvy. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

10. Nájemce je povinen pojistit Předmět nájmu, a to od dne počátku nájmu podle této smlouvy.
11. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nikým a ničím nerušený přístup k Předmětu nájmu.
12. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu ke dni podpisu této smlouvy ve stavu způsobilém ke smlouvenému (obvyklému) užívání. Jelikož Nájemce v současné době již Předmět nájmu má ve svém užívání na základě Původní nájemní smlouvy, dohodly se smluvní strany, že o předání a převzetí Předmětu nájmu nebudou smluvní strany sepisovat předávací protokol, a Předmět nájmu se má za předaný okamžikem účinnosti této smlouvy.

V. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude přiměřeně aplikována na právní vztahy smluvních stran s obdobným obsahem jako tato smlouva vzniklé v období od 1. 4. 2020 do okamžiku účinnosti této smlouvy.
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 této smlouvy o nájmu 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 Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce.
4. Nájemce bere tímto na vědomí, že celý obsah smlouvy bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zveřejněn v tomto registru včetně metadat této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí zveřejnění v registru smluv v zákoně o registru smluv stanovené lhůtě. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že ve smlouvě není obsaženo ustanovení, které by naplňovalo znaky obchodního tajemství.
5. 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 „**ZOZOU**“). Každá

ze smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a se ZOZOU 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.

6. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny na podkladě dohody smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu očíslovaných dodatků této smlouvy, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž 2 vyhotovení obdrží Pronajímatel a 1 vyhotovení obdrží Nájemce.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zvláštního právního předpisu.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosty omylu a žádná z nich nebyla ani v tísní ani pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na znamení čehož připojují níže podpisy oprávněných zástupců k vypsanému názvu smluvní strany.
10. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Mohelnice na svém jednání dne 29.06.2020 usnesením č. 1196/50/RM/2020. Pronajímatel dále prohlašuje, že záměr pronajmout/propachtovat Předmět nájmu Nájemci byl zveřejněn v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 01/2020

Příloha č. 2 – Předmět nájmu

Příloha č. 3 – Mapa rozvodů

Příloha č. 4 – Snímky pozemků

Příloha č. 5 – List vlastnictví k části Předmětu nájmu

Příloha č. 6 – Seznam Majetku (včetně předpokládané daňové zůstatkové ceny Majetku ke dni 31. 12. 2022)

V Mohelnici dne: 10.07.2020

V Ostravě dne: 21.07.2020

.....

Pronajímatel - město Mohelnice
zastoupené starostou Ing. Pavlem Kubou

.....

za Nájemce – ČEZ Energetické služby, s.r.o.



