

27. 12/2020

## NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU ZAŘÍZENÍ

(dále jen „nájemní smlouva“)

Č. smlouvy DPMLJ, a.s. 20312010

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi těmito účastníky:

### Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou, a.s.

se sídlem: Mrštíkova 3, 461 71 Liberec III – Jeřáb, 460 01 Liberec  
zapsaná v obchodním rejstříku Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 372  
zastoupená: Ing. Michalem Zděnkem, M.A., předsedou představenstva  
ing. Václavem Sosnou, členem představenstva  
IČ: 47311975  
DIČ: CZ47311975  
Bankovní účet: [REDACTED]

(na straně jedné, dále jen „Pronajímatel“ nebo „Vlastník“)

a

### Teplárna Liberec, a.s.

se sídlem: Dr. Milady Horákové 641/34a, Liberec IV-Perštýn, Liberec, PSČ 460 01  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 653  
zastoupená: Ing. Martinem Pěňčíkem, předsedou představenstva  
Petrem Heinclm, místopředsedou představenstva  
IČ: 62241672  
DIČ: CZ62241672

(na straně druhé, dále jen „Nájemce“ nebo „Teplárna“)

(Nájemce a Pronajímatel, dále jen „Smluvní strany“)

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, takto:

## I. Preambule

- 1/ Teplárna je licencovaným výrobcem a dodavatelem tepelné energie a vlastníkem soustavy zásobování tepelnou energií pro zásobování objektu Vlastníka.
- 2/ Teplárna počala realizovat a realizuje investiční akci s názvem „Revitalizace CZT Liberec – GreenNet“ (dále též zkráceně „GreenNet“), jejíž předpokládaná hodnota činí 320 mil. Kč, kdy pro tuto akci bude mj. čerpat prostředky veřejné podpory z operačního programu podnikání a inovace v rámci prioritní osy PO-03 „Účinné nakládání energií, rozvoj energetické infrastruktury a obnovitelných zdrojů energie, podpora zavádění nových technologií v oblasti nakládání energií a druhotných surovin“ (vyhlašovatelem Ministerstvo průmyslu a obchodu) v předpokládané výši cca 70 mil. Kč (dále jen „Projekt“). Projekt je podrobně definován v projektové dokumentaci zhotovitele SITEZ s.r.o zpracované pod zakázkovým číslem 20-16 z období 10/2016.
- 3/ Teplárna se zavázala v rámci Projektu, že zajistí jeho udržitelnost po určitou dobu (předpokládá se však nejméně pět (5) let od termínu stanoveného jeho vyhlašovatelem). Za tento termín může být považován jakýkoliv termín, např. kolaudace, zkušební provoz, přiznání nároku Nájemci na poskytnutí veřejné podpory, apod., vždy však takový, který určí vyhlašovatel veřejné podpory. Smluvní strany berou na vědomí, že termín počátku doby udržitelnosti není pevný a bude vyhlášen poskytovatelem veřejné podpory. TLI se zavazuje termín ukončení doby udržitelnosti projektu sdělit Vlastníkovi v přiměřené lhůtě, kdy mu bude vyhlašovatelem oznámen.
- 4/ Smluvní strany vedle této nájemní smlouvy dále uzavřely dohodu o investici (dále jen „DI“). Obě tyto smlouvy jsou vzájemně propojené a existence těchto smluv je na sobě závislá (§ 1727 občanského zákoníku). Zánik nebo existence této nájemní smlouvy (jakož i DI) však nemá vliv na případnou platnost již uzavřené Smlouvy o dodávce tepelné energie. V případě, že mezi Vlastníkem a Teplárnou dojde k platnému a účinnému zániku smlouvy o dodávce tepelné energie, je oprávněn Nájemce tuto nájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností (bez výpovědní doby).
- 5/ Pronajímatel bere na vědomí, že mezi Pronajímatelem a Teplárnou je uzavřena smlouva o dodávce tepelné energie a že po dobu udržitelnosti Projektu nesmí dojít ze strany Pronajímatele k ukončení odběru tepelné energie od Teplárny realizovaného na základě smlouvy o dodávce tepelné energie a zároveň nesmí dojít ani k ukončení této nájemní smlouvy nebo DI; Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že v případě ukončení odběru ze strany Pronajímatele může být vůči Teplárně uplatněno poskytovatelem veřejné podpory, resp. příslušným finančním úřadem právo, které bude spočívat v povinnosti Teplárny k vrácení veřejné podpory, jakož případně mohou být vůči Teplárně uplatněny další sankce.
- 6/ Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem výměňkové stanice (pára – voda) určené ke stávajícímu zásobování tepelnou energií objektu Vlastníka, která se nachází v budově označené č. p. 850, Liberec III - Jeřáb (stavba technického vybavení), která je součástí pozemku p.č. 3968/4, v k.ú. Liberec (dále jen „Budova“ a „Výměňková stanice“), kdy je Vlastník oprávněn činit právní jednání týkající se této Výměňkové stanice.



člen skupiny MVV Energie CZ

- 7/ S ohledem na Projekt vznikla dle § 77 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. povinnost Vlastníka (Pronajímatele) upravit své odběrné zařízení, tj. i Výměňíkovou stanici. Splnění této povinnosti je řešeno v DI.
- 8/ Tato nájemní smlouva je uzavírána za účelem splnění povinností Nájemce (jako dodavatele tepelné energie) vyplývajících z DI.

## II. Předmět a účel nájemní smlouvy

- 1/ Pronajímatel touto Nájemní smlouvou přenechává Nájemci část Výměňíkové stanice včetně součástí a příslušenství nacházející se v Budově, jak je blíže označeno v Příloze č. 1 této Nájemní smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“) za účelem jeho užívání Nájemcem pro sjednaný účel a po sjednanou dobu a Nájemce toto užívání přijímá a zavazuje se za něj Pronajímateli zaplatit sjednané nájemné.
- 2/ Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná věcná práva k věci cizí či jiná závazková práva, která by omezovala Nájemce v užívání Předmětu nájmu.
- 3/ Účelem této nájemní smlouvy je, aby měl Nájemce předpoklady pro splnění povinností plynoucích mu z DI, tj. zajištění užívání pouze pro účel Technického zhodnocení Předmětu nájmu, jak je dále definováno, a ověření jeho funkčnosti po dobu účinnosti této nájemní smlouvy, jakož i DI. Nájemce podle této nájemní smlouvy nebude provozovat Předmět nájmu k dodávce tepelné energie a zavazuje se zrealizovat Technické zhodnocení Předmětu nájmu.
- 4/ Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je jeho výlučným vlastnictvím a/nebo je oprávněn s Předmětem nájmu právně nakládat na základě právního jednání vlastníka Předmětu nájmu (např. statutu apod.), a že k němu nemá žádný třetí subjekt jakékoliv právo (vlastnické, užívání apod.). Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání této nájemní smlouvy zajistit, aby byla splněna podmínka uvedená v předcházející větě.
- 5/ Pronajímatel se zavazuje strpět a zajistit (umožnit) Nájemci nerušený vstup do Budovy za účelem výkonu práv Nájemce dle této nájemní smlouvy, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy bez omezení (tj. 24 hodin denně).

## III. Doba nájmu

- 1/ Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, kdy počátek této doby je určen účinností této smlouvy a konec je určen uplynutím posledního dne dvanácti (12) leté lhůty, která se počítá od okamžiku dokončení Technického zhodnocení (čl. V., odst. 1/); Tato nájemní smlouva může zaniknout pouze z důvodů v ní vymezených; Smluvní strany tak zcela vylučují možnost výpovědi této nájemní smlouvy bez výpovědního důvodu v obecné tříměsíční výpovědní lhůtě, či jakékoliv jiné lhůtě.
- 2/ Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
- 3/ Tato smlouva zaniká z těchto důvodů:
  - 3.1/ Zánik DI;



člen skupiny MVV Energie CZ

- 3.2/ Výpověď ze strany Nájemce; Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze z důvodu v této nájemní smlouvě vymezených a dále z některého z těchto důvodů:
- podstatné porušení povinnosti Pronajímatele, jak je definováno v čl. V., odst. 11/ této nájemní smlouvy;
  - nezpůsobilosti Předmětu nájmu k jeho užívání;
  - nepravdivosti prohlášení Pronajímatele uvedeného v čl. II., odst. 4/ a/nebo nesplnění povinnosti Pronajímatele v něm stanovené;
  - ztratí-li způsobilost k činnosti, která je hlavním předmětem podnikání Nájemce;
  - zrušení Projektu z důvodu na straně Nájemce.
- 3.3/ Výpověď Pronajímatele; Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět pouze z důvodu, že Nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného, a to ve výši odpovídající alespoň trojnásobku sjednaného nájemného, a to po dobu delší třiceti (30) kalendářních dnů. Pronajímatel se zavazuje před využitím výpovědi vyzvat Nájemce k úhradě dlužného nájemného s poskytnutím lhůty k úhradě v délce alespoň 5 (ti) pracovních dnů od doručení výzvy.
- 4/ V případě skončení této nájemní smlouvy z důvodu uvedeného v čl. III., odst. 3/, bodu 3.1/ a/nebo bodu 3.2/ písm. a) a/nebo písm. b) a/nebo písm. c) vzniká Nájemci právo na náhradu škody, která mu vznikne v souvislosti s nesplněním udržitelnosti Projektu. Za tuto škodu se považují veškeré skutečně vynaložené finanční prostředky na vrácení veřejné podpory či sankce nebo náklady s tím spojené; dále pak i ušlý zisk z nerealizované Smlouvy o dodávce tepelné energie apod. Smluvní strany se dohodly, že určitá škoda se hradí pouze jednou, a to v její skutečné výši bez ohledu na skutečnost, zda je uplatněna dle tohoto ujednání, ujednání čl. III. odst. 4/ DI nebo obou.

#### IV. Nájemné

- Smluvní strany se dohodly o nájemném ve výši 100,-Kč (sto korun českých) bez DPH za každý i započatý kalendářní rok.
- Pronajímatel je oprávněn přičíst k ročnímu nájemnému příslušnou sazbu DPH, je-li jejím plátcem.
- Nájemné je splatné ročně pozadu, za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy 31. 12. příslušného kalendářního roku. Splatnost daňového dokladu činí 30 dní ode dne jeho vystavení.
- Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného byla sjednána s ohledem na DI, tedy vylučují práva Pronajímatele domáhat se stanovení nájemného v obvyklé výši (neúměrné krácení), jakož i právo Pronajímatele na zvýšení nájemného jakož i případná další práva Pronajímatele, která ho chrání ve vztahu ke sjednání ceny.
- V případě prodlení s platbou nájemného se zavazuje Nájemce uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.



člen skupiny MVV Energie CZ

- 6/ Tato smlouva je podkladem pro provádění plateb nájemného. Pronajímatel se zavazuje oznámit včas Nájemci, zda uplatňuje DPH z nájmu, a to prokazatelným způsobem.
- 7/ Nájemce platí nájemné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

#### V. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1/ Pronajímatel se zavazuje předat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 2** této nájemní smlouvy.

Smluvní strany jsou si vědomy toho a prohlašují, že Nájemce je oprávněn na Předmětu nájmu provést úpravy spočívající v odstranění částí Výměňíkové stanice, které sloužily výlučně k dodávce tepelné energie při médiích „pára – voda“, a tyto nenávratně nahradit novými, které budou sloužit k dodávce tepelné energie při médiích „voda – voda“ (dále jen „**Technické zhodnocení**“). Po dokončení bude Technické zhodnocení protokolárně předáno do užívání a provozování Pronajímateli. Termín dokončení Technického zhodnocení určuje Nájemce a oznamuje jej Pronajímateli.

- 2/ Pronajímatel se zavazuje zajistit po celou dobu účinnosti Nájemní smlouvy provozování a veškeré revize, zkoušky, opravy, údržbu, rekonstrukce, investice a správu Výměňíkové stanice (Předmětu nájmu), s výjimkou provedení Technického zhodnocení dle DI, k němuž se zavázal Nájemce a dále s výjimkou záručních oprav Technického zhodnocení, které zajišťuje Nájemce po dobu záruky Technického zhodnocení (tj. po dobu 60 měsíců) Po uplynutí záruční doby Technického zhodnocení až do konce účinnosti Nájemní smlouvy je provozování a veškeré revize, zkoušky, opravy, údržba, rekonstrukce, investice a správa celé Výměňíkové stanice (vč. Technického zhodnocení) povinností Pronajímatele.
- 3/ Smluvní strany jsou povinny si při zjištění poruchy (závady) Předmětu nájmu po jejím zjištění oznámit tuto poruchu s tím, že jsou oprávněny žádat stranu, která je povinna poruchu (závadu) odstranit, aby tak učinila ve lhůtě přiměřené závažnosti závady. Součástí oznámení bude i požadovaný termín lhůty odstranění závady.
- 4/ V případě přerušení dodávek tepla bude závada odstraněna bezodkladně. V případě nesplnění odsouhlasených lhůt je oprávněna strana, která požaduje odstranění poruchy (závady), provést odstranění této poruchy (závady) na náklad strany povinné.
- 5/ Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci po celou dobu účinnosti nájemní smlouvy nerušený přístup k Budově, jakož i do Budovy k Předmětu nájmu (24 hodin denně, 365 dní v roce).
- 6/ Pronajímatel se zavazuje udržovat Budovu v takovém technickém stavu, aby nebyl ohrožen provoz Výměňíkové stanice, a to po celou dobu trvání této smlouvy.
- 7/ Pronajímatel se zavazuje udržovat zařízení tvořící Výměňíkovou stanici (vyjma Technického zhodnocení po dobu trvání záruky) v bezvadném stavu, odpovídajícím příslušným předpisům a normám pro jeho provoz, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.

 člen skupiny MVV Energie CZ

- 8/ Pronajímatel je provozovatelem Výměňíkové stanice a Nájemce touto nájemní smlouvou nepřejímá žádné závazky či povinnosti vztahující se k jejímu provozu, zejména dle příslušných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje plnit veškeré závazky plynoucí mu z provozu Výměňíkové stanice.
- 9/ Pronajímatel se zavazuje na své náklady zajistit dodávky médií potřebných k provozu Výměňíkové stanice – pitná voda, elektrická energie apod., a to po celou dobu účinnosti této nájemní smlouvy, v požadované kvalitě, parametrech a objemu.
- 10/ Pronajímatel se zavazuje zamezit vstupu neoprávněných osob do Výměňíkové stanice; Zároveň se zavazuje zamezit, aby jím oprávněné osoby jakkoliv zasahovaly po dobu záruční lhůty do Technického zhodnocení.
- 11/ Za podstatné porušení smluvních povinností Pronajímatele se považuje porušení byť i jediné povinnosti dle tohoto článku, odstavce 2/, 5/, 6/, 7/, 8/, 9/, nedojde-li k jejímu odstranění a nápravě ani v náhradní poskytnuté lhůtě dvaceti (20) dnů.


#### **VI. Ostatní ujednání**

- 1/ Nájemce je oprávněn provádět Technické zhodnocení Předmětu nájmu, když Pronajímatel s tímto vyslovuje souhlas.
- 2/ Nájemce je oprávněn sám účetně i daňově odepisovat Technické zhodnocení Předmětu nájmu, když s tímto vyslovuje Pronajímatel souhlas. Výměňíková stanice je u vlastníka zařazena ve 5. odpisové skupině.
- 3/ Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění této Nájemní smlouvy mezi nimi může dojít ke vzájemnému poskytnutí informací, které budou považovány za důvěrné. Za důvěrné informace jsou považovány zejména osobní údaje ve smyslu Nařízení 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 a ve smyslu příslušných vnitrostátních právních předpisů, zejména zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Za důvěrné informace je dále považováno obchodní tajemství ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, informace výslovně označené za důvěrné a další informace mající důvěrnou povahu s ohledem na jejich obsah. Každá ze Smluvních stran se zavazuje uchovávat tyto informace v tajnosti a poskytnout veškerou součinnost nezbytnou pro zajištění ochrany důvěrných informací v souladu s dotčenými právními předpisy a ujednáními Smluvních stran.
- 4/ Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto Nájemní smlouvu dopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a dohodly se, že tuto Nájemní smlouvu zveřejní bezodkladně po jejím uzavření Pronajímatel, který za případné nesplnění této povinnosti přejímá veškerou odpovědnost.

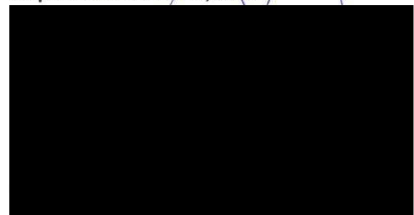
**VII. Závěrečná ujednání**

- 1/ Tato nájemní smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, v jednom (1) pro každou Smluvní stranu.
- 2/ Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k právnímu jednání a že jsou oprávněny tuto nájemní smlouvu uzavřít. Dále potvrzují, že si nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli a na důkaz toho připojují svůj vlastnoruční podpis.
- 3/ Osoby podepisující za smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny platně a účinně smluvní strany zavazovat, kdy pokud za Vlastníka podepisuje namísto předsedy nebo místopředsedy představenstva člen představenstva, pak Vlastník potvrzuje, že nastala skutečnost předvídaná v rámci oprávnění k jednání za Vlastníka, tj. že předseda nebo místopředseda představenstva Vlastníka je nepřítomen.
- 4/ Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými osobami Smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Vyhotovuje se ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží po 1 stejnopise.
- 5/ Nedílnou součástí Nájemní smlouvy jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 – vymezení Předmětu nájmu a schéma součástí a příslušenství  
Příloha č. 2 – vzor předávacího protokolu

V Liberci dne

*29.6.2020*

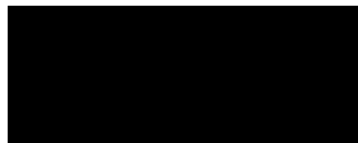
Ing. Martin Pěňčík  
předseda představenstva  
Teplárna Liberec, a.s.



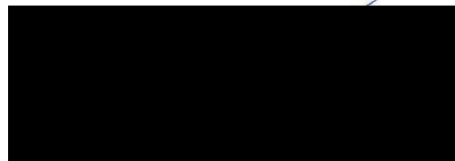
Petr Hejncí  
místopředseda představenstva  
Teplárna Liberec, a.s.

**31 -07- 2020**

V Liberci dne



Ing. Michal Zděnek, M.A.  
předseda představenstva  
Dopravní podnik měst Liberce  
a Jablonce nad Nisou, a.s.



ing. Václav Sosná  
člen představenstva  
Dopravní podnik měst Liberce  
a Jablonce nad Nisou, a.s.

