



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“), mezi

1. Město Louny

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 01 Louny
IČ: 00265209
DIČ: CZ00265209
zastoupené starostou města **Mgr. Pavlem Jandou**
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. ENERGIE Holding a. s.

se sídlem Kačírková 982/4, 158 00 Praha 5 – Jinonice
doručovací adresa: K výtopně 1987, 412 01 Litoměřice
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11073,
IČ: 27594301
DIČ: CZ27594301
zastoupená předsedou představenstva **Ing. Liborem Štěpánem** a místopředsedou představenstva **Bc. Liborem Hrnčířikem**
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

dále též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
 - a) pozemku p. č. 3175/73 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 532 m², na kterém stojí stavba bez čp/če - stavba technického vybavení, která je jeho součástí,
 - b) pozemku p. č. 4881/82 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 333 m², na kterém stojí stavba č. p. 2704 - stavba technického vybavení, která je jeho součástí,vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, na LV č. 10001 pro katastrální území a obec Louny.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn část nemovitosti blíže specifikovanou v čl. II této smlouvy nájemci pronajmout, a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci **nebytové prostory kompaktních předávacích stanic (dále jen „KPS“) o celkové výměře 133,08 m²**, přičemž se jedná o prostory KPS 50 a KPS 105 o výměře 77,1 m² umístěné v přízemí stavby uvedené v čl. I. odst. 1. písm. a), a dále prostory KPS 100 o výměře 55,98 m² umístěné v přízemí stavby uvedené v čl. I. odst. 1 písm. b), oba vyznačené **v příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále též „předmět nájmu“).
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá do nájmu a zavazuje se platit sjednané nájemné.
3. Předmět nájmu nájemce již užívá na základě předchozího nájemního vztahu.
4. Nájemce je na základě splnění požadavků dle zákona č. 458/2000Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých energetických zákonů (energetický zákon) držitelem licencí na výrobu a rozvod tepelné energie vázané na předmět nájmu.

III.

Účel předmětu nájmu

1. Nájemce bude prostory specifikované v čl. II. této smlouvy užívat za účelem zajištění rozvodu tepelné energie.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel, způsobem obvyklým a přiměřeným charakteru předmětu nájmu dle této smlouvy. K případné změně účelu nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

IV.

Zajištění údržby a oprav předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a drobnými opravami, a to zejména malování, drobné opravy sanity apod.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel, nebude-li smluvními stranami ujednáno jinak.
4. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pro případ, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000 Kč za každý takovýto případ a je dále povinen uvést prostory do původního stavu.
5. Nájemce je povinen uhradit veškerou vzniklou škodu užíváním pronajatých prostor způsobenou nájemcem pronajímateli, ale i třetím osobám.

6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud nájemce provede změnu předmětu nájmu, rozšíření, úpravu, opravu, údržbu nebo modernizaci předmětu nájmu, nemá při skončení nájmu právo na vyrovnání podle míry zhodnocení ani nárok na jakoukoli jinou náhradu za provedenou změnu předmětu nájmu nebo rozšíření, úpravu, opravu, údržbu nebo modernizaci předmětu nájmu, pokud se obě smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Ust. § 2220 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, část věty za středníkem se nepoužije. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí, aby vzniklý dlouhodobý nemovitý majetek nájemce odepisoval dle platného zákona.
7. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele provádět změny a úpravy na pronajatém majetku (stávajících nemovitých věcech), které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění. Pronajímatel pro tento případ nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku a dává nájemci souhlas, aby je zavedl do svého účetnictví, při skončení nájmu nájemce nemá právo na vyrovnání podle míry zhodnocení ani nárok na jakoukoli jinou náhradu za provedenou změnu a úpravy předmětu nájmu, pokud se obě smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Technické zhodnocení pronajatého majetku je součástí vlastnictví pronajímatele a v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmu je oprávněn jej odepisovat nájemce.

V.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na **dobu neurčitou** s účinností od 01.01.2021.
2. V případě podstatného porušení této smlouvy jednou ze smluvních stran, má druhá smluvní strana právo od smlouvy odstoupit. Podstatným porušením smlouvy se myslí:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu,
 - b) nájemce provede stavební úpravy či změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - c) nájemce pronajme předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce je i přes písemné upozornění pronajímatelem o více než třicet dnů v prodlení s úhradou nájemného.
3. Odstoupení od smlouvy je platné a účinné dnem doručení na adresu sídla nájemce.

VI.

Skončení nájmu

1. Pronájem předmětu nájmu zanikne:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - b) odstoupením od smlouvy dle čl. V.
 - c) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran v **6 měsíční výpovědní době**.
2. Výpovědní doba počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného znění výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu trvání výpovědní doby je každá ze smluvních stran povinna dodržovat povinnosti jí stanovené právním předpisy a touto smlouvou.

3. Pronajímatel může nájem dále vypovědět **bez výpovědní doby** v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení.
4. Nájemce může nájem vypovědět **bez výpovědní doby** v případě, že nelze předmět nájmu řádně užívat, a to zhoršením stavu věci na základě skutečnosti a bez zavinění nájemce.
5. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději do 15 dnů ode dne ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pro případ prodloužení s předáním nebo s převzetím předmětu nájmu při jeho skončení smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodloužení s protokolárním předáním/převzetím prostoru.

VII.

Sankční ujednání

1. Pro případ podstatného porušení smluvních povinností ze strany nájemce dle čl. V. odst. 2 a 3 této smlouvy sjednaly smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každé takovéto podstatné porušení smluvních povinností.

VIII.

Výše nájemného, platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **39.924 Kč**. Nájemné za pronájem předmětu nájmu je osvobozeno od daně podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen uhradit roční nájemné v jedné splátce nejpozději do 30 dnů od data vystavení daňového dokladu. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni 31.01. příslušného kalendářního roku, ve kterém povinnost úhrady nájemného vznikla, a to nejpozději do 15.02. příslušného kalendářního roku.
2. Každoročně bude nájemné pronajímatelem navýšeno maximálně o míru inflace (CPI) za předchozí kalendářní rok zveřejněnou ČSÚ, počínaje rokem 2022. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí nájemné do 5 dnů po sjednaném termínu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodloužení až do úplného zaplacení. Tato smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy na adresu sídla nájemce.
4. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit na své vlastní náklady služby spojené s užíváním a provozem předmětem nájmu (el. energie, plyn, odvoz odpadků a dalších služeb souvisejících s provozem prostoru v rámci sjednaného účelu). Nájemce za tímto účelem uzavře smlouvy s jednotlivými dodavateli služeb.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci volný a neomezený přístup k předmětu nájmu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu a zajistit mu nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem provádění kontroly. Termín kontroly oznámí pronajímatel nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu, minimálně 2 pracovní dny před zamýšleným termínem kontroly. Pronajímatel je v této souvislosti oprávněn provádět kontrolu zejména plnění povinností nájemce, účelu nájmu, technického stavu předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám, a to ani z části, nebo umožnit třetím jiné užívání předmětu nájmu nebo jeho části.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s příslušnými platnými bezpečnostními, protipožárními a hygienickými předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí, předpisy o ochraně majetku a zdraví osob v souladu s podmínkami rozhodnutí kompetentních správních orgánů.
5. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu na vlastní náklady v řádném stavu a v čistotě, aby nedocházelo k poškození jak předmětu nájmu, tak pozemků okolních. Případné škody, vzniklé porušením této povinnosti, hradí v plné výši nájemce.
6. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje též škoda způsobená třetími osobami.
7. Užívat předmět nájmu k jinému účelu než uvedenému v této smlouvě je možné jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušných orgánů pronajímatele, přičemž tyto souhlasy musí nájemce získat předtím, než dojde ke změně užívání spočívající ve změně, rozšíření nebo zúžení účelu užívání předmětu nájmu.
8. Za stav předmětu nájmu odpovídá nájemce.
9. Smluvní strany se dohodly, že zaplacením smluvních pokut dle této smlouvy není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody; § 2050 občanského zákoníku se tedy nepoužije.
10. Pronajímatel je oprávněn v případě objektivní nutnosti (zachování stavu, vzhledu funkčnosti nebo bezpečnosti) požadovat provedení určitých prací a nájemce je povinen je neprodleně na své náklady zajistit.
11. Pokud některá část předmětu nájmu, vzhledem k postupu modernizace topné soustavy, přestane být pro nájemce využitelná s ohledem na účel nájmu, bude dodatkem k této smlouvě vyňata z předmětu nájmu a předána zpět pronajímateli. Současně bude dodatkem upravena odpovídajícím způsobem i výše nájemného. Vyňatá část bude předána pronajímateli písemným protokolem, vyčištěná, vybílěná, s demontovaným a odklizeným technologickým zařízením (světelné a zásuvkové obvody, užitkové rozvody musí zůstat funkční). Pronajímatel není oprávněn odmítnout převzít příslušnou část předmětu nájmu, pokud bude nájemcem předávána ve stavu odpovídajícím předchozí větě.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují a stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistuje žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této nájemní smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.
3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené nebo upravené jen částečně, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a dalšími souvisejícími právními předpisy.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany po dohodě souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Městského úřadu Louny (www.mulouny.cz), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.
8. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním nájemní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené v § 3 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., bez ohledu na výši ceny, resp. bez ohledu na hodnotu předmětu plnění nájemní smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 občanského zákoníku, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění nájemní smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zajistí zasláním správci registru smluv město Louny.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že plnění předmětu této smlouvy představuje po dobu nezbytně nutnou právní titul pro zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
12. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru prodávajícího souhlasí nájemce se zveřejněním obsahu smluvního ujednání této smlouvy dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádný údaj v této smlouvě není označován za obchodní tajemství.
13. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti ke dni 01.01.2021.

XI.

**Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění
pozdějších předpisů**

1. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Louny usnesením č. 343 ze dne 30.11.2020. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněný na úřední desce Městského úřadu Louny ode dne 12.11.2020 do dne 28.11.2020.

V Lounech dne 09. 12. 2020

[Redacted signature area]

Město Louny
Mgr. Pavel Janda
starosta
„pronajímatel“

[Redacted stamp]

V Litoměřicích dne 7. 12. 2020

[Redacted signature area]

ENERGIE Holding a. s.
Ing. Libor Štěpán
předseda představenstva
„nájemce“

V Litoměřicích dne 3. 12. 2020

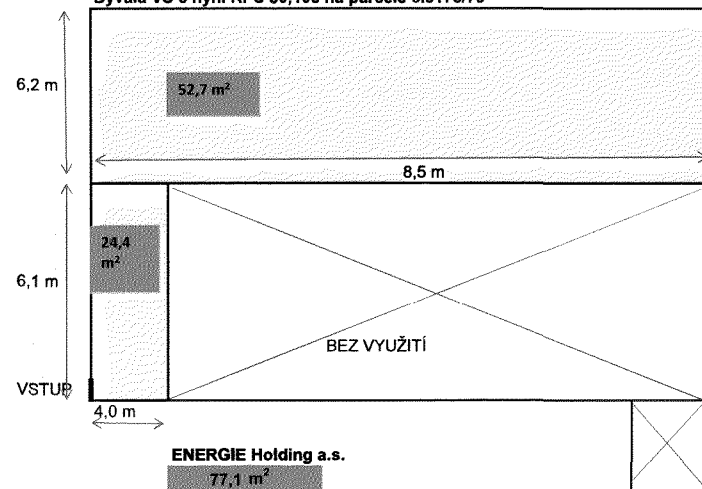
[Redacted signature area]

ENERGIE Holding a. s.
Bc. Libor Hrnčířík
místopředseda představenstva
„nájemce“

[Redacted stamp]

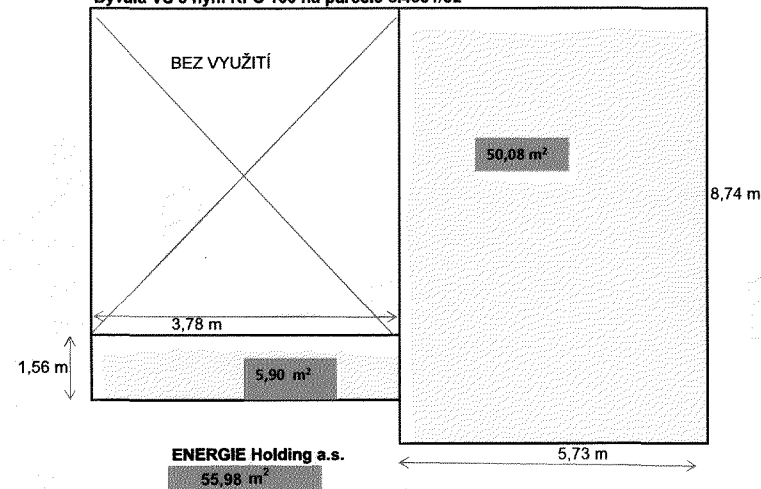
p.p.č. 3175/73 - VS 6

Aktualizováno dne 10.11.2020
Bývalá VS 6 nyní KPS 50,105 na parcele č.3175/73



p.p.č. 4881/82 - VS 8

Aktualizováno dne 10.11.2020
Bývalá VS 8 nyní KPS 100 na parcele č.4881/82



Příloha č. 1 k Nájemní smlouvě č.j.
MULNCJ/83096/2020/OSM
ev. č. OS202000175