# Smlouva o nájmu

č. ev. NS 03/2021

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. **Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.**

se sídlem: Teslova 1202/3, Skvrňany, 301 00 Plzeň

IČ: 26392054

DIČ: CZ26392054

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 1160

zastoupená: Petr Chvojka, předseda představenstva

bankovní spojení: XXXXXXXXX

číslo účtu: : XXXXXXXXX

dále jen jako Pronajímatel

a

1. **Heli group s.r.o.**

se sídlem: Teslova 1202/3, Skvrňany, 301 00 Plzeň

IČ: 64611345

DIČ: CZ64611345

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 23823

zastoupená: Ing. Jaroslav Rybák, jednatel

bankovní spojení: XXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXX

dále jen jako Nájemce

uzavřeli podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník v platném znění tuto smlouvu:

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem movitého i nemovitého majetku, který je specifikován v příloze č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále v textu i jen „Předmět nájmu“).

Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává k užívání Nájemci Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit nájemné sjednané v čl. II této smlouvy a dále dodržovat další povinnosti stanovené touto smlouvou. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k  provozování "lokální distribuční soustavy" (dále v textu i jen LDS) ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. (dále jen „energetický zákon“).

Nájemce bude v LDS zajišťovat distribuci elektrické energie oprávněným odběratelům jedním z následujících způsobů:

* Nájemce uzavře smlouvu o zajištění služby distribuční soustavy s dodavatelem elektrické energie, který následně uzavře s oprávněným odběratelem smlouvu o sdružených službách dodávky elektrické energie
* Nájemce uzavře smlouvu o zajištění služby distribuční soustavy s oprávněným odběratelem, který samostatně uzavře smlouvu na dodávku silové energie.

**II.**

**Cenová ujednání**

Nájemné za užívání Předmětu nájmu činí **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za měsíc bez DPH.

Sjednané nájemné je zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty, která bude účtována podle platných předpisů.

Sjednané nájemné bude nájemce platit čtvrtletně na základě daňového dokladu - faktury vystavené Pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy k prvnímu dni účtovaného čtvrtletí. Daňový doklad – fakturu je možno doručit elektronicky na adresu: [info@eneng.cz](file:///C:\Users\koutnikova\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\S4IROUAW\info@eneng.cz)

Povinnost platit nájemné vzniká ode dne zahájení činnosti LDS. Nájemce je povinen zahájit činnost do 90 dnů ode dne nabytí platnosti příslušné licence vydané energetickým regulačním úřadem na distribuci elektrické energie pro vymezené území, na kterém je Předmět nájmu.

Faktura je splatná do 15 dnů od doručení a bude splňovat všechny náležitosti dle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě nejasností se má za to, že faktura byla doručena třetí den po prokazatelném odeslání.

**III.**

**Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá na dobu určitou a to 5 let (60-ti měsíců) od nabytí účinnosti této smlouvy.

Doba trvání smlouvy se automaticky prodlužuje o dobu 12-ti kalendářních měsíců, a to i opakovaně, pokud nejpozději 6 kalendářních měsíců před uplynutím trvání smlouvy, nesdělí ani jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně, že změnu doby trvání smlouvy nepožaduje. V případě automatického prodloužení doby trvání smlouvy platí na prodloužené období stejné smluvní podmínky, jak jsou ve smlouvě sjednány, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

Smlouva může být vypovězena i bez udání důvodu oběma smluvními stranami. Výpovědní lhůta je 6 měsíců, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Výpověď začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena třetí den po odeslání.

Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět nájemní smlouvu v případě, že nájemce ztratí oprávnění podnikat v oboru distribuce elektrické energie na základě licence na distribuci elektrické energie, a to s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce:

* užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
* je v prodlení se zaplacením nájemného po dobu delší než 60 dnů po splatnosti,
* porušuje hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli,

Nejpozději ke dni skončení smlouvy je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení předmětu nájmu sepíšou smluvní strany protokol, jenž bude podepsán oběma smluvními stranami.

Tato smlouva může kdykoliv v průběhu své účinnosti zaniknout dohodou smluvních stran.

**IV.**

**Předání předmětu nájmu**

Smluvní strany si předání a převzetí Předmětu nájmu potvrdí písemně samostatným zápisem, který bude přílohou této smlouvy.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**Pronajímatel se zavazuje:**

* zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce k Předmětu nájmu vyplývajících z této smlouvy, a to po celou dobu trvání této smlouvy tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu,
* umožnit Nájemci vstup jeho kvalifikovaných pracovníků do pronajatého prostoru v kteroukoliv dobu,
* umožnit Nájemci provádět běžnou údržbu pronajatého Předmětu nájmu,
* umožnit Nájemci uzavřít smlouvy s dalšími odbornými subjekty provádějícími činnosti spojené s provozováním LDS, nesmí se však jednat o podnájem Předmětu nájmu.
* poskytovat Nájemci bezplatně tyto služby:
* recepce areálu, v rozsahu ukládání a výdeje klíčů od pronajatých objektů a jako místo pro oznamování podnětů a žádostí odběratelů v LDS, jakož i zajištění nepřetržité služby poruchového dispečinku pro potřeby hlášení poruch spojených s výpadkem dodávky elektřiny na straně nízkého napětí v dohodnutém rozsahu,
* likvidace běžného směsného odpadu,
* mít Předmět nájmu pojištěn,
* hradit opravy, které se vymykají, případně jsou nad rámec, provádění běžných oprav a prací spojených s obvyklým udržováním předmětu nájmu, a to až do částky 5.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok, a to za předpokladu, že tyto opravy byly ze strany pronajímatele schváleny před jejich realizací,
* zajištění poruchových zásahů spojených se zapínáním vybavených jističů v okruhových rozvaděčích u konečných zákazníků, včetně výměny poškozených jistících prvků (po dobu závady uplatnění garanční vady). Veškeré takovéto zásahy budou evidovány dohodnutým způsobem.

**Nájemce se zavazuje:**

* užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře pouze k účelu nájmu dle této smlouvy,
* převzít veškeré povinnosti a odpovědnost plynoucí z provozování a užívání předmětu nájmu, především užívat předmět nájmu v souladu s obecně platnými předpisy, zajištění bezpečnosti práce, požární ochrany a odpovědnost za případné škody související s užíváním předmětu nájmu,
* zajistit na své náklady řádné a včasné provádění běžných oprav a všechny práce spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
* bezodkladně nahlásit pronajímateli veškeré závady, změny, skutečnosti nebo okolnosti mající vliv na zajištění provozuschopnosti a bezpečnosti předmětu nájmu,
* veškeré zásahy, úpravy a změny, které ovlivní kvalitu, vlastnosti nebo celkový charakter předmětu nájmu, Nájemce předem písemně odsouhlasí s Pronajímatelem,
* být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností,
* zřídit nová odběrná místa elektrické energie včetně osazení měřícími soupravami (elektroměry a případně měřící transformátory proudu) v rozsahu uvedeném v předmětu nájmu. Toto zřízení odběrných míst provede Nájemce na své náklady a po ukončení nájmu přejdou veškeré úpravy do majetku Pronajímatele.
* plnit veškeré povinnosti plynoucí z energetického zákona a souvisejících prováděcích vyhlášek v energetice vůči nadřazenému distributorovi (ČEZ Distribuce, a.s.) a dodavateli silové elektrické energie.

**VI.**

**Změna smluvních stran**

Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce Pronajímatele, přičemž původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé smluvní straně alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu. Pro Nájemce toto ustanovení neplatí a nemůže platit proto, že předmět nájmu bude využíván k licencované činnosti, to je provozování LDS, kde předmětná licence je nepřenosná.

**VII.**

**Další ujednání**

Pronajímatel a Nájemce neodpovídají za škody, které vzniknou druhé straně v souvislosti s působením třetích osob a vyšší moci.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji kterákoliv smluvní strana podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.

Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, kdy po podpisu smlouvy obdrží dvě vyhotovení Pronajímatel a dvě vyhotovení Nájemce.

**Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem nabytí platnosti příslušné licence pro distribuci elektrické energie v rámci LDS vydané Energetickým regulačním úřadem pro katastrální území, na kterém je Předmět nájmu.**

**Příloha č. 1:** Soubor movitého a nemovitého majetku

**Příloha č. 2:** Situační plánek

V Plzni dne …………………... V Plzni dne …………………………

……………………………………………………………. …………… ………………………………………

**Petr Chvojka, předseda představenstva** **Ing. Jaroslav Rybák, jednatel**

Vědeckotechnický park Plzeň, a.s. Heli group s.r.o.