

**TEPO s.r.o.**

se sídlem Mostecká 3210, 272 01 Kladno  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C  
33933/MSPH  
IČ 49827065, DIČ CZ49827065  
bankovní spojení: 318318318/0300, vedený u Československá obchodní banka, a.s.  
zastoupená: Ing. Petrem Schönfeldem - jednatelem  
(dále jen „Pronajímatel“)

a

**ČEZ Distribuce, a. s.**

se sídlem Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, 405 02 Děčín  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod  
sp. zn. B 2145  
IČ 24729035, DIČ CZ24729035  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu 35-4544580267/0100  
zasílací adresa pro doručování faktur: 28. října 3123/152, 709 02 Ostrava  
zastoupená: panem Radomírem Šolcem, datum narození: [REDAKCE] na základě  
pověření ev.č. POV/RDA/98/0051/2017, ze dne 20.04.2017

(dále jen „Nájemce“)

uzavírají tuto

*KL 4891*

**nájemní smlouvu**  
**NSN/4029/2021**  
č. ev. ...*121-102*.....

ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a po bedlivém zvážení všech ustanovení obsažených v této smlouvě, s úmyslem být touto smlouvou právně vázány, se smluvní strany dohodly takto:

**Čl. I**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovité věci:  
-pozemku parc. č. 1483, katastrální území Kročehlavy, jehož součástí je budova bez č.p/č.e, způsob využití budovy-stavba technického vybavení.
2. Na základě ujednání stran pronajímatel přenechává nájemci situačními snímky vymezenou část o celkové výměře 56,84 m<sup>2</sup>, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, specifikované v předchozím odstavci (dále jen „**Předmět nájmu**“).

**Čl. II**

**Účel a doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu vymezený v čl. I této smlouvy je prost vad a je způsobilý k užívání Nájemcem k následujícímu účelu: umístění zařízení distribuční soustavy v rámci své licencované činnosti (distribuce elektřiny). Nájemce prohlašuje, že byl se skutečným stavem Předmětu nájmu před podpisem této smlouvy řádně seznámen, že v něm již má umístěno příslušné zařízení distribuční soustavy a prohlašuje, že má zájem v tomto stavu Předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu na základě této smlouvy.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Pronajímatel tímto zároveň dává ve smyslu ustanovení § 5 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“) souhlas s použitím Předmětu nájmu k výkonu licencované činnosti spočívající v provozování distribuční soustavy, a to po celou dobu trvání této nájemní smlouvy.
4. S nájmem není spojeno poskytování služeb.

### Čl. III

#### Výše a splatnost nájemného, způsob jeho úhrady

##### A. Nájemné

1. Částka ročního nájemného se sjednává dohodou ve výši 75 029,- Kč (slovy: sedmdesát pět tisíc dvacet devět korun českých). V případě, že bude nájem trvat pouze po část roku, vzniká Pronajímateli nárok na úhradu pouze poměrné části nájemného, určené podle počtu dní, po které nájem trval. K nájemnému bude připočtena DPH podle platných právních předpisů.
2. Nájemné hradí Nájemce ročně, na základě faktury vystavené Pronajímatelem za kalendářní rok, ve kterém trvá nájem, a to nejpozději do 15 dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost faktury se sjednává ve lhůtě do 21 dní od dne jejího vystavení. Pronajímatel se zavazuje, že vyjma náležitostí stanovených platnými právními předpisy bude faktura obsahovat desetimístné číslo objednávky /např. 41xxxxxxx/ vydané a zaslané Nájemcem Pronajímateli na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemné za příslušnou část prvního kalendářního měsíce po nabytí účinnosti této smlouvy (čl. VIII odst. 5 této smlouvy) se Nájemce zavazuje uhradit na základě faktury vystavené po nabytí účinnosti této smlouvy.
3. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti nebo v ní budou nesprávně uvedené údaje, je Nájemce oprávněn takovou fakturu ve lhůtě 5 pracovních dnů po jejím obdržení vrátit Pronajímateli s uvedením důvodu vrácení a s výzvou k doplnění chybějících náležitostí nebo opravě nesprávných údajů. Pronajímatel je povinen fakturu opravit nebo nově vyhotovit. Oprávněným vrácením faktury se

ruší původní lhůta splatnosti faktury a nová lhůta splatnosti začne běžet okamžikem doručení opravené faktury nebo faktury nově vystavené.

4. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den příslušného kalendářního měsíce.
5. Nedodrží-li Nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády ČR.
6. Nájemné za období 1.9.2021 – 31.12.2021 v celkové výši 25 010,-Kč (slovy: dvacet pět tisíc deset korun českých) bude uhrazeno do 30 dnů od podpisu této nájemní smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. lednu příslušného roku počínaje rokem 2023 zvýšit nájemné dle odst. 1 tohoto článku, a to o míru inflace vyjádřenou jakožto přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nový výpočet nájemného bude Nájemci písemně oznámen nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku. Doplatek nájemného za příslušnou část kalendářního roku předcházejícího oznámení změny výše nájemného, který odpovídá rozdílu mezi zvýšeným nájemným a dosavadní výší nájemného, bude Nájemcem uhrazen na základě Pronajímatelem vystavené faktury.

## **B. Náhrada**

1. Nájemce se dále zavazuje uhradit Pronajímateli Náhradu za užívání Předmětu nájmu za období tři roky zpětně od podpisu této smlouvy ve výši 225 086,- Kč (slovy: dvě sta dvacet pět tisíc osmdesát šest korun českých). Smluvní strany se dohodly, že uhrazením Náhrady jsou zcela splněny veškeré majetkové nároky Pronajímatele za dosavadní užívání Předmětu nájmu.
2. Náhrada bude uhrazena jednorázově na základě faktury - daňového dokladu, vystaveného Pronajímatelem se splatností 21 dní od jejího vystavení, který bude obsahovat náležitosti uvedené výše v odst. 2 oddílu A tohoto článku. V ostatním přiměřeně platí práva a povinnosti uvedené výše v tomto článku pod písmenem A.

## **Čl. IV**

### **Odstranění vad Předmětu nájmu a úhrada souvisejících nákladů**

1. Zjistí-li Nájemce během trvání nájemního vztahu, že Předmět nájmu má jakoukoliv vadu omezující jej v užívání Předmětu nájmu, zavazuje se Pronajímatel tuto vadu odstranit bezodkladně poté, co o ní bude Nájemcem informován.
2. Neodstraní-li Pronajímatel vadu včas nebo neodstraní-li ji v souladu s případným ujednáním stran o lhůtě k jejímu odstranění, pak tak může učinit Nájemce. V takovém případě náleží Nájemci právo na úhradu celé výše nákladů na její

odstranění. Nájemce se zavazuje vynaložit náklady na opravu účelně. Pronajímatel není povinen hradit Nájemci náklady, které mu Nájemce neprokázal či u nichž nebyla prokázána účelnost využití.

3. Náklady na odstranění vady, na jejichž úhradu vznikl Nájemci podle této smlouvy nárok, uhradí Pronajímatel Nájemci bezhotovostně na základě faktury (daňového dokladu) vystaveného Nájemcem. Pokud se bude jednat o zdanitelné plnění, uhradí Pronajímatel Nájemci vedle nákladů i daň z přidané hodnoty v zákonné výši. Součástí faktury bude i přesná specifikace nákladů, které byly vynaloženy na odstranění vady.
4. Ujednáním o způsobu náhradního provedení opravy (na místo provedení opravy Pronajímatelem) a ujednáním o způsobu náhrady vynaložených nákladů nejsou dotčena práva Nájemce na přiměřenou slevu z nájemného, právo na prominutí nájemného a právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby podle § 2208 občanského zákoníku.

## **ČI. V**

### **Práva a povinnosti Pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje:

- a) přenechat Nájemci Předmět nájmu do užívání nejpozději dnem připojení podpisu poslední ze smluvních stran.
- b) udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl být Nájemcem nerušeně a po celou dobu trvání nájmu užíván za účelem dle ustanovení čl. II. 1 této smlouvy (Nájemce za tímto účelem umožní Pronajímateli v odpovídajícím rozsahu přístup do Předmětu nájmu);
- c) vyjma běžné údržby svým nákladem provádět veškerou ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, ledaže se strany ad hoc dohodnou jinak;
- d) včas, nejpozději den přede dnem podpisu příslušné převodní smlouvy, informovat nového vlastníka Předmětu nájmu o existenci a obsahu této nájemní smlouvy; Pronajímatel potvrzuje, že si je vědom důležitosti splnění této povinnosti, protože v případě jejího nesplnění Nájemci hrozí výpověď smlouvy ze strany nového Pronajímatele v tříměsíční lhůtě podle § 2222 odst. 2 občanského zákoníku, přičemž pro nového Pronajímatele nemusí být za těchto okolností závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, která zákon nestanoví; nesplnění této povinnosti s sebou nese odpovědnost za škodu.

## **ČI. VI**

### **Práva a povinnosti Nájemce**

1. Nájemce se zavazuje:

- a) hradit nájemné;

- b) provádět svým nákladem běžnou údržbu Předmětu nájmu;
  - c) užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu;
  - d) při užívání Předmětu nájmu dodržovat relevantní předpisy k zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce;
  - e) uhradit Pronajímateli případnou škodu, kterou mu způsobí výkonem své činnosti v rozporu se svými povinnostmi;
  - f) provádět na Předmětu nájmu jakékoliv změny pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele;
  - g) přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele.
2. Nájemce není povinen Pronajímateli uhradit jakoukoliv škodu způsobenou mimořádnou nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážkou vzniklou nezávisle na Nájemcově vůli.

## **Čl. VII**

### **Ukončení smlouvy**

1. Tato smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí danou jednou ze smluvních stran, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí dvacet čtyři měsíců a počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení jejímu adresátu. Uplatní-li některá ze smluvních stran právo výpovědi smlouvy z důvodu zvláště stanoveného zákonem, musí být řádně a odůvodněna.
2. Ustanovení § 2312 občanského zákoníku se neuplatní.
3. Při odevzdání věci při skončení nájmu je Nájemce odchylně od ustanovení § 2225 odst. 2 občanského zákoníku oprávněn oddělit a vzít veškerá energetická zařízení, která do Předmětu nájmu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, bez ohledu na to, jak to ovlivní podstatu věci a jak to ovlivní její užívání. Nájemce má právo na poskytnutí náhrady za to, co do Předmětu nájmu vlastním nákladem se souhlasem Pronajímatele vložil a před odevzdáním věci od Předmětu nájmu v souladu se souhlasem Pronajímatele neoddělil, a právo na náhradu za to, co v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele ponechal. Nebude-li dohodnuto jinak, vyplácí se náhrada v penězích.

## **Čl. VIII**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Jakákoliv odpověď strany, které byl návrh této smlouvy zaslán, obsahující ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dodatek nebo odchylku, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, a to i tehdy, když podstatně nemění její podmínky. Nabídku na uzavření smlouvy nelze uzavřít ani tak, že se adresát nabídky podle nabídky zachová. Možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, jakož i přijetí nabídky jiným způsobem předvídaným v § 1744

občanského zákoníku, se vylučuje i pro případy uzavírání dodatků k této smlouvě.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemné dohody stran, přičemž smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují možnost její změny nebo doplnění méně přísnou formou. Nejméně písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy, ukončení nájmu, jakož i pro vzdání se požadavku na písemnou formu. Za písemnou formu pro tento účel nebude považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
3. Smluvní strany potvrzují, že hodnota vzájemných plnění není k sobě vzájemně v hrubém nepoměru.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden stejnopis.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem připojení podpisu poslední ze stran a nabývá účinnosti v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že uveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv zajistí Pronajímatel.
6. Fyzické osoby prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu za příslušnou smluvní stranu, kterou zastupují, uzavřít.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je jejich shodnou, souhlasnou a svobodnou vůlí a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jiných nepříznivých podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy. Smluvní strany potvrzují, že smlouva je výsledkem jednání stran a každá z nich měla příležitost obsah podmínek této smlouvy ovlivnit.

Příloha: situační snímky v počtu 3 ks

kopie pověření ev.č. POV/ŘDA/98/0051/2017, ze dne 20. 4. 2017

V Kladně, dne 01.09.2021

V Kladně, dne 01.09.2021

Pronajímatel

**TEPO**  
s. r. o.

Mostecká 3210  
272 01 Kladno-Sitná  
IČ: 49827065, DIČ: C249827065  
(5)

TEPO s.r.o.

Ing. Petr Schönfeld, jednatel

Nájemce

**DISTRIBUCE**

Radomír Solc, vedoucí odd.