

## Smlouva o nájmu nemovitosti

dle zákona č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

### A. Smluvní strany:

#### A.1. Nájemce:

*společnost:* **ČEZ Energo, s.r.o.**

*sídlo:* Karolinská 661/4,  
18600 Praha 8

*společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691*

*IČ:* 29060109

*DIČ:* CZ29060109

*zastoupení:* Ing. Michal Rzyman

*funkce:* generální ředitel a jednatel

*zastoupení:* Ing. Lumír Žák

*funkce:* ředitel provozu a jednatel

*bankovní spojení:* Komerční banka, a.s.

*číslo účtu:* [REDACTED]/0100

*oprávněn jednat za společnost ve věcech smluvních:*

Ing. Ivo Poukar

*tel.:* +420 [REDACTED]

*e-mail:* poukar@cezenergo.cz

*oprávněn jednat za společnost ve věcech technických:*

Ladislav Chaloupka

*tel.:* +420 [REDACTED]

*e-mail:* chaloupka@cezenergo.cz

*oprávněn jednat za společnost ve věcech provozních:*

Ing. Jiří Března

*tel.:* +420 [REDACTED]

*e-mail:* brezna@cezenergo.cz



**ČEZ ENERGO**

**A.2. Pronajímatel:**

*společnost:* **Město Nýřany**  
*sídlo:* **Benešova tř. 295, Nýřany PSČ 330 23**  
*IČ:* **00258199**  
*DIC:* **CZ00258199**  
*zastoupení:* **Ing. Jiří Davídek**  
*funkce:* **starosta**

*bankovní spojení:* **KB Nýřany**  
*číslo účtu:* **19-826371/0100**  
*adresa pro*  
*fakturaci:* **Město Nýřany, Benešova tř. 295, 330 23 Nýřany**

**dnešního dne uzavřely následující**  
**Smlouvu o nájmu nemovitosti**  
**dále jen „smlouva“**

Za nájemce ověřil znění:  
Ing. Alena Koreňová

Stránka 2 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:  
Ing. Jiří Davídek

### **Preambule**

Pronajímatel je vlastníkem budovy v katastrálním území Nýřany 708496.

Nájemce je obchodní společností, jejímž hlavním předmětem podnikání je výroba a obchod s elektrickou energií a teplem.

Nájemce uzavírá tuto smlouvu o nájmu nemovitosti s úmyslem využít stávající prostory pro instalaci kogenerační jednotky (dále jen „KGJ“) a následný provoz KGJ s cílem vyrábět a dodávat teplo pro společnost Prodej tepla s.r.o. se sídlem Plzeň, Na Roudné 46, okres Plzeň-město, PSČ 301 65, IČ: 64360610 (dále jen „společnost Prodej tepla, s.r.o.“) za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie.

Nájemce investuje finanční prostředky do nákupu KGJ včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto technologií, jejich instalace a provozu za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu o nájmu nemovitosti s cílem nemovitost účelně pronajmout nájemci, který prostory využije k instalaci KGJ – moderního zařízení pro výrobu tepla a elektřiny a zároveň tímto dává souhlas ke zhodnocení nemovitosti ve prospěch pronajímatele.

### **Článek I.**

#### **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu Plzeňského kraje, katastrální pracoviště Plzeň-sever na LV 10001 pro obec Nýřany, katastrální území Nýřany 708496, a to:

- pozemku p.č. 873/28 o celkové výměře 547 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří),
- budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba technického vybavení) na p.č. 873/28 (dále jen „nemovitost“).

### **Článek II.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci část specifikované nemovitosti v čl. I. této smlouvy k užívání a nájemce od pronajímatele tuto nemovitost najímá v rozsahu určeném grafickou přílohou, která se parafováním oběma smluvními stranami stává nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za užívání nemovitosti nájemné a cenu služeb spojených s užíváním nemovitosti.

Za nájemce ověřil znění:


Ing. Alena Koreňová



Stránka 3 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:

Ing. Jiří Davídek



### Článek III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nemovitost nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu je vlastním nákladem udržovat. O předání nemovitosti bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede pronajímatel prohlídku pronajaté nemovitosti a o jejím předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen nemovitost předat pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení nemovitosti ve smyslu ustanovení čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímané nemovitosti. Nemovitost je oprávněn užívat za účelem provozu KGJ.
4. Nájemce je povinen v nemovitosti provádět na pronajaté nemovitosti na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 1 000 Kč/rok.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nemovitosti, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Jestliže nájemce účelně vynaložil v pronajaté nemovitosti náklady spojené s opravou, kterou byl povinen provést pronajímatel, má nájemce nárok na úhradu těchto nákladů, pro provedení těchto oprav musí mít nájemce souhlas od pronajímatele. Smluvní strany dále ujednávají, že k provedení každého konkrétního zhodnocení nemovitosti a změn na pronajaté věci podle zpracované projektové dokumentace, jejichž účelem bude efektivnější využití pronajaté nemovitosti k instalaci KGJ, udělí vždy pronajímatel nájemci písemný souhlas, který nebude bezdůvodně odpírán. Současně s tím udělí pronajímatel nájemci souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů.
6. Do pronajaté nemovitosti jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do nemovitosti udělil nájemce souhlas a to za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz zařízení KGJ, zejména pak pro účely průběžných kontrol zařízení KGJ, jejich oprav a revizí.
7. Dále pak do pronajaté nemovitosti jsou oprávněni vstoupit pověřené osoby pronajímatele, kterým ke vstupu do nemovitosti udělil nájemce souhlas a to vždy v doprovodu zaměstnanců nájemce za účelem kontroly stavu pronajaté nemovitosti.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, či jím pověřené osoby, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovali.
9. Nájemce nesmí pronajatou nemovitost pronajmout třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Za nájemce ověřil znění:

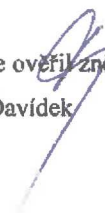
Ing. Alena Koreňová



Stránka 4 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:

Ing. Jiří Davídek



#### Článek IV.

##### Kogenerační jednotka

1. Nájemce je oprávněn do nemovitosti nainstalovat KGJ a uvést ji do provozu za předpokladu, že získá pro instalaci KGJ stavební povolení, nebo mu bude udělen kolaudační souhlas. Specifikace KGJ a dalších nezbytných technologických zařízení budou sděleny pronajímateli po zpracování projektové dokumentace.
2. Pronajímatel souhlasí s úpravou nemovitosti, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci KGJ vč. dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení KGJ do provozu. Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty nemovitosti a dává souhlas se zhodnocením nemovitosti ve smyslu výše uvedeném. Před zahájením stavebních úprav dotčené nemovitosti budou rozpočtové náklady nájemce týkající se rekonstrukce nebytových prostor konzultovány a odsouhlaseny pronajímatelem.
3. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při instalaci a provozu KGJ potřebnou součinnost. Zejména je pronajímatel povinen poskytnout nájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k získání stavebního povolení k rekonstrukci nemovitosti, rozvodů tepla, která zahrnuje i montáž KGJ. Tuto součinnost je pronajímatel povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu zařízení KGJ, či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, pak v řízení o udělení kolaudačního souhlasu.
4. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na nemovitosti nevážou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití nemovitosti způsobem, který je vymezen touto nájemní smlouvou.
5. Obě smluvní strany se zavazují, že v případě kdy dojde k ukončení této smlouvy, ze strany pronajímatele, nebo pokud tato smlouva zanikne způsobem předvídaným v článku VI odst. 2., tj. v důsledku ukončení smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi společnostmi Prodej tepla, s.r.o. a nájemcem, (dále jen „předčasné ukončení“) dojde mezi smluvními stranami k vypořádání technického zhodnocení (ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů) provedené nájemcem. Nájemce se zavazuje k rovnoměrným účetním odpisům technického zhodnocení po dobu 15 let. S ohledem na právě uvedené tak předčasným ukončením této smlouvy, vzniká pronajímateli povinnost odkoupit technické zhodnocení, jehož cena vypočtena dle následujícího vzorce:

$$ZC = PC - (\Sigma \text{ÚO}) \quad [\text{tis.Kč}]$$

ZC Zůstatková cena [tis.Kč],

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do rekonstrukce předmětu nájmu k datu kolaudace [tis.Kč],

Za nájemce ověřil znění:

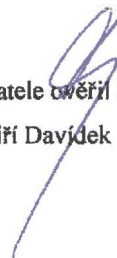
Ing. Alena Koreňová



Stránka 5 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:

Ing. Jiří Davídek



Σ ÚO Suma provedených účetních odpisů [tis.Kč].

Pro vyloučení pochybností smluvní strany ujednávají, že za investiční prostředky pro účely stanovení výše pořizovací ceny se nepovažují prostředky použité k pořízení technologie a zařízení sloužící k poskytování služeb specifikovaných ve smlouvě na dodávku tepla (tj. prostředky použité na pořízení věcí a jejich součástí a příslušenství, které mohou být z pronajatých nemovitostí demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty pronajatých nemovitostí).

6. Výše popsané vypořádání stran se smluvní strany zavazují realizovat nejpozději do 3 kalendářních měsíců od okamžiku ukončení této nájemní smlouvy a to včetně úhrady veškerých finančních plnění vyplývajících z výše popsaného vypořádání. Smluvní strany ujednávají, že výše uvedený postup se nepoužije, dojde-li k ukončení smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi společností Prodej tepla, s.r.o. a nájemcem z důvodu písemné dohody, nebo výpovědi společnosti Prodej tepla, s.r.o., pokud nájemce bezdůvodně přerušil dodávku tepelné energie po dobu delší než 3 měsíce.

## Článek V.

### Platby

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli zaplatit nájemné za užívání nemovitosti takto:
  - a) ve výši 5 000,- Kč (slovem pět tisíc korun českých) ročně v období od uzavření této smlouvy a vždy k 01.01. nového kalendářního roku až do vydání kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci pro KGJ,
  - b) ve výši 100 000,- Kč (slovem stotisíc korun českých) ročně v období od vydání kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci pro KGJ uvedené do provozu a to poměrnou roční částí a vždy k 01.01. nového kalendářního roku až do ukončení platnosti této smlouvy.

K těmto částkám bude připočtena aktuální sazba DPH.

2. Roční nájemné dle bodu b) je pronajímatel oprávněn od druhého roku vydání kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci pro KGJ zvyšovat o roční oficiální míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení je pronajímatel oprávněn provést nejdříve počínaje měsícem následujícím po uveřejnění zprávy Českého statistického úřadu o ročním vývoji spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok. Dojde-li ke změně ve vyjadřování míry inflace, bude pro zvýšení podle předchozí věty rozhodující oficiálně uveřejněný údaj pojmově a obsahově odpovídající meziročnímu růstu inflace.
3. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu do 30 dnů od uzavření této smlouvy a do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu s nabytím právní moci pro KGJ a vždy k 01.01. nového kalendářního roku.

Za nájemce ověřil znění:

Ing. Alena Koreňová



Stránka 6 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:

Ing. Jiří Daviděk



4. Výše uvedeného nájemného bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 21 dnů ode dne doručení nájemci.
5. Výše uvedeného nájemného je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Dále nájemce doplatí pronajímateli roční výši nájmu vztaženou k dodávkám tepla z KGJ dle stávající praxe provozovatele, společnosti Prodej Tepla, s.r.o. Doplatek bude promítnut ve výsledné ceně dodaného tepla z KGJ dodaného společností Prodej tepla s.r.o. na základě ročního vyúčtování množství dodaného tepla z KGJ a za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie.

## Článek VI.

### Trvání smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností na dobu určitou od 01.04.2012 do 31.12.2027. Smluvní strany ujednávají, že pokud jedna ze smluvních stran vždy nejpozději 12 měsíců před skončením nájmu podle této smlouvy nedoručí druhé smluvní straně písemné oznámení o jeho skončení, smlouva se automaticky prodlužuje o dalších 5 let s automatickým prodloužením platnosti všech ostatních předchozích smluvních podmínek. To platí i dále pro každé další následné prodloužení dle tohoto bodu smlouvy.
2. V případě, že dojde z jakéhokoli důvodu k ukončení smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie nebo smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi společností Prodej tepla s.r.o. a nájemcem, příp. že nedojde k uzavření smlouvy o dodávce tepelné energie v dohodnuté lhůtě, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení od smlouvy pronajímateli. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění mimo čl. IV. odst. 5, poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy se nevracejí. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 275 odst. 2 Obch. zák. je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou stejné smluvní strany uzavírají v přibližně stejný okamžik jako tuto smlouvu, jakož i se smlouvou o dodávce tepelné energie, která bude na základě uvedené smlouvy o smlouvě budoucí uzavřena, a proto vznik smlouvy o smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie je podmínkou vzniku této smlouvy. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv, a to s obdobnými právními účinky. Ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti těchto výše uvedených systémově propojených a vzájemně závislých smluv.
3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nezíská stavební povolení nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas. Za porušení této smlouvy se nepovažuje skutečnost, že nájemce nezískal stavební povolení, nebo mu nebyl udělen kolaudační souhlas. Nájemce nenesl odpovědnost za škody způsobené v důsledku nezískání

Za nájemce ověřil znění:

Ing. Alena Koreňová



Stránka 7 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:

Ing. Jiří Davídek



stavebního povolení, nebo neudělení kolaudačního souhlasu, včetně škod způsobených v této souvislosti nedodáním tepla.

4. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě podstatného porušení povinnosti ze smlouvy ze strany pronajímatele. Za podstatné porušení povinnosti ze smlouvy ze strany pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním závazku dle čl. III. odst. 5 a dle čl. VII odst. 4 trvajícím déle než 30 dnů.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Účastníci smlouvy se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišli 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.
3. Nájemce užívá předmět nájmu na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem, nedbalostí nebo nevhodnou činností na předmětu nájmu a je povinen uhradit pronajímateli tuto škodu v plné výši. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a to po celou dobu trvání této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou pojištěny v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
5. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto podepisují.
6. Veškeré změny a doplnění této smlouvy vyžadují písemnou formu a projev vůle obou smluvních stran.
7. Tato smlouva byla schválena Radou Města Nýřany dne 20.02.2012, číslo usnesení 27.

Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

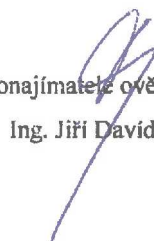
- list vlastnictví,
  - katastrální mapa s vyznačením nemovitosti vč. velikosti pronajímané části.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

Za nájemce ověřil znění:  
Ing. Alena Koreňová



Stránka 8 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:  
Ing. Jiří Davídek



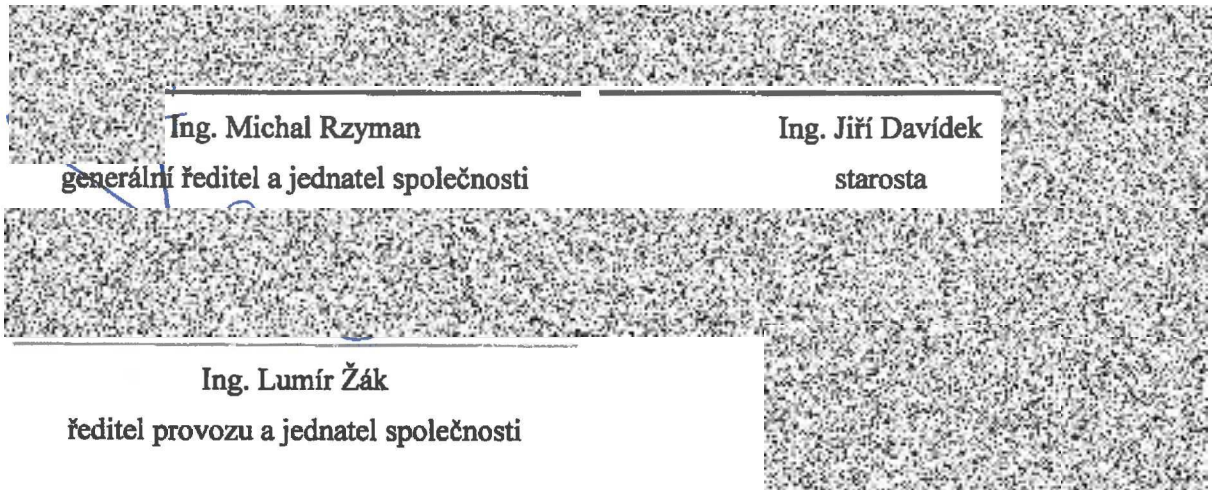


V Ostravě dne 26.3.2012

V Nýřanech dne 26.3.2012

Nájemce:

Pronajímatel:



ČEZ Energo, s.r.o.  
Karolinská 661/4  
186 00 Praha 8, Karlín  
IČ: 29060109  
DIČ: CZ29060109 -2-

Za nájemce ověřil znění:

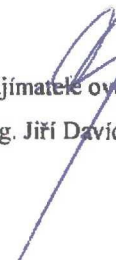
Ing. Alena Koreňová



Stránka 9 z 9

Za pronajímatele ověřil znění:

Ing. Jiří Davídek





dnešního dne uzavřely následující

## DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O NÁJMU NEMOVITOSTI

(dále jen „dodatek“)

Smluvní strany se dnešního dne dohodly na následujících změnách a doplňcích ke Smlouvě o nájmu nemovitosti uzavřené mezi smluvními stranami dne 26. 3. 2012.

### Článek V. odst. 6 se mění tak, že zní:

Dále nájemce doplatí pronajímateli kromě nájemného dle čl. V odst. 1 této smlouvy také dodatečné nájemné vztahené k dodávkám tepla z KGJ dle stávající praxe provozovatele, společnosti Prodej Tepla, s.r.o. (dále pouze „**Dodatečné nájemné**“). Toto Dodatečné nájemné bude kalkulováno ze skutečného množství tepla dodaného nájemcem společností Prodej tepla s.r.o. z KGJ dle uzavřené smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené mezi nájemcem a společností Prodej tepla s.r.o. a jeho výše bude odpovídat maximální výši nájemného pro dodané množství tepla v GJ, které je možné dle Cenového rozhodnutí ERÚ (ke dni uzavření tohoto dodatku Cenové rozhodnutí ERÚ č. 2/2013 z 1. 11. 2013) promítnout do ceny tepelné energie. *Pokud tedy bude např. dodáno společnosti Prodej tepla s.r.o. v určitém období 1000 GJ tepelné energie a maximální cena promítnutelná do ceny tepla na 1 GJ bude dle Cenového rozhodnutí ERÚ 50,- Kč, bude celková výše Dodatečného nájemného za dané období činit 50.000,- Kč.*

Toto Dodatečné nájemné bude tedy v plném rozsahu promítnuto ve výsledné ceně dodaného tepla z KGJ dodaného společností Prodej tepla s.r.o. na základě měsíčního vyúčtování množství dodaného tepla z KGJ a za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie uzavřené mezi nájemcem a společností Prodej tepla s.r.o.

Toto Dodatečné nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 21 dnů ode dne doručení nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu do 10 dnů po skončení tohoto čtvrtletí. Dodatečné nájemné je nájemce povinen platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví tohoto dodatku. Pokud dojde ke změně cenových předpisů upravujících ceny tepla, dohodnou se smluvní strany na odpovídající úpravě této smlouvy tak, aby smysl tohoto ustanovení zůstal zachován.

Ostatní ustanovení smlouvy se nemění.

Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že souhlasí s tímto dodatkem a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.

Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.

V Ostravě dne: **13. 08. 2015**

V Nýřanech dne: *M/2015*

Za Nájemce:

Za Pronajímatele:

**Ing. Michal Rzyman**  
jednatel

**Ing. Jiří Davídek**  
starosta

**Ing. Lumír Žák**  
jednatel

ZA NÁJEMCE OVĚŘIL ZNĚNÍ  
Lukáš Dobeš

Stránka 2 z 2

ZA PRONAJÍMATELE OVĚŘIL ZNĚNÍ  
Ing. Jiří Davídek