






NÁJEMNÍ SMLOUVA

Dnešního dne uzavřely Smluvní strany:

Pronajímatel: **Město Vrchlabí**
se sídlem: Zámek, čp. 1, 543 01 Vrchlabí
IČO: 002 78 475
DIČ: CZ00278475
zastoupená: Ing. Janem Sobotkou, starostou
kontaktní osoba: 
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce: **OnSite Power 4 s.r.o.**
se sídlem: Šafránkova 1243/3, Praha 5, PSČ 155 00
IČO: 06963544
DIČ: CZ06963544
zastoupená: OnSite Power Holding a.s., Jednatel,
kontaktní osoba: zastoupena Miroslavem Semrádem

bankovní spojení: 
číslo účtu: 
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 292175
(dále jen „Nájemce“)

v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „Smlouva“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Pronajímatel vybral Nájemce jako dodavatele pro veřejnou zakázku s názvem „Sportovně rekreační areál Vejsplachy, Vrchlabí – krytý bazén – energoblok 3“ (dále jen „Veřejná zakázka“);
- (B) Nájemce je držitelem všech oprávnění potřebných pro plnění Veřejné zakázky;
- (C) Pronajímatel má, s ohledem na výsledek zadávacího řízení na Veřejnou zakázku, v úmyslu zadat Nájemci realizaci předmětu plnění Veřejné zakázky;
- (D) za účelem plnění Veřejné zakázky strany mimo jiné uzavírají Smlouvu o dodávkách teplené energie (dále jen „Smlouva o DTE“) a Smlouvu o dodávkách elektrické energie (dále jen „Smlouva o DEE“); a
- (E) Realizace předmětu plnění Veřejné zakázky dále předpokládá sjednání užívacího práva Nájemce k prostorám v budově Pronajímatele;

Smluvní strany jsou si vědomy svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány se dohodly na následujícím znění Smlouvy:

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem těchto nemovitostí:
Poz.parc.č. 621/1, 621/4, 632/29, 632/30, 636 a 1837/8, vše k.ú. Vrchlabí , na kterých je budována stavba krytého bazénu
- 1.2 Pronajímatel, jakožto vlastník výše uvedené nemovitosti, má v úmyslu přenechat část výše uvedené nemovitosti Nájemci do nájmu za účelem instalace a provozování dvou plynových kotlů a kogenerační jednotky (dále jen „Zdroj tepla“).
- 1.3 Předmětem nájmu dle této Smlouvy je část budovy – místnost č. 231 – strojovna- kotelna v I. podzemním podlaží , která vznikne na pozemcích uvedených v odstavci 1.1. v rámci díla „Sportovně rekreační areál Vejsplachy – krytý bazén vč. infrastruktury“, o celkové výměře cca 52 m², a část pozemku parc.č. 621/1, k.ú. Vrchlabí o výměře cca 25 m² pro umístění akumulací nádrže Konkrétní specifikace pronajímaných prostor a pozemku je uvedena v grafickém zobrazení v Příloze č. 1, zejména Půdorys I.podzemí - výkres č. D1J č. 105 (dále jen „Předmět nájmu“).
- 1.4 Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že jsou plně způsobilí uzavřít tuto Smlouvu, v jejím uzavření jim nebrání žádné rozhodnutí soudního či správního úřadu nebo smluvní ujednání s třetí osobou.
- 1.5 Pronajímatel touto smlouvou přenechává Předmět nájmu Nájemci do nájmu a zavazuje se umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu pro účely sjednané v této Smlouvě a ve Smlouvě o DTE a ve Smlouvě o DEE po celou dobu trvání této Smlouvy. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s účelem sjednaným v této Smlouvě a obecně závaznými právními předpisy a platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši dle této Smlouvy.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Nájemce bude Předmět nájmu užívat výlučně za účelem umístění a provozu Zdroje tepla, určeného pro výrobu a dodávky tepelné a elektrické energie pro potřeby Pronajímatele dle Smlouvy o DTE a Smlouvy od DEE, pro umístění a provoz příslušenství Zdroje tepla, souvisejících instalací a pro údržbové a servisní činnosti.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 3.1 Nájem se sjednává na dobu určitou v délce trvání 15 let, která počne běžet ode dne, kdy Poskytovatel a Objednatel podepsali protokol o uvedení do provozu kogenerační jednotky. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu již od podpisu této Smlouvy, aby mohl nainstalovat Zdroj tepla a zajistit jeho zprovoznění a plnit jiné povinnosti stanovené smlouvami o DTE a DEE.
- 3.2 Smluvní vztah založený touto Smlouvou končí:
- 3.2.1 uplynutím sjednané doby nájmu,
 - 3.2.2 písemnou dohodou smluvních stran,
 - 3.2.3 písemnou výpovědí Pronajímatele v případě, kdy:
 - (a) Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, v rozporu s touto Smlouvou nebo v rozporu s právními předpisy, a zároveň Nájemce nesjedná nápravu ve lhůtě stanovené Pronajímatelem ani po písemné výzvě Pronajímatele,
 - 3.2.4 písemnou výpovědí Nájemce z důvodu, kdy předmět nájmu se stane nezpůsobilý ke smlouvenému užívání z důvodu nikoliv na straně Nájemce,
 - 3.2.5 ke dni zániku Smlouvy o DTE, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 3.3 Výpověď této Smlouvy musí být učiněna písemně a musí být doručena druhé straně. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc, a počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi.
- 3.4 Nájemce je povinen ke každé úpravě Předmětu nájmu si vyžádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele, kde budou řešena i práva na náhradu takto vynaložených nákladů. Pokud taková úprava slouží účelu nájmu, Pronajímatel může odmítnout souhlas jen ze závažných objektivních důvodů.
- 3.5 Pro vyklizení předmětu nájmu platí ujednání obsažené v Smlouvě o DTE.
- 3.6 Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli Předmět nájmu zpět ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nedojde k jiné dohodě mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

4. NÁJEMNÉ

- Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 4.800,- Kč bez DPH ročně, v případě vzniku nebo zániku nájmu v průběhu roku bude stanoveno nájemné podílem dle počtu i započatých kalendářních měsíců v příslušném roce. K nájemnému bude připočtena aktuální sazba DPH.
- 4.1 Nájemné je splatné vždy na základě příslušného účetního dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem v příslušném kalendářním roce se lhůtou splatnosti 15 dnů od doručení Nájemci, na účet Pronajímatele uvedený v účetním dokladu.
- 4.2 Nájemné podle tohoto článku zahrnuje i právo užívat obvyklým způsobem sociálního zázemí pro personál a přístupové prostory k předmětu nájmu. Dodávku plynu pro předmět nájmu si Nájemce zajistí vlastním jménem na vlastní náklady, dodávku elektrické energie a vody

Nájemci do předmětu nájmu zajistí Pronajímatel, který je oprávněn tyto náklady Nájemci přeučtovat na základě údajů podružného měření dodávek těchto energií, vždy v cenách, které hradí pronajímatel dodavateli těchto energií, neprodleně po vyúčtování ceny těchto energií jejich dodavatelem. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením stanovit v případě potřeby (zejm. výše spotřeby, popř. delší lhůty vyúčtování dodavatelem energií) měsíční zálohy za odběr vody a elektrické energie. Pronajímatel na žádost Nájemce bez odkladu převede na Nájemce odběrné místo pro dodávky zemního plynu v Předmětu nájmu, a to na celou dobu trvání této Smlouvy. Smluvní strany jsou si vědomy, že Nájemce nemůže zajistit provoz Zdroje tepla, pokud na něj není převeden odběrné místo.

- 4.3 Pokud je Nájemce v prodlení s úhradou nájemného, je Nájemce povinen platit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 4.4 Odůvodnění sníženého nájemného: Nájemce je výhradním dodavatelem tepla pro bazén jako pro jediného odběratele a sjednané nájemné v plné výši promítá do ceny tepla. Pronajímatel tedy inkasované nájemné v jakékoliv výši vždy uhradí v ceně tepla.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1 Pronajímatel je oprávněn do Předmětu nájmu vstupovat pouze se souhlasem Nájemce či v případě rizika havárie nebo v jiných případech stanovených právním předpisem či dohodou mezi smluvními stranami, nestanoví-li Smlouva jinak.
- 5.2 Nájemce má právo využívat pouze prostor určených k nájmu touto nájemní smlouvou, přístupových prostor v rámci komplexu bazénu a prostor sociálního zázemí pro personál bazénu, nemá však oprávnění vstupovat do ostatních prostor, které nejsou určeny k těmto účelům. Nájemce je dále oprávněn mít v místnosti č. 105 – Technologie ZTI v II. podzemním podlaží umístěny zásobníky teplé vody a dále má právo přístupu do této místnosti za účelem obsluhy a údržby těchto zásobníků.
- 5.3 Nájemce je povinen umožnit v nezbytném rozsahu třetím osobám průchod přes předmět nájmu dle této smlouvy do navazující místnosti bez samostatného přístupu – místnost č. 232 – strojovna VZT v 1. podzemním podlaží.
- 5.4 Bez souhlasu a přítomnosti zástupce Nájemce může Pronajímatel do Předmětu nájmu vstoupit jen tehdy, pokud:
- 5.4.1 hrozí škody na životech, zdraví nebo majetku nebo nastal jiný závažný stav nouze, a to jen na nezbytnou dobu a v nezbytné míře, nelze-li jinak,
 - 5.4.2 pokud Nájemce bez vážného důvodu nevydal souhlas a nezajistil přítomnost svého zástupce do 4 dní po žádosti,
 - 5.4.3 pokud osoba Pronajímatele provádí kontrolní a provozní činnost týkající se Zdroje tepla, sjednanou v této smlouvě nebo jiné dohodě smluvních stran, nebo
 - 5.4.4 k tomu vydal Nájemce pokyn za účelem vizuální kontroly Zdroje tepla nebo provedení jednoduchého provozního úkonu (například doplnění vody, sepnutí jističe).

- 5.4.5 o vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto odstavce Smlouvy učiní Pronajímatel zápis do provozního deníku Zdroje tepla včetně uvedení těchto závažných důvodů.
- 5.5 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho libovolnou část do podnájmu či užívání třetí osobě.
- 5.6 Zdroj tepla představuje samostatnou věc, která se nestává ve smyslu ust. § 508 občanského zákoníku součástí nemovitosti, resp. Předmětu nájmu, ke kterému bude upevněn. Pronajímatel se zavazuje zajistit souhlas a potřebnou součinnost vlastníka nemovitosti se sjednáním výhrady stroje ve smyslu ust. § 508 občanského zákoníku a se zápisem této výhrady stroje do katastru nemovitostí, a to do tří měsíců od výzvy Nájemce.

6. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1 Nájemce je povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou přímo v souvislosti s činnostmi, ke kterým je využíván Předmět nájmu, a to s účinností nejpozději ke dni převzetí Předmětu nájmu.
- 6.2 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu způsobem obvyklým a nepoškozovat jej.
- 6.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, a tyto opravy mu umožnit. Jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady průběžně a neprodleně veškeré běžné opravy týkající se předmětu nájmu. Běžnou údržbou je pro účely této smlouvy vše, co není technickým zhodnocením předmětu nájmu.
- 6.4 Nájemce při svých činnostech plně odpovídá za dodržování hygienických a protipožárních předpisů, předpisů týkajících se ochrany a bezpečnosti při práci a za dodržování předpisů na ochranu životního prostředí.
- 6.5 V případě, že dojde ke změně vlastníka nemovitosti, ve které se nachází Předmět nájmu, se Pronajímatel zavazuje zajistit, že nový vlastník bude seznámen s existencí a obsahem této nájemní smlouvy. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka nemovitosti by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, odpovídá Pronajímatel Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce.
- 6.6 Zvláštní ujednání o podmínkách užívání předmětu nájmu v době instalace zdroje tepla, komplexních zkouškách funkčnosti zařízení bazénu a v době od předání stavby bazénu Pronajímateli do doby zahájení zkušebního provozu bazénu.
- 6.7 Nájemce je oprávněn užívat prostory předmětu nájmu v době instalace zdroje tepla, komplexních zkouškách funkčnosti zařízení bazénu a v době od skončení zkoušek funkčnosti do doby zahájení zkušebního provozu bazénu bezúplatně v rozsahu nezbytném pro vyjmenované činnosti.
- 6.8 Nájemce je povinen zabezpečit v potřebném rozsahu pro Zhotovitele stavby bazénu dodávky tepla vyrobené Zdrojem tepla pro zabezpečení zkoušek funkčnosti zařízení bazénu a pro

Pronajímatele v době od převzetí stavby bazénu do doby zahájení zkušebního provozu bazénu v rozsahu nezbytném pro tyto činnosti za cenu sjednanou dle Smlouvy o DTE, a to v době od 31.8.2022 do zahájení zkušebního provozu bazénu (předpoklad 20.12.2022. Zahájení těchto dodávek je povinen Nájemce předem oznámit Pronajímateli.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem následujícím po dni jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 34/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu k uveřejnění do registru smluv odešle Pronajímatel bez zbytečného odkladu po nabytí platnosti.
- 7.2 Tato Smlouva a Smlouva o DTE jsou vzájemně závislými smlouvami, tzn., že ukončení jedné z uvedených smluv má za následek ukončení druhé smlouvy, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že Smlouva o DEE nepodmiňuje existenci této smlouvy, a proto účinnost této Smlouvy není dotčena ukončením Smlouvy o DEE.
- 7.3 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro její závaznost. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek ze stran, ledaže tato Smlouva stanoví jinak.
- 7.4 V případech touto Smlouvou výslovně neupravených se práva a povinnosti Smluvních stran řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 7.5 Ukáže-li se některé z ustanovení této Smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
- 7.6 Smluvní strany jsou povinny vyznumět druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu o skutečnostech, které by mohly mít vliv na obsah závazkového vztahu založeného Smlouvou.
- 7.7 Jakákoliv ústní ujednání při plnění Smlouvy, která nejsou písemně potvrzena oprávněnými zástupci všech Smluvních stran, jsou právně neúčinná. Vzájemná komunikace mezi Pronajímatelem a Nájemcem není návrhem ani akceptací nové smlouvy, pokud není podepsána statutárními zástupci smluvních stran, ledaže tato Smlouva stanoví jinak.
- 7.8 Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami. Ke změnám či doplnění neprovedeným písemnou formou se nepřihlíží.
- 7.9 Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této Smlouvy včetně jejích případných změn a dodatků a výše hrazeného nájemného dle této Smlouvy na profilu zadavatele (Pronajímatele) a jiným zveřejněním v rozsahu a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy.
- 7.10 Smluvní strany vylučují aplikaci § 1799, § 1800 a § 1805 odst. 2 občanského zákoníku.

- 7.11 Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností v souvislosti s jejich právy a povinnostmi vzniklými na základě této Smlouvy. Smluvní strany vylučují uplatnění § 1765 odst. 1 a § 1766 Občanského zákoníku na svůj smluvní vztah založený touto Smlouvou.
- 7.12 Pronajímatel souhlasí, že Nájemce může z důvodu zajištění financování výstavby Zdroje tepla postoupit práva a povinnosti ze Smlouvy nebo celou Smlouvu na jinou společnost, která je ovládána společností OnSite Power Holding a. s.
- 7.13 Smluvní strany jsou obecně při plnění této smlouvy povinny postupovat v souladu s Nařízením 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 (dále jen „Nařízení“), a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění (dále jen „ZOZOÚ“). Každá ze smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a se ZOZOÚ a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedenými v článku 5 Nařízení.
- 7.14 Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl řádně zveřejněn na úřední desce MěÚ Vrchlabí a schválen Radou města Vrchlabí na její 48. schůzi konané dne 30.3.2022 (bod č. 23)
- 7.15 Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem delegovat postavení pronajímatele dle této smlouvy na příspěvkovou organizaci Aquacentrum Vrchlabí, p.o., sídlo: 543 01 Vrchlabí, Zámek čp.1, IČ: 11964308, zapsané v OR vedeném u KS v Hradci Králové sp. zn. : Pr 1709. Pronajímatel je povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit Nájemci, který se zavazuje uzavřít dodatek této smlouvy osvědčující shora uvedený úkon.
- 7.16 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1) stejnopis.
- 7.17 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 Specifikace Předmětu nájmu

Příloha k dodavatelské smlouvě – energoblok – 1. Technická zpráva, Schéma energobloku – strojní zařízení + VZT, výkres č. D1J 102, Schéma energobloku – provozní rozvod silnoproudu + MaR – výkres č. D1J 103, Dispozice energobloku 1PP a 2 PP (částečně) – výkres č. D1J 104, Půdorys I.podzemí - výkres č. D1J č. 105, Půdorys II. podzemí – výkres č. D1J 106

NA DŮKAZ TOHO, že Smluvní strany s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

Pronajímatel
Město Vrchlabí

Nájemce
OnSite Power 4 s.r.o.

Ve Vrchlabí, dne

G. H. Lohk

V Praze, dne 31. 03. 2022



Název: Město Vrchlabí.

Jméno: OnSite Power Holding a.s.

Funkce: Starosta

Funkce: Jednatel

Zastoupena: Ing. Jan Sobotka

Zastoupena: Miroslavem Semrádem



OnSite Power 4 s.r.o.
Šafránkova 1243/3
155 00 Praha
IČ: 069 63 544
DIČ: CZ699 003 750



PŘÍLOHA Č. 1 – SPECIFIKACE PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

Příloha k dodavatelské smlouvě – energoblok – 1. Technická zpráva, Schéma energobloku – strojní zařízení + VZT, výkres č. D1J 102, Schéma energobloku – provozní rozvod silnoproudu + MaR – výkres č. D1J 103, Dispozice energobloku 1PP a 2 PP (částečně) – výkres č. D1J 104, Půdorys I.podzemí - výkres č. D1J č. 105, Půdorys II. podzemí – výkres č. D1J 106

