

Smlouva o nájmu nebytového prostoru a technologie pro výrobu tepelné energie (tepla)

ev. číslo AVIS^{ME}: 22/2211/0004

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím
vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“)
(dále jen „smlouva“)

mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 - Nové Město
zastoupená: Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelkou Sekce ekonomiky,
dle Podpisového řádu Finanční správy České republiky
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka České Budějovice
číslo účtu: 19-4129231/0710 - k úhradě nájemného
4129231/0710 - k úhradu služeb
adresa pro doručování: Generální finanční ředitelství
Oddělení hospodářské správy v Českých Budějovicích
Mánesova 3a, 371 87 České Budějovice

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen "**pronajímatel**")

a

Nájemce:

Teplárna Strakonice, a.s.

se sídlem: Komenského 59, Strakonice II, 386 01 Strakonice
zastoupená: Ing. Pavlem Bulantem, předsedou představenstva
IČO: 60826843
DIČ: CZ60826843
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých
Budějovicích, oddíl B, vložka 636
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu: 1387723418/2700

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“ nebo „**provozovatel**“)

společně také jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen jako „**smluvní strana**“

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem parc. č. St. 1972/1, jehož součástí je stavba – budova č.p. 1067 - objekt občanské vybavenosti nacházející se na adrese Na Ohradě 1067 ve Strakonících (dále jen „budova pronajímatele“) zapsaného jako vlastnictví České republiky na listu vlastnictví č. 7111 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Strakonice, pro katastrální území a obec Strakonice.

Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla pronajímateli na základě čl. VI. zákona č. 199/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.

2. V budově pronajímatele se nachází nebytový prostor, jehož součástí je technologie pro výrobu a dodávky tepelné energie (tepla) – výměňkové (předávací) stanice (dále jen „tepelné zařízení“), který pronajímatel z důvodu účelnějšího využití je oprávněn přenechat do dočasného užívání nájemci v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb. Tepelné zařízení, jeho popis, parametry a specifikace je podrobně uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.3. Nájemce pro účely této smlouvy prohlašuje, že je oprávněn podnikat v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, je odborně způsobilý provozovat tepelné zařízení a splňuje všechny předpoklady pro zajištění provozu tepelného zařízení a dodávku tepelné energie upravené zákonem 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“), popřípadě další podmínky stanovené Energetickým regulačním úřadem.
4. Nájemce prohlašuje, že uzavírá tuto smlouvu s úmyslem využívat stávající nebytové prostory v budově pronajímatele, jejichž součástí je tepelné zařízení, pro výrobu a dodávky tepla pronajímateli a dalším odběratelům připojeným na tepelné zařízení.
5. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného rejstříku (katastru nemovitostí).

Článek II. Předmět smlouvy – nájmu

1. Za podmínek dohodnutých v této smlouvě přenechává pronajímatel nájemci do užívání část budovy – nebytové prostory nacházející se v suterénu budovy pronajímatele, o celkové výměře 57,00 m², jejichž součástí je tepelné zařízení (dále jen „nebytové prostory“), a topný kanál mezi tepelným zařízením a domem č.p. 417 v ulici na Ohradě ve Strakonici. Umístění nebytového prostoru (tepelného zařízení) je vyznačeno v plánu budovy pronajímatele, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nebytové prostory, tepelné zařízení a topný kanál tvoří předmět nájmu (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory v budově pronajímatele, a to chodby, schodiště, sociální zařízení a dále přístup do budovy pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně počtu předaných klíčů bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem správy, provozování, údržby a servisu tepelného zařízení, výroby a dodávky tepla v souladu s podmínkami upravenými energetickým zákonem anebo podmínkami či rozhodnutími (např. cenová rozhodnutí) Energetického regulačního úřadu (dále jen „podmínky ERÚ“).

2. Výkonem správy a provozováním tepelného zařízení se rozumí činnosti specifikované v čl. IV. odst. 8 této smlouvy.
3. Pro jiný účel nájmu, než je sjednaný v této smlouvě, je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek IV. Podmínky provozu tepelného zařízení

1. Nájemce bude provoz tepelného zařízení a s tím navazující výrobu a dodávky tepelné energii zajišťovat svým jménem a na svou vlastní odpovědnost. Tepelné zařízení bude nájemce užívat především k zabezpečení výroby a dodávek tepelné energie pronajímateli a připojeným odběratelům a k činnostem s tímto souvisejícím.
- 1.2. Nájemce zajistí obsluhu a provoz tepelného zařízení osobami, které disponují příslušnými oprávněními k obsluze tepelného zařízení a mají dostatečné odborné znalosti z oblasti údržby, opravy, obsluhy a provozování tepelných zařízení. Činnosti, které nebude nájemce schopen zabezpečit vlastními pracovníky, je povinen zajistit třetí osobou, která disponuje příslušnými oprávněními. Nájemce se zavazuje neumožnit přístup nepovolaných osob do nebytového prostoru a budovy, a k tepelnému zařízení.
- 1.3. Nájemce bude činnosti spojené s provozem tepelného zařízení, výrobou a dodávkou tepelné energie (tepla) vykonávat v souladu s energetickým zákonem a podmínkami ERÚ, a v souladu s těmito podmínkami se zavazuje připojeným odběratelům zabezpečit včas a řádně dodávky tepelné energie (tepla).
- 1.4. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu bude v tepelném zařízení zabezpečovat výrobu a dodávky tepla pouze dosud připojeným odběratelům.
- 1.5. Nájemce je oprávněn provádět fakturaci (účtovat) za dodávky tepelné energie jejich odběratelům za cenu, dle skutečně odebraného množství tepelné energie a za ceny dle platné kalkulace tepelné energie, stanovené v souladu s platnými cenovými předpisy.
- 1.6. Nájemce včas a na své náklady zabezpečí právními anebo technickými předpisy stanovené revize a prohlídky tepelného zařízení. Zabezpečí též jeho opravy a údržbu, a to buď vlastními silami (vlastními pracovníky) anebo jako dodávku třetí stranou tak, aby tepelné zařízení bylo provozuschopné a umožňovalo bezpečný provoz, a byla tak zajištěna pravidelnost dodávek tepelné energie v souladu s energetickým zákonem a podmínkami ERÚ.
- 1.7. Nájemce odpovídá pronajímateli a odběratelům energií za splnění smluvních povinností a případné škody vzniklé provozem tepelného zařízení dle této smlouvy. Dále odpovídá za škody, které by vznikly nedodržáním provozních a bezpečnostních předpisů. V případě výpadku energií z důvodů havárie bude nájemce pronajímatele a odběratele o této skutečnosti neprodleně prokazatelně informovat, aby pronajímatel a odběratelé mohli uskutečnit opatření, která budou minimalizovat případné škody na jejich odběrném zařízení.
8. Nájemce bude provádět činnosti související s provozováním tepelného zařízení a topného kanálu, tj. zejména obsluhou a údržbou tepelného zařízení, výrobou a dodávkou tepelné energie, v následujícím minimálně vymezeném rozsahu:
 - 8.1. V provozní oblasti se nájemce zavazuje:
 - a) provozovat a provádět výkon správy v souladu s platnými právními předpisy, technickými normami a ustanoveními této smlouvy,
 - b) zajistit servisní činnosti nutné pro běžný provoz, technické a požární prohlídky, revize, zkoušky apod.,
 - b)c) operativně zajišťovat odstranění vzniklých poruch na tepelném zařízení a topném kanálu a v dodávce tepelné energie a jiných technických závadách bránících řádnému provozu a předcházet jim,

- b)d) hospodárně a šetrně k životními prostředí provozovat tepelné zařízení a topný kanál,
- e) **zajistit celoroční nepřetržitý dispečink a nepřetržitou havarijní službu pro odstraňování poruch a závad**, a to vše v souladu s ustanovením platných právních předpisů a norem,
- e)f) **v případě poruchy/závady anebo havárie vyslat na místo servisní pracovníky nebo servisní organizaci nejpozději do 2 hodin od nahlášení**, tak aby nebyla ohrožena bezpečnost provozu a dohodnutý tepelný a časový režim dodávek tepelné energie,
- g) provádět další činnosti, jejichž závažnost pro pronajímatele, resp. nájemce jako provozovatele tepelného zařízení, vyplývá z obecně závazných právních předpisů, norem, apod.

8.2. V technické oblasti se nájemce zavazuje:

- a) vést a trvale aktualizovat technickou dokumentaci, která byla nájemci předána,
- b) zajistit plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů, technických norem, apod.,
- b)c) zajistit na své náklady revize, údržbu a opravy,
- d) zajišťovat pravidelnou kontrolu technického stavu.

9. Nájemce do tří (3) měsíců od převzetí předmětu nájmu (tepelného zařízení) zpracuje nový „Provozní řád tepelného zařízení“, popřípadě aktualizuje stávající provozní řád, byli-li předchozím nájemcem nebo pronajímatelem vydaný, a zavazuje se jej průběžně doplňovat tak, aby byl vždy aktuální. Jedno písemné vyhotovení provozního řádu předá nájemce prokazatelným způsobem pronajímateli.

9.10. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Opravami a běžnou údržbou dle tohoto odstavce se rozumí opravy a běžná údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 4 500,- Kč za každou jednotlivou opravu, resp. běžnou údržbu, bez DPH. Při provádění oprav a běžné údržby dle tohoto odstavce je nájemce povinen dodržovat zásady efektivnosti, účelnosti a hospodárnosti.

11. Ostatní opravy a údržbu, tedy zejména investice, rekonstrukce anebo modernizace (technické zhodnocení) předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele není výjimečně potřeba v případech, jedná-li se o havarijní stav a současně věc nesnese odkladu a nájemce i přes výzvu pronajímateli neobdržel jeho souhlas včas.

12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav nebytového prostoru a tepelného zařízení, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.

13. Nájemce je povinen s předstihem plánovat celkovou údržbu, opravy nebo technické zhodnocení nezbytné pro řádný provoz předmětu nájmu a předložit pronajímateli do října každého kalendářního roku návrh na jejich provedení, se specifikací rozsáhlejších akcí na dva roky dopředu, a to včetně odborného odhadu výše těchto nákladů.

14. Poruchy/závady anebo havárie na tepelném zařízení, budou hlášeny oprávněnými osobami pronajímatele, uvedenými v čl. XII. odst. 1.1. této smlouvy. V případě, že věc nesnese odkladu a může-li být ohrožena bezpečnost provozu tepelného zařízení anebo dodávek tepelné energie, mohou být poruchy/závady/havárie oznámeny kteroukoliv jinou pověřenou osobou pronajímatele.

Poruchy a závady budou hlášeny na telefonním čísel (číslech):

Dispečinky – nepřetržitá poruchová a havarijní služba

Telefon: v pracovní době po – pá (6:00 – 14:00): 383 324 503

Mimo pracovní dobu: 383 318 313

E-mail: teplo@tst.cz

Ostatní běžné provozní záležitosti týkající se předmětu nájmu budou hlášeny (oznámeny) oprávněné osobě nájemce, na kontaktních údajích uvedených v čl. XII. odst. 1.2. této smlouvy.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno v souladu s nabídkou nájemce a ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši [REDAKCE],- Kč za kalendářní rok (slovy: [REDAKCE] korun českých) bez DPH.
- 1.2. V souladu s ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude k nájemnému účtována (připočtena) DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného. Nájemné může být pronajímatelem navýšeno od 1. 1. příslušného kalendářního roku o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nejdříve však k 1. 1. 2023. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného sdělení. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno v první platbě nájemného poté, co bude nová výše nájemného nájemci oznámena.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet, rozsah a způsob stanovení je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny nájemce samostatně.

Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to zejména nezbytnou dodávku médií (dále též „služby“) potřebných k provozu tepelného zařízení, v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby a hradit je pronajímateli.
2. Pronajímatel zajistí nájemci dodávku služeb, a to elektrické energie a vody (vodné a stočné). Pronajímatel osadí na vlastní náklad před počátkem nájemního vztahu předmět nájmu samostatnými podružnými měřidly. Náklady na dodávku elektrické energie a vody budou nájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružných měřidlech za ceny účtované dodavateli těchto služeb.
3. K cenám médií bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.

Článek VII. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno čtvrtletně, a to vždy nejpozději do 15 dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za nějž úhrada nájemného přísluší, bez nutnosti vystavovat na tuto úhradu daňový doklad – fakturu (dále jen „faktura“). Podkladem pro úhradu a účtování plateb nájemného je tato smlouva. Úhrada nájemného bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele určený pro úhradu nájemného, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, pod variabilním symbolem 2211.
- 1.2. V případě, že nájemní vztah započne anebo skončí v průběhu kalendářního čtvrtletí, pronajímatel nájemci písemně sdělí odpovídající výši úhrady nájemného a DPH za toto období. Vznikl-li nájemci na nájemném přeplatek z důvodu skončení nájemního vztahu v průběhu kalendářního čtvrtletí, pronajímatel s nájemcem vyrovná vzniklý přeplatek do 3 měsíců po skončení nájemního vztahu, za předpokladu, že předmět nájmu bude nájemcem pronajímateli předán včas zpět a na předmětu nájmu nebudou shledány žádné škody, vyjma běžného opotřebení.
3. Náklady na služby hrazené nájemcem:
 - a) elektrická energie - bude nájemcem hrazena čtvrtletně na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 20. kalendářního dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí,
 - b) voda (vodné a stočné) - bude nájemcem hrazena jedenkrát (1x) ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem nejpozději do 31. 12. příslušného kalendářního roku.
4. Náklady na dodávku služeb budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele, určený pro úhradu nákladů na služby, uvedený v záhlaví smlouvy.
5. Fakturu doručí pronajímatel nájemci písemně, a to buď v listinné podobě na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, nebo do datové schránky nájemce, anebo elektronicky na e-mailovou adresu nájemce určenou pro zasílání faktur tst@tst.cz Splatnost faktury činí patnáct (15) dnů ode dne jejího doručení nájemci.
6. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku. Faktura musí dále obsahovat náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.7. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a touto smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti fakturu opraví. Do doby doručení doplněné či opravené faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněné či opravené faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce patnácti (15) dnů, ode dne jejího doručení nájemci.
8. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo plateb za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se nebytové prostory v tomto stavu po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do nebytových prostor za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, stavu předmětu nájmu a provádění odečtů služeb. Tento vstup má však pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do nebytových prostor. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení náhradní klíč od nebytových prostor.
- 2.3. Pronajímatel umožní nájemci nepřetržitý přístup k předmětu nájmu, za účelem údržby, opravy anebo zabezpečení provozu tepelného zařízení. Na způsobu zajištění přístupu k předmětu nájmu se smluvní strany dohodnou vhodným způsobem. Tento přístup má však nájemce vždy, jedná-li se o odstraňování havarijního stavu tepelného zařízení či topného kanálu.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo třetími osobami do nebytových prostor.
- 4.5. Pronajímatel hradí po písemném odsouhlasení havarijní opravy takového charakteru, které nelze zakalkulovat do ceny tepelné energie na základě stávajících platných právních a cenových předpisů.
6. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) kontrolovat kvalitu a hospodárnost prováděných prací při údržbě, opravách a technickém zhodnocení předmětu nájmu,
 - a)b) vyžádat si před zahájením letních odstávek harmonogram údržbářských prací na provozovaném tepelném zařízení či topném kanálu,
 - c) před zahájením topného období si vyžádat zprávu o připravenosti tepelného zařízení na zimní období.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce nesmí do nebytových prostor a budovy pronajímatele vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
- 1.2. Nájemce a jeho zaměstnanci, popřípadě třetí osoby vykonávající činnosti pro nájemce, jsou povinni dodržovat platný provozní řád budovy pronajímatele. Nájemce odpovídá za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v předmětu nájmu. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany pro předmět nájmu za nájemce je pan Aleš Novotný, tel. 383 318 317, e-mail novotny@tst.cz. V případě změny odpovědné osoby je nájemce povinen pronajímatele bezodkladně písemně informovat. Změna osoby odpovědné není důvodem k uzavření dodatku k této smlouvě.
- 1.3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, v budově i na budově pronajímatele svou provozní činností, nedodržením platných právních předpisů nebo jednáním zaměstnanců nájemce nebo třetích osob zajišťujících

pro nájemce jiné služby nebo zdržující se v nebytových prostorách a v budově pronajímatele s vědomím nájemce. Škodou na předmětu nájmu se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Opravy předmětu nájmu a budovy pronajímatele, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby, které pro nájemce zajišťují jiné služby nebo zdržující se v nebytových prostorách a v budově pronajímatele s vědomím nájemce, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu nebo budově pronajímatele neprodleně oznámit pronajímateli.

- 1.4. Nájemce se zavazuje neznečišťovat svou činností životní prostředí a okolí budovy pronajímatele. Nájemce se zavazuje dodržovat pronajímatelem stanovený režim odpadového hospodářství.
5. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.
- 5.6. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání předmětu nájmu umožnit zájemci o užívání předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
- 5.7. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání nájemního vztahu platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu podnikatelské činnosti, případně pojištění odpovědnosti z veškeré jeho provozní činnosti.

Článek X. Změny a opravy předmětu nájmu

1. Změny předmětu nájmu a opravy představující technické zhodnocení předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele se smluvní strany zavazují smluvně upravit zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu, oprav (technického zhodnocení) a náhradu nákladů s tím spojených.
2. Provede-li nájemce takovéto změny předmětu nájmu a technické zhodnocení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit, nebude-li mezi smluvními stranami v konkrétním případě dohodnuto jinak. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu majetkové i nemajetkové újmy.

Článek XI. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 15. 9. 2022 do 31. 12. 2026.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodu. Výpovědní doba činí šest (6) měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v případě:
 - i) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu,
 - ii) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu,

- i)iii) nájemce pronajal nebo přenechal k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- iv) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného trvajícím déle jak tři (3) měsíce.

Výpovědi musí předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzve nájemce ke zjednaní nápravy a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Výzva musí obsahovat upozornění na možnost výpovědi v případě jejího neuposlechnutí. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena nájemci.

Hrozí-li však v případě uvedeném v bodě i) a ii) vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval ke zjednaní nápravy.

d) písemným odstoupením od smlouvy v případě:

i) přestanou-li být plněny podmínky ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.,

i)ii) stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Nájemní vztah ve smyslu ust. § 2226 odst. 1 občanského zákoníku skončí rovněž dnem, kdy tepelné zařízení anebo topný kanál se stal dále nepoužitelným pro sjednaný účel užívání, např. z důvodu neopravitelnosti nebo vyřazení z provozu. O ukončení nájemního vztahu z tohoto důvodu se smluvní strany mezi sebou vyrozumí písemně.
- 3.4. Ztratí-li nájemce za trvání nájemního vztahu způsobilost (oprávnění) k činnostem, na jejichž základě byl předmět nájmu oprávněn užívat, nájemní vztah sjednaný touto smlouvou skončí dnem, kdy nájemci takovéto oprávnění zaniklo. O ukončení nájemního vztahu se smluvní strany vyrozumí písemně. Po ukončení smluvního vztahu smluvní strany bez zbytečného odkladu vypořádají veškeré vzájemné závazky (dluhy a pohledávky), které nebyly vypořádány ke dni ukončení smluvního vztahu, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
5. V případě ukončení nájemního vztahu z důvodů uvedených v odst. 2. až 4. tohoto článku smlouvy, si smluvní strany závazky vyplývající z této smlouvy mezi sebou vypořádají nejpozději do dvou měsíců ode dne jeho ukončení, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
6. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
- 6.7. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu, počet předaných klíčů a případné závady.
- 6.8. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
- 6.9. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli dle odst. 7., popř. odst. 8. tohoto článku v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.

- 6.10. Do dne řádného předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.
- 6.11. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2230 a § 2285 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
12. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).

Článek XII. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany ve věcech smluvních, organizačních a technických:
 - 1.1. Za pronajímatele:
 - ve věcech smluvních a organizačních:
[REDACTED],
 - ve věcech technických:
[REDACTED].
 - 1.2. Za nájemce ve věcech smluvních a technických:
[REDACTED]
2. Změna oprávněné osoby není smluvními stranami považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby si sdělí smluvní strany vhodným způsobem písemně/e-mailem.

Článek XIII. Ochrana informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení budovy pronajímatele a majetku pronajímatele, veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Povinnost poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, není tímto článkem dotčena.

Článek XIV. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem a dále zákonem č. 219/2000 Sb.
- 1.2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak. Změna bankovního spojení a čísla účtu je možná jen písemným dodatkem ke smlouvě.
- 1.3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
- 1.4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
- 1.5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
- 1.6. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6. zákona č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.
- 1.7. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků, se znečitelněním osobních údajů, podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany současně prohlašují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Zveřejnění v registru smluv dle dohody smluvních stran zajistí pronajímatel.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15. 9. 2022, nejdříve však dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
9. Tato smlouva může být smluvními stranami podepsána v listinné podobě anebo elektronicky, se zaručeným elektronickým podpisem. Bude-li smlouva podepsána v listinné podobě, musí být vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení stejnopisu smlouvy. V případě, že smlouva bude podepsána pouze elektronicky, se zaručeným elektronickým podpisem, bude vyhotovena v jednom (1) vyhotovení s platností originálu, a smluvní strana, která smlouvu podepíše elektronicky jako poslední, se zavazuje zaslat jeho elektronickou podobu bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně.
10. Nájemce před podpisem smlouvy předložil pronajímateli kopii oprávnění k výkonu činností (např. licenci na výrobu a rozvod tepla, anebo jiné tomu obdobné oprávnění), jež jsou součástí předmětu plnění dle této smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

12. Nedílnou součástí této smlouvy je:

- Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu – technologie tepelného zařízení
- Příloha č. 2 - Plán budovy pronajímatele

V Praze dne

Ve Strakonících dne

Pronajímatel:

Česká republika - Generální finanční
ředitelství

Nájemce:

Teplárna Strakonice, a.s.

.....
[Redacted signature]

.....
[Redacted signature]

Příloha č. 1

Specifikace předmětu nájmu – technologie tepelného zařízení

Popis výměňkové (předávací) stanice v budově Finančního úřadu pro Jihočeský kraj,
Územní pracoviště ve Strakonících, Na Ohradě 1067, 386 01 Strakonice

Zdrojem tepla ve výměňkové (předávací) stanici je pára. Výměňková (předávací) stanice je typu pára - voda.

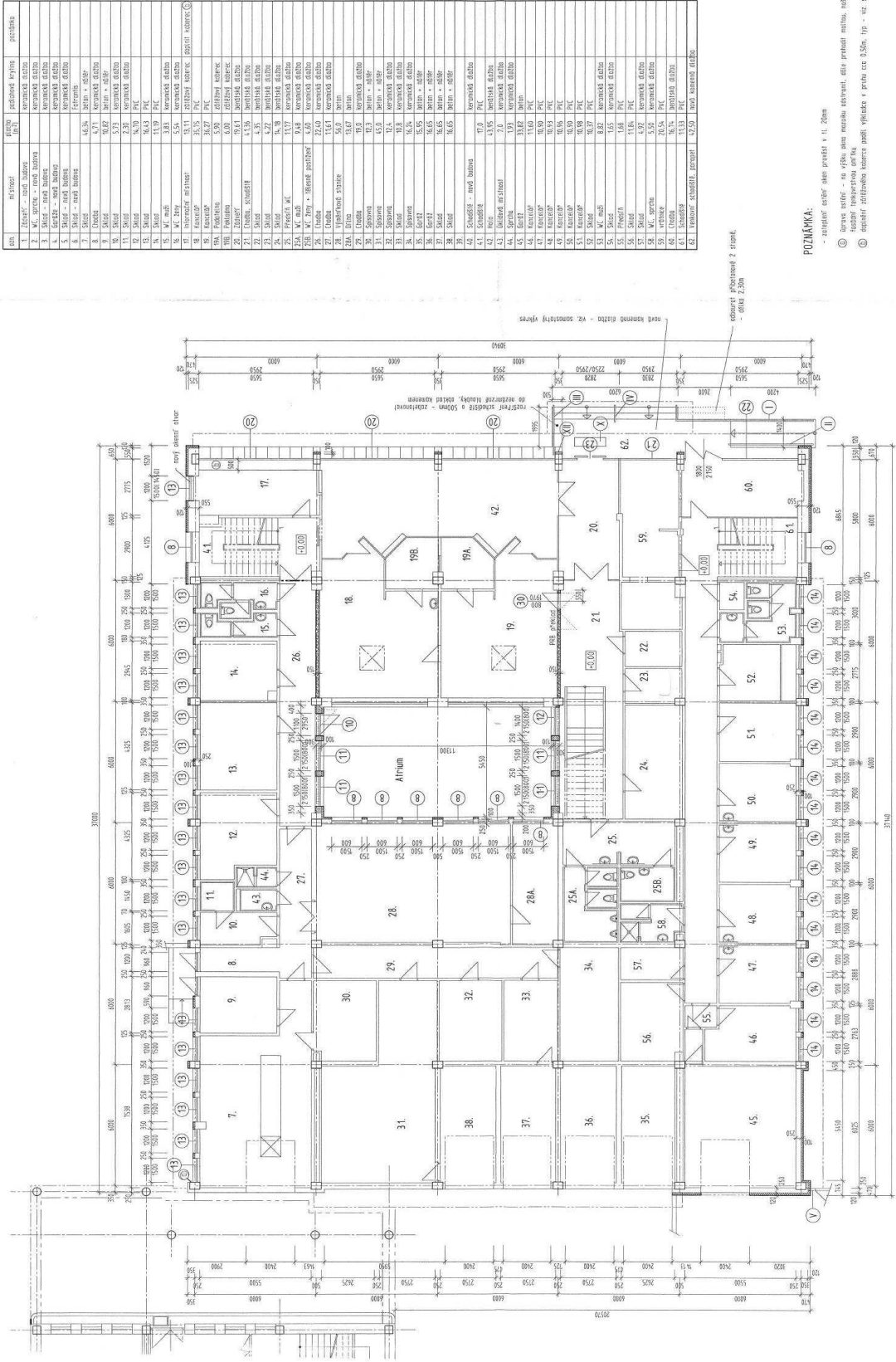
Primární strana je osazena 2 nerezovými vlásečnicovými výměňky s regulací výkonu na straně páry. Kondenzát je přečerpáván kondenzátními vertikálními čerpadly do kondenzátní nádrže 1500 l. Jako fakturační měření je osazeno nepřímé měření.

Sekundární strana je osazena rozdělovačem a sběračem DN 100 a je členěna na 4 topné okruhy. Na společné vratné potrubí je napojena tlaková expanzní nádoba s membránou o objemu 400 l.

Příloha č. 2

Plán budovy pronajímatele

Půdorys 1.NP 1:100



číslo	popis	výška podlahy nad terénním úrovní	podlahová plocha
1	Zemřívák - oddělovací	0,00	
2	Stair - oddělovací	0,00	
3	Stair - oddělovací	0,00	
4	Stair - oddělovací	0,00	
5	Stair - oddělovací	0,00	
6	Stair - oddělovací	0,00	
7	Stair - oddělovací	0,00	
8	Stair - oddělovací	0,00	
9	Stair - oddělovací	0,00	
10	Stair - oddělovací	0,00	
11	Stair - oddělovací	0,00	
12	Stair - oddělovací	0,00	
13	Stair - oddělovací	0,00	
14	Stair - oddělovací	0,00	
15	Stair - oddělovací	0,00	
16	Stair - oddělovací	0,00	
17	Stair - oddělovací	0,00	
18	Stair - oddělovací	0,00	
19	Stair - oddělovací	0,00	
20	Stair - oddělovací	0,00	
21	Stair - oddělovací	0,00	
22	Stair - oddělovací	0,00	
23	Stair - oddělovací	0,00	
24	Stair - oddělovací	0,00	
25	Stair - oddělovací	0,00	
26	Stair - oddělovací	0,00	
27	Stair - oddělovací	0,00	
28	Stair - oddělovací	0,00	
29	Stair - oddělovací	0,00	
30	Stair - oddělovací	0,00	
31	Stair - oddělovací	0,00	
32	Stair - oddělovací	0,00	
33	Stair - oddělovací	0,00	
34	Stair - oddělovací	0,00	
35	Stair - oddělovací	0,00	
36	Stair - oddělovací	0,00	
37	Stair - oddělovací	0,00	
38	Stair - oddělovací	0,00	
39	Stair - oddělovací	0,00	
40	Stair - oddělovací	0,00	
41	Stair - oddělovací	0,00	
42	Stair - oddělovací	0,00	
43	Stair - oddělovací	0,00	
44	Stair - oddělovací	0,00	
45	Stair - oddělovací	0,00	
46	Stair - oddělovací	0,00	
47	Stair - oddělovací	0,00	
48	Stair - oddělovací	0,00	
49	Stair - oddělovací	0,00	
50	Stair - oddělovací	0,00	
51	Stair - oddělovací	0,00	
52	Stair - oddělovací	0,00	
53	Stair - oddělovací	0,00	
54	Stair - oddělovací	0,00	
55	Stair - oddělovací	0,00	
56	Stair - oddělovací	0,00	
57	Stair - oddělovací	0,00	
58	Stair - oddělovací	0,00	
59	Stair - oddělovací	0,00	
60	Stair - oddělovací	0,00	
61	Stair - oddělovací	0,00	
62	Stair - oddělovací	0,00	

POZNÁMKA:

- orientaci ostřev odleh pravě v l. 20m
- čarve ostřev - na výše uvedené nástavce, dle předání matou, nastavěné a pravě
- nastavěné nástavce ostřev
- nastavěné nástavce ostřev

PROJEKTANT
Ing. Karel Ondrášek
PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ
Ing. Karel Ondrášek
Vězeňská 102/23
102 00 Praha 10

STAVBA:
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích

STAVBA:
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích

PROJEKTANT
Ing. Karel Ondrášek
PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ
Ing. Karel Ondrášek
Vězeňská 102/23
102 00 Praha 10

STAVBA:
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích

STAVBA:
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích

STAVBA:
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích
Stavba objektu v Českém Budojčích