

## Nájemní smlouva

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Číslo smlouvy pronajímatele:

Číslo smlouvy nájemce: O/22/745

### I. SMLUVNÍ STRANY

#### 1. Pronajímatel: JRA Estate, a.s.

Sídlo: Nové sady 996/25, 602 00 Brno  
Společnost zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5225  
IČ: 277 57 960 DIČ: CZ27757960  
ID datové schránky: 4q4epim  
Bankovní spojení: UniCredit Bank CR&SK, a.s.  
Číslo účtu: 2108561044/2700 – nájemné  
2108561052/2700 – el.energie  
Zastoupení: Ing. Petrem Šádou, předsedou představenstva  
Kontaktní osoby:  
ve věcech smluvních: xxx  
ve věcech technických: xxx

#### 2. Nájemce: Teplárny Brno, a.s.

Sídlo: Okružní 828/25, 638 00 Brno  
Společnost zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 786  
IČ: 463 47 534 DIČ: CZ46347534  
ID datové schránky: d7wgmq5  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
Číslo účtu: 32606621/0100  
Zastoupení: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, členem představenstva  
a generálním ředitelem  
Kontaktní osoby:  
ve věcech smluvních: xxx  
ve věcech technických: xxx

Pronajímatel a Nájemce budou společně označováni jako „Smluvní strany“.

### II. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1. Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu za účelem spolupráce při realizaci projektů výstavby dobíjecích stanic v nemovitostech vlastněných Pronajímatelem.
2. Pronajímatel je vlastníkem Business Complexu Titanium na adrese Nové sady 996/25, Brno, tj. budovy č.p. 996, která stojí na pozemku parc. č. 1341, k.ú. Staré Brno, na LV č. 4395 (dále jen „Titanium“).
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci prostory v podzemních garážích komplexu Titanium, a to plochu na zdi dle vyznačení a specifikace uvedené v situačním výkresu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Přesnou technickou specifikaci dobíjecích stanic předá Nájemce Pronajímateli před jejich instalací.

4. Pronajímatel umožňuje Nájemci vybudovat a instalovat na plochu předmětu nájmu dobíjecí stanice dle podmínek této nájemní smlouvy. Všechny dobíjecí stanice zůstanou ve vlastnictví Nájemce, který se je zavazuje provozovat a udržovat na své náklady v souladu s platnou legislativou.
5. Nájem se uzavírá za účelem vybudování 3 dobíjecích stanic pro elektromobily, tzv. wallboxů, přičemž každá dobíjecí stanice má 2 nabíjecí body. Nájemce výslovně prohlašuje, že v předmětu nájmu bude provozovat činnost v souladu s vymezeným účelem. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
6. Předmět nájmu bude nájemci fakticky předán před zahájením instalace dobíjecích stanic, a to na vyzvu Nájemce. Přesný termín předání předmětu nájmu a zahájení instalace dobíjecích stanic bude předmětem dohody smluvních stran. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.
7. Pronajímatel zajistí Nájemci na jeho náklady pro připojení k soustavě NN rozvodné soustavy Centra TITANIUM elektrické energii přívod elektrické energie s hodnotou 100A (66kW), které bude přivedeno do předmětu nájmu dle Přílohy č. 1.

### III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 10 let. Neoznámí-li kterákoli smluvní strana druhé smluvní straně alespoň měsíc před skončením této nájemní smlouvy, že nemá zájem na jejím pokračování, prodlouží se doba trvání této smlouvy vždy automaticky o jeden další rok.
2. Tuto nájemní smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nezíská veřejnoprávní povolení nutná k výstavbě a provozování dobíjecích stanic. Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nelze zajistit připojení k NN rozvodně elektřiny v budově a uvést tak dobíjecí stanice do řádného provozu nebo ji z jakéhokoliv jiného důvodu technicky realizovat. Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud pronajímatel nepředá Nájemci předmět nájmu ani v náhradní lhůtě poskytnuté na základě písemné výzvy Nájemce s vytčením porušení povinnosti předat předmět nájmu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud Nájemce podstatným způsobem poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou v ustanovení čl. II, čl. IV nebo čl. V této smlouvy a nenapraví porušení ani po výzvě v přiměřené lhůtě k nápravě, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
5. Od této smlouvy je možné odstoupit pouze s účinky do budoucna (s účinky ex nunc). V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém druhé smluvní straně dojde oznámení o odstoupení.
6. Tímto článkem nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, či v této smlouvě.

### IV. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli nájemné ve výši 1,- Kč bez DPH ročně. K ceně bude účtována DPH dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění, nejedná-li se o režim přenesené daňové povinnosti.

2. Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné bude hrazeno jednou ročně na základě faktury vystavené Pronajímatelem vždy za uplynulý kalendářní rok. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 31. 12. příslušného kalendářního roku.
4. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktury je 30 dnů od jejího doručení Nájemci. Za den úhrady faktury se považuje den odepsání příslušné částky z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli nájemné za rok 2022 dle dohody Smluvních stran ve výši 1,- Kč na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem do 30 dnů od účinnosti této smlouvy.
6. Faktura je daňovým dokladem a vedle označení smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Pronajímatel bude zajišťovat dodávku elektrické energie pro dobíjecí stanice a umožní nájemci připojit dobíjecí stanice k elektrickému rozvodnému systému centra.
8. Pronajímatel bude nájemci poskytovat elektrickou energii, nájemce je povinen jí hradit měsíčně na základě vystavené faktury pronajímatelem vždy za uplynulý kalendářní měsíc. Skutečná spotřeba elektrické energie bude vyúčtována na konci kalendářního měsíce podle odečtu elektroměru a ceny, kterou pronajímatel hradí svému dodavateli elektrické energie bez příplatků k ceně). Datum uskutečnění zdanitelného plnění je dnem zjištění výše přeúčtované částky dle skutečného odběru. V případě, že dojde k ukončení poskytování služby Nájemcem společnosti Komerční banka, bude Nájemce v rámci měsíčního vyúčtování hradit poplatky za rezervovanou měsíční kapacitu ve výši 25 kW dle aktuální ceny distributora v souladu s platnou legislativou.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení s platbou nájemného nebo spotřeby elektrické energie má Pronajímatel nárok na úrok z prodloužení, jehož roční výše je stanovena nařízením vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tím není dotčen nárok na náhradu vzniklé újmy.

## V. POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání, v čistotě a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
2. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval Pronajímatele, další uživatele Business Complexu Titanium či třetí osoby. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav provádí Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje vyřídit si veškerá úřední povolení, pokud budou k dosažení účelu nájmu nebo v souvislosti s ním potřebná.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem oprav a údržby.

5. Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat a předat vyklizený předmět nájmu Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu s tím, že předmět nájmu musí být uveden do původního stavu, ve kterém jej Nájemce od Pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný Nájemcem a Pronajímatelem.
6. V případě, že předmět nájmu nebude ke dni skončení nájmu vyklizen (např. nebudou odinstalovány dobíjecí stanice) či uveden do původního stavu, může Pronajímatel provést na náklady Nájemce vyklizení předmětu nájmu včetně odinstalování dobíjecích stanic a jeho uvedení do původního stavu, což bere Nájemce na vědomí a výslovně s tím souhlasí.
7. Nájemce je povinen zajistit pro umístěné dobíjecí stanice veškeré platné revize, které jsou vyžadovány ze zákona, a vždy po jejich provedení je předložit Pronajímateli.
8. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude v dostatečné výši sjednáno pojištění pro případ vzniku škod na předmětu nájmu a pro případ vzniku dalších škod z důvodů na straně Nájemce (pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám), a to včetně pojištění pro případ vzniku škody na majetku, životě a zdraví třetích osob. Tato pojistka bude udržována v platnosti a účinnosti po celou dobu nájemního vztahu dle této smlouvy až do dne ukončení nájmu. Nájemce je povinen předložit tuto pojistnou smlouvu Pronajímateli před podpisem této smlouvy.
9. Nájemce je povinen zajistit nastavení systému tak, aby v pracovních dnech v čase od 10:00 do 15:00 byl maximální výkon stanic omezen na 25kW. Provedení nastavení systému je Nájemce povinen zajistit po celou dobu nájemního vztahu a jeho provedení představit Pronajímateli.

## VI. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen udržovat podzemní garáže komplexu Titanium ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu.
2. Pronajímatel je povinen upozornit Nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod Nájemci.
3. Pronajímatel se zavazuje na žádost Nájemce poskytnout potřebnou součinnost při odstraňování závažných překážek bránících Nájemci v řádném užívání předmětu nájmu; za závažnou překážku se nepovažuje nevhodně umístěné vozidlo zákazníka podzemních garáží.
4. Pronajímatel souhlasí s umístěním kabelového vedení pro napájení dobíjecích stanic z NN rozvodny elektřiny budovy.

## VII. DOHODA O VLASTNICTVÍ DOBÍJECÍCH STANIC

1. Instalace dobíjecích stanic, jakož i další související přestavby, vestavby a instalace, které provádí Nájemce, mohou být uskutečněny pouze k přechodnému účelu. Nestávají se tudíž součástí nemovitosti.

## VIII. MLČENLIVOST

1. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech údajích obchodního, finančního, výrobního a technického charakteru (dále jen „důvěrné informace“), se kterými byly smluvní strany seznámeny, nebo které získaly nebo měly v souvislosti s uzavřením nebo plněním této smlouvy k dispozici a které nejsou veřejně běžně dostupné.
2. Žádná ze smluvních stran není oprávněna důvěrné informace týkající se druhé smluvní strany, se kterými byla při uzavření nebo plnění této smlouvy seznámena, využívat v rozporu se zájmy druhé smluvní strany ani pro třetí osoby.
3. Smluvní strany jsou povinny vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany důvěrných informací a jejich ochranu zajistit.
4. Smluvní strany jsou oprávněny využívat důvěrné informace pouze a výhradně pro účely spolupráce vyplývající z této smlouvy mezi nimi uzavřené.
5. Důvěrné informace, které budou v souladu s ustanoveními této smlouvy zpřístupněny druhé ze smluvních stran „hmotnou formou“ (písemnou, elektronickou apod.), včetně jejich kopií, budou vráceny druhé smluvní straně nebo zničeny, jakmile bude ukončena spolupráce v souvislosti s plněním této smlouvy nebo strana, která tyto důvěrné informace zpřístupnila, o to požádá.
6. Strany smlouvy souhlasí s tím, že tato smlouva, stejně jako jednotlivé informace v ní obsažené, mohou být zveřejněny v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

## IX. KONTAKTNÍ OSOBY

1. Smluvní strany se dohodly na následujících kontaktních osobách:
  - 1.1. Kontaktní osoba Pronajímatele  
xxx
  - 1.2. Kontaktní osoba Nájemce  
xxx
2. Změna určení zástupců smluvních stran nevyžaduje změnu této smlouvy. Smluvní strana, o jejíhož zástupce se jedná, je však povinna takovou změnu bez zbytečného odkladu prokazatelně sdělit druhé smluvní straně.

## X. DORUČOVÁNÍ

1. Adresou pro doručování písemností je adresa uvedená ve smlouvě nebo adresa, kterou smluvní strana po uzavření smlouvy jako takovou písemně oznámí druhé smluvní straně.
2. Projev vůle je vůči adresátovi řádně uplatněn i okamžikem, kdy adresát přijetí projevu vůle odmítne nebo jeho doručení jinak úmyslně znemožní, či kdy držitel poštovní licence projev vůle zaslaný na adresu sjednanou pro doručování adresátovi vrátí odesílateli z jakéhokoli důvodu jako nedoručenou.
3. V pochybnostech, nebo není-li prokázán jiný den doručení, se veškeré písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou považují za doručené nejpozději 3. den ode dne podání písemnosti k poštovní přepravě formou doporučené zásilky. V případě doručování e-mailem se za okamžik doručení považuje okamžik, kdy adresát potvrdí přijetí e-mailu odesílateli, nejpozději však 10:00

následujícího pracovního dne. Při doručování prostřednictvím datové schránky se za okamžik doručení považuje přihlášení smluvní strany do datové schránky, do níž byla datová zpráva doručena, nejpozději však 10:00 následujícího pracovního dne.

## XI. ZMĚNA SMLOUVY

1. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky na základě dohody smluvních stran.
2. Při požadavku na změnu smlouvy se navrhovatel zavazuje předložit druhé straně příslušný změnový požadavek.

## XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pro účely této smlouvy:
  - názvy jednotlivých článků a příloh jsou uvedeny pouze z důvodu lepší přehlednosti a nikterak neovlivňují interpretaci této smlouvy,
  - v případě rozporu má přednost vyjádření čísla před slovy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1. 12. 2022, nejdříve však dnem zveřejnění této smlouvy v registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.
7. Příloha č. 1 – Situační výkres – předmět nájmu

V Brně dne .....

V Brně dne .....

.....  
Ing. Petr Šáda  
předseda představenstva

.....  
Ing. Petr Fajmon, MBA  
člen představenstva  
a generální ředitel