

D700/Y/6600535997/00

Evidenční číslo:

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
**(PRONAJÍMATEL)**

## OBSAH:

1. <i>Definice</i> .....	3
2. <i>Předmět Smlouvy</i> .....	4
3. <i>Nájemné</i> .....	6
4. <i>Fakturace</i> .....	6
5. <i>Práva a povinnosti Pronajmatele</i> .....	6
6. <i>Práva a povinnosti Nájemce</i> .....	7
7. <i>Úpravy Pronajatého majetku</i> .....	7
8. <i>Prohlášení a záruky Pronajmatele</i> .....	7
9. <i>Změna právní úpravy</i> .....	8
10. <i>Prohlášení a další závazky Smluvních stran</i> .....	8
11. <i>Doba trvání</i> .....	8
12. <i>Postoupení práv a převzetí povinností</i> .....	8
13. <i>Spory</i> .....	8
14. <i>Komunikace Smluvních stran</i> .....	8
15. <i>Vzájemná závislost smluv</i> .....	10
16. <i>Další práva a povinnosti Smluvních stran</i> .....	10
17. <i>Závěrečná ustanovení</i> .....	11

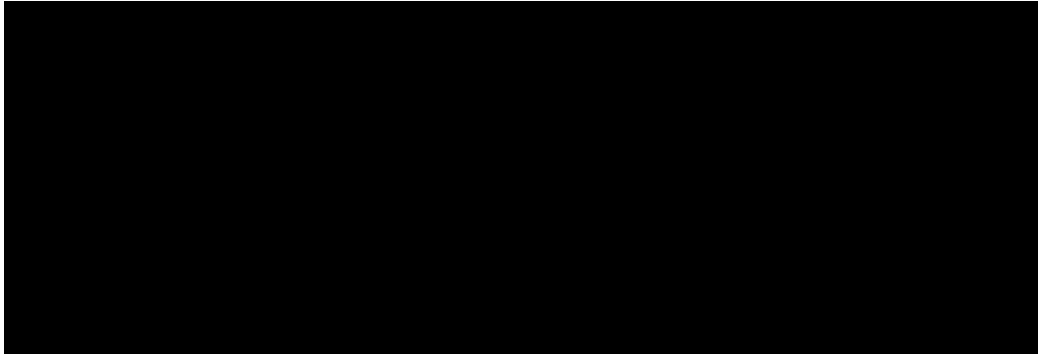
### Přílohy:

- č. 1 Seznam Pronajatého majetku včetně schématu
- č. 2 Nájemné a fakturace
- č. 3 Pravidla bezpečnosti

**NÁJEMNÍ SMLOUVA ( [REDACTED] - PRONAJÍMATEL)**  
(dále jen „Smlouva“)

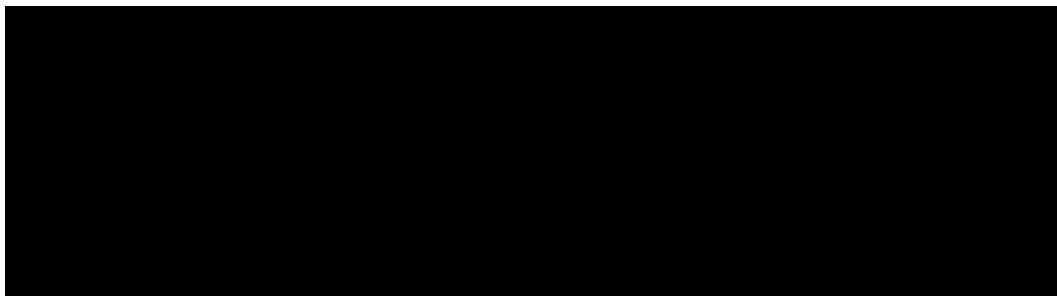
kteřá byla uzavřena mezi následujícími smluvními stranami:

1.



a

2.



(Pronajímátele a Nájemce společně dále jen "Smluvní strany" a každý z nich samostatně rovněž jako "Smluvní strana")

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Smluvní strany uzavřely dne 27. listopadu 2008 Rámcovou smlouvu (jak je tato definována níže v článku 1), která, s ohledem na realizaci Odštěpení (jak je definováno v Rámcové smlouvě), předpokládá nastavení dlouhodobých vztahů mezi Smluvními stranami v oblasti dodávek energetických médií, jakož i v dalších oblastech, které jsou nezbytné pro řádný a bezpečný provoz Odběratele i po realizaci Odštěpení;
- (B) V rámci Odštěpení nebyl na Nájemce převeden veškerý majetek využívaný do doby Odštěpení k distribuci energetických médií, konkrétně tepelné energie a stlačeného vzduchu, avšak i přes uvedené má (a) Pronajímátele zájem na tom, aby Nájemce mu řádně a včas dodával uvedená média v dohodnuté kvalitě a čase, a (b) Nájemce zájem na zabezpečení včasných a kvalitních dodávek uvedených médií Pronajímátele, a na získání příslušných licencí potřebných k podnikání v oblasti výroby a rozvodu tepelné energie a stlačeného vzduchu;
- (C) Smluvní strany mají, v souladu s Rámcovou smlouvou, zájem podrobněji upravit své vzájemné vztahy ohledně pronájmu určitého majetku Pronajímátele, a to tak, aby byla následně zajištěna bezpečnost a ochrana zdraví při práci a bezpečnost provozu Pronajímátele, zejména při Důlních činnostech (jak definovány v Rámcové smlouvě);

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1.

*Definice*

1.1. Nevyplyvá-li z kontextu této Smlouvy něco jiného, mají níže uvedené výrazy, jsou-li uvozeny velkým počátečním písmenem, v této Smlouvě následující význam:

- "Areál pronajímatele" znamená území veškerých provozů náležejících k [REDACTED]
- "Pronajatý majetek" znamená předmět nájmu podle této Smlouvy, jak je specifikován v Příloze č. 1;
- "Rámcová smlouva" znamená Rámcovou smlouvu o dodávkách a službách uzavřenou mezi [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ze dne 27. listopadu 2008;
- "Smluvní strany" znamená společné označení pro Nájemce a Pronajímatele;
- "Údržba a opravy Pronajatého majetku" znamená provádění veškerých takových prací na Pronajatém majetku, kterými se zajišťuje soulad stavu Pronajatého majetku s Horními předpisy, odstraňuje se jeho fyzické opotřebení nebo poškození, za účelem zachování jeho funkčnosti nebo estetické účinnosti, zejména pak za účelem zamezení úniku přepravovaných médií, zamezení ohrožení majetku Pronajímatele a třetích osob, zamezení ohrožení zdraví osob; součástí je i úprava respektive ve vhodném rozsahu i odstraňování porostů poškozujících či ohrožujících funkčnost či estetickou účinnost Pronajatého majetku;

- 1.2. Další výrazy, jsou-li uvozeny velkým počátečním písmenem a nejsou-li definovány v článku 1.1., mají shodný význam jako v Rámcové smlouvě.
- 1.3. Veškeré odkazy na články, odstavce a přílohy v této Smlouvě uvedené jsou odkazy na články, odstavce a přílohy této Smlouvy, není-li výslovně uvedeno, že se jedná o články, odstavce a přílohy Rámcové smlouvy nebo jiného dokumentu.

## 2. **Předmět Smlouvy**

- 2.1. Touto Smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci Pronajatý majetek popsany v Příloze č. 1 sestávající ze staveb, pozemků, zařízení a dalších nemovitých i movitých věcí a jejich příslušenství a součástí. Nájemce od Pronajímatele Pronajatý majetek přijímá a zavazuje se za něj platit Nájemné.
- 2.2. Pronajatý majetek je určen k výrobě a distribuci tepelné energie a stlačeného vzduchu ze strany Nájemce.
- 2.3. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci po dobu trvání této Smlouvy přístup k Pronajatému majetku v rozsahu nezbytném pro jeho nájem k účelu uvedenému v článku 2.2., zejména:
- (a) vstup a vjezd (do Areálu pronajímatele) způsobem, který stanoví s ohledem na své provozní požadavky a možnosti Pronajímatel, na pozemky (nemovitosti) Pronajímatele, na kterých se Pronajímáný majetek nachází, zejména za účelem provozu a údržby Pronajatého majetku;
  - (b) vstup do Pronajatých staveb, ve kterých jsou umístěna Pronajatá zařízení,

s tím, že Nájemce je povinen respektovat pravidla uvedená v Příloze č. 3 a dále i další pravidla bezpečnosti vztahující se k Areálu pronajímatele a Pronajatého majetku, která budou vydána a Nájemce s nimi bude prokazatelně seznámen.

2.4. Nájemce se zavazuje užívat Pronajatý majetek pouze za účelem stanoveným v článku 2.2. výše, přičemž předmět podnikání Nájemce zahrnuje v době uzavření této Smlouvy následující:

- (a) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb,
- (b) distribuce elektřiny,
- (c) obchod s elektřinou,
- (d) výroba tepelné energie,
- (e) rozvod tepelné energie,
- (f) obchod s plynem,
- (g) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- (h) výroba, obchod a služby jinde nezařazené,
- (i) zprostředkování obchodu a služeb,
- (j) velkoobchod a maloobchod,
- (k) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- (l) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,
- (m) provozování vodovodů a kanalizací a úprava a rozvod vody,
- (n) realitní činnost, správa a údržba nemovitostí,
- (o) pronájem a půjčování věcí movitých,
- (p) projektování elektrických zařízení,
- (q) testování, měření, analýzy a kontroly,
- (r) mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti,
- (s) poskytování technických služeb,
- (t) výroba měřicích, zkušebních, navigačních, optických a fotografických přístrojů a zařízení,
- (u) opravy a údržba potřeb pro domácnost, předmětů kulturní povahy, výrobků jemné mechaniky, optických přístrojů a měřidel,
- (v) přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti,
- (w) vodoinstalatérství, topenářství,
- (x) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,

- (y) výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie, nepodléhající licenci, realizovaná ze zdrojů tepelné energie s instalovaným výkonem jednoho zdroje nad 50 kW.

### 3. *Nájemné*

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši stanovené dohodou Smluvních stran, jak je uvedeno v Příloze č. 2. Smluvní strany se dohodly, že plnění dle této Smlouvy podléhá DPH a Nájemce je povinen platit nájemné zvýšené o příslušné DPH.
- 3.2. Pro účely této Smlouvy se zdanitelné plnění spočívající v pronájmu považuje za uskutečněné vždy poslední den kalendářního měsíce.
- 3.3. Nájemné může být změněno jen postupem dle Přílohy č. 2 a Rámcové smlouvy, zejména se vylučují veškerá práva Nájemce na slevu z nájemného.
- 3.4. Pronajímatel neposkytuje Nájemci na základě této Smlouvy žádné služby spojené nájmem, a Nájemce není povinen za takové služby platit úplatu. Ustanovení Rámcové smlouvy tím nejsou dotčena.

### 4. *Fakturace*

- 4.1. Nájemné bude účtováno v době a způsobem dle Přílohy č. 2.
- 4.2. Nájemce bude platit veškeré platby podle této Smlouvy bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný účet Dodavatele, na kterém se Smluvní strany shodnou prostřednictvím dodatku této Smlouvy. Veškeré platby se považují za zaplacené připsáním příslušné částky na příslušný bankovní účet Pronajímatele.
- 4.3. Prodlení s platbou a rozpory fakturované částky se řídí příslušnými ustanoveními Rámcové smlouvy.
- 4.4. Započtení či zástavu pohledávek je možné realizovat pouze dle podmínek Rámcové smlouvy.

### 5. *Práva a povinnosti Pronajímatele*

- 5.1. Pronajímatel je zejména povinen:

- (a) odevzdat Nájemci Pronajatý majetek ve stavu "jak stojí a leží", přičemž Pronajímatel nečiní jakákoli prohlášení ohledně způsobilosti Pronajatého majetku ke smluvenému účelu, Nájemce prohlašuje, že mu je stav dobře znám z dlouhodobé činnosti svých zaměstnanců jakož i svého právního předchůdce;
- (b) umožnit Nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu trvání této Smlouvy, a to zejména tak, aby Pronajatý majetek mohl být užíván ke smluvenému účelu;
- (a) oznámit Nájemci veškeré nutné opravy související s Pronajatým majetkem, pokud takovou potřebu Pronajímatel zjistí, přičemž však se výslovně ujednává, že není povinností Pronajímatele sledovat potřebu provádění oprav Pronajímaného majetku.

- 5.2. Pronajímateli přísluší zejména právo:

- (a) kontrolovat stav Pronajatého majetku, přičemž je však povinen dodržovat příslušné bezpečnostní předpisy.
- (b) přístupu k Pronajatému majetku i bez souhlasu Nájemce v případě, že Nájemce porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli, a v případě havárií (jako například oheň,

exploze, poškození) Pronajatého majetku nebo jeho oprav v případě, že Nájemce náležitým způsobem nereaguje na danou situaci; a

- (c) na náklady Nájemce zajistit provedení oprav Pronajatého majetku, které Nájemce nezabezpečil v souladu s článkem 6.1(a) níže, ačkoli byl k tomu Pronajímatelem písemně vyzván třicet (30) kalendářních dní předem nebo v rozumné lhůtě kratší v případech, kdy prodlení Nájemce způsobuje Pronajímátelei majetkovou újmu.

## **6. Práva a povinnosti Nájemce**

### **6.1. Nájemce je povinen:**

- (a) provádět Údržbu a opravy Pronajatého majetku a
- (b) oznámit bez zbytečného odkladu pojistnou událost týkající se Pronajatého majetku Pronajímátelei a poskytnout mu veškeré údaje potřebné pro nahlášení škod pojišťovně.

6.2. Nájemce je zejména oprávněn užívat Pronajatý majetek v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou a v souladu s příslušnými právními předpisy.

## **7. Úpravy Pronajatého majetku**

7.1. Smluvní strany se zavazují postupovat při realizaci plánovaných Údržby a oprav, jakož i Investic Pronajímaného majetku a změn na svých zařízeních v souladu s postupem stanoveným v Rámcové smlouvě.

7.2. Způsob a rozsah úhrady nákladů na Údržbu a opravy Pronajatého majetku, podmínky povinnosti pojistit Pronajatý majetek, uplatňování technického zhodnocení a vypořádání vztahů Nájemce a Pronajímatele po skončení nájmu upravuje Rámcová smlouva.

7.3. Smluvní strany se dohodly, že žádná úprava, oprava či výměna Pronajatého majetku nebo jeho části ze strany Nájemce nezakládá vlastnické právo Nájemce k Pronajatému majetku nebo jakékoliv jeho části nebo k věci, která vznikla uvedenou úpravou, opravou či výměnou. Smluvní strany se dohodly, že zánik dílčí části Pronajímaného majetku v rámci nezpůsobuje zánik nájmu dle této Smlouvy, pokud je Nájemce povinen dle této Smlouvy, Rámcové smlouvy či jiného ujednání povinen k výměně či opravě zaniklé dílčí části Pronajímaného majetku; v takovém případě se nahrazením zaniklé části Pronajímaného majetku za novou část stává tato část vlastnictvím Pronajímatele a předmětem nájmu namísto zaniklé části. V případě, že by v důsledku změny právní úpravy bylo toto ustanovení považováno za neplatné či nevykonatelné, zavazuje se Nájemce pro případ nabytí vlastnického práva k věci, která vznikla úpravou, opravou či výměnou nebo k části Pronajatého majetku, která by se takto stala ze zákona vlastnictvím Nájemce, převést na Pronajímatele bez zbytečného odkladu od výzvy Pronajímatele bezplatně vlastnické právo k takové věci a vykonat veškeré úkony potřebné k takovému převodu; převodem vlastnického práva k takové věci se příslušná věc stává součástí Pronajatého majetku v kategorii, do níž svou povahou náleží.

## **8. Prohlášení a záruky Pronajímatele**

8.1. Pronajímátelel prohlašuje a zaručuje následující:

- (a) Pronajímátelel je vlastníkem veškerého Pronajatého majetku;
- (b) Pronajímátelel tímto uděluje Nájemci souhlas s použitím Pronajímaného majetku pro účely stanovené v této Smlouvě;

## **9. Změna právní úpravy**

- 9.1. S ohledem na dlouhodobý charakter této Smlouvy si Smluvní strany potvrzují, že mají zájem na naplnění jejího účelu i v případě změny právní úpravy.
- 9.2. Pro případ, že by se Pronajaté rozvody či Pronajaté nemovitosti staly v důsledku změny právní úpravy součástmi příslušných pozemků, Smluvní strany vyjadřují tímto svoji vůli k zachování nájemního vztahu za věcně shodných okolností jako v době uzavření Smlouvy, byť formou nájmu příslušných částí pozemků, přičemž však pronajaté části pozemků nesmí představovat věcně větší rozsah majetku, než je představován Pronajatými rozvody a Pronajatými nemovitostmi. Smluvní strany se vzájemně zavazují pro takový případ bez zbytečného odkladu od písemné výzvy poté, co případně vstoupí v platnost nová příslušná právní úprava, společně vypracovat úplné znění této Smlouvy, jak vyplývá ze změn příslušné právní úpravy a podobu vzájemných vztahů dle této Smlouvy si potvrdit ve formě úplného znění Smlouvy, jak vyplývá z případných změn právní úpravy.

## **10. Prohlášení a další závazky Smluvních stran**

- 10.1. Smluvní strany se zavazují při plnění této Smlouvy postupovat v souladu s příslušnými Horními předpisy, zvláště pak vyhláškou č. 22/1989 Sb., o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a bezpečnosti provozu při hornické činnosti a při dobývání vyhrazených nerostů v podzemí, v platném znění, Smlouvou o spolupráci při zdolávání nehod, Havarijním plánem [REDAKCE], a to tak, aby nebyly dotčeny Zájmy [REDAKCE]
- 10.2. Obě Smluvní strany prohlašují, že byly v plném rozsahu seznámeny s Havarijními plány druhé Smluvní strany dle článku 10.1. výše a že s jejich zněním souhlasí a zavazují se je dodržovat.
- 10.3. Smluvní strany se zavazují postupovat při změnách svých Havarijních plánů dle článku 10.1 v souladu s postupem stanoveným v Rámcové smlouvě.
- 10.4. Pro odpovědnost za náhradu škody, a to i v případech, kdy je porušení sankcionováno smluvní pokoutou, platí příslušná ustanovení Rámcové smlouvy.

## **11. Doba trvání**

- 11.1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu ode Dne účinnosti do 31. prosince 2028.
- 11.2. Ukončení této Smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Rámcové smlouvy.

## **12. Postoupení práv a převzetí povinností**

- 12.1. Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit či převést jakékoli právo či povinnost z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany; pro postoupení platí pravidla uvedená v Rámcové smlouvě.

## **13. Spory**

- 13.1. Jakékoli spory Smluvních stran dle této Smlouvy nebo se Smlouvou související budou řešeny způsobem uvedeným v Rámcové smlouvě.

## **14. Komunikace Smluvních stran**

- 14.1. Veškerá oznámení dle této Smlouvy či v souvislosti s ní (dále jen "Oznámení") musí být:

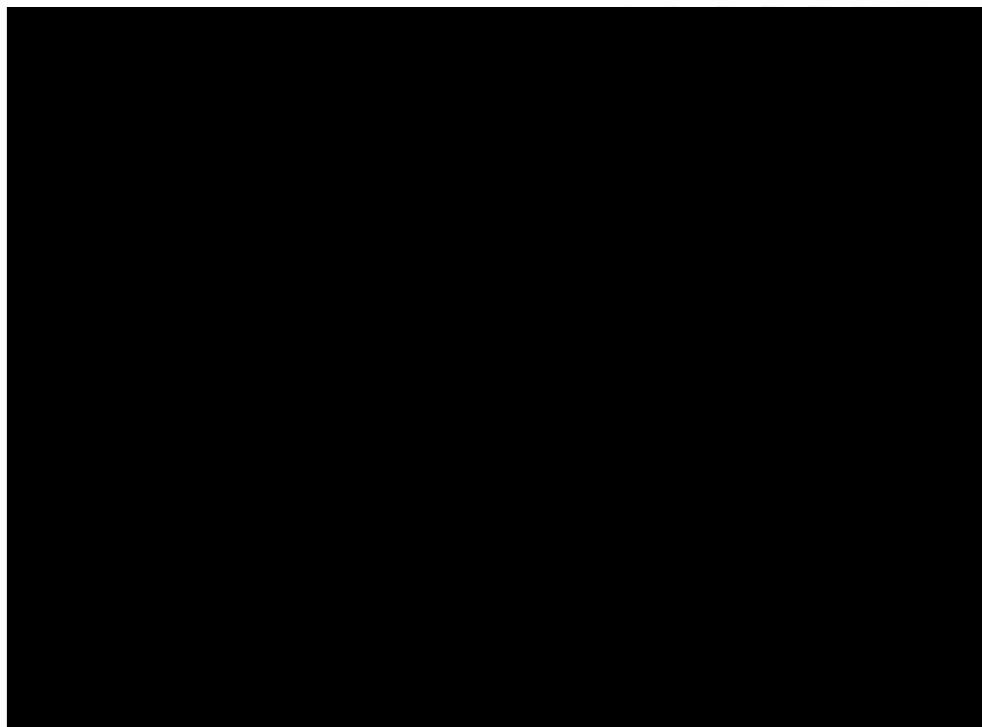
(a) písemné;



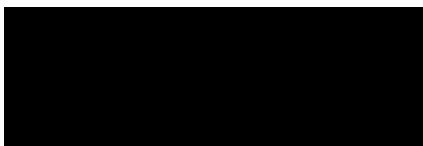
- (b) v českém jazyce; a
- (c) doručeno osobně nebo zasláno poštou vyplaceně (má-li být takto doručeno v rámci České republiky, znamená to "doporučeně") nebo faxem Smluvní straně, již má být Oznámení doručeno, na adresu nebo faxové číslo uvedené v článku 14.2 této Smlouvy, nebo na jinou adresu nebo faxové číslo sdělené takovou stranou písemným oznámením druhé straně, doručeným nejpozději pět (5) kalendářních dní přede dnem, kdy bylo Oznámení odesláno.

14.2. Veškerá Oznámení dle této Smlouvy se doručují:

- (a) pokud jde o Pronajímatele:

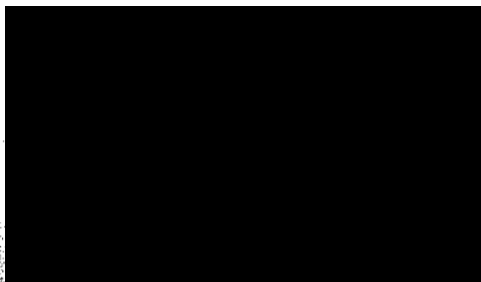


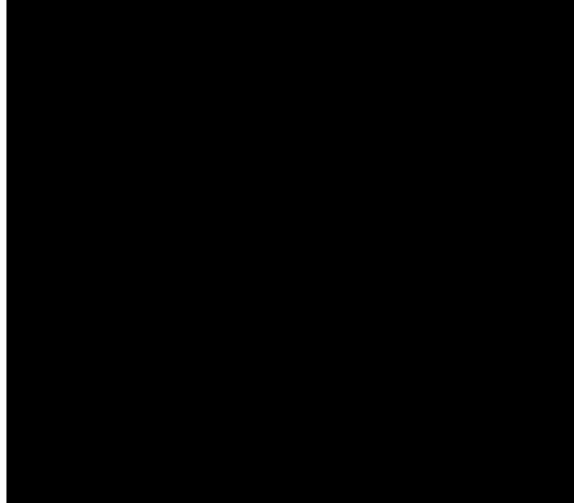
jedná-li se však o zaslání faktur, pak faktury musí být doručeny na následující adresu:



- (b) pokud jde o Nájemce:

adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy k rukám následujících osob:





14.3. Platí, že Oznámení bylo doručeno:

- (a) je-li doručováno osobně, když je předáno na recepci či osoba jej doručující obdrží podpis pracovníka recepcí na adrese uvedené v článku 14.2 této Smlouvy;
- (b) je-li zasláno poštou, s výjimkou zaslání do jiné země, v den doručení oznámení adresátovi;
- (c) je-li zasláno faxem, v okamžik, kdy faxový přenos byl zaznamenán jako dokončený faxovým přístrojem odesílajícího, avšak s tím, že pokud toto potvrzení nastane jindy než v Pracovní Den mezi 7. až 17. hodinou místního času v místě, kde se nachází příjemcův faxový přístroj, takové Oznámení bude platit za doručené v 7 hodin místního času v místě, kde se nachází příjemcův faxový přístroj v první Pracovní Den následující po dni, kdy bylo faxovým přístrojem odesílajícího potvrzeno odeslání.

14.4. Není-li odesílateli písemně oznámeno jinak, platí, že faxový přístroj každého příjemce se nachází na adrese tohoto příjemce, uvedené v článku 14.2.

#### **15. *Vzájemná závislost smluv***

15.1. Tato Smlouva je závislá na Rámcové smlouvě ve smyslu § 275 odstavce 3 Obchodního zákoníku. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně uvádějí, že Rámcová smlouva na této Smlouvě závislá není, a že na ní nejsou závislé ani další smlouvy předvídané v Rámcové smlouvě. Ustanovení Rámcové smlouvy, na které tato Smlouva odkazuje, se považují za součást této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně uvádějí, že žádná část této Smlouvy není součástí Rámcové smlouvy.

#### **16. *Další práva a povinnosti Smluvních stran***

16.1. Další práva a povinnosti Smluvních stran v této Smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Rámcové smlouvy a právem České republiky.

**17. Závěrečná ustanovení**

- 17.1. Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve dvou shodných vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 17.2. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky odsouhlasenými oběma Smluvními stranami.
- 17.3. Následující přílohy tvoří nedílnou a neoddělitelnou součást této Smlouvy:

Příloha č. 1 Seznam Pronajatého majetku včetně schématu

Příloha č. 2 Nájemné a fakturace

Příloha č. 3 Pravidla bezpečnosti

V případě nesrovnalostí nebo rozporu mezi textem této Smlouvy a textem jejích příloh je rozhodující text této Smlouvy.

V Ostravě dne 27. listopadu 2008

