

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. SMLOUVY NÁJEMCE:

Č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE:

(dále pouze „*smlouva*“) uzavřena v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také pouze „*občanský zákoník*“), v platném znění, mezi smluvními stranami:

SPOLEČNOST: **ČEZ Energo, s.r.o.**
SE SÍDLEM: Duhová 1531/3, 140 00 Praha 4 – Michle
KORESPONDENČNÍ ADRESA: Hrotovická 1202/27, 674 01 Třebíč
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.
ZASTOUPENÁ: **Ing. Martin Václavěk, MBA – předseda rady jednatelů**
Ing. Pavel Rokos – místopředseda rady jednatelů
Ing. Marcela Švrčková – člen rady jednatelů

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH: **Ing. Lukáš Velký – obchodní ředitel**
TELEFON:
E-MAIL:
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH: **Michl Lukáč – provozní manažer**
TELEFON:
E-MAIL:

dále jen „*Nájemce*“ a

SPOLEČNOST: **Centrum sociálních služeb Hrabyně**
SE SÍDLEM: Hrabyně 202, 747 67 Hrabyně 3
IČ: 70630551
DIČ: CZ70630551
ZASTOUPENÁ: **Mgr. Jarmila Absolonová, MBA – ředitelka**
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká národní banka
ČÍSLO ÚČTU: 3732821/0710
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH: **Mgr. Jarmila Absolonová, MBA – ředitelka**
TELEFON:
E-MAIL:
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH: **Bc. Zdeněk Trojek – technický náměstek**
TELEFON:
E-MAIL:

dále jen „*Pronajímatel*“

dále společně také jen „*smluvní strany*“

I. PREAMBULE

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí (vše dále pouze „**Nemovitosti**“) zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava na LV 392, nacházejících se v katastrálním území 646601 Hrabyně:
 - pozemku parc. č. 1215/2, (tento pozemek se dále označuje také jen jako „**Pozemek**“).
2. Nájemce je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „**Zdroj KVET**“).
3. Nájemce se dohodl s Pronajímatelem (dále také pouze „**Odběratel**“) na dlouhodobé spolupráci, spočívající v dodávkách tepelné energie vyrobené ve Zdroji KVET ve vlastnictví Nájemce s tím, že tento Zdroj KVET bude umístěn po sjednanou dobu dodávek tepelné energie Odběrateli na Nemovitostech Pronajímatele. Pronajímatel s tímto souhlasí, je ochoten za sjednaných podmínek poskytnout Nájemci užívací právo k těmto Nemovitostem.
4. Smluvní strany tedy v této souvislosti konstatují, že paralelně s touto smlouvou je Nájemcem a Odběratelem uzavřena Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie ze Zdroje KVET (dále pouze „**Smlouva o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie**“), na jejímž základě bude následně při splnění sjednaných podmínek uzavřena Nájemcem a Odběratelem smlouva o dodávce tepelné energie (dále pouze „**Smlouva o dodávce tepelné energie**“). Dodávky tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie budou realizovány dle dohody Nájemce a Odběratele ze Zdroje KVET, tvořeného těmito součástmi:
 - a) samotným zařízením pro výrobu tepelné energie a elektřiny – kogenerační jednotka Tedom Quanto 1600 s tepelným výkonem cca 1662 kW_t (dále pouze „**KGJ**“),
 - b) rozvodným tepelným zařízením včetně akumulací nádob pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě Odběratele tepelné energie (dále pouze „**Rozvodné tepelné zařízení**“),
 - c) rozvodným zařízením pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a případně do místní sítě včetně trafostanice (dále pouze „**Rozvody elektrické energie**“),
 - d) přípojkou zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ (dále pouze „**Přípojky médií**“).

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci kužívání části Pozemku o rozloze 311 m² blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, kterou tvoří textová a grafická část (vše dohromady dále pouze „**Předmět nájmu**“). Grafická část přílohy č. 1 specifikující Předmět nájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné.
2. Účelem nájmu dle této smlouvy je vytvořit základní předpoklad pro výkon práv a povinností dle uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie, tedy poskytnout Nájemci prostor pro provoz Nájemcem pořizovaného Zdroje KVET. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce v souvislosti s instalací a zprovozněním Zdroje KVET investoval významné finanční prostředky a zavazuje se v rámci nájemního vztahu dle této smlouvy jednat vždy tak, aby tento účel nebyl ohrožen.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitostí a že na Nemovitostech nevznou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu nájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto smlouvou.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej bude vlastním nákladem udržovat.
2. Nájemce je seznámen se stavem Předmětu nájmu. Pronajímatel nebude vzhledem k výše uvedenému účelu nájmu měnit Předmět nájmu, pokud by taková změna omezila řádné provozování Zdroje KVET v Předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Pronajímatel tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Nájemce s tím, že je oprávněn požadovat na Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.
4. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu nájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu nájmu.
5. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil Nájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje KVET, jeho oprav a revizí. Nájemce je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovaly.
6. Pronajímatel nebude zajišťovat pro Nájemce služby spojené s nájmem s výjimkou případů, kdy tak bude výslovně ujednáno v této smlouvě, v dodatcích k této smlouvě, ve Smlouvě o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, Smlouvě o dodávce tepelné energie, popř. v jiném smluvním dokumentu. V těchto případech rovněž smluvní strany ujednají výši úhrady takovéto služby a způsob jejího placení.

IV. PLATBY

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši _____ - Kč ročně
2. K částkám nájemného bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET či k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Nájemce Pronajímateli alikvotní část ročního nájemného.
3. Sjednané roční nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 21 dnů ode dne doručení Nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní čtvrtletí, za které se nájemné hradí, nejpozději do 10 dnů po skončení tohoto kalendářního čtvrtletí.
4. Výše uvedené nájemné a úhradu za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na platbách formou bezhotovostního bankovního převodu. Nájemce je oprávněn provést zajišťovací úhradu DPH přímo na účet příslušného finančního úřadu, jestliže se Pronajímatel stane ke dni uskutečnění zdanitelného plnění nespolehlivým plátcem ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o DPH“, nebo ve faktuře uvede nezaregistrovaný účet. V takovém případě pak není Nájemce povinen uhradit částku odpovídající DPH Pronajímateli. Pronajímatel prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty a zavazuje se jím zůstat po dobu plnění povinností smluvních stran dle této smlouvy.



V.

ÚČINNOST TÉTO SMLOUVY A TRVÁNÍ NÁJMU

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle 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 se zavazují, že před uzavřením smlouvy si vzájemně písemně odsouhlasí rozsah anonymizace smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. Společnost ČEZ Energo, s.r.o. zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
2. Nájem se ujednává na dobu určitou se začátkem účinnosti 1. 1. 2025 na dobu 8 let, tzn., že platnost této smlouvy zaniká 31. 12. 2032. Nájem dle této smlouvy může být odchylně od § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončen pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, jakož i se Smlouvou o dodávce tepelné energie, která bude na základě uvedené Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávkách tepelné energie uzavřena. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně nájmu dle této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Skončení nájmu dle této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti těchto výše uvedených systémově propojených a vzájemně závislých smluv. Dále se pro úplnost sjednává, že pokud nedojde k uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie ve lhůtě 10 dnů od uzavření této smlouvy, je Nájemce oprávněn tuto Nájemní smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.
4. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět v případě, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci. Za hrubé porušení povinností ze strany Pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Pronajímatele trvajícím déle než 30 dnů. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. II. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že v takovém případě je Nájemce rovněž oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 3 po sobě jdoucích měsíce, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem při podstatném porušení povinností nájemce dle této smlouvy. Podstatným porušením smlouvy se považuje porušení povinností nájemce stanovené touto smlouvou, smlouvami uvedenými v čl. V odst. 3 této smlouvy nebo vyplývající z obecně závazných právních předpisů, či v případě, že prohlášení či ujištění nájemce v této smlouvě či dalších smlouvách uvedených v čl. V odst. 3 této smlouvy se ukáže jako nepravdivé.

VI.

OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy Nájemce, bude do veřejného seznamu, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, zapsán nájem dle této smlouvy. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě uděluje Nájemci výslovný souhlas s takovým postupem, zmocňuje jej k podání návrhu na zápis nájemního práva do příslušného veřejného seznamu a zavazuje se mu poskytnout za tímto účelem veškerou potřebnou součinnost.



3. Smluvní strany se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišly do styku v souvislosti se smlouvou. Smluvní strany sjednávají, že důvěrnými informacemi jsou veškeré informace, podklady a dokumenty poskytnuté v souvislosti se smlouvou, pokud nejsou běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích. To neplatí v případě, kdy Pronajímatel bude jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo (zejména, nikoli však pouze prodejem, směnou, vložení do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Nemovitostem na třetí osobu; v takovém případě smluvní strany ujednávají, že Pronajímatel je povinen učinit obsah této smlouvy o nájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitostem. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Nemovitostí by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, tak tyto pronajímatelovy povinnosti na rámec zákona budou nadále zavazovat Pronajímatele dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu Pronajímatel vždy odpovídá Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinností Pronajímatele dle tohoto odstavce.
4. Pronajímatel dále přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností v souvislosti s nájmem dle této smlouvy – pro Pronajímatele tedy bezvýjimečně platí, že změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro Pronajímatele obtížnější, nemění to nic na povinnosti Pronajímatele splnit dluh. Smluvní strany dále konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávce tepelné energie a výše nájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená východiskům, z nichž smluvní strany vycházely při uzavření Smlouvy o dodávce tepelné energie a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
5. Nájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy Nájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje KVET Nájemcem. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy.
6. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
7. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních 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 žádné ze smluvních stran.
9. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy; použití § 1799 a § 1800 občanského zákoníku je proto vyloučeno.
10. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
11. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případně neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blízcím svým smyslem a účelem ujednání původního.
12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdlánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
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 „**ZOZOU**“). Každá ze smluvních stran je povinna zajistit



ČEZ ENERGO

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.

14. Smluvní strany jsou při plnění této smlouvy povinny postupovat v souladu se standardy ISO 27001, se zákonem 181/2014 Sb. o kybernetické bezpečnosti a se souvisejícími právními předpisy. Zejména bude Pronajímatel usilovat o dodržování principů důvěrnosti, dostupnosti a integrity dat, jejich zabezpečení proti vyzrazení třetí osobě nebo napadení a znehodnocení dat škodlivým kódem či útočníkem v kybernetickém prostoru. Pronajímatel je oprávněn využívat data Nájemce, která získá v souvislosti s plněním dle této Smlouvy výlučně jen pro potřeby plnění této Smlouvy, **nesmí je používat k jiným účelům ani sdílet s třetími osobami bez písemného souhlasu Nájemce** a je povinen v takovémto případě zajistit technické a právní zabezpečení těchto dat minimálně ve stejném rozsahu, jako je povinen on na základě této Smlouvy. V této souvislosti se sjednává, že Pronajímatel má neomezenou odpovědnost za data, ke kterým má přístup a které ukládá na svých nosičích dat a je povinen je chránit. Nájemce je oprávněn provést prověrku a audit zabezpečení ochrany dat a informací, souvisejících interních procesů a prostředí Pronajímatele pracovníky Nájemce nebo jím pověřenými osobami.
15. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

V Ostravě dne: *29. 11. 2023*

Za Nájemce:

V Hrabyni dne: **20. 12. 2023**

Za Pronajímatele

Ing. Martin Václavěk, MBA
Předseda rady jednatelů

Mgr. Jarmila Absolonová, MBA
Ředitelka

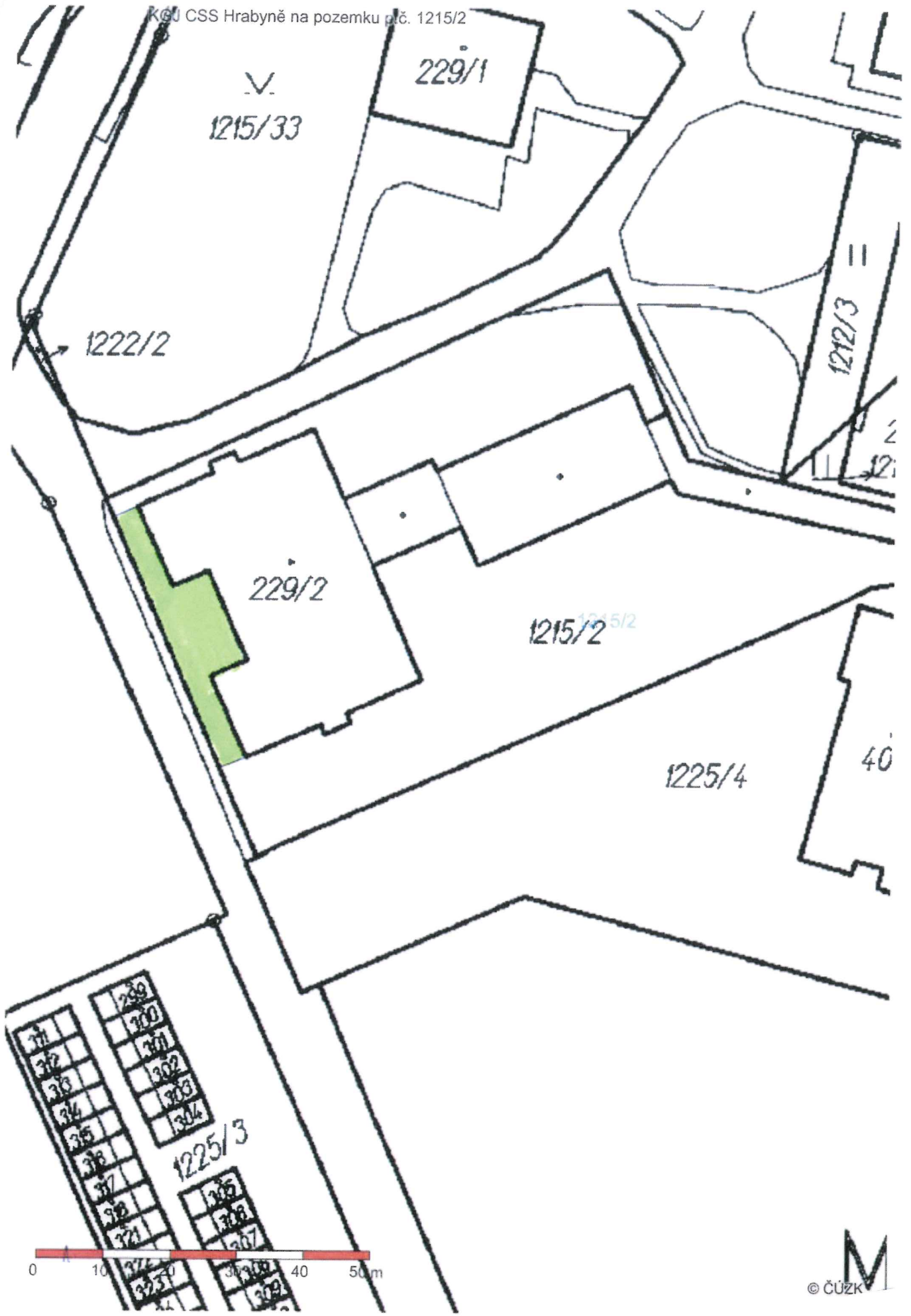
**CENTRUM SOCIÁLNÍCH
SLUŽEB HRABYNĚ**
(*) Hrabyně 202
747 67 HRABYNĚ 3

Ing. Pavel Rokos
Místopředseda rady jednatelů

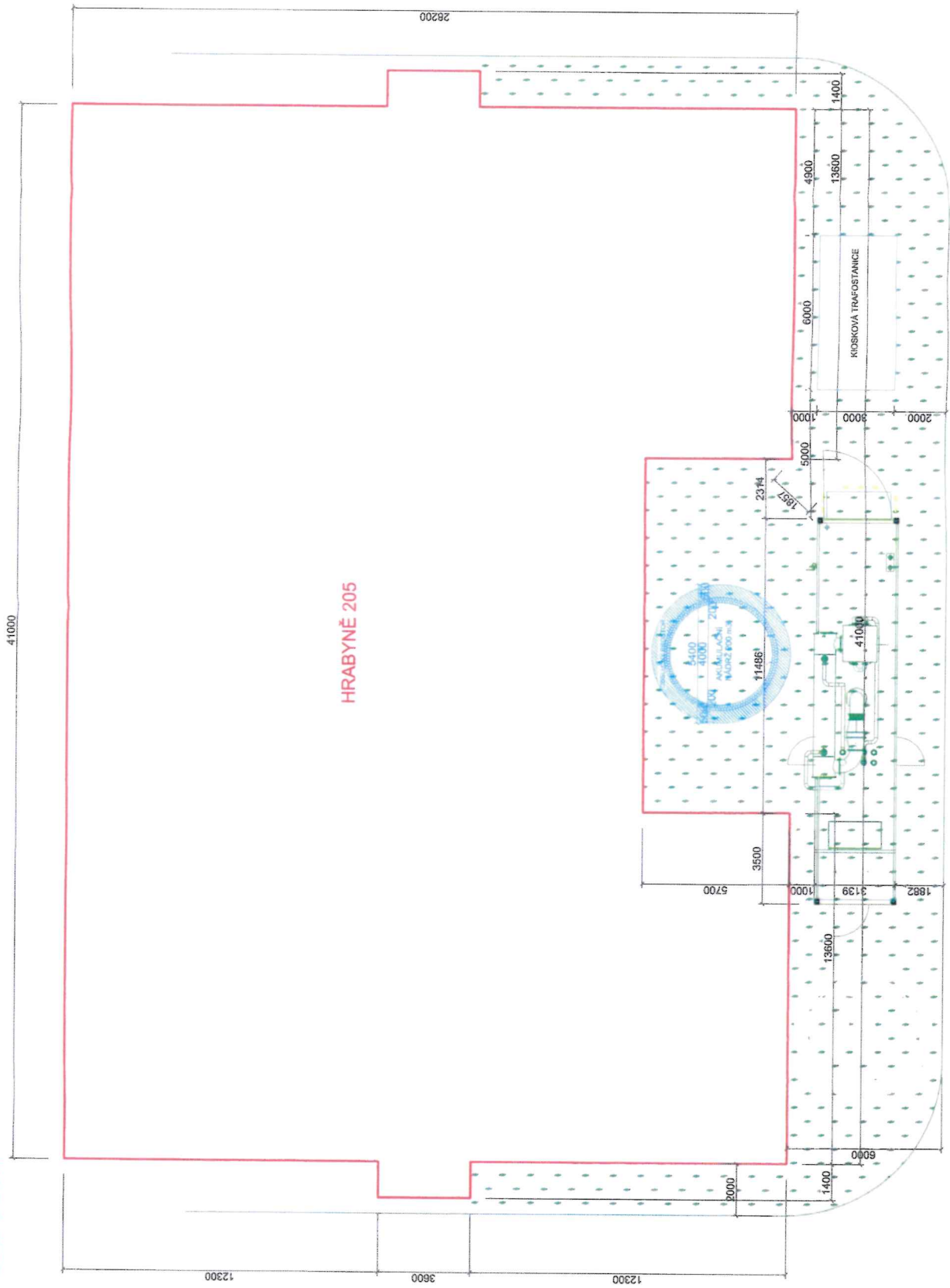


ČEZ Energo, s.r.o.
Dubova 1531/3
150 00 Praha 4 Michle
IČ: 25060109
DIČ: CZ25060109

KČÚ CSS Hrabyně na pozemku p.č. 1215/2



NOVÝ STAV II



HRABYNĚ 205

