

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. SMLOUVY NÁJEMCE: 24/9991903/SN3

Č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE:

(dále pouze „*smlouva*“) uzavřená 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 Václavek, MBA – předseda rady jednatelů**
Ing. Pavel Rokos – místopředseda rady jednatelů
Ing. Marcela Švrčková – člen rady jednatelů

Společnost zastupují vždy společně alespoň dva jednatelé.

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:

Michal Lukáč – provozní manažer

TELEFON:

E-MAIL:

dále jen „*Nájemce*“ a

SPOLEČNOST: **T E R M O Frýdlant n.O. s.r.o.**
SE SÍDLEM: Hamernická 233, Frýdlant, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
IČ: 64087662
DIČ: CZ64087662

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 13747.

ZASTOUPENÁ: **Ing. Petr Sklář - jednatel**

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Komerční banka, a.s.

ČÍSLO ÚČTU: 19-377689227/0100

OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH:

Ing. Petr Sklář

TELEFON:

E-MAIL:

OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH:

Ing. Petr Sklář

TELEFON:

E-MAIL:

Ing. Chromčák Libor

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 Frýdlant nad Ostravicí, katastrální pracoviště Frýdek Místek na LV 2775, nacházejících se v katastrálním území Frýdlant nad Ostravicí:
 - pozemku parc. č. 1263/29, včetně budovy bez č.p./č.e. nacházející se na uvedeném pozemku/tvořící součást uvedeného pozemku (tato budova se dále označuje také jen jako „**Budova**“),
 - pozemku parc. č. 1263/52, (tento pozemek či pozemky se dále označují také jen jako „**Pozemek**“ nebo „**Pozemky**“).
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 v/na Nemovitostech Pronajímatele. Pronajímatel s tímto souhlasí, je ochoten za sjednaných podmínek poskytnout Nájemci užívací právo k těmto Nemovitostem a zároveň veškerou potřebou součinnost nezbytnou pro výstavbu, instalaci a uvedení Zdroje KVET do provozu.
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 z nově instalovaného 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 - typu Zeppelin BNG 2000 s tepelným výkonem cca 2 053 kW_t a elektrickým výkonem cca 2027 kW_e (dále pouze „**KGJ**“),
 - b) rozvodným tepelným zařízením včetně akumulační nádoby 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**“).
5. Předpokládaný objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET činí 24 388 GJ/rok (dále jen „**Roční objem dodávek ze Zdroje KVET**“). Celkový objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET za celou dobu trvání této smlouvy činí 365 820 GJ (dále jen „**Celkový objem dodávek ze Zdroje KVET**“).
6. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce investuje významné finanční prostředky do pořízení a instalace Zdroje KVET, a to za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků v rámci ceny Odběrateli dodávané tepelné energie po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci k užívání část prostorů v Budově a části Pozemků 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 umístění a následný provoz Nájemcem pořizovaného Zdroje KVET. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce v souvislosti s instalací a zprovozněním Zdroje KVET investuje

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 neváznou taková zástavní práva, věcná práva a jiná omezení vlastnického práva zřízená ve prospěch třetích osob, 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. Nájemce je však povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě částku 5 000 Kč, nejvýše však částku 10 000 Kč/rok.
2. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel nebude vzhledem k výše uvedenému účelu nájmu měnit Předmět nájmu a ani zbývající část Budovy, 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. Nájemce je povinen odstranit případné škody na Předmětu nájmu způsobené jeho činností.
4. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu nájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu nájmu, tak přes případné společné prostory v Budově.
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 Budovy a aby tyto předpisy dodržovaly.
6. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede Pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke změnám (zhodnocení) Předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy.

IV.

ZDROJ KVET

1. Nájemce je oprávněn do/na Předmětu nájmu nainstalovat Zdroj KVET a uvést jej do provozu. Specifikace Zdroje KVET budou sděleny Pronajímateli po zpracování projektové dokumentace. Nájemce předá projektovou dokumentaci do 30 dnů po jejím zpracování k případnému vyjádření; nevyjádří-li se Pronajímatel k projektové dokumentaci do 14 dnů od jejího obdržení, má se za to, že s ní souhlasí.
2. Pronajímatel poskytne Nájemci potřebnou součinnost při instalaci a následném provozu Zdroje KVET. Pronajímatel zejména poskytne Nájemci potřebnou součinnost v rámci celého stavebního řízení pro získání stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET a pro vydání následného kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně pro získání kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET, bude-li prováděno kolaudační řízení, a za tímto účelem zejména poskytne Nájemci veškerou požadovanou dokumentaci a informace, které má k dispozici. V případě nutnosti zajistit uzavření smluv o zřízení věcných břemen k umístění části Zdroje KVET na nemovitostech jiných osob, se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost při zajišťování takovýchto věcných břemen. Pokud by Pronajímateli byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či věcných břemen, je povinen o tom informovat Nájemce.

3. V souvislosti s instalací a provozem Zdroje KVET se smluvní strany zavazují, že v budoucnu v souladu s energetickou legislativou na výzvu Nájemce uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene za účelem vzniku práva Nájemce instalovat do Budovy či na pozemky ve vlastnictví Pronajímatele potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Nájemce. Jednorázová úplata (náhrada za újmu/omezení) za zřízení věcného břemene se stanoví ve výši 1.000,- Kč. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí, k nimž bude toto věcné břemeno zřízeno, nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje KVET nezbytné. Nájemce se ve smlouvě o zřízení věcného břemene zaváže poskytnout Pronajímateli součinnost ke zrušení věcného břemene a jeho výmazu z veřejného seznamu v případě, že dojde k ukončení provozování Zdroje KVET. Výše uvedený závazek Pronajímatele platí přiměřeně i v případech, kdy věcné břemeno bude zřizovat provozovatel distribuční soustavy v dané lokalitě ve smyslu energetické legislativy.
4. Pronajímatel souhlasí s úpravou Předmětu nájmu a Budovy, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci a zprovoznění Zdroje KVET (dále také pouze „**Úpravy Předmětu nájmu**“). Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu, resp. Budovy (dále také pouze „**Technické zhodnocení Předmětu nájmu**“) a dává tímto Nájemci svůj výslovný souhlas s provedením Úprav Předmětu nájmu a s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu nájmu podle zvláštních předpisů. Pronajímatel dále tímto dává souhlas s provedením Úprav Předmětu nájmu a s odepisováním v budoucnu provedeného Technického zhodnocení Předmětu nájmu, vynuceného legislativními požadavky. Jiné v budoucnu prováděné Úpravy Předmětu nájmu (nevynucené legislativními požadavky) vyžadují vždy dohodu smluvních stran, když v případě souhlasu Pronajímatele s provedením takovýchto Úprav Předmětu nájmu se poskytuje Nájemci i souhlas s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu nájmu.
5. Smluvní strany sjednávají, že při ukončení této smlouvy mezi nimi dojde k vypořádání Nájemcem provedených Úprav Předmětu nájmu (včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu nájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu) takto:

ZC Zůstatková cena Úprav Předmětu nájmu (Úprav Předmětu nájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku). Nájemce na žádost Pronajímatele po provedení Úprav Předmětu nájmu sdělí Pronajímateli předpokládanou výši zůstatkové hodnoty ke dni skončení nájmu.

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do provedení Úprav Předmětu nájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku (včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu nájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu),

Σ DO Suma Nájemcem provedených daňových odpisů Technického zhodnocení Předmětu nájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku

S ohledem na právě uvedené tak ukončením této smlouvy vzniká Pronajímateli povinnost uhradit Nájemci finanční částku specifikovanou výše jako zůstatková cena Úprav Předmětu nájmu (ZC). Zůstatková cena Úprav Předmětu nájmu je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku skončení nájmu dle této smlouvy.

Smluvní strany pro úplnost konstatují, že vypořádání dle tohoto odstavce se netýká částí Zdroje KVET, které zůstávají dle této smlouvy samostatnou věcí a nestávají se součástí Předmětu nájmu (dále také pouze „**Zařízení**“), když za takovouto samostatnou věc (Zařízení) jsou považovány dle ust. §505 občanského zákoníku takové části Zdroje KVET, které mohou být z Předmětu nájmu demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu nájmu.

6. Smluvní strany s ohledem na ochranu vstupní investice Nájemce do Zdroje KVET sjednávají, že bude-li tato smlouva ukončena předčasně z jiných důvodů než pro její porušování Nájemcem, prodává Nájemce Pronajímateli Zařízení za kupní cenu ve výši vypočtené dle následujícího vzorce:

KC =

KC Kupní cena (pro případ, že by KC vypočtená dle výše uvedeného vzorce byla rovná 0, bude Zařízení prodáno Pronajímateli za kupní cenu ve výši

tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech) poklesne v daném kalendářním roce trvání této smlouvy pod hodnotu GJ (dále jen „**Mezní hodnota**“) nebo Roční objem dodávek ze Zdroje KVET bude nižší, než je uvedeno v čl. I. odst. 5 této smlouvy, dohodly se smluvní strany:

- a) na snížení ceny nájemného dle čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy, přičemž nové nájemné pro příslušný kalendářní rok se vypočte podle následujícího vzorce:

UN
SN
SO
RO

Na částku odpovídající rozdílu mezi nájemným dle čl. V. odst. 1 písm. b) této smlouvy (SN) a sníženým nájemným (UN) vypočteným dle výše uvedeného vzorce vystaví Pronajímatel dobropis, přičemž uvedenou částku je povinen zaplatit Nájemci nejpozději do 3 měsíců po uplynutí kalendářního roku, v němž celkový objem spotřebované tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech) poklesne pod Mezní hodnotu, nebo v němž bude Roční objem dodávek ze Zdroje KVET bude nižší, než je uvedeno v čl. I. odst. 5 této smlouvy.

a současně

- b) na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy a doby trvání Smlouvy o dodávce tepelné energie, a to tak, že nájem dle této smlouvy a Smlouva o dodávce tepelné energie se prodlužují do doby, než bude dosaženo Celkového objemu dodávek ze Zdroje KVET. Smluvní strany se pro tento případ dohodly, že celková výše nájemného placeného Nájemcem do doby skončení nájmu nepřekročí částku, kterou by Nájemce zaplatil Pronajímateli, pokud by k prodloužení nájmu uvedeným způsobem nedošlo.
6. 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 nespolehlivých 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.

VI.

ÚČINNOST TÉTO SMLOUVY A TRVÁNÍ NÁJMU

- 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. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva obsahuje obchodní tajemství v čl. IV odst. 5 a 6 a v článku V (jako celek) této smlouvy. 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 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.
- Nájem se ujednává na dobu určitou a skončí uplynutím 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET nebo od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET (nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu a bude-li prováděno kolaudační řízení). Smluvní strany ujednávají, že před ukončením nájmu dle této smlouvy v dobré víře projednají případné prodloužení nájmu. Nájem dle této smlouvy může být odchýlně od § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončen pouze dohodou smluvních stran nebo

- CZ Vstupní pořizovací cena Zařízení
DT Počet celých let trvání této smlouvy.

Kupní smlouva na Zařízení je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku, kdy tato nájemní smlouva bude předčasně ukončena z jiných důvodů než pro její porušování Nájemcem. Kupní cena je splatná do 30 dnů od okamžiku předčasného skončení nájmu a doručení faktury Pronajímateli. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. V případě prodloužení Pronajímatele s úhradou kupní ceny Zařízení nebo v případě, že proti Pronajímateli bude zahájeno insolvenční řízení, je Nájemce oprávněn od kupní smlouvy na Zařízení odstoupit a na vlastní náklady Zařízení odstranit z Předmětu nájmu; Pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu Nájemci veškerou součinnost, zejména Nájemci umožnit přístup a příjezd do Předmětu nájmu za účelem demontáže a odvozu Zařízení.

7. Smluvní strany sjednávají (potvrzují) že za Zařízení, jako samostatnou věc nestávající se součástí Předmětu nájmu, resp. Nemovitostí, se považují zejména:
- Vlastní KGJ;
 - Akumulační nádoba, která je součástí Rozvodného tepelného zařízení a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodného tepelného zařízení); toto neplatí pouze v případě, kdy se Rozvodné tepelné zařízení nebo jeho část stane zabudováním do Předmětu nájmu neoddelitelnou součástí Předmětu nájmu.
 - Trafostanice, která je součástí Rozvodů elektrické energie a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodů elektrické energie); toto neplatí pouze v případě, kdy se Rozvody elektrické energie nebo jejich část stanou zabudováním do Předmětu nájmu neoddelitelnou součástí Předmětu nájmu.

V. PLATBY

- Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu takto:
 - ve výši Kč ročně v období od uzavření této smlouvy do vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně do právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET (nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu a bude-li prováděno kolaudační řízení),
 - ve výši ,- Kč ročně v období po vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET (nedojde-li k vydání kolaudačního souhlasu a bude-li prováděno kolaudační řízení).
- 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.
- Pronajímatel je oprávněn počínaje kalendářním rokem následujícím po zahájení zkušebního provozu Zdroje KVET zvýšit sjednané roční nájemné o tolik procent, kolik procent bude činit průměrná roční míra inflace stanovená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, s tím že takto stanovená částka bude vždy zaokrouhlena na celé stokoruny. Novou výši fixního nájemného sdělí Pronajímatel Nájemci písemně do 31. března daného roku a takto zvýšené fixní nájemné je platné pro období od 1. ledna do 31. prosince daného roku.
- Sjednané roční nájemné bude hrazeno v pravidelných pololetních platbách na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 15 dnů ode dne doručení Nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní pololetí, za které se nájemné hradí, nejpozději do 10 dnů po skončení tohoto kalendářního pololetí.
- 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.
- Smluvní strany prohlašují, že pro účely nastavení smluvních podmínek týkajících se dodávek tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie a nájmu dle této smlouvy (zejména pro účely stanovení výše nájemného), vycházely z celkového objemu spotřebované tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech), která dle prohlášení Pronajímatele činí ' /kalendářní rok. Pro případ, že celkový objem spotřebované

výpovědi smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.

3. Smluvní strany konstatují, že nájem se sjednává na dobu delší 10 let z důvodu zajištění návratnosti investice Nájemce vynaložené v souvislosti s pořízením a instalací Zdroje KVET.
4. 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.
5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět s okamžitou účinností v případě, že nezíská pravomocné stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo pokud namísto kolaudačního souhlasu nezíská pravomocné kolaudační rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo pokud nezíská potřebná věcná břemena pro umístění nezbytné části Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob. Nezískání pravomocného stavebního povolení, kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo potřebných věcných břemen se nepovažuje za porušení této smlouvy ze strany Nájemce a nezakládá jakýkoli nárok Pronajímatele na náhradu škody.
6. 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 dle čl. III. odst. 1., 2., 3., 4. nebo dle čl. IV. odst. 2., 3. této smlouvy trvajícím déle než 60 dnů. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
7. 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.
8. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět i bez uvedení důvodu v případě, že dojde k prodloužení nájmu dle čl. V. odst. 5 této smlouvy. Výpovědní doba je 2měsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
9. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 2 po sobě jdoucí 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.
10. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo čl. IV. odst. 5 a 6. této smlouvy, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku skončení nájmu dle této smlouvy se nevracejí.

VII.

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, vložením 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 povinnosti 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 případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původního.
12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (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 soulad své činnosti s Nařízením a se ZOZOU 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. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- č. 1 – Specifikace Předmětu nájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu nájmu
 - č. 2 – List vlastnictví a katastrální mapa s vyznačením Budovy
16. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

V Ostravě dne: 29 -12- 2023

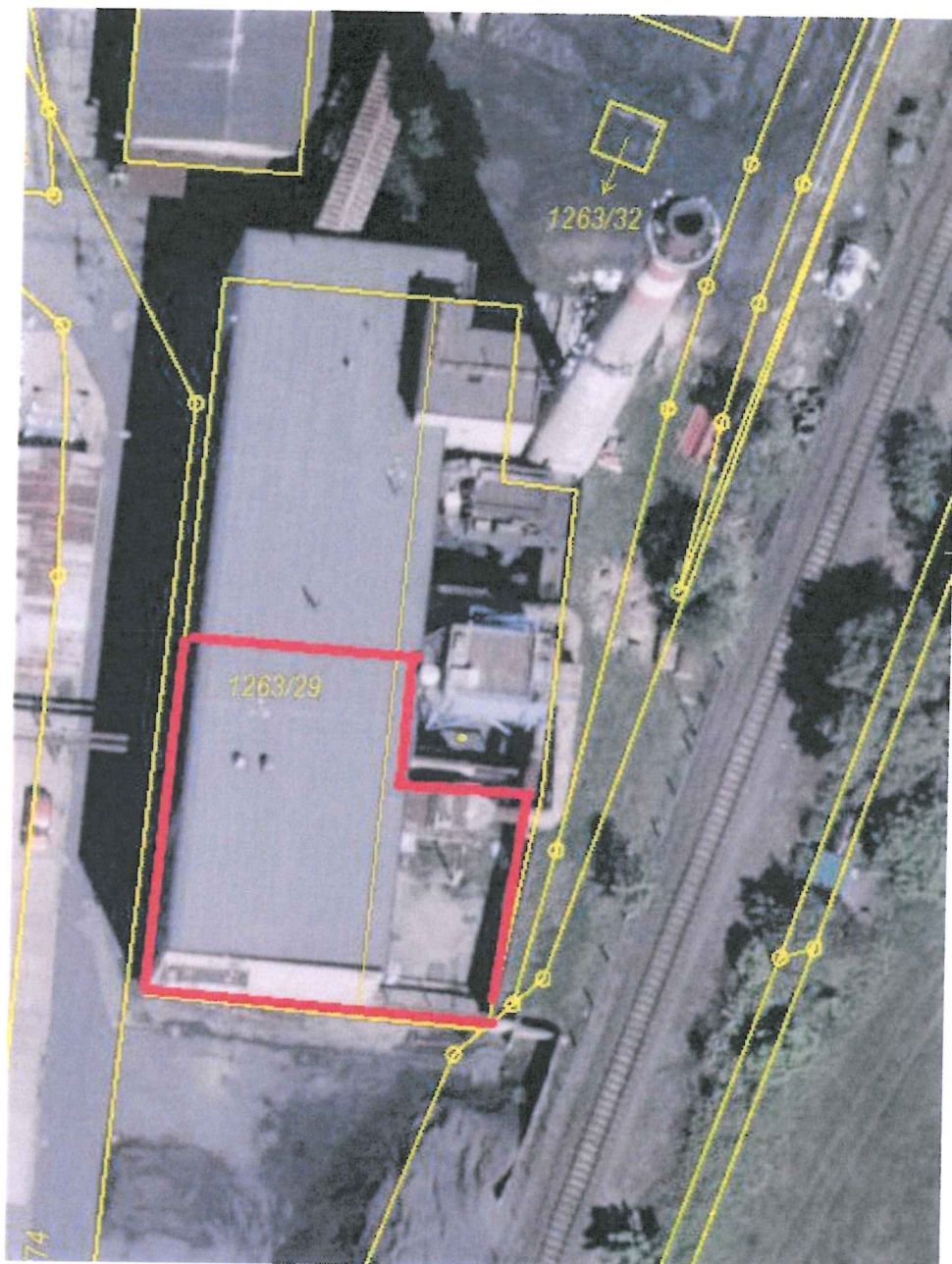
Za Nájemce:

V Frýdlantu nad Ostravicí dne: 12 -01- 2024

Za Pronajímatele


Ing. Martin Václavek, MBA
předseda rady jednatelů
Ing. Petr Sklář
jednatelTERMO Frýdlant n.O. s.r.o.
Hamernická 233 @
739 11 Frýdlant n.O.
IČ: 64087662, DIČ: CZ64087662
tel./fax: 558 675 080
Ing. Pavel Rokos
místopředseda rady jednatelůČEZ Energo, s.r.o.
Duřovská 1531/3
140 00 Praha 4-Michle
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109

Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu nájmu
Grafická část:



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 2775

Katastrální území: [Frýdlant nad Ostravicí \[635171\]](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

T E R M O Frýdlant n.O. s.r.o., Hamernická 233, Frýdlant, 73911 Frýdlant nad Ostravicí

Pozemky

Parcelní číslo

[105/26; součástí pozemku je stavba](#)

[535/2](#)

[535/3; součástí pozemku je stavba](#)

[535/24; součástí pozemku je stavba](#)

[943](#)

[944](#)

[945/1](#)

[945/2; součástí pozemku je stavba](#)

[945/3](#)

[945/4](#)

[970](#)

[971](#)

[976](#)

[977/1](#)

[977/2; součástí pozemku je stavba](#)

[1064/2; součástí pozemku je stavba](#)

[1100/32; součástí pozemku je stavba](#)

[1263/6; součástí pozemku je stavba](#)

[1263/29; součástí pozemku je stavba](#)

[1263/31; součástí pozemku je stavba](#)

[1263/32](#)

[1263/52](#)

[1263/82](#)

[1263/83](#)

[1263/84](#)

[1263/85](#)

Stavby

Číslo

[bez čp / č. ev., stavba technického vybavení](#), na pozemku p. č. [1008/20](#)

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.01.2024 08:00.