

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ č. 2024179

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve spojení s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“).

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel:

Společnost: **Hamzova odborná léčebna pro děti a dospělé**
Sídlo společnosti: Luže, Košumberk 80
IČ: 00183024
DIČ: CZ00183024
státní příspěvková organizace MZČR, samostatný právní subjekt, zřizovací listina MZČR z 29.5.2012, č.j. 17268-VI/2012
Bankovní spojení: ČNB Praha,
Číslo účtu: 13731531/0710
Zastoupená: [redacted], ředitelem

Osoby oprávněné jednat ve věcech obchodních:

[redacted], náměstek HTS

Telefon: [redacted]

E-mail: [redacted]

Osoby oprávněné jednat ve věcech technických:

[redacted], vedoucí TO

Telefon: [redacted]

E-mail: [redacted]

[redacted], vedoucí TEC

Telefon: [redacted]

E-mail: [redacted]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

1.2 Nájemce:

Společnost: **EPP ENERGO, a.s.**
Sídlo společnosti: Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 602 00 Brno
IČ: 28262085
DIČ: CZ28262085
Zapsaná: u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5362
Telefon: [redacted]
E-mail: [redacted]
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
Č. účtu: 289331360/0300
Její jménem jedná [redacted], člen představenstva

(dále jen “Nájemce”)

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání dohodnuté prostory sloužící k podnikání, konkrétně část nemovitostí:
- st. pozemku p. č. 471, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře stanovené v grafickém plánu – příloha č.1
 - budovy č. p. 53 (včetně stavebního technologického vybavení) na p. č. 471, o výměře stanovené v grafickém plánu – příloha č.1
 - pozemku p. č. 1146/13, ostatní plocha, (místo pro akumulaci nádrží a místo pro trafostanici), o výměře stanovené v grafickém plánu – příloha č.1
- zapsaných u Katastrálního úřadu Chrudim, katastrální pracoviště Chrudim na LV 79 pro obec Luže, katastrální území Luže, a to včetně příslušenství, které je specifikováno v příloze č. 2 této smlouvy („**předmět nájmu**“).
- 2.2. Grafický plán pronajatých prostor včetně výměr v m², rozsahu rozvodu tepla a elektrické energie je podrobně zpracován v příloze č.1., která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.3. Nájemce předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání dohodnuté nájemné a cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 2.4. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že všechny touto smlouvou uvedené smluvní vztahy spolu vzájemně souvisí a existence jednoho z nich je samozřejmým předpokladem pro existenci všech vztahů ostatních.
- 2.5. Smluvní strany pořídí o předání a převzetí předmětu nájmu protokol podepsaný oběma stranami, ve kterém bude zejména podrobně popsán stav a vybavenost částí objektů a pozemků, které jsou předmětem nájmu. Předávací protokol tvoří přílohu č.2 této smlouvy.
- 2.6. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem státu ve smyslu z.č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů („zákon o majetku“) na základě hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření národního majetku čís. práv.002/91 ze dne 5. 2. 1991. Pronajímatel je tedy příslušný hospodařit s nemovitým majetkem (budovami a pozemky, vše dále pouze „Nemovitosti“) zapsanými u Katastrálního úřadu Chrudim, katastrální pracoviště Chrudim na LV 79 pro obec Luže, katastrální území Luže, mezi které náleží i předmět nájmu.

3. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s cílem účelně a hospodárně pronajmout Nájemci nemovité prostory k zajištění jeho podnikatelské činnosti.
- 3.2. Nájemce uzavírá tuto smlouvu k využití pronajatých prostor pro instalaci kogeneračních jednotek (díla) a jejich užití s cílem provozování podnikatelské činnosti – výroba a prodej tepla a elektrické energie třetím stranám.
- 3.3. Předmět nájmu je nájemci pronajímán výhradně pro účely stanovené tímto článkem smlouvy.

4. Kogenerační jednotka

- 4.1. Nájemce prohlašuje, že na základě předchozího ujednání stran provozuje v předmětu nájmu kogenerační jednotku, která není součástí předmětu nájmu a je ve výlučném vlastnictví Nájemce. Veškeré náklady na technické zhodnocení předmětu nájmu, spočívající v údržbě a opravách předmětu nájmu, provedených v souvislosti s provozem kogenerační jednotky, hradí Nájemce.
- 4.2. Veškeré investice, které provede Nájemce na předmětu nájmu, včetně pořízení veškerého zařízení a movitých věcí nacházejících se v předmětu nájmu, záleží pouze na rozhodnutí Nájemce. Musí být však v souladu s platnými právními normami a nesmí bránit provozu Pronajímatele.

- 4.3. V případě technického zhodnocení předmětu nájmu je Nájemce oprávněn předmět nájmu účetně odepisovat dle zákonné právní úpravy.
- 4.4. Po uplynutí nájemní doby je Pronajímatel na základě samostatné smlouvy oprávněn odkoupit investice vynaložené Nájemcem v souvislosti s provozováním kogenerační jednotky.

5. Doba trvání nájmu

- 5.1. Tato nájemní Smlouva se uzavírá na dobu určitou 4 let s účinností ode dne podpisu této smlouvy.
- 5.2. V případě, že smluvní strany projeví zájem pokračovat v tomto smluvním vztahu i po uplynutí doby, na kterou je tato smlouva uzavřena, lze užívání předmětu smlouvy prodloužit ve smyslu § 27, z.č.219/2000 Sb. dohodou tak, že celková doba užívání předmětu nájmu nepřesáhne 8 let.
- 5.3. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím dohodou smluvních stran, vypovědí, nebo odstoupením od této smlouvy.
- 5.4. Tato smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této smlouvy nastanou k okamžiku, stanoveném v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 5.5. Tato Smlouva může být vypovězena před uplynutím sjednané lhůty kteroukoliv ze smluvních stran pouze z následujících důvodů:
 - 5.6. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - 5.6.1. Nájemce ztratí způsobilost k provozování kogenerační jednotky
 - 5.6.2. Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou,
 - 5.6.3. Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a pronajímatel písemně nájemce upozornil na porušování této Smlouvy s tím, že nedojde-li k odstranění závadného stavu ve lhůtě, která nesmí být kratší třech (3) týdnů, může tuto Smlouvu vypovědět,
 - 5.6.4. Nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek (porušením klidu není hluk způsobený běžným provozem),
 - 5.6.5. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - 5.6.6. kdykoliv bez udání důvodu,
 - 5.6.7. přestanou být plněny podmínky pro přenechání nebytových prostor do užívání jiné osobě ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
 - 5.7. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - 5.7.1. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - 5.7.2. předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
 - 5.7.3. kdykoliv bez udání důvodu,
 - 5.7.4. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto Smlouvou.
 - 5.8. Výpověď musí být podána písemně, formou doporučeného dopisu. Výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku této Smlouvy. Za rozhodné datum je považováno datum doručení.

- 5.9. Pronajímatel je oprávněn odstoupit v případě, že z jakéhokoliv důvodu přestanou platit podmínky § 27 zákona o majetku ČR, za kterých je Pronajímatel oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání Nájemci; v takovém případě nájem končí uplynutím kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o odstoupení od smlouvy Nájemci.
- 5.10. Každé odstoupení od této smlouvy musí mít písemnou formu. Účinky odstoupení od této smlouvy nastanou okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od smlouvy druhé smluvní straně.
- 5.11. V případě předčasného ukončení této smlouvy jsou si smluvní strany povinny poskytnout nezbytnou součinnost tak, aby druhé smluvní straně nevznikla škoda.
- 5.12. Odstoupení od smlouvy či její vypovězení se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut či úroků z prodlení.

6. Nájemné

- 6.1. Nájemce je povinen platit nájemné v dohodnuté výši 1.050.000,-Kč za jeden rok. Takto stanovené nájemné bude hrazeno měsíčními splátkami ve výši 87.500,-Kč.
- 6.2. Nájemné v uvedené výši je nájemce povinen platit od doby účinnosti této smlouvy.
- 6.3. Nájemné nezahrnuje náklady na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, odvoz odpadků a další případné náklady, které vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. ■■■■
- 6.4. Náklady podle odst. 6.3. tohoto článku bude Nájemce hradit samostatně podle skutečných nákladů a spotřeby. Spotřeba jednotlivých médií bude účtována podle skutečné spotřeby.
- 6.5. Nájemné dle bodu 6.1. této smlouvy bude placeno nájemcem v měsíčních splátkách, splatných nejpozději k 15.dni daného měsíce, za které nájemné přísluší, na podkladě vystaveného daňového dokladu Pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dnů ode dne jejího vystavení.
- 6.6. Uhrazení nájemného se rozumí připsání částky na účet Pronajímatele.

7. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce je povinen po dobu nájmu a na své náklady pojistit veškeré pořízené zařízení a inventář proti živelním pohromám a krádeži vloupáním.
- 7.2. Nájemce bude dbát, aby předmět nájmu, včetně technických zařízení a instalací, po dobu trvání nájmu odpovídal stanoveným obecně platným a interním předpisům, vztahujícím se k předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu pouze po písemném odsouhlasení Pronajímatele, v rozsahu schválené projektové dokumentace a podmínek této Smlouvy.
- 7.4. Nájemce se zavazuje s předmětem nájmu zacházet s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu a drobné opravy vyplývající z provozu tak, aby zabránil vzniku škod z provozu kogenerační jednotky a související technologie na předmětu nájmu.
- 7.5. Škody na předmětu nájmu a závady na zařízení je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu hlásit Pronajímateli tak, aby mohlo být zabráněno následně vzniku další škody. Pokud tuto povinnost nesplní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním povinnosti Pronajímateli vznikla.
- 7.6. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu zaviněním Nájemce, jeho zaměstnanců, návštěvníků, jímž umožnil Nájemce přístup apod.

- 7.7. Po skončení nájemního vztahu, je Nájemce povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, na jakém se obě smluvní strany dohodnou, nedohodnou-li se, pak ve stavu v jakém jej Nájemce převzal při podpisu nájemní smlouvy dne 28. 4. 2014, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce má nárok na náhradu zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému došlo po dobu trvání nájmu a které je Pronajímatelem dále využitelné. Zhodnocení bude vypořádáno nejpozději do tří měsíců ode dne předání předmětu nájmu zpět Pronajímateli, nedohodnou-li se smluvní strany jinak..
- 7.8. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu ve smyslu čl. 2.5. této smlouvy. V tomto protokolu budou uvedeny případné nedostatky a závazky spolu s termíny jejich odstranění.
- 7.9. Z důvodu dodržení nočního klidu je nájemce oprávněn provozovat kogenerační jednotku pouze v době od 06,00 hod. do 22,00 hodin. V případě, že nájemce bude provozovat kogenerační jednotku v době od 22,00 hodin do 06,00 hod. musí splnit hlukové a hygienické limity pro dané místo a čas provozu (noční provoz).

8. Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je oprávněn provést i bez souhlasu Nájemce pouze takové opravy a stavební změny, které jsou nutné k odvrácení hrožících nebezpečí nebo k odstranění škod. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých prostor za účelem provedení takových prací. Tyto práce nemohou být Pronajímateli znemožňovány nebo zdržovány.
- 8.2. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoliv významných skutečnostech, které mají vliv na provoz předmětu nájmu a kogenerační jednotky, a to písemnou formou nejméně tři pracovní dny předem. Především se jedná o technické úpravy, opravy, revize, požární cvičení, nebo jiné plánované zásahy prováděné v předmětu nájmu nebo jeho blízkosti, nebo konání akcí, které ovlivní vstup do předmětu nájmu a jakékoliv jiné situace, které ovlivňují běžný provoz předmětu nájmu.
- 8.3. Pronajímatel se zavazuje, že umožní zaměstnancům Nájemce a jejich zástupcům, uvedeným v seznamu osob s právem vstupu, neomezený přístup do předmětu nájmu, včetně neomezeného použití přístupových komunikací.
- 8.4. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci po celou dobu trvání nájmu bezplatně nejméně dvě parkovací místa v areálu Pronajímatele pro jeho zaměstnance a návštěvníky.
- 8.5. Pronajímatel umožní Nájemci, aby na předmětu nájmu i uvnitř vhodným způsobem označil svou firmu. Formu a velikost takového označení však je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem.

9. Podnájem

- 9.1. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájemní třetí osobě. To se netýká pověření k obsluhování kogenerační jednotky.

10. Odběr tepla

- 10.1. Pronajímatel uzavírá následně k této smlouvě s Nájemcem Kupní smlouvu o dodávkách tepla, na základě které bude odebírat teplo pro zásobování svých odběrných míst po dobu platnosti a účinnosti této nájemní smlouvy.

11. Závěrečná ujednání

- 11.1. Nájemce může s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele převést práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy na v budoucnu nově vzniklou společnost založenou za účelem vykonávání převedených práv a povinností plynoucích z této smlouvy.

- 11.2. Smluvní strany prohlašují, že se před uzavřením této Smlouvy podrobně seznámily s jejím obsahem, že smlouva vyjadřuje přesně, určité a srozumitelně jejich svobodnou vůli, a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření.
- 11.3. Smlouvu lze měnit pouze dohodou smluvních stran, formou písemných a číslovaných dodatků.
- 11.4. Tato smlouva se řídí obecně závaznými právními předpisy ČR, zejména občanským zákoníkem v platném znění.
- 11.5. Žádný z účastníků této Smlouvy není oprávněn jakoukoli formou předávat informace nepovolaným třetím osobám o obsahu, právech a povinnostech vyplývajících pro každého z nich z této Smlouvy, nebude-li v této otázce mezi nimi výslovně ujednáno jinak. Prokazatelné porušení této povinnosti zakládá dotčenému účastníkovi právo domáhat se prokazatelné náhrady škody takovýmto jednáním vzniklé.
- 11.6. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran. Pronajímatel je povinen v případě převodu či přechodu vlastnictví objektů – odběrných míst specifikovaných v Kupní smlouvě (smlouvě o dodávkách tepla) zcela či zčásti na jinou osobu, zajistit rovněž odpovídající převod či přechod práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na tuto jinou osobu.
- 11.7. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zák.č. 340/2015Sb., o registru smluv.
- 11.8. Podmínkou účinnosti této Smlouvy je dále uzavření Kupní smlouvy o dodávkách tepla mezi nájemcem jako dodavatelem a Pronajímatelem jako Odběratelem.
- 11.9. Tato Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních a každá ze smluvních stran obdrží jedno kompletní vyhotovení Smlouvy.
- 11.10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č.1 - Plán pronajatých prostor
Příloha č.2 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

V Brně dne 25.4.2024

V Luži dne 25.4.2024

Za nájemce :

Za pronajímatele :

člen představenstva

ředitel