

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. SMLOUVY NÁJEMCE: N-24-011

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: Hrotopická 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

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH:
Jakub Podešva – pověřený obchodní ředitel

TELEFON:
E-MAIL:
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH:
Michal Lukáč – provozní manažer

TELEFON:
E-MAIL:

dále jen „Nájemce“ a

SPOLEČNOST: **Oderská městská společnost, s.r.o.**
SE SÍDLEM: Vítkovská 267/25, 742 35 Odry
IČ: 26839415
DIČ: CZ26839415
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném KS v Ostravě, oddíl C, vložka 28090.
ZASTOUPENÁ: **Radim Osadník, MBA - jednatel**
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Komerční banka, a.s.; Nový Jičín
ČÍSLO ÚČTU: 25734801/0100
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH:
Radim Osadník, MBA - jednatel

TELEFON:
E-MAIL:
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH:
Milan Lukáš

TELEFON:
E-MAIL:
Šarka Žilová

TELEFON:
E-MAIL:

dále jen „Pronajímatel“

dále společně také jen „smluvní strany“

I. PREAMBULE

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín na LV 2627, nacházejících se v katastrálním území Odry (709085):
 - pozemku parc. č. 1113/2, jehož součástí je stavba, budova bez č. p./č. e. (stavba technického vybavení), včetně stavebního technologického vybavení (tato budova se dále označuje také jen jako „**Budova**“),
 - pozemku parc. č. 1113/8,(tyto pozemky se dále označují souhrnně také jen jako „**Pozemky pronajímatele**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn užívat část pozemku parc.č. 2573/21, v katastrálním území Odry, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV 10001 (dále jen „**Pozemek města**“), znázorněnou v grafické příloze č. 1 této smlouvy, ve vlastnictví města Odry, IČ: 00298221, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Odry a Pronajímatelem, a že je bez dalšího oprávněn přenechat Pozemek města do užívání Nájemci za podmínek této smlouvy.
3. 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**“).
4. Nájemce se dohodl se 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 Pozemcích pronajímatele (resp. Budově) a Pozemku města (dále souhrnně jen „**Nemovitosti**“). Pronajímatel s tímto souhlasí, je ochoten za sjednaných podmínek poskytnout a zajistit Nájemci užívací právo k těmto Nemovitostem a zároveň poskytnout veškerou potřebou součinnost nezbytnou pro výstavbu, instalaci a uvedení Zdroje KVET do provozu.
5. 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 TEDOM s tepelným výkonem cca 897 kW_t (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**“).
6. Předpokládaný objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET činí _____ /rok (dále jen „**Roční objem dodávek ze Zdroje KVET**“). Celkový objem dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET za celou dobu trvání této smlouvy činí _____ l (dále jen „**Celkový objem dodávek ze Zdroje KVET**“).
7. 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 prostory v Budově, a dále část Pozemků pronajímatele a část Pozemku města (vše dohromady dále pouze „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 1 této smlouvy, kterou tvoří grafická část a stává se 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.

- 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.
- Pronajímatel prohlašuje, že na Pozemcích pronajímatele a Pozemku města nevážnou 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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Pronajímatel se zavazuje za všech okolností zajistit po celou dobu nájmu dle této smlouvy trvání jeho užívacího práva k části Pozemku města přenechané Nájemci do užívání na základě této smlouvy, jakož i jeho oprávnění tuto část Pozemku města přenechat k dalšímu užívání Nájemci na základě této smlouvy. Porušení této povinnosti představuje podstatné porušení této smlouvy ze strany Pronajímatele.
- 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.
- 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

- 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.
- Pronajímatel poskytne, potažmo u třetích osob zajistí, Nájemci potřebnou součinnost při instalaci a následném provozu Zdroje KVET. Pronajímatel zejména poskytne (zajistí) Nájemci potřebnou součinnost v rámci celého řízení pro získání povolení pro výstavbu Zdroje KVET a pro vydání následného kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET, bude-li prováděno kolaudační řízení, a za tímto účelem zejména poskytne Nájemci

veškerou požadovanou dokumentaci a informace. 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 15 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)

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:

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

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.

V případě vlivu tzv. VYŠŠÍ MOCI (živelná pohroma, požár, teroristický útok apod.) tento odstavec pozbývá platnosti.

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 neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu.
 - Trafo stanice, 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 neoddělitelnou 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 právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET,
 - ve výši - Kč ročně v období od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET.
- K částkám nájemného bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Nájemce Pronajímateli alikvotní část ročního nájemného.
- Sjednané roční nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 20 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.
- Výše uvedené nájemné je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace si Pronajímatel vyhrazuje právo upravovat výši nájemného, přičemž podkladem k této úpravě budou oficiální statistické údaje ČSÚ. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy, bude písemně oznámena Nájemci a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
- 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 podkladů Pronajímatele činí za roky 2021 – 2023 průměrně /kalendářní rok. Pro případ, že celkový objem spotřebované tepelné energie v dané lokalitě (odběrných místech) poklesne v daném kalendářním roce trvání této smlouvy pod hodnotu I (dále jen „**Mezní hodnota**“) nebo Roční objem dodávek ze Zdroje KVET bude nižší, než je uvedeno v čl. I. odst. 6 této smlouvy, dohodly se smluvní strany:

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:

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. 6 této smlouvy.

a současně

- a) 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

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. 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, 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 a skončí uplynutím 15-ti let od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET. Nájem dle této smlouvy může být odchýlně 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 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 povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo pokud 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 nemovitostech Pronajímatele či jiných osob. Nezískání pravomocného povolení 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 oprávněn nájem vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. II. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé nebo že Pronajímatel poruší svou povinnost sjednanou v čl. III. odst. 5 této smlouvy. 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.
7. 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 6-ti měsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
8. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 3 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.
9. 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 občanského zákoníku.
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 (toto neplatí pro 100 % vlastníka Nájemce – Město Odry) 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, vložním do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Pozemkům pronajímatele 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 Pozemkům pronajímatele.

V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Pozemků pronajímatele 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 pojištěn 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 „**ZOZOÚ**“). Každá ze smluvních stran je povinna zajistit 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. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

č. 1 – Specifikace Předmětu nájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu nájmu

č. 2 – Listy vlastnictví a katastrální mapa

16. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

V Ostravě dne: 16.9.2024

Za Nájemce:

V Odrách dne: 29.8.2024

Za Pronajímatele

Ing. Martin Václavek, MBA
Předseda rady jednatelů

Radim Osadník, MBA
Jednatel

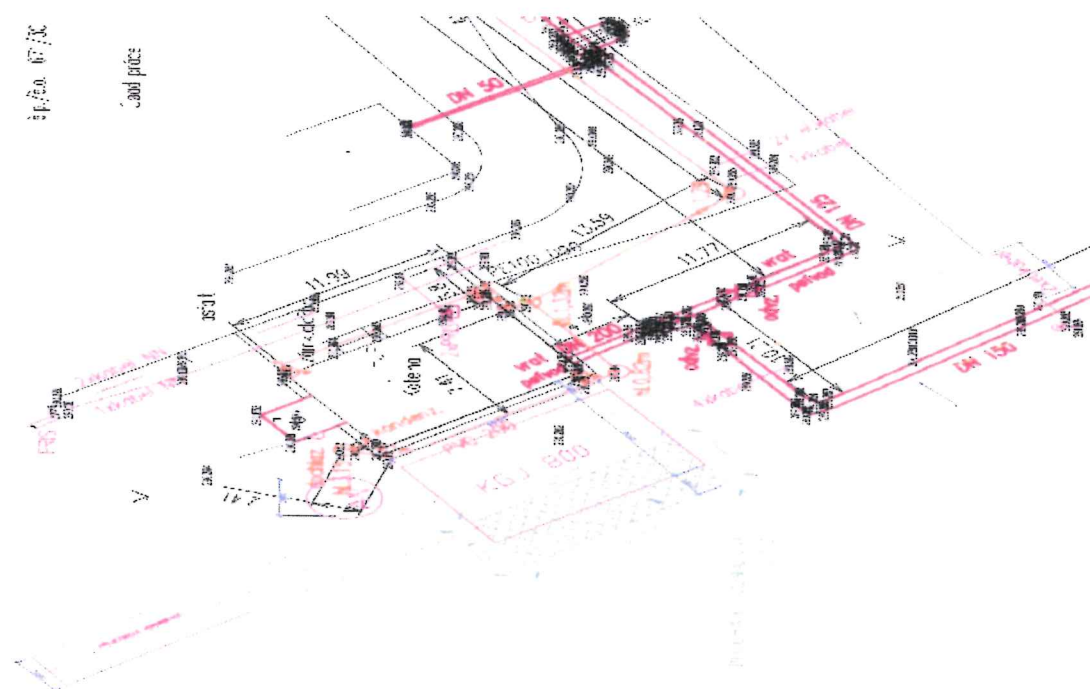
Oděráská městská společnost, :
Vítkovská 267/25
742 35 ODŘY
IČ: 26839415 DIČ: CZ26839415
Tel.: 556 730 160, 556 731 459

Ing. Pavel Rokoš
Místopředseda rady jednatelů



ČEZ Energo, s.r.o.
Duhová 1531/3
140 00 Praha 4-Michle
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109 -s-

Příloha č. 1
Specifikace předmětu nájmu (předpoklad)

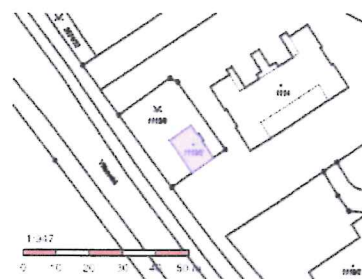


Příloha č. 2

Listy vlastnictví

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	0002/001
Obec:	Odry 0000001
Katastrální území:	Odry 0000001
Číslo LV:	0000
Výměra [m ²]:	94
Typ parcely:	Parcels katastru nemovitostí
Mapový list:	0000
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojící na pozemku:	od 0000/001
Stavební objekt:	0000/001/001

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Odorská městská společnost s.r.o. Vltavská 267/25 74235 Odry

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

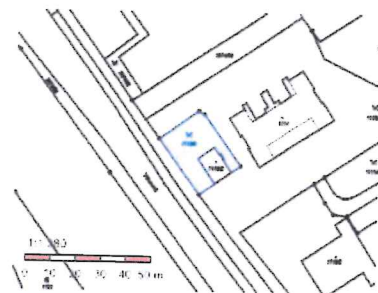
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cizí údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro katastrální území Odry](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	102/307
Obec:	Odry (68870117)
Katastrální území:	Odry (68870117)
Číslo LV:	1330
Výměra (m ²):	437
Typ parcely:	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list:	2361
Určení výměny:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická práva

Podíl

Oděská městská společnost, sídlo: Vítkovská 267/25 74235 Odry

Způsob ochrany nemovitosti

Nějsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcele nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nějsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nějsou evidovány žádné jiné zápisy

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro katastrální území Odry \(68870117\)](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat < 05.06.2024 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	602/2417
Obec:	Odry, katastrální území
Katastrální území:	Odry, katastrální území
Číslo LV:	602/2
Výměra (m ²):	1412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	602/2
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Odry, Masarykovo náměstí 16/25, 74235 Odry

Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním odvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Správní úřad pro katastr nemovitostí - úřad pro katastr nemovitostí v Odry](#)

