

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

č. 7/2025

Město Tanvald

IČO: 002 62 587

DIČ: CZ00262587

se sídlem Palackého 359, 468 41 Tanvald

zastoupená Mgr. Vladimírem Vyhnálkem, starostou města

č. ú. [REDACTED], VS: 1012000166

ID datové schránky: [REDACTED]

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné**a****CE.ENERGY, s.r.o.**

IČO: 02629828

DIČ: CZ02629828

se sídlem Ringhofferova 427, Olešovice, 251 68 Kamenice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 221802

zastoupená p. Miroslavem Zavřelem, jednatelem

ID datové schránky: [REDACTED]

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé(nájemce a pronajímatel dále společně též jen jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“)uzavřely dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen jako „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

smlouvu o nájmu nemovité věci

(dále též jen jako „**smlouva**“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků **par. č. 422/1 a 409/2** zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 **pro k. ú. Tanvald a obec Tanvald** (dále též jen jako „**pozemek**“).



2. Nájemce prohlašuje, že má zájem o přenechání níže specifikované části pozemku k užívání, a to za účelem umístění baterií, převaděčů s komunikační jednotkou a provozu níže specifikovaných technických zařízení, měřících zařízení (elektroměrů) a související technické infrastruktury, jejich připojení k distribuční síti (DS) na úrovni vysokého napětí (VN), registrace takto vytvořeného odběrného a předávacího místa (OPM) pod příslušným EAN na jméno nájemce, poskytování služeb flexibility v energetice (podpůrných a obchodních služeb) (dále též jen jako „**PpS**“) pro ČEPS, a.s., IČO: 25702556 (dále též jen jako „**ČEPS, a.s.**“) a dalších souvisejících činností.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tento pozemek, resp. jeho níže specifikovanou část přenechat nájemci k užívání.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání část pozemku o celkové výměře cca 600 m² specifikovanou v situačním plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy (dále též jen jako „**předmět nájmu**“), a nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se hradit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Smluvní strany sjednaly, že pokud na základě projektové dokumentace vypracované v souvislosti s účelem nájmu, resp. na základě faktické realizace této projektové dokumentace vyplýne, že rozsah předmětu nájmu výrazně přesahuje sjednaný účel, zavazují se uzavřít dodatek, kterým bude tato disproporce narovnána a rozsah předmětu nájmu bude na základě tohoto dodatku adekvátně zúžen.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Účelem této smlouvy je:
 - a. umístění a provoz zařízení pro poskytování služeb výkonové rovnováhy, zejména převaděče či převaděčů s komunikační jednotkou, baterie či baterií, měřících zařízení (elektroměrů) a další související technické infrastruktury sloužící k propojení převaděče či převaděčů s komunikační jednotkou a baterie či baterií a připojení do DS (zejména kabely vysokého napětí - VN) (dále též jen společně jako „**technická zařízení**“);
 - b. připojení technických zařízení k DS;
 - c. registrace takto vytvořeného odběrného a předávacího místa (OPM) pod příslušným EAN na jméno nájemce a
 - d. obchodování s takto vyrobenou elektřinou (zejména poskytování služeb flexibility v energetice – obchodních i podpůrných služeb pro ČEPS, a.s.)(dále též jen jako „**účel nájmu**“).



2. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že technická zařízení jsou samostatnou věcí jsoucí v užívání nájemce a nestávají se tak součástí pozemku. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci součinnost nezbytnou pro zápis příslušné výhrady vlastnictví stroje dle ust. § 508 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, do katastru nemovitostí, požádá-li jej o to nájemce, a to do 14 dní od obdržení příslušné výzvy nájemce.

IV. EXISTENCE VĚCNÉHO BŘEMENE

1. S ohledem na existenci věcného břemene (služebnosti) zatěžujícího pozemkové par. č. 422/1 a 409/2 zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 pro k. ú. Tanvald a obec Tanvald je nájemce povinen při užívání pozemku respektovat tato omezení. Na pozemkových parcelách je položen vodovodní řad a kabelová trasa s vyznačením ochranného pásma tak, jak je zakresleno v geometrickém plánu č. 208/96 ve Smlouvě o zřízení věcného břemene mezi Městem Tanvald a Severočeskou vodárenskou společností a.s., která je **Přílohou č.2** této smlouvy. Oprávněným z věcného břemene je Severočeská vodárenská společnost a.s., se sídlem Teplice, Přítkovská 1689, IČO 49099469.
2. Věcné břemeno spočívá v povinnosti vlastníka (tedy i nájemce) strpět v nutném rozsahu vstup oprávněného nebo jiného pověřeného subjektu na dotčené pozemky za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na položeném zařízení. Každý vynucený zásah na dotčených pozemcích bude proveden s řádnou péčí a pozemky budou uvedeny do původního stavu. Případná způsobená škoda bude straně povinné uhrazena.
3. Úpravy a práce na dotčených pozemcích, které mohou mít vliv na uložené zařízení nebo přístup k němu v případě potřeby jejich oprav či údržby, je vlastník (tedy i nájemce) pozemku povinen v dostatečném předstihu před jejich provedením písemně ohlásit oprávněnému a koordinovat tyto úpravy a práce tak, aby byly minimalizovány vlivy takových úprav a prací na služebnost a majetek oprávněného. Dále je vlastník takto zatíženého pozemku (tedy i nájemce) povinen zdržet se činností bránících běžnému provozu zařízení nebo činností, které by vedly nebo mohly vést k poškození uloženého zařízení.
4. Podpisem smlouvy bere nájemce tato omezení na vědomí a bere na vědomí zejména skutečnost, že v prostoru uloženého zařízení je povinen se zdržet hloubkového zásahu do pozemku a na vodovodní řad a kabelovou trasu vč. ochranného pásma není možné umísťovat žádnou stavbu ani zařízení vč. technických bez explicitního souhlasu oprávněného z věcného břemene.



V.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU, PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **20 let** počínaje dnem uzavření této smlouvy (dále též jen jako „**počátek nájmu**“).
2. Nesdělí-li kterákoliv ze smluvních stran druhé smluvní straně, že nemá zájem na prodloužení nájmu nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu, nájem se automaticky prodlužuje o dobu 1 roku. Takto může být nájem prodloužen i opakovaně.
3. Smluvní strany stvrzují, že předmět nájmu byl nájemci předán při uzavření této smlouvy. O předání předmětu nájmu v souvislosti s uzavřením i skončením této smlouvy bude sepsán předávací protokol.

VI.

NÁJEMNÉ

1. Výše nájemného za předmět nájmu byla sjednána následovně:
 - a. za období ode dne uzavření této smlouvy do dne, kdy nájemce vybuduje VN přípojku a její napojení na stávající VN kabel vedoucí k transformátorové stanici umístěné v předmětu nájmu činí nájemné **1 000 Kč/měsíc**. Toto období však skončí **nejpozději dne 30.11.2026**;
 - b. za období ode dne následujícího po dni, kdy uplyne období specifikované pod písm. a) tohoto ustanovení, a konče dnem, kdy bude OPM zřízené na základě této smlouvy certifikováno pro poskytování PpS, činí nájemné celkem **40 000 Kč/měsíc**. Toto období však skončí **nejpozději dne 1.7.2027**, ledaže příslušná distribuční společnost (ČEZ Distribuce a.s., PRE Distribuce a.s. nebo EG.D, a. s.) nedodrží lhůtu 30 dnů k vydání (souhlasného) stanoviska k projektové dokumentaci. V takovém případě se termín specifikovaný v předešlé větě prodlužuje o dobu, po kterou bude distribuční společnost **v prodlení se splněním této své povinnosti**;
 - c. za období počínaje dnem následujícím po uplynutí období specifikovaného pod písm. b) tohoto ustanovení činí nájemné celkem **108 000 Kč/měsíc**.
2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za nějž je hrazeno, a to na bankovní účet pronajímatele s variabilním symbolem uvedeným v záhlaví smlouvy, nesdělí-li pronajímatel za tímto účelem nájemci jiný bankovní účet. V případě ukončení nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat poměrnou část nájemného za příslušný měsíc se splatností 14 dní od ukončení smlouvy.
3. V případě prodlení s placením nájemného má pronajímatel nárok na úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši.
4. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem

pro uplynulý kalendářní rok. Navýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést číslovaným a oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem ke smlouvě, přičemž pokud tak neučiní nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, jeho právo na navýšení nájemného v daném kalendářním roce zaniká. Navýšené nájemné je placeno od začátku následujícího měsíce po uzavření dodatku ke smlouvě. Nájemné je také možno zvýšit o míru inflace kumulovaně za více let najednou, avšak nikoliv se zpětným účinkem. Nájemné lze takto poprvé zvýšit s účinky ode dne 01.01.2027.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Smluvní strany jsou povinny poskytovat si po celou dobu trvání této smlouvy součinnost nezbytnou k řádnému plnění této smlouvy.
2. Smluvní strany jsou povinny zajišťovat plnění jejích povinností dle této smlouvy osobami, které budou disponovat příslušnou odborností.
3. Pronajímatel je zejména povinen:
 - a. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu, tj. zejména umožnit nájemci připojení elektrické energie, napojení na příslušnou distribuční síť;
 - b. poskytnout nájemci součinnost nezbytnou k realizaci účelu nájmu dle čl. III odst. 2 této smlouvy;
 - c. umožnit nájemci na jeho vlastní náklady instalaci kamerového systému v předmětu nájmu;
 - d. umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu 24/7 celoročně včetně veškerých přístupových cest;
 - e. neprodleně oznámit nájemci výskyt jakýchkoliv událostí nastalých na pozemku, které mohou mít vliv na řádný provoz technických zařízení nájemce, pokud se pronajímatel o těchto událostech dozví.
4. Pronajímatel je zejména oprávněn:
 - a. požadovat po předchozím písemném oznámení ve lhůtě nejméně 7 dní přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem.
5. Nájemce je zejména povinen:
 - a. platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy;
 - b. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému;
 - c. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu;
 - d. oznámit pronajímateli, že předmět nájmu není způsobilý k sjednanému účelu;



- e. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu přístup a kontrolu předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí vzniku škody;
- f. zajistit, aby veškerá činnost provozovaná v předmětu nájmu byla v souladu s platnými právními předpisy (podnikatelské, hygienické, požární atd.) a s touto smlouvou.

VIII. PODNÁJEM

1. Nájemce může zříditi třetí osobě k předmětu nájmu či jeho části užívací právo (podnájem), pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

IX. SKONČENÍ NÁJMU

1. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby trvání ukončit pouze dohodou, výpovědí z důvodů vymezených v této smlouvě anebo odstoupením dle odst. 3 tohoto ustanovení. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení druhé smluvní straně.
2. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět pouze tehdy, jestliže druhá smluvní strana opakovaně porušuje povinnosti stanovené v této smlouvě. Za opakované porušení povinností se považuje porušení povinností nejméně ve třech případech, přičemž není podstatné, zda se jedná o porušení totožné povinnosti či porušení různých povinností. Za opakované porušení povinností se považuje i trvalé porušení totožné povinnosti, trvá-li takové porušení povinnosti nepřetržitě nejméně 1 měsíc. Smluvní strana, která hodlá využít práva vypovědět smlouvu z důvodu porušení povinností druhé smluvní strany, je povinna na tuto skutečnost nejprve písemně upozornit druhou smluvní stranu a poskytnout ji nejméně 1měsíční lhůtu k nápravě. Pouze za předpokladu, že druhá smluvní strana pokračuje v porušení příslušné povinnosti i po uplynutí této lhůty, je oprávněná smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět.
3. Pokud nájemci nebude umožněna realizace účelu nájmu dle čl. III odst. 2 této smlouvy výhradně z důvodu nedostatku součinnosti na straně pronajímatele, ke které se zavázal, ani do 6 měsíců ode dne předání předmětu nájmu, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit a/nebo požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů, které byl nucen vynaložit v souvislosti s realizací dle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí.
5. Pokud realizace účelu nájmu v souladu s právními předpisy nebude objektivně možná (zejména z důvodu neudělení příslušných souhlasů, povolení veřejnoprávních orgánů apod.), přestože nájemce vyvinul veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, a přestože mu pronajímatel poskytl nezbytnou součinnost, je nájemce oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Smluvní strany nejsou oprávněny vůči sobě navzájem požadovat



jakoukoliv kompenzaci, smluvní pokuty apod. za předčasné ukončení smlouvy z tohoto titulu.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá.

X. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany sjednaly, že bude-li tato smlouva předčasně ukončena z důvodů přičitatelných pronajímateli, má nájemce právo na smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč.
2. Smluvní pokuty jsou splatné do 1 měsíce od jejich vzniku.
3. Vznikem nároku na smluvní pokutu není dotčeno právo oprávněné strany na náhradu škody ve výši převyšující smluvní pokutu.
4. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci veškerou škodu způsobenou v příčinné souvislosti s porušením jeho povinností na základě této smlouvy.

XI. SOUHLAS SE ZÁPISEM NÁJEMNÍHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

1. Smluvní strany tímto vydávají souhlasné prohlášení pro zápis nájemního práva vzniklého na základě této smlouvy do katastru nemovitostí:
 - a. Toto souhlasné prohlášení činí pronajímatel a nájemce označení v záhlaví této smlouvy.
 - b. Nabyvatelem nájemního práva je nájemce označený v záhlaví této smlouvy.
 - c. Nájemní právo se týká všech nemovitostí uvedených v ust. čl. I. odst. 1 této smlouvy.
 - d. Nájemní právo vzniká na základě této smlouvy uzavřené podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
 - e. Nájemní právo není mezi pronajímatelem a nájemcem sporné ani pochybné.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad nájemního práva do katastru nemovitostí podá nájemce, s čímž pronajímatel tímto výslovně souhlasí. Jako poslední den doby, na kterou je nájem sjednán, uvede nájemce údaj v souladu s ust. čl. V. této smlouvy. Poplatek spojený s podáním návrhu na vklad nájemního práva zaplatí nájemce.
3. Pokud by katastrální úřad odmítl provést vklad nájemního práva do katastru nemovitostí ve smyslu této smlouvy kvůli případným vadám této smlouvy nebo návrhu na vklad, zavazují se smluvní strany poskytnout si nezbytnou součinnost spočívající v odstranění vad



návrhu tak, aby mohl být vklad proveden. Bude-li třeba k provedení vkladu uzavřít novou smlouvu, zavazují se smluvní strany učinit tak bez zbytečného prodlení. Nově uzavíraná dohoda bude co do obsahu odpovídat vůli smluvních stran vyjádřené v této smlouvě.

XII. CESE SMLOUVY

1. Nájemce před uzavřením této smlouvy informoval pronajímatele, že hodlá (ať již přímo nebo prostřednictvím třetí osoby jednající s ním ve shodě či prostřednictvím s ním jinak propojené osoby) založit obchodní společnost, na níž hodlá převést projekt specifikovaný v této smlouvě, včetně této smlouvy, a která se stane smluvní stranou postoupené smlouvy se všemi právy a povinnostmi z toho vyplývajícími. Pronajímatel je s tímto záměrem srozuměn a souhlasí s jeho realizací.
2. Informuje-li tedy nájemce pronajímatele o tom, že má zájem o cesi této smlouvy ve prospěch nájemcem určené osoby, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci součinnost k této cesi, zejména je povinen uzavřít příslušnou smlouvu o postoupení této smlouvy na straně nájemce ve prospěch nájemcem určené osoby bez nároku na jakoukoliv kompenzaci.

XIII. DORUČOVÁNÍ

1. Je-li pro jakékoliv právní jednání smluvní strany dle právních předpisů a/nebo ujednání smluvních stran vyžadována písemná forma, považuje se tento požadavek za splněný i tehdy, je-li učiněn prostřednictvím datové schránky nebo e-mailové komunikace. Výjimku představují právní jednání vedoucí ke změně či ukončení této smlouvy, která musí být vždy učiněna v písemné formě, a to buď v listinné podobě nebo elektronicky s elektronickým podpisem.
2. Smluvní strany sjednaly pro účely komunikace v souvislosti s touto smlouvou následující doručovací údaje:

Pronajímatel:

Adresa: Město Tanvald

E-mail: [REDACTED]

ID datové schránky: [REDACTED]

Kontaktní osoba: Mgr. Vladimír Vyhnálek, starosta města, tel. [REDACTED]

Nájemce:

Adresa: Ringhofferova 427, Olešovice, 251 68 Kamenice

E-mail: [REDACTED]

ID datové schránky: [REDACTED]

Kontaktní osoba pro účely řešení technických otázek: Ján Kusche, tel. [REDACTED]

3. Kterýkoliv z kontaktních údajů uvedených v tomto ustanovení je příslušná smluvní strana oprávněna jednostranně změnit, přičemž příslušné oznámení o změně nabývá účinků okamžikem doručení druhé smluvní straně. Dojde-li ke změně sídla smluvní strany, pak oznámení není třeba.

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v registru zveřejní pronajímatel do 30 dnů ode dne podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení, a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy pronajímatele a nájemce je určeno pro potřeby příslušného katastrálního úřadu, když toto vyhotovení obdrží nájemce, který v souladu s touto smlouvou zajistí podání návrhu na vklad na příslušný katastrální úřad.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Situační plán pozemku.
 - Příloha č.2, Smlouva o zřízení věcného břemene mezi Městem Tanvald a Severočeskou vodárenskou společností a.s. včetně geometrickém plánu č. 208/96
4. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do pěti pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.
6. Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat a poskytovat si veškeré informace potřebné pro řádné plnění svých závazků. Smluvní strana je povinna informovat druhou smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této smlouvy.
7. Záměr na pronájem pozemků par. č. 422/1 a 409/2 zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 pro k. ú. Tanvald a obec Tanvald vydala Rada města Tanvald dne 29. 01. 2025 usnesením č. 13/2/2025.
8. O pronájmu nájemci rozhodla Rada města Tanvald dne 26.02.2025 usnesením č. 40/4/2025/1, tuto smlouvu schválila Rada města Tanvald dne 26.02.2025 usnesením č. 40/4/2025/2.



9. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, výslovně prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné, pravé a vážné vůli, nebyla sepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V _____ dne _____ 2025

V _____ dne _____ 2025

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Tanvald
Mgr. Vladimír Vyhnálek, starosta

CE.ENERGY, s.r.o.
Miroslav Zavřel, jednatel

