# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání A ZAJIŠTĚNÍ SLUŽEB pro nájemce

Níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedené smluvní strany:

 **1) Teplárna Strakonice, a.s.**

IČO: 608 26 843

DIČ: CZ60826843

se sídlem Komenského 59, 386 01 Strakonice

zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 636

zastoupená: Ing. Jana Králíková, předsedkyně představenstva

 Ing. Bc. Roman Plíva, člen představenstva

 (dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

**2) EG.D, s.r.o.**

IČO: 210 55 050

DIČ: CZ21055050

se sídlem Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

zapsaná u obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 142374

zastoupená: Lenka Lexová, vedoucí Správy majetku

Mgr. Marie Princlíková, Správa majetku

(dále jen jako „**nájemce**“)

uzavřely podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník v platném znění tuto smlouvu:

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem areálu na adrese Komenského 59, 386 01 Strakonice, který zahrnuje pozemky a stavby, jež pronajímateli slouží k provozování jeho podnikatelské činnosti, tj. především k výrobě tepelné a elektrické energie (dále jen „**Areál TST**“), přičemž v souladu se záznamy v katastru nemovitostí je pronajímatel mj. vlastníkem pozemku p.č.st. 496/1 v k.ú. Nové Strakonice, zapsaného na listu vlastnictví č. 5637 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice. Součástí předmětného pozemku je budova s číslem popisným 59 – stavba technického vybavení (dále jen „**budova**“). V Areálu TST je přitom dále situován pozemek p.č.st. 496/4 ve vlastnictví nájemce, na kterém je zbudováno zázemí distribuční soustavy elektrické energie – rozvodny VVN 110 kV (dále jen „**Rozvodna 110**“), která je přístupná pouze přes pozemky pronajímatele.
	2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je nebytový prostor nacházející se ve výše uvedené budově, který se skládá z místností a prostor:

|  |  |
| --- | --- |
| **Pronajímané prostory** | **Výměry - m2** |
| Rozvodna 22 kV I. patro budovy | 406 |
| Rozvodna 22 kV II. patro budovy | 406 |
| VF místnost | 32 |

a prostorů pro vedení kabelových tras v budově a přes pozemky ve vlastnictví pronajímatele v Areálu TST:

|  |  |
| --- | --- |
| **Pronajímané prostory** | **Výměry - m2** |
| Kabelový prostor pod velínem | 50 |
| Kabelové kanály | 500 |
| SS rozvaděč + VS střídavá 40% | 33 |

 (dále jen „**předmět nájmu**“).

* 1. Předmět nájmu, tj. orientační umístění nebytových prostor a orientační umístění kabelových tras, a umístění Rozvodny 110 je zakresleno na situačním snímku, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Smluvní strany výslovně uvádí, že mezi nimi není sporu o vymezení předmětu nájmu.
	2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává k užívání nájemci předmět nájmu. V pronajatém prostoru v budově je přitom umístěno energetické zařízení distribuční soustavy - technologie rozvodny 22 kV, vedení VN a související technické vybavení ve vlastnictví nájemce (dále jen „**energetické zařízení**“), přičemž seznam vybavení nájemce tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
	3. Účelem nájmu je provozování energetického zařízení v předmětu nájmu, a to pro poskytování distribuce elektřiny, což je předmět podnikání nájemce.
	4. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat (spoluužívat) přístupovou cestu z veřejně přístupné místní komunikace vedoucí Areálem TST, a to v rozsahu nezbytně nutném pro přístup k výše uvedenému předmětu nájmu a k Rozvodně 110, a to nejkratší možnou cestou. Nájemce si je vědom, že přístupovou cestu bude užívat zejména také pronajímatel jakož i další subjekty, které se se souhlasem pronajímatele mohou pohybovat v Areálu TST. Nájemce proto nesmí žádným způsobem tuto přístupovou cestu blokovat či jinak znemožňovat či znesnadňovat její užívání pro ostatní její uživatele.
	5. Součástí závazku pronajímatele je rovněž umožnit nájemci a jeho pracovníkům přístup k předmětu nájmu a umožnit mu provádění kompletní obsluhy, kontroly, údržby, servisu a případné prezentace energetického zařízení a Rozvodny 110, a to tak, aby byl zajištěn nerušený výkon práv nájemce dle této smlouvy.
	6. Smluvní strany se dále dohodly, že spolu s nájmem bude pronajímatel nájemci poskytovat tyto služby:
* dodávky elektrické energie pro vlastní spotřebu energetického zařízení
* zajištění dodávek tepla pro prostory budovy, ve kterém se nachází energetické zařízení
* dodávky vody (vodné) a odvádění odpadní vody (stočné) pro Rozvodnu 110
* připojení technologických zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví nájemce a Rozvodny 110 k nutným zdrojům energií
* zajištění vedení kabeláže 0,4 kV a 22 kV pro připojení Rozvodny 110 ve vlastních kabelových prostorech
* zajištění údržby přístupových komunikací k objektu Rozvodny 110
* komunikační součinnost ohledně fungování energetického zařízení a poskytování služeb ostrahy při vstupu/vjezdu do Areálu TST
* připojení kanalizace k Rozvodně 110

(dále souhrnně jen „**Služby**“)

* 1. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že se před jejím podpisem s odbornou péčí seznámil s předmětem nájmu a jeho stavem, k tomuto, že nemá žádné výhrady ani připomínky a že již předmět nájmu bez jakýchkoliv výhrad fakticky převzal před podpisem této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je plně vyhovující k užívání k účelu nájmu dle této smlouvy.

**II.**

**Cenová ujednání**

* 1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši **xxx** bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že na nájem bude v souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, uplatněna daň.
	2. Sjednané nájemné za příslušný kalendářní rok bude nájemce platit jedenkrát ročně na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 30.6. příslušného roku. Faktury budou zaslány na e-mailovou adresu faktury@egd.cz.
	3. Faktura ohledně úhrady nájemného je splatná do 30 dnů od doručení a bude splňovat všechny náležitosti dle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě nejasností se má za to, že faktura byla doručena třetí den po prokazatelném odeslání.
	4. Vedle nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli roční úhradu za poskytování Služeb. Sjednané poskytování Služeb je zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty, přičemž DPH bude účtováno podle platných předpisů. Rozpis výše cen za jednotlivé Služby je přitom následující:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Služby** | **Cena bez DPH/rok** | **Sazba DPH** |
| dodávky elektrické energie pro vlastní spotřebu energetického zařízení | x | 21% |
| připojení technologických zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví nájemce a Rozvodny 110 k nutným zdrojům energií | x | 21% |
| zajištění vedení kabeláže 0,4 kV a 22 kV pro připojení Rozvodny 110 ve vlastních kabelových prostorech |
| zajištění údržby přístupových komunikací k objektu Rozvodny 110  |
| komunikační součinnost ohledně fungování energetického zařízení a poskytování služeb ostrahy při vstupu/vjezdu do Areálu TST |
| připojení kanalizace k Rozvodně 110 |
| zajištění dodávek tepla pro prostory budovy, ve kterém se nachází energetické zařízení | x | 12% |
| dodávky vody (vodné) a odvádění odpadní vody (stočné) pro Rozvodnu 110 | x | 12% |
| **Celkem bez DPH** | x |  |

* 1. Úhrada za poskytnuté Služby za příslušný kalendářní rok bude placena jedenkrát ročně na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem, ve které bude uveden rozpad jednotlivých cen za Služby. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 30.6. příslušného roku. Faktury budou zaslány na e-mailovou adresu faktury@egd.cz.
	2. Faktura ohledně úhrady za poskytnuté Služby je splatná do 30 dnů od doručení a bude splňovat všechny náležitosti dle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě nejasností se má za to, že faktura byla doručena třetí den po prokazatelném odeslání.
	3. Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit nájemné a jednotlivé ceny za poskytované Služby o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Inflační navýšení bude účinné od 1. 1. daného roku. Uplatněné navýšení ceny bude realizováno na základě písemného oznámení pronajímatele a zohledněno ve vystavených fakturách.
	4. Pro případ prodlení s placením nájemného či úhrad za Služby se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
	5. Pronajímatel se v případě, že je plátce DPH, jako poskytovatel zdanitelného plnění, zavazuje plnit povinnosti plynoucí mu ze zákona o DPH v platném znění řádně a včas. Zejména se zavazuje, že nebude úmyslně vystavovat nájemce riziku plnění z titulu ručení za nezaplacenou daň dle § 109 zákona o DPH. Pokud okolnosti budou nasvědčovat tomu, že nájemci by mohla ve vztahu ke zdanitelným plněním poskytnutým pronajímatelem na základě této smlouvy vzniknout ručitelská povinnost ve smyslu § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, vyhrazuje si nájemce právo uhradit daň z těchto zdanitelných plnění místně příslušnému správci daně pronajímatele postupem podle § 109a téhož zákona. Pronajímateli bude o tuto daň snížena úhrada. Uplatnění tohoto postupu úhrady daně se nájemce zavazuje pronajímateli řádně a včas oznámit, a to nejpozději do 14 dnů od provedení úhrady daně.

**III.**

**Doba a skončení nájmu**

* 1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
	2. Smluvní strany mohou písemně ukončit smluvní vztah dohodou.
	3. Smluvní strany si ujednaly rozdílně od ustanovení § 2312 občanského zákoníku, že smlouvu lze ukončit výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 24 měsíců, které počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
	4. V případě zániku nájmu je nájemce povinen prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení prostorů.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. Pronajímatel bude dbát o ochranu předmětu nájmu, potažmo energetického zařízení a jeho příslušenství před poškozením, zničením, ztrátou nebo odcizením. V případě vzniku jakékoli poruchy či závady, poškození, zničení nebo odcizení energetického zařízení nebo jeho příslušenství bude pronajímatel neprodleně informovat nájemce o vzniklé situaci, popřípadě o tom, kdo toto způsobil.
	2. Nájemce se zavazuje převzít veškeré povinnosti a odpovědnost plynoucí z provozování a užívání energetického zařízení a prostoru sloužícího podnikání. Především se jedná o užívání a provoz v souladu s obecně závaznými předpisy, zajištění bezpečnosti práce, požární ochrany a odpovědnost za případné škody související s užíváním předmětu nájmu. Veškeré změny na předmětu nájmu, vyjma drobných oprav a běžné údržby, které ovlivní jeho kvalitu, vlastnosti nebo celkový charakter, nájemce předem písemně odsouhlasí s pronajímatelem.
	3. Nájemce je oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
	4. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy energetické zařízení řádně provozovat a zajišťovat jeho pravidelný servis a údržbu, přičemž pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost při případné obměně či úpravách energetického zařízení, kterou po něm lze spravedlivě požadovat. O případných úpravách či obměně energetického zařízení, které by mohly být dopad na provoz pronajímatele, je nájemce povinen pronajímatele informovat s dostatečným předstihem, a to jakmile je to jen možné.
	5. Nájemce je oprávněn, ale také povinen, po celou dobu smluvního vztahu užívat pronajatý prostor v souladu s jeho určením a sjednaným účelem, je povinen řádně a včas plnit své povinnosti, hradit nájemné, nést ve vlastní režii náklady spojené s instalací a provozem energetického zařízení a dále náklady spojené s obvyklým udržováním energetického zařízení.
	6. Nájemce se zavazuje v pronajatém prostoru sloužícím podnikání i mimo něj dbát zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek, a to včetně osazení prostorů dle nájemní smlouvy, hasicími přístroji v potřebném množství a kvalitě, pokud tato povinnost již není splněna a právní předpisy toto vyžadují.
	7. Nájemce se dále zavazuje provozovat energetické zařízení v souladu s platnými právními předpisy, zejména bezpečnostními a hygienickými předpisy, a v součinnosti s pronajímatelem. V tomto směru se nájemce zavazuje zajistit, aby všichni jeho pracovníci, jakož i pracovníci jeho subdodavatelů, kteří se budou pohybovat v Areálu TST, dodržovali povinnosti vyplývající pro ně z platných právních předpisů, jakož i vnitřní předpisy pronajímatele týkající se BOZP a požární bezpečnosti. Nájemce bere na vědomí, že do Areálu TST mohou vstupovat pouze pracovníci, kteří byli proškoleni v oblasti BOZP, přičemž jeho pracovníkům, jakož i pracovníkům jeho subdodavatelů, kteří proškoleni nebyli, může být vstup do Areálu TST odepřen. Za účelem seznámení pracovníků s povinnostmi na úseku BOZP a požární bezpečnosti v Areálu TST pořádá pronajímatel pravidelná školení, přičemž není-li stanoveno jinak, platnost proškolení se vztahuje na kalendářní rok. Proškolení pracovníků, jakož i pracovníků jeho subdodavatelů, lze domluvit primárně na základě předchozí žádosti zaslané na emailovou adres xxx. Nájemce je povinen zajistit účast svých pracovníků, případně pracovníků jeho subdodavatelů, kteří se mají pohybovat v Areálu TST, na příslušných školeních, přičemž se zavazuje, že on, potažmo jeho pracovníci, jakož i pracovníci jeho subdodavatelů, budou dodržovat všechny pokyny udělené při proškolení BOZP a požární bezpečnosti. Nájemce tímto dále prohlašuje, že již před uzavřením této smlouvy byl seznámen s vnitřními předpisy pronajímatele, jež se týkají BOZP a požární bezpečnosti, zejména směrnicemi SM 005 BOZP a SM 034 PO.
	8. Smluvní strany se dále dohodly, že v souladu s § 101 odst. 3 zákoníku práce se budou vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, primárně prostřednictvím emailu na adresy xxx, xxx a xxx u pronajímatele a xxx u nájemce. O případné změně kontaktních adres se budou smluvní strany bez zbytečného odkladu informovat.
	9. Nájemce se zavazuje zdržet se každého jednání, kterým by neoprávněně zasahoval do vlastnických práv pronajímatele a tato práva nepoškozovat s důsledky v majetkové újmě pronajímatele.
	10. Nájemce se zavazuje, že odpady případně vzniklé jeho činností bude likvidovat na své náklady.
	11. Po předchozí žádosti je nájemce povinen pronajímateli či osobě pronajímatelem pověřené umožnit kontrolu užívání předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
	12. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými opravami se rozumějí takové opravy, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 15.000,- Kč bez DPH; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele; údržbu a opravy bude zabezpečovat tak, aby byly plně v souladu s platnými ustanoveními právních předpisů a závazných norem.
	13. Nájemce je povinen ohlásit neprodleně pronajímateli nutnost provedení ostatních oprav, tj. jiné než drobné opravy a běžné údržby, které má tento provést, a umožnit pronajímateli provedení jiných nezbytných stavebně technických zásahů v pronajatých částech prostoru sloužícího podnikání. Zásahy, nikoliv běžná údržba nebo drobné opravy, k jejichž provedení se pronajímatel zavazuje neprodleně po obdržení příslušného oznámení ze strany nájemce, nesmí žádným způsobem poškodit energetické zařízení nebo omezit či znemožnit provozování energetického zařízení. V opačném případě pronajímatel odpovídá za škodu, která nájemci v této souvislosti vznikne.

**V.**

**Změna smluvních stran**

* 1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé smluvní straně alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

**VI.**

**Další ujednání**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že součástí této smlouvy je dohoda o technickém zhodnocení pronajatého majetku uzavřená mezi smluvními stranami dne 30.8.2024. Veškerá ujednání této dohody jsou nadále v platnosti. Tato dohoda je přílohou č. 3 této smlouvy.
	2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nahrazuje jejich vzájemné vztahy, jakož i práva a povinnosti, které vyplývají z původní smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31.05.1994 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**smlouva o nájmu nebytových prostor**“), kterou se nájem předmětu nájmu doposud řídil, přičemž tato dřívější smlouva o nájmu nebytových prostor účinností této smlouvy na základě dohody smluvních stran zaniká.
	3. V souvislosti se zánikem smlouvy o nájmu nebytových prostor se smluvní strany dohodly tak, že do 15. dnů ode dne účinnosti této smlouvy pronajímatel vyúčtuje a vyfakturuje nájemci alikvotní nájemné dle smlouvy o nájmu nebytových prostor, tj. nájemné za leden až březen 2025, k čemuž vystaví nájemci odpovídající daňový doklad. Úhradou nájemného za leden až březen 2025 budou mezi smluvními stranami veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu nebytových prostor vypořádány, přičemž za zbývající část roku 2025, tj. za období duben až prosinec 2025, pronajímatel vystaví nájemci fakturu v alikvotní výši dle odst. 2.1. až 2.3. této smlouvy.
	4. Ve vztahu k poskytování Služeb se pak Smluvní strany dohodly, že jelikož jsou Služby nájemci poskytovány po celý rok 2025, nájemce za rok 2025 uhradí pronajímateli cenu za poskytování Služeb v nezkrácené výši, a to dle odst. 2.4. a 2.5 této smlouvy.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Pro případ, že tato smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že smlouva nebude uzavřena, pokud ji kterákoliv smluvní strana podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.

* 1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma stranami, a to vyjma úpravy cen o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok dle aktuálních údajů Českého statistického úřadu, nebo případné změny zákonné úpravy DPH.
	2. Tato smlouva je uzavřena podepsáním oběma smluvními stranami (okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou).
	3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.04.2025; vztahuje-li se však na tuto dohodu povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím 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, nabývá tato smlouva účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
	4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Strakonicích dne …………….. V Brně dne ………………….

Pronajímatel: Nájemce:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ing. Jana Králíkovápředsedkyně představenstva |  | Lenka Lexová vedoucí Správy majetku |
|  |  |  |
| Ing. Bc. Roman Plívačlen představenstva |  | Mgr. Marie PrinclíkováSpráva majetku  |