

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ, PŘIPOJENÍ ZDROJE KVET A UŽÍVÁNÍ NN PŘÍPOJKY

1. SMLUVNÍ STRANY

TEDOM power s.r.o.

se sídlem: Výčapy 195, 674 01

IČ: 11795255

DIČ: CZ11795255

Společnost zapsána u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 124806

bankovní spojení: UniCredit bank, č.ú.: 1387936819/2700

zastoupený: Ing. Lukášem Dobešem, členem sboru jednatelů

Ing. Filipem Trešlem, členem sboru jednatelů

(dále jen „Podnájemce“)

a

Technické služby Vysoké Mýto

se sídlem: Průmyslová 168, 566 01 Vysoké Mýto, Pražské Předměstí

IČ: 70888671

DIČ: CZ70888671

Společnost je zapsána: u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 36

bankovní spojení: 3525611/0100

Zastoupená: Ing. Jindřichem Svatošem, ředitelem

(dále jen „Nájemce“)

a

Město Vysoké Mýto

Se sídlem: B. Smetany 92, 566 01 Vysoké Mýto

IČ: 00279773

Zastoupené: Ing. Františkem Jiraským, starostou

(dále jen „Vlastník“)

dále společně také „smluvní strany“

uzavírají podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění pozdějších předpisů (dále jen NOZ) tuto **Smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání, připojení kogenerační jednotky a užívání NN přípojky (dále jen „Smlouva“)**

2. PŘEDMĚT PLNĚNÍ SMLOUVY

2.1 Předmětem této Smlouvy je podnájem nebytových prostor sloužících k podnikání za účelem umístění technologie do Nemovitosti Vlastníka. Podnájem je realizován za podmínek stanovených v Nájemní smlouvě a podléhá předchozímu písemnému souhlasu Vlastníka.

Technologie je ve smyslu této Smlouvy komplexním zařízením, zahrnujícím zejména:

- a) samotné zařízení pro výrobu tepla a elektřiny – kogenerační jednotku – typu Cento 200 s přípojným výkonem 197 kW_e a 252 kW_t (dále jen „KJ“ nebo „**Energetické zařízení**“)
- b) kaskádu 2 ks kondenzačních plynových kotlů o součtovém výkonu 466 kW
- c) rozvodné tepelné zařízení včetně akumulčních nádob pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě Nemovitosti
- d) rozvodné zařízení pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a do místní sítě
- e) přípojku zemního plynu a dalších medií pro provoz KJ
- f) odvod spalin, příp. vzduchotechniku pro přívod spalovacího a ventilačního vzduchu (dále jen „**Zdroj KVET**“ nebo také „**technologie**“)

2.2 Předmětem podnájmu je nebytový prostor (kotelna) v nemovitosti – stavba č.p.: 117, v katastrálním území: Vysoké Mýto, LV: 10001, parcela číslo: 1221, obec: Vysoké Mýto (včetně stavebně technologického vybavení), celá nemovitost dále také jen „**Nemovitost**“.

Přesná specifikace nebytového prostoru je graficky zobrazena v **Příloze č. 2**, této Smlouvy, dále jen „**Pronajatý prostor**“.

2.3 Nájemci svědčí nájemní právo k nemovitosti specifikované v **odstavci 2.2** na základě Nájemní smlouvy uzavřené dne 15.9.2014 mezi Nájemcem a Vlastníkem (dále jen „**Nájemní smlouva**“).

2.4 Dále předmětem této smlouvy je závazek Vlastníka umožnit užívání části zařízení sloužícího k připojení „**Zdroje KVET**“ k elektrické síti. Vlastník tímto poskytuje Podnájemci právo užívat NN přípojku vedoucí přes pozemky ve vlastnictví Vlastníka.

Specifikace zařízení: přípojka elektrické energie, nacházející se na pozemku p. č. 1196/1, p. č. 1196/2, p. č. 1196/3, p. č. 1198/2 a p. č. 1198/3, obec a katastrální území Vysoké Mýto, Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí. Přesná specifikace je graficky zobrazena v **Příloze č. 2**, této smlouvy, dále jen „**NN přípojka**“. Užívání Zařízení bude sloužit výhradně k vyvedení elektrického výkonu ze Zdroje KVET.

2.5 Vlastník tímto uděluje Podnájemci právo přístupu na pozemky, na kterých je zařízení umístěno, za účelem jeho kontroly, údržby nebo opravy, a to v rozsahu nezbytném pro řádné užívání Zařízení.

2.6 Podnájemce je obchodní společností, jejímž předmětem podnikání je výroba elektřiny a tepla a obchod s elektřinou. Tuto činnost bude Podnájemce vykonávat rovněž v touto Smlouvou Pronajatém prostoru. Nájemce tímto uděluje souhlas s výkonem činnosti Podnájemce v Pronajatém prostoru.

Podmínky dodávek energií pro potřeby nemovitosti jsou specifikovány v s touto Smlouvou navazujících a systémově propojených Smlouvě o dodávce elektřiny z KGJ a Smlouvě o dodávce tepla, uzavřených mezi Nájemcem a Podnájemcem.

2.7 Podnájemce prohlašuje, že splňuje podmínky podnikání v energetice v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění.

2.8 Vlastník souhlasí s přenecháním Pronajatého prostoru dle odstavce 2.2 do podnájmu Podnájemci a dále souhlasí s instalací kogenerační jednotky TEDOM Cento T200, včetně jejího příslušenství, v Nemovitosti.

2.9 Vlastník výslovně prohlašuje, že na Pronajatém prostoru nebo jeho bezprostředním okolí nevážnou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva či relativní majetková práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Pronajatého prostoru způsobem, který je vymezen touto Smlouvou, a to kromě věcného břemena služebnosti spočívající ve zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti dle čl. III. smlouvy v rozsahu vyznačeném v GP č. 4167-192/2017, zapsané pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha. Neúplnost či nesprávnost prohlášení znamená podstatné porušení této Smlouvy. Vlastník

podpisem této Smlouvy výše uvedené potvrzuje a zavazuje se nezřídit k Nemovitostem žádné takové právo, které by bránilo využití Pronajatého prostoru způsobem, který je vymezen touto Smlouvou.

3. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

PODNÁJEM

- 3.1** Nájemce je povinen předat Pronajatý prostor Podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Podnájemce je povinen jej v tomto stavu vlastním nákladem udržovat. O předání a převzetí Pronajatého prostoru do podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který zástupci smluvních stran podepíší.
- 3.2** Po skončení podnájmu bude Pronajatý prostor vrácen vyklizený a ve stavu, v jakém jej Podnájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení nemovitosti.
- 3.3** Podnájemce se zavazuje, že bude Pronajatý prostor využívat výhradně pro umístění nezbytné technologie a pro její obsluhu a servis.
- 3.4** Podnájemce je povinen provádět na Pronajatém prostoru na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této Smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 1.000,- Kč/rok. Veškeré opravy nad rámec běžné údržby Pronajatého prostoru hradí Vlastník, případně Nájemce, v souladu s Nájemní smlouvou. Opravy a údržbu související výlučně s instalací, provozem a případnou demontáží Zdroje KVET hradí vždy v plném rozsahu Podnájemce.
- 3.5** Podnájemce je povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav Pronajatého prostoru a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě Podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3.6** Jestliže Podnájemce účelně vynaložil v Pronajatém prostoru náklady spojené s opravou, kterou byl povinen provést Nájemce, nebo Vlastník, má Podnájemce nárok na úhradu těchto nákladů Nájemcem za předpokladu, že tyto opravy byly provedeny se souhlasem Nájemce, který požádal o souhlas Vlastníka. Nepožádal-li Nájemce Vlastníka o udělení souhlasu, když měl a mohl, nemůže toto být přičítáno k tíži Podnájemce.
- 3.7** Smluvní strany ujednávají, že k provedení každého následného konkrétního technického zhodnocení Pronajatého prostoru a změn Pronajatého prostoru, jejichž účelem bude efektivnější využití Pronajatého prostoru v souvislosti s provozem Zdroj KVET, vždy Podnájemce prostřednictvím Nájemce požádá Vlastníka o písemný souhlas a současně o souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů.
- 3.8** Do Pronajatého prostoru jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Podnájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Nemovitosti udělil Podnájemce souhlas, a to za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz technologie Podnájemce a pro případné kontroly, opravy, revize, odečty z měřičů apod.
- 3.9** Vlastník a Nájemce se tímto zavazují umožnit Podnájemci, či jím pověřeným třetím osobám vjezd, vstup do Nemovitosti, a to přednostně dohodnutým vchodem, vedoucím k Pronajatým prostorům. Podnájemce či jím pověřené třetí osoby mohou vstupovat i do dalších částí Nemovitosti, kterou budou Zdrojem KVET dotčeny, a to za účelem servisu a oprav technologie. Podnájemce zajistí, aby nikdo z jeho zaměstnanců nevstupoval do jiných částí Nemovitostí, vyjma výše uvedených.
- 3.10** Podnájemce zajistí, aby po sobě jeho zaměstnanci, případně pověřené osoby, po každém vstupu uklidili případný nepořádek tak, aby přístupová chodba, všechny dveře i Pronajatý prostor byly čisté a v takovém stavu, v jakém byly před vstupem Podnájemce či pověřené osoby do Pronajatého prostoru.

3.11 Podnájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, či jím pověřené osoby, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovali.

3.12 Podnájemce zajišťuje na svoje náklady revize, kontroly a údržbu Zdroje KVET, který má ve svém vlastnictví.

3.13 Vlastník se zavazuje, že pokud v průběhu účinnosti této Smlouvy dojde k převodu nájemního práva na jinou osobu než Nájemce, zaváže nového nájemce povinností uzavřít s Podnájemcem do 50 dnů ode dne účinnosti nového nájemního vztahu smlouvy obdobné Smlouvě o dodávce elektřiny z KVET, Smlouvě o dodávce tepla a Smlouvě o zajištění dodávek zemního plynu, a to na zbývající dobu dle čl. 5.1. této Smlouvy. Podnájemce je povinen tyto smlouvy uzavřít do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy. Vlastník se zavazuje v případě zamýšleného převodu vlastnického práva k Nemovitosti, informovat o tomto záměru Nájemce i Podnájemce. Porušení povinností Vlastníka uvedených v tomto ustanovení je považováno za podstatné porušení Smlouvy, na jehož základě je Podnájemce oprávněn Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

3.14 Nájemce je povinen během trvání této podnájemní Smlouvy, Nájemní smlouvy, Smlouvy o dodávce elektřiny z KGJ, Smlouvy o dodávce tepla a Smlouvy o zajištění dodávek zemního plynu se zdržet i jiných jednání, která mají za následek zánik závazků z těchto smluv. To neplatí pro případ odstoupení od těchto smluv či výpovědi těchto smluv, ke kterým je dle těchto smluv nebo zákona oprávněn. Porušení povinností dle tohoto odstavce je podstatným porušením Smlouvy.

PŘIPOJENÍ A UŽÍVÁNÍ NN PŘÍPOJKY

3.15 Podnájemce je povinen užívat NN přípojku v souladu s touto smlouvou a zákonnými předpisy a počínat si tak, aby nedošlo k ohrožení života či zdraví osob, ke škodě na majetku nebo ke vzniku jakékoliv jiné újmy smluvní straně a třetím osobám.

3.16 Vlastník poskytne Nájemci nezbytnou součinnost k řádnému užívání NN přípojky.

3.17 Vlastník je povinen předat NN přípojku Podnájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a Podnájemce je povinen je v tomto stavu vlastním nákladem udržovat. O předání a převzetí NN přípojky bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který zástupci Vlastníka a Podnájemce podepíší.

3.18 Po užívání bude NN přípojka vrácena ve stavu, v jakém jej Podnájemce převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

3.19 Vlastník zajišťuje veškeré opravy a pravidelné revize NN přípojky v souladu s NV 191/2022. Podnájemce může provádět na své náklady pouze drobné úpravy, které nepřesahují částku 1.000,- Kč/rok. O jakékoli plánované činnosti je Podnájemce povinen informovat Vlastníka.

3.20 Podnájemce je povinen oznámit Vlastníkovi bez zbytečného odkladu potřeby oprav na NN přípojce, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav.

3.21 Jestliže Podnájemce účelně vynaložil náklady spojené s opravou NN přípojky, kterou byl povinen provést Vlastník, má Podnájemce nárok na úhradu těchto nákladů Vlastníkem.

3.22 Na pozemky, přes které vede NN přípojka jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Podnájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu na nemovitost udělil Podnájemce souhlas, a to za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz technologie Podnájemce a pro případné kontroly, opravy, revize, odečty z měřičů apod.

3.23 Podnájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, či jím pověřené osoby, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovali.

4. ZDROJ KVET

- 4.1 Vlastník a Nájemce souhlasí s nezbytnou úpravou Pronajatého prostoru, případně jiných částí Nemovitosti, které jsou ve výlučném užívání Nájemce, tak, aby mohlo dojít k instalaci Zdroje KVET. Vlastník a Nájemce berou na vědomí, že úpravy prostoru v podnájmu provedené Podnájemcem mohou vést ke zvýšení hodnoty Nemovitosti. Vlastník tímto dává výslovný souhlas s technickým zhodnocením Nemovitosti v souvislosti s instalací Zdroje KVET. Současně s tím Vlastník tímto uděluje Podnájemci souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních právních předpisů, pokud to příslušné právní předpisy umožňují. Veškeré technické úpravy nebo zásahy, které by mohly ovlivnit Nemovitost jako celek, musí být předem konzultovány a písemně schváleny Vlastníkem. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ohledně jakéhokoli následného technického zhodnocení budou postupovat dle čl. 3.7. této Smlouvy.
- 4.2 Zdroj KVET, který umístí Podnájemce v Pronajatém prostoru, bude po celou dobu trvání podnájmu ve vlastnictví Podnájemce a Podnájemce má právo ho odepisovat.
- 4.3 Smluvní strany prohlašují, že KJ a další zařízení, jejichž specifikace je uvedena v Příloze č.3 (dále jen „Zařízení“) není součástí Nemovitosti, kde se nachází Pronajatý prostor. Smluvní strany prohlašují, že z důvodu právní jistoty budou ohledně tohoto Zařízení postupovat v souladu s čl. 9.1 a 9.2 této Smlouvy.
- 4.4 Nájemce je povinen poskytnout Podnájemci při instalaci technologie potřebnou součinnost. Zejména je Nájemce povinen poskytnout součinnost Podnájemci se získáním veškeré dokumentace a dále informace potřebné k získání povolení záměru k výstavbě Zdroje KVET, rozvodů tepla, která zahrnuje i montáž technologie. Tuto součinnost je Nájemce povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu pro povolení zkušebního provozu kogenerační jednotky, či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, pak v kolaudačním řízení.

5. DOBA TRVÁNÍ

- 5.1 Podnájemce je oprávněn Pronajatý prostor užívat ode dne právní moci povolení záměru k realizaci stavby Zdroje KVET, je-li ho zapotřebí, případně ode dne vyhotovení stanoviska stavebního úřadu, že stavba nepodléhá řízení o povolení záměru a trvá po celou dobu účinnosti Smlouvy o dodávce elektřiny z KGJ a Smlouvy o dodávce tepla.
- 5.2 Smluvní strany mohou ukončit Smlouvu písemnou dohodou uzavřenou všemi Smluvními stranami. Kromě toho mohou Smlouvu ukončit jednostranným odstoupením od Smlouvy či výpovědí Smlouvy v souladu se zákonem a touto Smlouvou.
- 5.3 V případě podstatného i nepodstatného porušení Smlouvy strana, která je tímto porušením dotčena, druhou stranu na porušení Smlouvy upozorní a poskytne jí přiměřenou lhůtu k nápravě, vždy však minimálně v délce 14 kalendářních dnů ode dne doručení upozornění. Nesjedná-li strana, která Smlouvu porušuje, v přiměřené lhůtě nápravu, strana, která je tímto porušením dotčena, druhou stranu na porušení Smlouvy opětovně upozorní a poskytne jí další přiměřenou lhůtu k nápravě, opět vždy v minimální délce 14 kalendářních dnů ode dne doručení opětovného upozornění. Nesjedná-li strana, která Smlouvu porušuje, ani v opětné přiměřené lhůtě nápravu, může strana, která je tímto porušením dotčena, od Smlouvy odstoupit. Poruší-li Nájemce Smlouvu a hrozí-li Podnájemci značná škoda, může Podnájemce od Smlouvy odstoupit bez zaslání upozornění a poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty k nápravě.
- 5.4 Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije pro případ podstatného porušení Smlouvy dle ustanovení odst. 2.9, 3.13 a 3.14. Za každé jednotlivé porušení povinnosti dle odstavců uvedených v předchozí větě se Nájemce zavazuje zaplatit Podnájemci jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Vedle této smluvní pokuty je nájemce oprávněn požadovat rovněž náhradu škody. Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije pro případ podstatného porušení Smlouvy dle ustanovení odst. 3.3 a 7.1. Za každé jednotlivé porušení povinnosti dle odstavců uvedených v předchozí větě se Podnájemce zavazuje zaplatit Vlastníkovi jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Vedle této smluvní pokuty je nájemce oprávněn požadovat rovněž náhradu škody.

5.5 Odstoupit od Smlouvy lze pouze písemně doporučeným dopisem nebo ve formě datové zprávy prostřednictvím datové schránky. V případě odstoupení končí Smlouva posledním dnem kalendářního měsíce následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo doručeno odstoupení.

5.6 Podnájemce má právo vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze v těchto případech:

- a) pokud se v průběhu trvání této Smlouvy změní všeobecné hospodářské, legislativní nebo technické poměry tak podstatně, že plnění a protislužby nebudou již navzájem v přiměřeném poměru,
- b) z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 NOZ v platném znění.

5.7 Nájemce má právo vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze v těchto případech:

- a) Podnájemce je o více než 30 dnů v prodlení s úhradou nájemného ode dne doručení vystavené faktury Nájemcem,
- b) Podnájemce porušil svoji povinnost dodávat teplo ze Zdroje KVET výlučně Nájemci,
- c) z důvodů uvedených v ustanovení §2309 NOZ v platném znění.

5.8 V případě hrubého porušení povinnosti ve smyslu ustanovení § 2308 a ustanovení § 2309 NOZ či porušení povinnosti zvláště závažným způsobem ve smyslu ustanovení § 2232 NOZ strana, která je tímto porušením dotčena, druhou stranu na porušení Smlouvy upozorní a poskytne jí přiměřenou lhůtu k nápravě, vždy však minimálně v délce 14 kalendářních dnů ode dne doručení upozornění. Nesjedná-li strana, která Smlouvu porušuje, v přiměřené lhůtě nápravu, strana, která je tímto porušením dotčena, druhou stranu na porušení Smlouvy opětovně upozorní a poskytne jí další přiměřenou lhůtu k nápravě, opět vždy v minimální délce 14 kalendářních dnů ode dne doručení opětovného upozornění. Nesjedná-li strana, která Smlouvu porušuje, ani v opět přiměřené lhůtě nápravu, může strana, která je tímto porušením dotčena, Smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Poruší-li Nájemce Smlouvu a hrozí-li Podnájemci značná újma, může Podnájemce Smlouvu vypovědět bez zaslání upozornění a poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty k nápravě.

5.9 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva je vzájemně závislá se Smlouvou o dodávce tepla, se Smlouvou o dodávce elektřiny z KGJ a se Smlouvou o zajištění dodávek zemního plynu uzavřenými mezi stejnými stranami. Vznik každé z těchto smluv je podmínkou vzniku ostatních smluv. Tato Smlouva však může vzniknout před vznikem ostatních smluv. Ode dne vzniku ostatních smluv se pak i tato Smlouva v tomto případě považuje za závislou na ostatních smlouvách. Zánik závazku z některé ze závislých smluv bez uspokojení věřitele zrušuje ostatní závislé smlouvy, a to s obdobnými právními účinky.

5.10 Smluvní strany tímto vůči sobě vylučují použití ustanovení § 2000 NOZ. Smluvní strany se tímto vzdávají práva domáhat se zrušení této Smlouvy u soudu ve smyslu zmíněného zákonného ustanovení.

5.11 O předání Pronajatých prostor nazpět Nájemci smluvní strany sepiší předávací protokol, který slouží jen jako důkaz tohoto předání.

5.12 V případě ukončení této Smlouvy před uplynutím doby jejího trvání z jiného důvodu než z důvodu porušení této Smlouvy Podnájemcem nebo jiného důvodu výslovně uvedeného v této Smlouvě, má Podnájemce nárok na náhradu škody. Tato náhrada zahrnuje nejen marně vynaložené náklady Podnájemce na realizaci Zdroje KVET, technické zhodnocení nemovitosti a příslušné investice, ale rovněž další škodu, včetně ušlého zisku a dodatečných personálních a provozních výdajů. Nájemce prohlašuje, že je mu účel této Smlouvy znám a že si je vědom rozsahu investice Podnájemce.

6. NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA PLNĚNÍ

6.1 Podnájemce se zavazuje platit Nájemci nájemné za užívání Pronajatého prostoru ve výši 1,- Kč ročně od právní moci kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET.

- 6.2 Sjednané roční nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené Nájemcem se splatností 30 dnů ode dne doručení Podnájemci. Nájemce se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní rok po skončení tohoto kalendářního roku.
- 6.3 Ke sjednanému ročnímu nájemnému bude připočítávána daň z přidané hodnoty v zákonem stanovené sazbě, platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 6.4 Smluvní strany se dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu Nájemcem.
- Výše uvedené nájemné je Podnájemce povinen platit na účet Nájemce uvedený v **bodě 1.** této smlouvy.
- 6.5 Při prodlení platby dle č. 6 Smlouvy je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci z dlužné částky úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky ode dne, který následuje po dni splatnosti platby, do úplného zaplacení.
- 6.6 Podnájemce uhradí Vlastníkovi jednorázovou platbu za užívání NN přípojky dle čl. 2.4 této smlouvy ve výši 42 090 Kč bez DPH.

7. PŘEVOD KASKÁDY PLYNOVÝCH KOTLŮ A VYROVNÁNÍ PO UKONČENÍ SMLOUVY

- 7.1 Smluvní strany se sjednávají, že v případě, kdy dojde k ukončení této Smlouvy řádným uplynutím doby, na kterou byla sjednána, dojde v den následující po uplynutí doby, na kterou byla sjednána k nabytí vlastnického práva ke kaskádě 2 ks kondenzačních plynových kotlů o součtovém výkonu 466 kW do vlastnictví Vlastníka s tím, že Vlastník uhradí Podnájemci sjednanou kupní cenu ve výši 100 Kč za shora uvedený předmět koupě. K nabytí vlastnického práva v den následující po ukončení Smlouvy s výše uvedeným předmětem koupě do vlastnictví Vlastníka včetně shora uvedené výše kupní ceny dojde i v případě ukončení této Smlouvy před uplynutím sjednané doby, ke kterému došlo z jiných důvodů než z důvodu porušení Smlouvy Nájemcem nebo Vlastníkem. Úhrada v tomto odstavce sjednané kupní ceny bude provedena na základě výzvy či faktury Podnájemce.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují, že v případě, kdy dojde k ukončení Smlouvy před uplynutím doby, na kterou byla sjednána z důvodu porušení Smlouvy Nájemcem nebo Vlastníkem, dojde mezi nimi k vypořádání investice vložené Podnájemcem do technického zhodnocení Pronajatého prostoru, kterou Podnájemce vynaložil v souvislosti s realizací, provozem a servisem Zdroje KVET. S ohledem na právě uvedené tak ukončením této Smlouvy vzniká Nájemci povinnost uhradit Podnájemci finanční částku specifikovanou níže jako kupní cena (KC), kdy ta bude vypočtena dle následujícího vzorce:

$$KC = (1 - DT / x) * PC * 1,5$$

- KC Kupní cena (pro případ, že by KC vypočtená dle výše uvedeného vzorce byla rovná 0, bude Zařízení prodáno Nájemci za kupní cenu ve výši 100,- Kč)
- PC Vstupní pořizovací cena Úprav Pronajatého prostoru a Zařízení
- DT Počet motohodin zdroje při ukončení Smlouvy
- X 50 000 (smluvně stanovený počet motohodin vztažený k době trvání Smlouvy)

Podnájemce není povinen odstranit Zdroj KVET z Pronajatého prostoru.

Smluvní strany se dohodly, že Nájemce jako kupující a Podnájemce jako prodávající tímto uzavírají kupní smlouvu kupní na Zařízení (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to pod odkládací podmínkou k okamžiku, kdy tato podnájemní Smlouva bude předčasně ukončena z důvodu porušení Smlouvy Nájemcem nebo Vlastníkem. Kupní cena je splatná do 30 dnů od okamžiku předčasného skončení podnájemní smlouvy a doručení faktury Nájemci. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. V případě prodlení Nájemce s úhradou kupní ceny Zařízení nebo v případě, že proti Nájemci bude zahájeno insolvenční řízení, je Podnájemce oprávněn od kupní smlouvy na Zařízení odstoupit a na vlastní náklady Zařízení odstranit z Pronajatého prostoru; Nájemce se zavazuje poskytnout k tomu Podnájemci veškerou součinnost, zejména Podnájemci umožnit přístup a příjezd do Pronajatého prostoru za účelem demontáže a odvozu Zařízení.

Povinnost Nájemce uzavřít výše uvedenou Kupní smlouvu a uhradit KC Podnájemci nevzniká v případech, kdy k předčasnému ukončení této Smlouvy dojde z důvodů, které budou na straně Podnájemce.

7.3 Smluvní strany sjednávají (potvrzují) že za Zařízení, jako samostatnou věc nestávající se součástí Pronajatého prostoru, resp. Nemovitostí, se považují zejména:

- a) Vlastní KGJ;
- b) 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 Pronajatého prostoru neoddělitelnou součástí Pronajatého prostoru;
- c) Kaskáda plynových kotlů.

8. PRÁVNÍ NÁSTUPNICTVÍ

8.1 Práva a povinnosti smluvních stran z této Smlouvy vyplývající přechází automaticky na jejich právní nástupce, a také na všechny jejich další právní nástupce.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1 Vlastník uděluje podpisem této Smlouvy svůj výslovný souhlas Podnájemci s tím, aby Podnájemce navrhl zapsat do katastru nemovitostí, že Energetické zařízení umístěné v Pronajatém prostoru není ve vlastnictví Vlastníka.

9.2 Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce podá návrh na vklad práva dle čl. 9.1 do katastru nemovitostí (dále jen „Návrh“), a to nejpozději do 5 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí, či jiného obdobného rozhodnutí vydaného příslušným stavebním úřadem na základě, něhož vznikne oprávnění Zařízení používat.

9.3 Právní vztah mezi smluvními stranami se vždy řídí českým právním řádem. K projednání a rozhodování sporů mezi smluvními stranami jsou příslušné, resp. pravomocné soudy České republiky.

9.4 Nájemce tímto prohlašuje, že si je vědom toho, že Podnájemce investoval do výstavby Zdroje KVET (případně včetně souvisejících úprav budovy) finanční prostředky. Náhrada škody, kromě již vynaložených nákladů Podnájemcem na realizaci Zdroje KVET a již vynaložených nákladů na technické zhodnocení nemovitosti, zahrnuje však i další škodu související s dodatečnými výdaji Podnájemce.

9.5 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 Příloze č. 1 Smlouvy o dodávce elektřiny z KGJ a Příloze č. 2 Smlouvy o dodávce tepla smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že před uzavřením smlouvy si vzájemně písemně odsouhlasí rozsah anonymizace smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv. Nájemce 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.

9.6 Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky se souhlasem obou smluvních stran.

9.7 Podnájemce užívá Pronajatý prostor na vlastní nebezpečí a odpovídá za veškeré škody vzniklé v souvislosti s provozem, nedbalostí nebo nevhodnou činností na Pronajatém prostoru a je povinen uhradit Nájemci

příp. Vlastníkovi tuto škodu v plné výši. Podnájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku do výše 125 000 000,- a to po celou dobu trvání této smlouvy.

- 9.8 Vlastník prohlašuje, že nemovitost, ve které se nachází Pronajatý prostor, je pojištěna v nezbytném rozsahu, a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu podnájmu.
- 9.9 Smluvní strany odpovídají za škodu, která vznikla druhé straně nebo třetím osobám vlivem jejich činnosti na majetku či pronajatém majetku porušením smluvních povinností stanovených v této Smlouvě nebo povinností vyplývajících smluvním stranám z platných právních předpisů.
- 9.10 Nájemce přebírá podle § 1765 odst. 2 NOZ nebezpečí změny okolností. Smluvní strany dále konstatují, že tato Smlouva je uzavírána v souvislosti se smlouvami dle bodu 5.9 a výše úplaty dle této Smlouvy je tedy přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ustanovení §1793 NOZ. Smluvní strany se tímto proto vzdávají práva domáhat se zrušení Smlouvy z důvodu tzv. „neúměrného zkrácení“.
- 9.11 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 podepisují.
- 9.12 Smluvní strany se dohodly na tom, že Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.13 Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Vlastník, jedno vyhotovení obdrží Nájemce a dvě vyhotovení může Podnájemce využít pro účely vložení věcných práv do katastru nemovitostí.
- 9.14 Smluvní strany si dohodly, že postoupení Smlouvy bez písemného souhlasu dalších účastníků Smlouvy není možné.
- 9.15 Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

1. List vlastnictví
2. Specifikace nebytového prostoru a grafické zobrazení „Pronajatého prostoru“ v katastrální mapě
3. Specifikace Zdroje KVET

19. 05. 2025

Ve Vysokém Mýtě dne:

Za Ná

nické služby Vysoké Mýto
slová 168, 566 01 Vysoké Mýto
70888671 • DIČ: CZ70888671

Ing. Ji

el

Za Vlastníka:



V Třebíči dne: 14.5.2025

Za Podnájemce:

Ing. Lukáš Dobeš, člen sboru jednatelů

Ing. Filip Trešl, člen sboru jednatelů

Doložka dle § 41 odst. 1) zákona č. 128/2000 Sb.,

ve znění pozdějších předpisů:

Město Vysoké Mýto zastoupené starostou

potvrzuje, že právní jednání, které osvědčuje

tato listina, bylo schváleno dne 7.5.2025

usnesením ...RADY... města Vysokého Mýta

č. 290/25

Ve Vysokém Mýtě dne: ...19.05. 2025

Ing. František Jiraský

starosta města Vysokého Mýta

