

Nájemní smlouva

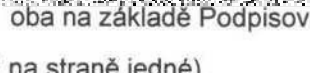
číslo smlouvy pronajímatele: 6600000653

číslo smlouvy nájemce: OM 70/2022 - 012025

(dále jen „Smlouva“)

I. Článek – smluvní strany

Elektrárna Dukovany II, a. s.

Se sídlem: Duhová 1444/2, Michle, 140 00 Praha 4
Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 21250
IČ: 04669207
DIČ: CZ04669207
Bankovní spojení: 
Číslo účtu: 
Zastoupena:  MU administrace smluv
 MU správa společnosti, řízení LZ
oba na základě Podpisového řádu

(dále jen „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Kraj Vysočina

Se sídlem: Jihlava, Žižkova 1882/57, PSČ 58601
IČO: 70890749
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 
ID datové schránky: ksab3eu
Zastoupen: Ing. Otto Vopěnka, 1. náměstek hejtmána
na základě Pověření

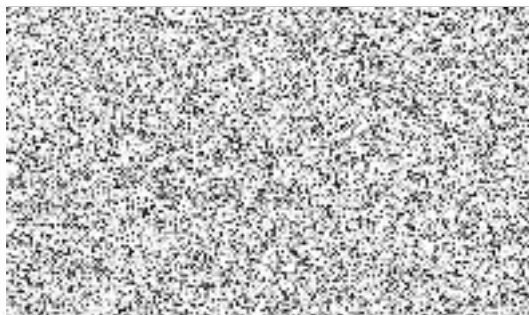
E-mail pro příjem
elektronických faktur: faktury@kr-vysocina.cz

(dále jen „nájemce“ na straně druhé)

dále pronajímatel a nájemce společně jen „Smluvní strany“, a každý z nich samostatně jen „Smluvní strana“

II. Článek – kontaktní osoby

1. Za pronajímatele ve věcech smluvních:



2. Za pronajímatele ve věcech technických:

3. Za nájemce ve věcech smluvních:

Ing. Jozef Pikla
úředník na úseku majetkoprávní agendy
MT: + 420 724 650 177
email: pikla.j@kr-vysocina.cz



4. Změny osob uvedených v odst. 1 až 3 tohoto článku Smlouvy budou prováděny jednostranným oznámením doručeným druhé Smluvní straně v elektronické formě na e-mailovou adresu kontaktní osoby ve věcech smluvních. Smluvní strany si ujednaly, že tato změna učiněná v elektronické formě nemusí být opatřena kvalifikovanou elektronickou pečeti.

IV. článek – plnění spojená s užíváním Pronajatých pozemků

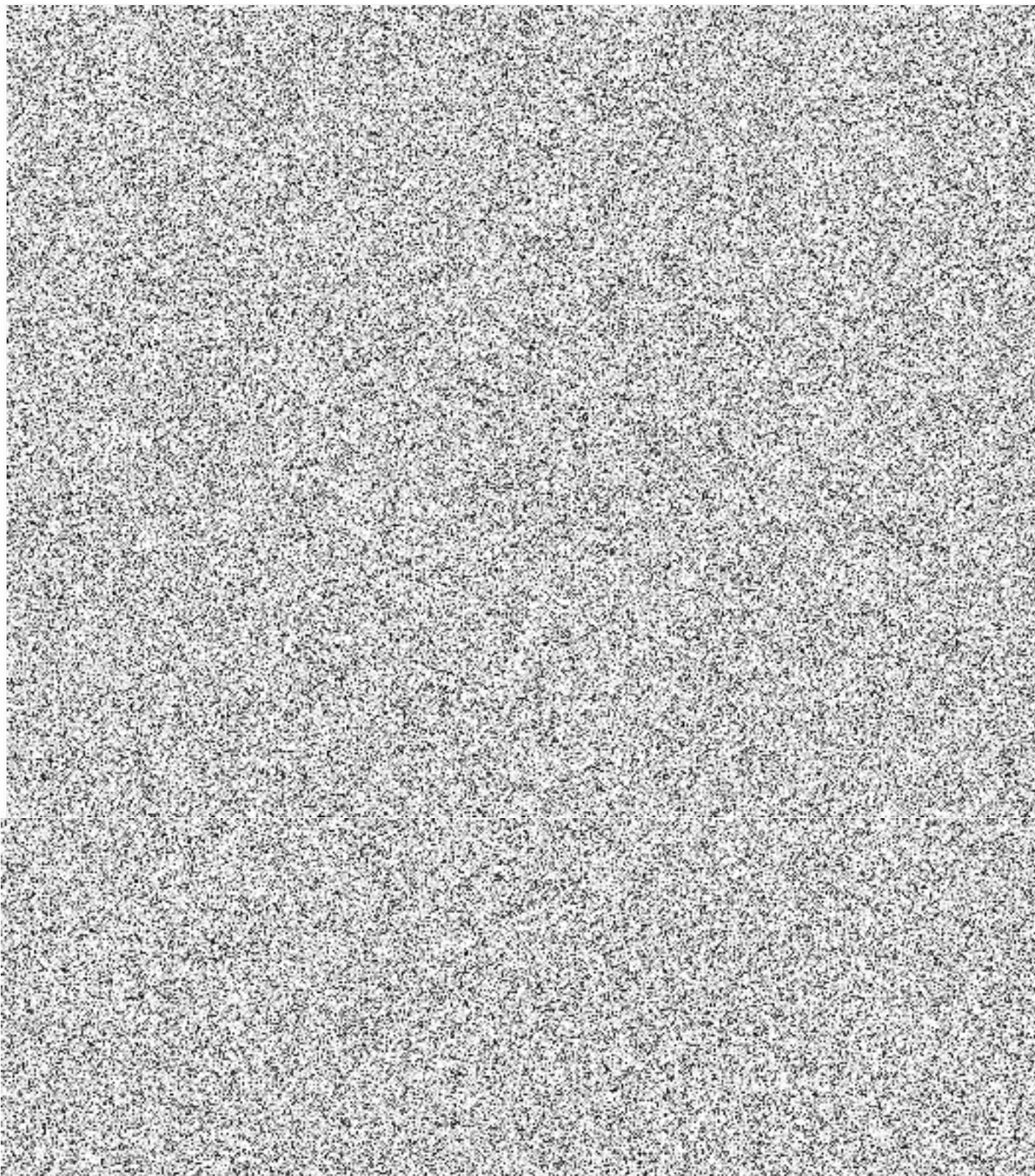
1. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel není povinen a nebude na základě Smlouvy zajišťovat pro nájemce žádná plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.

V. Článek – doba trvání nájemního vztahu

1. Doba nájmu se sjednává **na dobu určitou, a to na dobu 24 a 12 měsíců (dle specifikace v čl. III. odst. 3. Smlouvy) počínaje dnem předání Předmětu nájmu.** Předpokládaný termín zahájení shora uvedené stavby je březen 2026.
2. V případě potřeby užívání Předmětu nájmu i po lhůtě se Smluvní strany zavazují jednat o jejím prodloužení.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu výpovědí, aniž by byl dán důvod výpovědi s tím, že výpovědní doba činí **6 měsíců** a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
4. Smluvní strany jsou dále oprávněny písemně vypovědět nájem Pronajátého pozemku z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“).
5. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel je dále oprávněn písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu také pro níže uvedené důvody:
 - a) pronajímatel potřebuje Předmět nájmu pro sebe či jinou společnost ze Skupiny ČEZ, čímž je míněna společnost s majetkovou účastí společnosti ČEZ, a. s. nebo hodlá Předmět nájmu či nemovitou věc, kde se nalézá Předmět nájmu, prodat,
 - b) pokud se Předmět nájmu stane od účinnosti Smlouvy trvale nebo dlouhodobě (na dobu delší 3 měsíců) nezpůsobilý ke smlouvenému účelu užívání.
6. Pro případ, že nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět nájem Předmětu nájmu.
7. Nájem Předmětu nájmu může být také ukončen písemnou dohodou Smluvních stran. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva zaniká vrácením Předmětu nájmu zpět pronajímateli. Za vrácení předmětu nájmu se považuje předání celého Předmětu nájmu zpět pronajímateli v souladu s touto Smlouvou a oboustranné podepsání předávacího protokolu, popř. posledního předávacího protokolu, bude-li Předmět nájmu předáván postupně.
8. Smluvní strany si výslovně ujednaly právo pronajímatele písemně odstoupit od Smlouvy vedle zákonem upravených důvodů také pro tyto důvody:
 - a) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného státního orgánu je třeba Předmět nájmu vyklidit,
 - b) nájemce bude způsobem užívání Předmětu nájmu ohrožovat dobré jméno a pověst (goodwill) pronajímatele,
 - c) dojde k prokazatelnému porušení takové nájemcovy povinnosti, o jejímž porušení Smluvní strany ve Smlouvě ujednaly, že je považováno za podstatné porušení Smlouvy.
9. Za podstatné porušení Smlouvy opravňující pronajímatele písemně odstoupit dle odst. 8, písm. c) tohoto článku Smlouvy se považuje vedle zákonem upravených důvodů také toto:
 - a) prodlení nájemce s placením nájemného delším než 1 měsíc,
 - b) porušení jakékoliv povinnosti dané právními předpisy či Smlouvou v oblasti požární ochrany (dále jen „PO“), bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) a ochrany životního prostředí (dále jen „OŽP“) ze strany nájemce,
 - c) nájemce dá Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) opakované (tj. více než dvakrát) porušování jiné povinnosti, než je uvedena pod písm. a), b), c) tohoto odst. tohoto článku Smlouvy, nájemcem vyplývající pro něj ze Smlouvy či právních předpisů.
10. Odstoupení od Smlouvy je účinné dnem jeho doručení druhé Smluvní straně a Smlouva se odstoupením zrušuje s účinky do budoucna.
11. Smluvní strany si výslovně ujednaly vyloučení automatického znovu uzavření Smlouvy tak, že Smlouva se znovu neuzavírá za podmínek ujednaných původně dle pravidel uvedených v ust. § 2230 odst. 1 Občanského zákoníku, užívá-li nájemce Předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby či ukončení

nájemního vztahu a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu Předmět nájmu odevzdal.

12. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a ceny Služeb, připadající na jeden kalendářní den, a to za každý den prodlení nájemce s odevzdáním Předmětu nájmu pronajímateli, až do dne, kdy nájemce pronajímateli Předmět nájmu předá ve smyslu ust. čl. VIII., odst. 18 Smlouvy.



VII. článek – platební podmínky

1.  nájemce povinen uhradit pronajímateli jednorázově za celou dobu trvání nájmu na základě faktury vystavené pronajímatelem.

2. S odvoláním se na ust. § 56a odst. (1) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“), nájem pozemku je osvobozen od daně, naopak nájemce hrazeným nájemným vystupuje výlučně jako orgán veřejné moci. Proto podle § 5 odst. (4) zákona o DPH Kraj Vysočina při sjednávání nájmu není považován za osobu povinnou k dani.
3. Faktura bude pronajímatelem vystavena do 30 dnů ode dne předání Předmětu nájmu, dle čl. III, odst. 5. Smlouvy.
4. Nájemné je splatné do 21 dnů od vystavení faktury. Za splnění peněžitého závazku nájemcem je považován okamžik, kdy je odpovídající peněžní částka připsána na bankovní účet pronajímatele.
5. Faktura bude obsahovat náležitosti dle § 435 Občanského zákoníku.
6. Smluvní strany si ujednaly, že platba proběhne bezhotovostní formou na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn veškeré doklady a dokumenty související s fakturací dle Smlouvy vystavovat v elektronické podobě a tyto posílat na e-mailovou adresu faktury@kr-vysocina.cz. Doklady a dokumenty související s fakturací budou odeslány ve formátu PDF/A a opatřeny kvalifikovanou elektronickou pečeti.

VIII. Článek – práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající ze Smlouvy řádně a včas.
2. Nájemce je povinen hradit Nájemné vyplývající ze Smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. VI. a VII. Smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup a popř. vjezd na Předmět nájmu pronajímateli nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby Předmětu nájmu, z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom a dále za účelem provádění kontroly stavu Předmětu nájmu a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů, bez náhrady újmy, která mu vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušování nebo omezení výkonu nájemních práv. V takovém případě se Smluvní strany dohodnou o omezení užívání Předmětu nájmu. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání Předmětu nájmu a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením prací, může pronajímatel Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži obvyklou údržbu Předmětu nájmu v rozsahu zajišťování schůdnosti ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem.
5. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost, v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, plnit veškeré povinnosti původce odpadů, včetně komunálních odpadů a odpadů z obalů, tj. zejména zajistit využití/odstranění veškerých odpadů nájemce, zajistit evidenci odpadů včetně plnění ohlašovací povinnosti o produkci a nakládání s těmito odpady a mít uzavřenu smlouvu o předávání komunálního odpadu, který běžně produkuje (dále jen „Smlouva o odpadu“). Nájemce je současně povinen na vyžádání předložit bez zbytečného odkladu Smlouvu o odpadu pronajímateli k nahlédnutí.
6. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon o požární ochraně) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za dodržování obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd., ve vztahu k Předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací, to vše v případě, že k porušení uvedených předpisů došlo z důvodů ležících na straně nájemce. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve

stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

8. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na Předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
9. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid Předmětu nájmu a jeho okolí.
10. V případě změny podstatných skutečností u obou Smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností ze Smlouvy, jsou obě Smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé Smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. změna obchodní firmy, změna sídla, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.
11. Nájemce je zcela zodpovědný za ochranu zdraví zaměstnanců svých i zaměstnanců všech jeho subdodavatelů.
12. Nájemce je povinen přijmout veškerá opatření nezbytná k ochraně zaměstnanců pronajímatele a všech dalších osob, které se přímo nebo nepřímo podílejí na činnosti nájemce.
13. Nájemce je povinen prokazatelně své zaměstnance, jakož i zaměstnance svých dodavatelů, seznámit se způsobem zajištění PO, BOZP a OŽP a zásadami systému hospodaření s energií vztahující se k Předmětu nájmu a na požádání předložit pronajímateli doklad o provedeném seznámení.
14. Nájemce je povinen na žádost předložit ekologovi pronajímatele soupis s uvedením množství případných odpadů vzniklých v souvislosti s plněním Smlouvy, včetně jejich kategorizace dle katalogu odpadů. Současně je nájemce povinen předložit k nahlédnutí uzavřenou smlouvu se subjektem na likvidaci všech uvedených odpadů.
15. Pokud nebudou odpady vzniklé na Předmětu nájmu neprodleně likvidovány a odváženy z Předmětu nájmu, je nájemce povinen zabezpečit jejich uložení v souladu s platnými právními předpisy.
16. Nájemce je odpovědný za ztráty a újmu vzniklou jeho činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob a je povinen tyto ztráty a újmu na vlastní náklady nahradit nebo případně toto poškození odstranit.
17. Nájemce se zavazuje učinit veškerá opatření, aby v důsledku činností na Předmětu nájmu bylo zamezeno vzniku ekologických a jiných škod. Pokud by však k tomu přesto došlo, zavazuje se nájemce na své náklady zajistit kompletní odstranění případných ekologických a jiných škod a uhradit s tím související veškeré případné pokuty a penále.
18. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu Předmětu nájmu předat řádně vyklizený Předmět nájmu pronajímateli, ve stavu bez závad, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, a to v místě Předmět nájmu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. O předání řádně vyklizeného Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol s tím, že v případě úprav Předmětu nájmu je povinen nájemce uvést Předmět nájmu do původního stavu, pokud nebylo s pronajímatelem písemně dohodnuto jinak.
19. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu dalším osobám. Tím není dotčeno právo nájemce umožnit užívání Předmětu nájmu osobám, které se budou účastnit provádění shora uvedené stavby (např. dodavatel stavby a jeho zaměstnanci). V případě, že nájemce takovýmto osobám umožní užívání Předmětu nájmu, odpovídá za to, že povinnosti, které se v této Smlouvě zavázal dodržovat nájemce nebo které pro něj vyplývají z právních předpisů, budou dodržovat i všechny tyto osoby.
20. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že nájemce je povinen odčinit pronajímateli i nemajetkovou újmu pro případ, že nájemce poruší jakoukoliv povinnost vyplývající pro něj z právních předpisů či Smlouvy.

IX. článek – ostatní ujednání

1. Smluvní strany si ujednaly pro případ, že nájemce nepředá pronajímateli ke dni skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu v souladu s čl. VIII., odst. 18, Smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci níže uvedenou smluvní pokutu a nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu



ve výši 2% z částky odpovídající měsíční hodnotě výše Nájemného upraveného v čl. VI. Smlouvy, která byla mezi Smluvními stranami sjednána pro daný Předmět nájmu ke dni ukončení nájemního vztahu, a to za každý den prodlení s předáním a každý jednotlivý Předmět nájmu. Nárok na náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, není ustanoveními o smluvních pokutách nikterak dotčen a smluvní pokuta se do náhrady škody nezapočítává.

2. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění Smlouvy může mezi nimi dojít ke vzájemnému poskytnutí informací, které budou považovány za důvěrné. Za důvěrné informace jsou považovány zejména osobní údaje ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 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 ve smyslu příslušných vnitrostátních právních předpisů, zejména zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (dále jen „**Zákon o zpracování osobních údajů**“), ve znění pozdějších předpisů. Za důvěrné informace je dále považováno obchodní tajemství ve smyslu Občanského zákoníku, informace výslovně označené za důvěrné a další informace mající důvěrnou povahu s ohledem na jejich obsah. Každá ze Smluvních stran se zavazuje uchovávat tyto informace v tajnosti a poskytnout veškerou součinnost nezbytnou pro zajištění ochrany důvěrných informací v souladu s dotčenými právními předpisy a ujednáními Smluvních stran.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva bude uveřejněna v registru smluv ve smyslu 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 důvěrné informace a obchodní tajemství. Smluvní strany se zavazují, že před uzavřením Smlouvy si vzájemně písemně odsouhlasí rozsah anonymizace Smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.

Nájemce zašle Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření Smlouvy.

O uveřejnění v registru smluv bude nájemce informovat druhou Smluvní stranu bezodkladně zasláním potvrzení, které obdržel z registru smluv prostřednictvím datové schránky nebo na e-mailovou adresu.

4. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se Zákonem o zpracování osobních údajů a v souladu s Nařízením.
5. Smluvní pokutu, úrok z prodlení, popř. náhradu škody oprávněná Smluvní strana vyúčtuje s tím, že splatnost smluvní pokuty, úroků z prodlení a náhrady škody činí 21 dnů ode dne vystavení jejich vyúčtování straně povinné.
6. Pokud by se z jakéhokoli důvodu jakékoliv ustanovení Smlouvy stalo zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, tato zdánlivost, neplatnost, nevymahatelnost nebo neúčinnost takového ustanovení nebude mít vliv na zbývající ustanovení Smlouvy, pokud z povahy tohoto ustanovení nebo z jeho obsahu nevyplyvá, že zdánlivé, neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. Pokud se jakékoliv ustanovení Smlouvy stane zdánlivým, neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, zahájí Smluvní strany jednání za účelem nové úpravy vzájemných vztahů tak, aby byl zachován původní záměr Smlouvy. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
7. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ustanovení § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují, že se nebudou domáhat soudní cestou změny závazku ze Smlouvy obnovením rovnováhy práv a povinností stran, anebo jeho zrušení ke dni a za podmínek, určených soudem v rozhodnutí.

X. Článek – závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu předávacího protokolu (příloha č. 2 Smlouvy) oběma Smluvními stranami.

2. Smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu s tím, že každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
3. Pokud není ve Smlouvě upraveno jinak, lze Smlouvu měnit nebo doplňovat pouze na základě písemné dohody Smluvních stran. Smluvní strany vylučují, že by ke změně a doplnění Smlouvy mohlo dojít jinou formou než písemnou. Smluvní strany si ujednaly, že písemná forma je nezbytná i pro veškerá právní jednání směřující k zániku Smlouvy včetně odstoupení od Smlouvy, výpovědi nájmu, dohody o skončení nájmu a dohody o narovnání, jakož i pro vzdání se požadavku na písemnou formu. Za písemnou formu pro shora v tomto odstavci uvedené účely nebude považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv, pokud není ve Smlouvě uvedeno jinak.
4. Pro případ, že Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou Smluvních stran, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji nájemce podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže pronajímatel takovou změnu či dodatek nebo odchylku následně písemně schválí.
5. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s celým obsahem Smlouvy vyznačují Smluvní strany níže, na straně smluvního textu, své podpisy.
6. O nájmu pozemků uvedených v článku III., odst. 3 Smlouvy a o uzavření Smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 59 odst. 3 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozhodnuto Radou Kraje Vysočina usnesením č. 0015/01/2024/RK dne 9. 1. 2024.
7. Nedílnou součástí Smlouvy jsou:
 - příloha č. 1 – Situační zakres pronajatých pozemků (2 strany),
 - příloha č. 2 – Předávací protokol – vzor (1 strana).

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Temelíně dne 4. 4. 2025

V Jihlavě dne 16. 04. 2025

Za Elektrárna Dukovany II, a. s.

Za Kraj Vysočina

MÚ administrace smluv
na základě Podpisového řáduIng. Otto Vopěnka
1. náměstek hejtmána
na základě Pověření

Za Elektrárna Dukovany II, a. s.


Kraj Vysočina
 Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava

34

MÚ správa společnosti, řízení LZ
na základě Podpisového řádu

