

Nájemní smlouva

uzavřená § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Číslo smlouvy nájemce: **O/xx/yyy**

Číslo smlouvy pronajímatele:

I. SMLUVNÍ STRANY

1. Nájemce: **Teplárny Brno, a.s.**

Sídlo: Okružní 828/25, 638 00 Brno-Lesná
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 786
IČO: 46347534
DIČ: CZ46347534
ID datové schránky: d7wgmq5
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 32606621/0100
Zastoupení: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem
Kontaktní osoba: xxx

2. Pronajímatel:

Sídlo:
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u _____ v _____, sp. zn.
IČO:
DIČ:
ID datové schránky:
Bankovní spojení:
Číslo účtu:
Zastoupení:
Kontaktní osoba:

Nájemce a Pronajímatel budou společně označováni jako „Smluvní strany“.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemek parc. č. _____, druh _____ o výměře _____ m²
zapsaný na LV č. _____ pro katastrální území _____, obec _____ v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město
(dále jako „nemovitost“).
- Předmětem nájmu dle této smlouvy je část nemovitosti o celkové výměře _____ m², jež je vymezena v situačním plánu, který představuje přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

III. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem vybudování a provozu 2 ks veřejné dobíjecí stanice za podmínek uvedených v této smlouvě (dále jen „**dobíjecí stanice**“). Přesnou technickou specifikaci dobíjecí stanice předá nájemce pronajímateli před instalací.
2. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy ověřil stav předmětu nájmu a jeho způsobilost a vhodnost pro účel nájmu specifikovaný v odst. 1 tohoto článku (dále jen „účel nájmu“). Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Předmět nájmu bude nájemci fakticky předán před zahájením instalace dobíjecí stanice, a to na výzvu nájemce. Přesný termín předání předmětu nájmu a zahájení instalace dobíjecích stanic bude předmětem dohody smluvních stran. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.
4. Nájemce za účelem provozování dobíjecích stanic provede práce na nemovitosti pronajímatele zahrnující zejména umístění kabelového vedení pro napájení dobíjecí stanice z distribuční soustavy elektřiny na předmětu nájmu a vlastní instalaci dobíjecí stanice, s čím pronajímatel souhlasí, kdy s konkrétním technickým řešením se vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou nezbytnou součinnost v přiměřeném rozsahu a bez nepřiměřeného zatížení při provádění činností dle tohoto odstavce. Dobíjecí stanice zůstane ve vlastnictví Nájemce, který se jí zavazuje provozovat dle podmínek této smlouvy.

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od na dobu let, minimálně však 5 let. Neoznámí-li kterákoli smluvní strana druhé smluvní straně alespoň měsíc před skončením této nájemní smlouvy, že nemá zájem na jejím pokračování, prodlouží se doba trvání této smlouvy vždy automaticky o jeden další rok.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nezíská veřejnoprávní povolení nutná k výstavbě a provozování dobíjecí stanice. Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nelze zajistit připojení dobíjecí stanice k distribuční soustavě elektřiny a uvést tak dobíjecí stanici do řádného provozu nebo ji z jakéhokoli jiného důvodu technicky realizovat. Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu ani v náhradní lhůtě poskytnuté na základě písemné výzvy nájemce s vytčením porušení povinnosti předat předmět nájmu.
4. Od této smlouvy je možné odstoupit pouze s účinky do budoucna (s účinky ex nunc). V takovém případě nastávají účinky odstoupení od smlouvy dnem, ve kterém druhé smluvní straně dojde oznámení o odstoupení.
5. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou tři (3) měsíce. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
6. Tímto článkem nejsou dotčeny další důvody zániku této smlouvy uvedené v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, či v této smlouvě.

V. NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli nájemné ve výši 1,- Kč bez DPH ročně. K ceně bude účtována DPH dle právních předpisů účinných v době uskutečnění zdanitelného plnění, nejedná-li se o režim přenesené daňové povinnosti.
2. Výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
3. Skončí-li nebo započne-li účinnost této smlouvy v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Nájemné bude hrazeno jednou ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem předem na následující kalendářní rok, a to vždy k 15.12. předchozího kalendářního roku.
5. Faktura bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo elektronicky na adresu faktury@teplarny.cz.
6. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Splatnost faktury je 21 dnů od jejího doručení nájemci. Za den úhrady faktury se považuje den odepsání příslušné částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli nájemné za rok 2026 (*pozn. rok, v němž je uzavřena smlouva*) na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem do 30 dnů od účinnosti této smlouvy.
8. Faktura je daňovým dokladem a vedle označení smlouvy musí obsahovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
9. Pronajímatel umožní nájemci zřízení samostatného odběrného místa elektřiny pro dobíjecí stanice. Smluvní strany berou na vědomí, že dobíjecí stanice budou napojeny na lokální distribuční soustavu provozovanou nájemcem a měření odběru elektřiny bude řešeno samostatným fakturačním měřením umístěným mimo elektroinstalaci objektů pronajímatele. Veškeré náklady, administraci a odpovědnost spojenou se zřízením odběrného místa, jeho provozem, měřením a připojením k distribuční soustavě nese výlučně nájemce.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s platbou nájemného má Pronajímatel nárok na úrok z prodlení, jehož roční výše je stanovena nařízením vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tím není dotčen nárok na náhradu vzniklé újmy.

VI. POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu jako řádný hospodář ve stavu způsobilém k řádnému užívání, v čistotě a užívat jej jen v souladu se zákonnými předpisy a za účelem uvedeným v této smlouvě a dodržovat při tom příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
2. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval a neohrožoval bezpečnost osob a majetku a zdržet se při užívání předmětu nájmu všeho, čím by nad obvyklou míru obtěžoval pronajímatele. Běžnou a ostatní údržbu předmětu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu včetně jeho drobných oprav provádí nájemce.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám pouze za účelem provozu dobíjecích stanic a pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen za předpokladu splnění podmínek dle této smlouvy.

4. Nájemce se zavazuje vyřídit si veškerá úřední povolení, pokud budou k dosažení účelu nájmu nebo v souvislosti s ním potřebná.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup na předmět nájmu za účelem oprav a údržby.
6. Nájemce se zavazuje protokolárně odevzdat a předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu s tím, že předmět nájmu musí být uveden do původního stavu (zejména je nájemce odstranit na své náklady veškeré dobíjecí stanice a související technologie), ve kterém jej nájemce od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nestanoví-li smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájmu odstranit také kabelové vedení, pokud se smluvní strany nedohodnou na jeho převodu nebo ponechání za sjednaných podmínek. Dokladem o předání je předávací protokol podepsaný nájemcem a pronajímatelem.
7. V případě, že předmět nájmu nebude ke dni skončení nájmu vyklizen (např. nebudou odinstalovány dobíjecí stanice) či uveden do původního stavu, může pronajímatel provést na náklady nájemce vyklizení předmětu nájmu včetně odinstalování dobíjecí stanice a jeho uvedení do původního stavu, což bere nájemce na vědomí a výslovně s tím souhlasí. Současně je v tomto případě nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené provozem dobíjecích stanic nebo s nimi související technologií. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu s limitem plnění minimálně 1.000.000,- Kč a na žádost pronajímatele doložit jeho existenci.

VII. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat nemovitost ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádný výkon jeho práv dle této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod Nájemci.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci na jeho výzvu v přiměřené době veškerou přiměřenou součinnost potřebnou k odstranění překážek bránících nájemci v řádném a bezpečném užívání předmětu nájmu nebo v přístupu k němu, zejména k dobíjecí stanici a parkovacímu stání určenému pro její obsluhu.
5. Za překážku podle odst. 4 se považuje například:
 - 5.1. nevhodně nebo neoprávněně umístěné vozidlo nebo jiné věci na nemovitosti, které blokují přístup, obsluhu nebo parkovací stání,
 - 5.2. zatarasení příjezdu či zneprístupnění přístupu,
 - 5.3. jiné obdobné zásahy třetích osob, které nájemce nemůže sám účinně odstranit.
6. Součinností pronajímatele se rozumí zejména v následujícím – kontaktování osoby, která překážku způsobila, je-li pronajímatelem známa. Taková součinnost je poskytována bez záruky výsledku a na náklady nájemce.
7. Nájemce je oprávněn překážku zdokumentovat (fotografie/video), a je-li to možné a přiměřené, učinit neodkladná opatření ke zmírnění dopadů. Tím není dotčena odpovědnost osoby, která překážku způsobila.
8. Ujednání tohoto článku nezakládá pronajímateli povinnost nahrazovat nájemci škodu či ušlý zisk způsobené třetími osobami.

9. Pronajímatel souhlasí s umístěním kabelového vedení pro napájení dobíjecí stanice z distribuční soustavy elektřiny k předmětu nájmu.

VIII. DOHODA O VLASTNICTVÍ DOBÍJECÍ STANICE

1. Instalace dobíjecích stanic, jakož i další související přestavby, vestavby a instalace, které provádí Nájemce, mohou být uskutečněny pouze k přechodnému účelu. Nestávají se tudíž součástí nemovitosti. Kabelové vedení pro napájení dobíjecí stanice se nestává součástí nemovitosti.

IX. MLČENLIVOST

1. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech údajích obchodního, finančního, výrobního a technického charakteru (dále jen „důvěrné informace“), se kterými byly smluvní strany seznámeny, nebo které získaly nebo měly v souvislosti s uzavřením nebo plněním této smlouvy k dispozici a které nejsou veřejně běžně dostupné.
2. Žádná ze smluvních stran není oprávněna důvěrné informace týkající se druhé smluvní strany, se kterými byla při uzavření nebo plnění této smlouvy seznámena, využívat v rozporu se zájmy druhé smluvní strany ani pro třetí osoby.
3. Smluvní strany jsou povinny vytvářet podmínky pro zabezpečení ochrany důvěrných informací a jejich ochranu zajistit.
4. Smluvní strany jsou oprávněny využívat důvěrné informace pouze a výhradně pro účely spolupráce vyplývající z této smlouvy mezi nimi uzavřené.
5. Důvěrné informace, které budou v souladu s ustanoveními této smlouvy zpřístupněny druhé ze smluvních stran „hmotnou formou“ (písemnou, elektronickou apod.), včetně jejich kopií, budou vráceny druhé smluvní straně nebo zničeny, jakmile bude ukončena spolupráce v souvislosti s plněním této smlouvy nebo strana, která tyto důvěrné informace zpřístupnila, o to požádá.
6. Strany smlouvy souhlasí s tím, že tato smlouva, stejně jako jednotlivé informace v ní obsažené, mohou být zveřejněny v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

X. KONTAKTNÍ OSOBY

1. Smluvní strany se dohodly na následujících kontaktních osobách:
 - 1.1. Kontaktní osoby nájemce:
e-mail: _____ tel.: _____
 - 1.2. Kontaktní osoby pronajímatele:
e-mail: _____ tel.: _____
2. Změna určení zástupců smluvních stran nevyžaduje změnu této smlouvy. Smluvní strana, o jejíhož zástupce se jedná, je však povinna takovou změnu bez zbytečného odkladu prokazatelně sdělit druhé smluvní straně.

XI. DORUČOVÁNÍ

1. Adresou pro doručování písemností je adresa uvedená ve smlouvě nebo adresa, kterou smluvní strana po uzavření smlouvy jako takovou písemně oznámí druhé smluvní straně.
2. Projev vůle je vůči adresátovi řádně uplatněn i okamžikem, kdy adresát přijetí projevu vůle odmítne nebo jeho doručení jinak úmyslně znemožní, či kdy držitel poštovní licence projev vůle zaslaný na adresu sjednanou pro doručování adresátovi vrátí odesílateli z jakéhokoli důvodu jako nedoručenou.
3. V pochybnostech, nebo není-li prokázán jiný den doručení, se veškeré písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou považují za doručené nejpozději 3. den ode dne podání písemnosti k poštovní přepravě formou doporučené zásilky. V případě doručování e-mailem se za okamžik doručení považuje okamžik, kdy adresát potvrdí přijetí e-mailu odesílateli, nejpozději však 10:00 následujícího pracovního dne. Při doručování prostřednictvím datové schránky se za okamžik doručení považuje přihlášení smluvní strany do datové schránky, do níž byla datová zpráva doručena, nejpozději však 10:00 následujícího pracovního dne.

XII. ZMĚNA SMLOUVY

1. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky na základě dohody smluvních stran.
2. Při požadavku na změnu smlouvy se navrhovatel zavazuje předložit druhé straně příslušný změnový požadavek.

XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pro účely této smlouvy:
 - názvy jednotlivých článků a příloh jsou uvedeny pouze z důvodu lepší přehlednosti a nikterak neovlivňují interpretaci této smlouvy,
 - v případě rozporu má přednost vyjádření čísla před slovy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění této smlouvy v Registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany jsou si vědomy, že tato smlouva bude zveřejněna v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pokud je smluvní stranou subjekt povinný zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu do Registru smluv vloží Teplárny Brno, a.s. Za zveřejnění této smlouvy si nebudou smluvní strany nic platit ani nahrazovat či poskytovat. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že platnost tohoto ujednání zůstává zachována i v případě zániku nebo neplatnosti této smlouvy.

7. Přílohy:

Příloha č. 1 – situační výkres

V Brně dne

V dne

Za nájemce:**Za pronajímatele:**

Ing. Petr Fajmon, MBA
generální ředitel