

## PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. SMLOUVY PODNÁJEMCE:

Č. SMLOUVY NÁJEMCE:

Č. SMLOUVY VLASTNÍKA: **PMS/K3/01/2018**

(dále pouze „*smlouva*“) uzavřená v souladu s ustanoveními § 2215 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také pouze „*občanský zákoník*“), mezi smluvními stranami:

SPOLEČNOST: **ČEZ Energo, s.r.o.**  
SE SÍDLEM: Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín  
IČ: 29060109  
DIČ: CZ29060109  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.  
ZASTOUPENÁ: **Ing. Michal Rzyman – jednatel**  
**Ing. Lumír Žák – jednatel**  
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.  
ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800  
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:  
**Ing. Radek Dvořák – obchodní ředitel**  
TELEFON: +420 605 928 270  
FAX: +420 953 322 400  
E-MAIL: radek.dvorak@cezenergo.cz  
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:  
**Ing. Jiří Brezna – ředitel úseku provoz**  
TELEFON: +420 724 090 788  
FAX: +420 953 322 400  
E-MAIL: jiri.brezna@cezenergo.cz

### dále jen „*Podnájemce*“ a

SPOLEČNOST: **SATEZA a. s.**  
SE SÍDLEM: 8. května 2948/41A, 787 01 Šumperk  
IČ: 25350129  
DIČ: CZ25350129  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1350.  
ZASTOUPENÁ: **Ing. Roman Macek – předseda představenstva**  
**Ing. Miroslav Rys – člen představenstva**  
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Komerční banka, a.s.  
ČÍSLO ÚČTU: 5806310297/0100  
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH A TECHNICKÝCH:  
**Ing. Jan Semrád – vedoucí provozu**  
TELEFON: +420 777 221 282  
FAX:  
E-MAIL: jan.semrad@sateza.cz

### dále jen „*Nájemce*“

SPOLEČNOST: **Podniky města Šumperka a. s.**  
SE SÍDLEM: Slovanská 255/21, 787 01 Šumperk  
IČ: 65138163  
DIČ: CZ65138163  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1224.  
ZASTOUPENÁ: **Mgr. Patrikem Tomášem Pavlíčkem – statutárním ředitelem**  
BANKOVNÍ SPOJENÍ: MONETA Money bank, a.s.  
ČÍSLO ÚČTU: 164424256/0600

OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:

**Mgr. Patrik Tomáš Pavlíček**

TELEFON: 720 993 189

FAX: - - -

E-MAIL: reditel@pms-spk.cz

OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

**Mgr. Patrik Tomáš Pavlíček**

TELEFON: 720 993 189

FAX: - - -

E-MAIL: reditel@pms-spk.cz

**dále jen „Vlastník“**

**dále společně také jen „smluvní strany“**

## PREAMBULE

1. Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí a movitých věcí a o zajištění výroby, rozvodu a dodávky tepla a teplé užitkové vody ve veřejném zájmu a poskytování služeb s tím souvisejících uzavřené s Vlastníkem dne 1.7.1997 (dále jen „**Smlouva o provozu CZT**“) provozovatelem tepelného hospodářství ve městě Šumperk a tedy mj. i oprávněným uživatelem, tj. nájemcem, následujících nemovitostí (vše dále pouze „**Nemovitosti**“) zapsaných u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk na LV 488, nacházejících se v katastrálním území Dolní Temenice [764442]:
  - pozemku parc. č. st. 533, včetně budovy bez čísla popisného nebo evidenčního v části obce Šumperk, nacházející se na uvedeném pozemku/tvořící součást uvedeného pozemku (tato budova se dále označuje také jen jako „**Budova**“),
2. Podnájemce je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „**Zdroj KVET**“).
3. Nájemce a Vlastník prohlašují, že Nájemce je oprávněn podle Smlouvy o provozu CZT poskytnout Nemovitosti do užívání třetí osobě, tj. Podnájemci a sjednat tuto smlouvu s tím, že Smlouva o provozu CZT je uzavřena na dobu určitou, a to do 30. 6. 2027, tedy na dobu odpovídající sjednané době trvání této smlouvy a Smlouvy o dodávce tepelné energie, přičemž na dobu od 1. 7. 2027 bude postupem dle příslušných právních předpisů, vybírán nový provozovatel soustavy centrálního zásobování teplem ve městě Šumperk, kterým může být buď (i.) Nájemce anebo (ii.) subjekt odlišný od Nájemce.
4. Podnájemce se dohodl s Nájemcem na dlouhodobé spolupráci, spočívající v dodávkách tepelné energie vyrobené ve Zdroji KVET ve vlastnictví Podnájemce s tím, že tento Zdroj KVET bude umístěn po sjednanou dobu dodávek tepelné energie dle smlouvy o dodávce tepelné energie (viz dále) v/na Nemovitostech. Nájemce s tímto souhlasí, je ochoten za sjednaných podmínek poskytnout Podnájemci užívací právo k Předmětu podnájmu. Vlastník tímto výslovně souhlasí s výstavbou Zdroje KVET na Nemovitostech (včetně nezbytných úprav Budovy, tj. se souvisejícím technickým zhodnocením Budovy) Vlastník a Nájemce se zároveň zavazují poskytnout Podnájemci v rozsahu stanoveném touto smlouvou veškerou potřebou součinnost nezbytnou pro výstavbu, instalaci a uvedení Zdroje KVET do provozu.
5. Nájemce a Podnájemce tedy v této souvislosti konstatují, že paralelně s touto smlouvou je mezi Podnájemcem a Nájemcem uzavřena Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie z nově instalovaného Zdroje KVET (dále pouze „**Smlouva o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie**“), na jejímž základě bude následně při splnění sjednaných podmínek uzavřena Podnájemcem a Nájemcem smlouva o dodávce tepelné energie (dále pouze „**Smlouva o dodávce tepelné energie**“). Dodávky tepelné energie dle Smlouvy o dodávce tepelné energie budou realizovány dle dohody Podnájemce a Nájemce ze Zdroje KVET, tvořeného těmito součástmi:
  - a) samotným zařízením pro výrobu tepelné energie a elektřiny – kogenerační jednotka - typu TEDOM Quanto D1200 s tepelným výkonem cca 1091 kWt (dále pouze „**KGJ**“),



- b) rozvodným tepelným zařízením včetně akumulační nádoby pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě provozované Nájemcem (dále pouze **„Rozvodné tepelné zařízení“**),
  - c) rozvodným zařízením pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a případně do místní sítě včetně trafostanice (dále pouze **„Rozvody elektrické energie“**),
  - d) přípojkou zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ (dále pouze **„Přípojky médií“**).
6. Nájemce a Vlastník tímto berou na vědomí, že Podnájemce investuje významné finanční prostředky do pořízení a instalace Zdroje KVET (včetně nezbytných úprav Budovy), a to za účelem postupného navrácení takto investovaných finančních prostředků, mimo jiné i v rámci ceny Nájemci dodávané tepelné energie po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

## I.

### PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci k užívání prostory v Budově a části Pozemků blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, kterou tvoří textová a grafická část (vše dohromady dále pouze **„Předmět podnájmu“**). Grafická část přílohy č. 1 specifikující Předmět podnájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran. Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Vlastníkovi za užívání Předmětu podnájmu sjednané roční podnájemné. O tuto částku poníží Vlastník roční nájemné Nájemci.
2. Účelem podnájmu dle této smlouvy je vytvořit základní předpoklad pro výkon práv a povinností dle uzavřené Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie, tedy poskytnout Podnájemci prostor pro umístění a následný provoz Podnájemcem pořizovaného Zdroje KVET. Nájemce bere na vědomí, že Podnájemce v souvislosti s instalací a zprovozněním Zdroje KVET investuje významné finanční prostředky a zavazuje se v rámci podnájemního vztahu dle této smlouvy jednat vždy tak, aby tento účel nebyl ohrožen.
3. Vlastník prohlašuje, že na Nemovitostech neváznou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu podnájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto smlouvou.

## II.

### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Podnájemce si je vědom skutečnosti, že Předmět podnájmu v současné době není ve stavu způsobilém k řádnému užívání Podnájemcem ke smluvenému účelu. Do tohoto stavu Předmět nájmu uvede na své náklady Podnájemce, který zajistí nezbytné stavební úpravy Předmětu nájmu v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy, včetně následné kolaudace.
2. Podnájemce je povinen na Předmětu podnájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 20.000 Kč/rok bez DPH v každém jednotlivém případě.
3. Podnájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem Předmětu podnájmu a shledal ho způsobilým pro účel této smlouvy a nemá proti jeho stavu žádné námitky. Podnájemce si nevymínil žádné konkrétní vlastnosti Předmětu podnájmu. O předání Předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Vlastník ani Nájemce nebude vzhledem k výše uvedenému účelu podnájmu měnit Předmět podnájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna omezila řádné provozování Zdroje KVET v Předmětu podnájmu.
4. Podnájemce je povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu podnájmu, které má provést Nájemce, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Nájemce tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Podnájemce s tím, že je oprávněn požadovat na Nájemci úhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.

5. Nájemce zajistí Podnájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu podnájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu podnájmu, tak přes případné společné prostory v Budově. Podnájemce se zavazuje umožnit Nájemci kdykoliv přístup do Předmětu podnájmu za účelem zejména jeho prohlídky, údržby či opravy.
6. Do Předmětu podnájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Podnájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu podnájmu udělil Podnájemce souhlas, a to za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje KVET, jeho oprav a revizí. Podnájemce je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a aby tyto předpisy dodržovaly. O udělení těchto oprávnění uvědomí Podnájemce neprodleně Nájemce.
7. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze za účelem instalace a provozu Zdroje KVET a s tím souvisejících činností. Podnájemce je oprávněn dělat v Předmětu podnájmu změny pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce; tato smlouva je však považována za předchozí souhlas Nájemce, resp. Vlastníka se změnami spočívajícími v instalaci Zdroje KVET v Předmětu podnájmu dle této smlouvy, resp. dle její přílohy č. 1.
8. Po skončení podnájmu podle této smlouvy provede Nájemce prohlídku Předmětu podnájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke změnám (zhodnocení) Předmětu podnájmu ve smyslu této smlouvy.

### III. ZDROJ KVET

1. Podnájemce je oprávněn do/na Předmětu podnájmu nainstalovat Zdroj KVET a uvést jej do provozu. Specifikace Zdroje KVET budou sděleny Nájemci po zpracování projektové dokumentace. Podnájemce se zavazuje dodat Nájemci kopii projektové dokumentace neprodleně po jejím vyhotovení. Projektová dokumentace bude odpovídat záměru dle přílohy č. 1 této smlouvy.
2. Vlastník poskytne Podnájemci potřebnou součinnost při výstavbě, instalaci, uvedení do provozu a následném provozu Zdroje KVET. Vlastník zejména poskytne Podnájemci potřebnou součinnost v rámci celého stavebního řízení pro získání stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET a pro vydání povolení ke zkušebnímu provozu Zdroje KVET a pro vydání následného kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, a za tímto účelem zejména poskytnout Podnájemci veškerou požadovanou dokumentaci a informace. V případě nutnosti zajistit uzavření smluv o zřízení věcných břemen k umístění části Zdroje KVET na nemovitostech jiných osob se Vlastník zavazuje poskytnout Podnájemci potřebnou součinnost při zajišťování takovýchto věcných břemen. Pokud by Vlastníku byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či věcných břemen, je povinen o tom informovat Podnájemce. Vlastník dále poskytne Podnájemci potřebnou součinnost při zajišťování povolení od třetích osob ke vstupu Podnájemce na pozemky ve vlastnictví třetích osob, přes které je nutné vést Rozvodné tepelné zařízení či Rozvody elektrické energie (či jinou část Zdroje KVET)
3. Nájemce se při výstavbě, instalaci, uvedení do provozu a následném provozu Zdroje KVET zavazuje poskytnout Podnájemci součinnost spočívající v:
  - *Poskytnutí stávající dokumentace ke stavební i technologické části plynových kotelen Nájemce.*
  - *Spolupráce při jednání s místními účastníky stavebního řízení při získání stavebního povolení zdroje KVET.*
  - *Součinnost při projednávání případných změn smluv o připojení k distribuční soustavě zemního plynu.*
  - *Poskytnutí provozních údajů vyplývajících z provozu stávající technologie výroby tepla (teplotní, tlaková a množství data, průběhové charakteristiky spojené s výrobou tepla).*
  - *Součinnost při úpravách systémů stávajících plynových kotelen Nájemce (odstávky technologie - topná voda, plyn, měření a regulace).*
  - *Spolupráce při zkouškách, odladění a zprovoznění nově instalované technologie zdroje KVET.*

4. V souvislosti s instalací a provozem Zdroje KVET se smluvní strany zavazují, že v budoucnu v souladu s energetickou legislativou na vyzvu Podnájemce Vlastník s Podnájemcem uzavře smlouvu o zřízení věcného břemene za účelem vzniku práva Podnájemce instalovat do Budovy či na pozemky ve vlastnictví Vlastníka potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení vyzvy k jejímu uzavření ze strany Podnájemce. Jednorázová úplata (náhrada za újmu/omezení) za zřízení věcného břemene se stanoví ve výši v místě a čase obvyklé. Součástí vyzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí, k nimž bude toto věcné břemeno zřízeno, vyplývající ze schválené projektové dokumentace a nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje KVET nezbytné. Podnájemce se ve smlouvě o zřízení věcného břemene zaváže poskytnout Vlastníkovi součinnost ke zrušení věcného břemene a jeho výmazu z veřejného seznamu v případě, že dojde k ukončení provozování Zdroje KVET. Výše uvedený závazek Vlastníka platí přiměřeně i v případech, kdy věcné břemeno bude zřizovat provozovatel distribuční soustavy v dané lokalitě ve smyslu energetické legislativy. Bude-li potřeba kvůli zřízení věcných břemen za účelem realizace této smlouvy či s ní souvisejících smluv vyhotovit geometrický plán či jinou dokumentaci, zajistí takovou dokumentaci na své náklady Podnájemce.
5. Vlastník souhlasí s úpravou Předmětu podnájmů a Budovy včetně jejího příslušenství a součástí v rozsahu přílohy č. 1 tak, aby mohlo dojít k instalaci a zprovoznění Zdroje KVET (dále také pouze „**Úpravy Předmětu podnájmů**“). Vlastník bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu podnájmů, resp. Budovy (dále také pouze „**Technické zhodnocení Předmětu podnájmů**“) a dává tímto Podnájemci svůj výslovný souhlas s provedením Úprav Předmětu podnájmů a s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu podnájmů podle zvláštních předpisů. Vlastník dále tímto dává souhlas s provedením Úprav Předmětu podnájmů a s odepisováním v budoucnu provedeného Technického zhodnocení Předmětu podnájmů, vynuceného legislativními požadavky. Jiné v budoucnu prováděné Úpravy Předmětu podnájmů (nevynucené legislativními požadavky) vyžadují vždy dohodu Vlastníka a Podnájemce, resp. souhlas Vlastníka, když v případě souhlasu Vlastníka s provedením takovýchto Úprav Předmětu podnájmů se poskytuje Podnájemci vždy i souhlas s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu podnájmů.
6. Vlastník a Podnájemce sjednávají, že při ukončení této smlouvy mezi nimi dojde k vypořádání Podnájemcem provedených Úprav Předmětu podnájmů (*včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu podnájmů, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmů*) takto:

$$ZC = PC - (\Sigma DO)$$

ZC Zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmů (Úprav Předmětu podnájmů odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku)

PC Pořizovací cena, v maximální výši 4,5 mil. Kč: Výše skutečně vložených investičních prostředků do provedení Úprav Předmětu podnájmů odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku (*včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu podnájmů, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmů*),

$\Sigma DO$  Suma Podnájemcem provedených daňových odpisů Úprav Předmětu podnájmů odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku

S ohledem na právě uvedené tak ukončením této smlouvy vzniká Vlastníkovi povinnost uhradit Podnájemci finanční částku specifikovanou výše jako zůstatková cena Úprav předmětu podnájmů (ZC). Zůstatková cena Úprav předmětu podnájmů je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku skončení podnájmů dle této smlouvy.

Smluvní strany pro úplnost konstatují, že vypořádání dle tohoto odstavce se netýká částí Zdroje KVET které zůstávají dle této smlouvy samostatnou věcí a nestávají se součástí Předmětu podnájmů (dále také pouze „**Zařízení**“), když za takovouto samostatnou věc (Zařízení) jsou považovány dle ust. §505 občanského zákoníku takové části Zdroje KVET, které mohou být z Předmětu podnájmů demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu podnájmů.

7. Smluvní strany s ohledem na ochranu vstupní investice Podnájemce do Zdroje KVET sjednávají, že bude-li tato smlouva ukončena z jakéhokoli touto smlouvou předpokládaného důvodu (a to i předčasně), vyjma ukončení smlouvy z důvodu na straně Podnájemce, prodává Podnájemce Nájemci Zařízení za kupní cenu ve výši vypočtené dle následujícího vzorce:

$$KC = (1 - DT / 15) * CZ * 1,5$$



- 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 1,- Kč)
- CZ Vstupní pořizovací cena Zařízení
- DT Počet celých let trvání této smlouvy od okamžiku vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET. V případě ukončení této smlouvy v době od pořízení Zdroje KVET do okamžiku vydání kolaudačního souhlasu činí počet celých let trvání této smlouvy 0 (nula).

V případech, kdy dojde k ukončení smlouvy z důvodu na straně Podnájemce, Podnájemce Zařízení na vlastní náklady odstraní z Předmětu podnájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

8. V případě skončení podnájmu uplynutím sjednané doby dle čl. V. odst. 1. této smlouvy (tj. v případě skončení podnájmu ke dni 31. 12. 2027) platí, že Podnájemce prodává Nájemci Zařízení za kupní cenu ve výši 14.500.000,- Kč, přičemž kupní smlouva na Zařízení je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku skončení podnájmu. Kupní cena je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku skončení podnájmu a doručení faktury Nájemci. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. Ustanovení odst. 6. tohoto článku se v případě skončení podnájmu uplynutím sjednané doby dle čl. V. odst. 1. této smlouvy nepoužije. Podnájemce předá Nájemci nějpозději do 1 kalendářního měsíce po skončení podnájmu veškerou dokumentaci a doklady o řádném technickém stavu Zdroje KVET, přičemž současně poskytne Nájemci nezbytnou součinnost ve vztahu k Energetickému regulačnímu úřadu, tak aby Nájemce mohl řádně pokračovat v provozování Zdroje KVET po skončení podnájmu.
9. Smluvní strany sjednávají (potvrzují) že za Zařízení, jako samostatnou věc nestávající se součástí Předmětu podnájmu, resp. Budovy/Pozemku, se považují zejména:
- Vlastní KGJ;
  - 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 Předmětu podnájmu neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu.
  - Trafostanice, která je součástí Rozvodů elektrické energie a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodů elektrické energie); toto neplatí pouze v případě, kdy se Rozvody elektrické energie nebo jejich část stanou zabudováním do Předmětu podnájmu neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu.

#### IV. PLATBY

1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci podnájmné za užívání Předmětu podnájmu takto:
- ve výši 100.000,- Kč ročně v období od uzavření této smlouvy do vydání pravomocného rozhodnutí o povolení zkušebního provozu pro Zdroj KVET,
  - ve výši 350.000,- Kč ročně v období po vydání pravomocného rozhodnutí o povolení zkušebního provozu pro Zdroj KVET.
2. K částkám podnájmného bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Podnájemce Nájemci alikvotní část ročního podnájmného.
3. Sjednané roční podnájmné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě platebního kalendáře vystaveného Vlastníkem se splatností 30 dnů. Vlastník se zavazuje vystavit platební kalendář na jehož základě se podnájmné hradí, nějpозději do 30 dnů od 1. Ledna příslušného kalendářního roku.

## V. TRVÁNÍ PODNÁJMU

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Podnám se sjednává na dobu určitou a skončí nejpozději dnem ukončení platnosti a účinnosti Smlouvy o provozu CZT, tj. při běžném chodu událostí dnem 30. 06. 2027.
2. Pro případ, že Nájemce bude na dobu po 1. 7. 2027 vybrán jako nový provozovatel soustavy centrálního zásobování teplem ve městě Šumperk postupem dle právních předpisů (tj. pokud bude mezi Nájemcem a Vlastníkem uzavřena smlouva, která nahradí pro období od 1. 7. 2027 Smlouvu o provozu CZT nebo pokud dojde k uzavření dodatku ke Smlouvě o provozu CZT, na základě kterého dojde k prodloužení platnosti Smlouvy o provozu CZT) se smluvní strany dohodly, že podnám podle této smlouvy se automaticky počínaje dnem 1. 7. 2027 prodlužuje, a to o dobu, na kterou byla sjednána nová (či prodloužena stávající) Smlouva o provozu CZT, nejdéle však do 30. 06. 2033. V opačném případě tato smlouva zaniká uplynutím doby sjednané v odst. 1 tohoto článku. Nájemce se zavazuje informovat Podnámce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do uplynutí sjednané doby podnájmu dle odst. 1 tohoto článku, o tom, že s Vlastníkem uzavřel smlouvu, která pro období od 1. 7. 2027 nahrazuje Smlouvu o provozu CZT nebo o tom, že s Vlastníkem uzavřel dodatek ke Smlouvě o provozu CZT, na základě kterého dojde k prodloužení platnosti Smlouvy o provozu CZT.
3. Smluvní strany konstatují, že přesáhne-li podnám (tj. zejména z důvodu prodloužení doby podnájmu dle odst. 2 tohoto článku) dobu delší 10 let, pak je to zejména z důvodu zajištění návratnosti investice Podnámce vynaložené v souvislosti s pořízením a instalací Zdroje KVET.
4. Podnám dle této smlouvy může být odchýlně od § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončen pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie, jakož i se Smlouvou o dodávce tepelné energie, která bude na základě uvedené Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávkách tepelné energie uzavřena. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně podnájmu dle této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Skončení podnájmu dle této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti těchto výše uvedených systémově propojených a vzájemně závislých smluv. Dále se pro úplnost sjednává, že pokud nedojde k uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie ve lhůtě 10 dnů od uzavření této smlouvy, jsou smluvní strany – oprávněny tuto Podnámě smlouvu vypovědět s okamžitou účinností s tím, že žádná ze smluvních stran nemá nárok na náhradu škody. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že v takovémto případě Podnámce nevzniká právo na jakékoli plnění dle čl. III. odst. 5 a 6 této smlouvy.
6. Smluvní strany jsou oprávněny podnám vypovědět s okamžitou účinností v případě, že Podnámce nezíská pravomocné územní rozhodnutí anebo pravomocné stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu podnájmu (resp. Budovy) ani do 15 měsíců od podpisu této smlouvy, nebude vydáno rozhodnutí o povolení zkušebního provozu anebo mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu podnájmu (resp. Budovy) anebo pokud nezíská potřebná věcná břemena pro umístění nezbytné části Zdroje KVET na nemovitostech Vlastníka či jiných osob dle Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie. Nezískání stavebního povolení, kolaudačního souhlasu nebo potřebných věcných břemen se nepovažuje za porušení této smlouvy ze strany Podnámce a nezakládá jakýkoli nárok Nájemce anebo Vlastníka na náhradu škody. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností však smluvní strany ujednávají, že v případě, že k získání pravomocného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, povolení ke zkušebnímu provozu anebo kolaudačního souhlasu ke Zdroji KVET nedojde z důvodů ležících na straně Nájemce, vzniká Podnámce právo na plnění dle čl. III. odst. 5 a 6 této smlouvy, resp. na případnou náhradu škody.
7. Oprávněná Smluvní strana je dále oprávněna podnám vypovědět bez výpovědní doby v případě, že porušující smluvní strana hrubě porušuje své povinnosti stanovené v této smlouvě. Za takovéto hrubé porušení povinnosti se považuje pouze:
  - a) pokud se prohlášení Vlastníka uvedené v ust. čl. I. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé,
  - b) pokud Vlastník neposkytne Podnámce součinnost dle ust. čl. III. odst. 2 této smlouvy,



- c) pokud Vlastník neuzavře na výzvu nájemce příslušné smlouvy o zřízení věcného břemene dle ust. čl. III. odst. 3 této smlouvy,
- d) pokud je Podnájemce v prodlení s placením podnájemného více než 30 po sobě jdoucích pracovních dnů, a podnájemné neuhradí ani po předchozím písemném upozornění ze strany Nájemce anebo Vlastníka v poskytnuté přiměřené náhradní lhůtě k plnění, která nebude kratší 14 dnů,
- e) pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v ust. čl. II. odst. 5 této smlouvy,
- f) pokud je Nájemce v prodlení se splněním jakéhokoliv závazku plynoucího z této smlouvy, které trvá déle než 30 dnů, a porušení dané povinnosti neodstraní ani po předchozím písemném upozornění ze strany Nájemce anebo Vlastníka v přiměřené náhradní lhůtě k plnění, která nebude kratší 14 dnů, přičemž lhůta musí být přiměřená a reálná vzhledem k povaze závazku.

Ke skončení podnájmu výpovědí z výše uvedených důvodů dojde okamžikem doručení výpovědi tedy bez výpovědní doby.

- 9. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo čl. III. odst. 5 a 6 této smlouvy, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy se nevracejí.

## VI.

### OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 2. Tato smlouva je uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 3. Smluvní strany se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišli do styku v souvislosti se smlouvou. Smluvní strany sjednávají, že důvěrnými informacemi jsou veškeré informace, podklady a dokumenty poskytnuté v souvislosti se smlouvou, pokud nejsou běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích. To neplatí v případě, kdy Vlastník bude jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo (zejména, nikoli však pouze prodejem, směnou, vložením do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Nemovitostem na třetí osobu; v takovém případě smluvní strany ujednávají, že Vlastník je povinen vynaložit veškeré možné úsilí k tomu, aby Vlastník učinil obsah této smlouvy o podnájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavřením ve formě právního úkonu či právního jednání je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitostem. V případě, že tak Vlastník neučiní a na nového vlastníka Nemovitostí by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o Vlastníkových povinnostech, které nestanoví zákon, tak tyto Vlastníkovy povinnosti nad rámec zákona budou nadále zavazovat Vlastníka dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu Vlastník vždy odpovídá Podnájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Vlastníka dle tohoto odstavce.
- 4. Smluvní strany dále konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávce tepelné energie a výše podnájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
- 5. Podnájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku porušení této smlouvy Podnájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje KVET Podnájemcem. Podnájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody způsobené jeho provozní činností na cizím majetku s pojistným plněním v nezbytném rozsahu a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy. Zároveň je Podnájemce povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ škody na jeho majetku umístěném v Předmětu podnájmu.
- 6. Vlastník prohlašuje, že Předmět podnájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
- 7. 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 ji podepisují.
- 8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při



jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

9. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy; použití § 1799 a § 1800 občanského zákoníku je proto vyloučeno.
10. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
11. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případně neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původnímu.
12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
13. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, případně důvěrné informace a souhlasí s jejím zveřejnění v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně i s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách Vlastníka apod.
14. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - č. 1 – Specifikace Předmětu podnájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu podnájmu
  - č. 2 – List vlastnictví a katastrální mapa s vyznačením Budovy
15. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Ostravě dne: 26.03.2018

Za Podnájemce:

---

**Ing. Michal Rzyman**

Jednatel

---

**Ing. Lumír Žák**

jednatel

V Šumperku dne: 20.02.2018

Za Vlastníka:

---

**Mgr. Patrik Tomáš Pavlíček**

statutární ředitel

V Šumperku dne: 07.03.2018

Za Nájemce:

---

**Ing. Roman Macek**

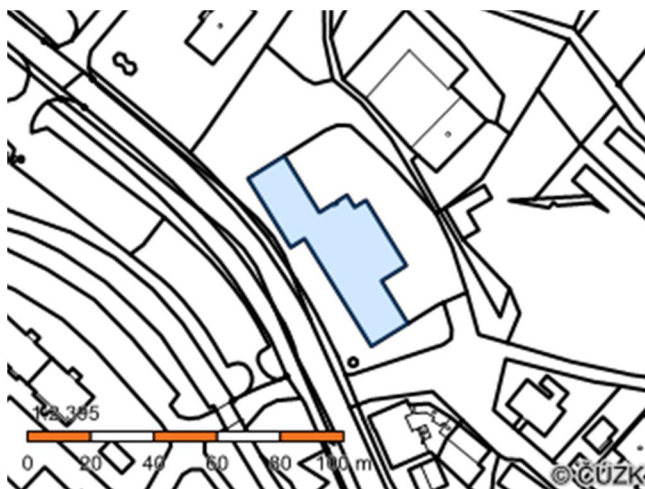
předseda představenstva

---

**Ing. Miroslav Rys**

člen představenstva



**Příloha č. 2 - List vlastnictví a katastrální mapa s vyznačením Budovy**

Parcelní číslo:	st. 533
Obec:	Šumperk [523704]
Katastrální území:	Dolní Temenice [764442]
Číslo LV:	488
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1162
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

**Součástí je stavba**

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 533

**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Podniky města Šumperka a.s., Slovanská 255/21, 78701 Šumperk	