

Nájemní smlouva

Pronajímatel:

Název: **Teplárna České Budějovice, a.s.**
Sídlo: Novohradská 32, 372 15 České Budějovice
Zastoupena: Ing. Miroslavem Houfkem, MBA, předsedou představenstva a
Mgr. Martinem Žahourkem, místopředsedou představenstva
Zastoupena ve věcech
technických: Ing. Pavlem Hrbkem, vedoucím IT, tel. **xxxxx**
e-mail: **xxxxx**
IČ: 60826835
DIČ: CZ60826835
Bankovní spojení: **xxxxx**

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 637.

Nájemce:

Název: **xxxxx**
Sídlo: **xxxxx**
Zastoupena: **xxxxx**
IČ: **xxxxx**
DIČ: **xxxxx**
Bankovní spojení: **xxxxx**

xxxxx

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku

smlouvu o nájmu

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel je vlastníkem objektu výrobního bloku v areálu Teplárny České Budějovice, a.s, Novohradská 32, 372 15 České Budějovice (budova bez č.p./č.e., průmyslový objekt, postavený na pozemku p.č. 766/30, k. ú. České Budějovice 6). Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem této uvedené nemovitosti a je oprávněn ji, resp. její části nájemci pronajmout, a že na nemovitosti neváznou žádná práva či povinnosti na straně pronajímatele, které by bránily řádnému užívání dle této smlouvy.
- 1.2 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu část prostor v prvním patře výrobního bloku (serverová místnost) pro umístění rackové technologie (4U rack 19“). Napájení technologie bude zajištěno ze stávajících zálohovaných rozvodů NN s jednofázovým jištěním. Instalace technologie včetně napájení bude provedena v součinnosti pronajímatele. Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostor seznámen a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu čl. 2 této smlouvy.
- 1.3 Předmětné prostory budou nájemci předány po podpisu této smlouvy. O předání a převzetí prostor bude sepsán písemný protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn do pronajatých prostor vstoupit za účelem obsluhy vlastního zařízení.

Čl. 2 Účel nájmu

- 2.1 Prostory jsou pronajímány k umístění rackové technologie IT.
- 2.2 Všechny úpravy předmětu nájmu budou řešeny dodatkem ke smlouvě.
- 2.3 Instalace bude respektovat platné technické normy, hygienické normy, právní předpisy i oprávněné zájmy, potřeby a požadavky pronajímatele, případně dalších uživatelů nemovitosti, se kterými bude nájemce seznámen do doby zahájení instalace.
- 2.4 Zařízení IT, instalovaná v pronajatých prostorách, pracují v automatickém režimu bez obsluhy. Příkon všech zabudovaných zařízení v normálním režimu dosahuje hodnot v rozmezí 1 - 2 kW. Maximální špičkový příkon může dosáhnout až 4 kW.

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Smluvní vztahy založené touto smlouvou se sjednávají na dobu určitou a to na 5 let, počínaje podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami. Účinnost smlouvy nastane nejdříve uveřejněním smlouvy v Registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že trvání smlouvy se automaticky opakovaně prodlužuje za týchž podmínek, za jakých byla původně sjednána, o dalších 5 let, pokud nájemce alespoň 6 měsíců před ukončením účinnosti smlouvy písemně sdělí pronajímateli, že má zájem na prodloužení nájemního vztahu a pronajímatel do 30 dnů od doručení takového písemného sdělení nesdělí písemně nájemci, že s prodloužením nájmu nesouhlasí. Po ukončení nájmu nájemce uvolní a předá předmět nájmu vyklizený k datu ukončení nájmu.
- 3.2. Smluvní vztahy, založené mezi smluvními stranami touto smlouvou, mohou být po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy ukončeny:
 - Písemnou dohodou obou smluvních stran.
 - Odstoupením od smlouvy kteroukoliv smluvní stranou z důvodu podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou za podmínky, že smluvní strana, která smlouvu porušila, neprovedla nápravu vadného stavu do 30 dnů od dne, kdy obdržela písemné upozornění na porušení této smlouvy, pokud je taková náprava objektivně možná.
- 3.3 Za podstatné porušení smlouvy smluvní strany považují:
 - Ze strany nájemce
 - Prodlení s úhradou nájemného déle než jeden měsíc, ačkoliv jej na tuto skutečnost pronajímatel písemně upozornil
 - Bude-li nájemce užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou ačkoliv jej na tuto skutečnost pronajímatel písemně upozornil
 - Ze strany pronajímatele
 - Stane-li se předmět nájmu nezpůsobilý ke smluvenému užívání bez zavinění nájemce
 - Poruší-li pronajímatel hrubým způsobem povinnost odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

Čl. 4

Výše a splatnost nájemného

- 4.1 Nájemné za předmět nájmu podle čl.1 bylo dohodnuto v souladu s platnými právními předpisy a to ve výši **xxxxx**. V souladu s platným zákonem o DPH je k nájemnému připočítávána příslušná sazba této daně.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn platby dle odst. 4.1 každoročně zvýšit o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního čtvrtletí, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Smluvní strany se tímto dohodly, že nebudou ohledně inflačního navýšení nájemného uzavírány dodatky ke smlouvě, ale pronajímatel sdělí výši nájemného upravenou o inflaci písemným oznámením zaslaným na adresu nájemce.
- 4.3 Nájemné bude fakturováno čtvrtletně ve výši **xxxxx** (slovy: xxxxx korun českých) + DPH. Nájemné bude fakturováno pronajímatelem vždy k poslednímu dni čtvrtletí se splatností 15 dní od vystavení faktury. Faktura, kterou vystaví pronajímatel, bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Pro případ neplacení nájemného řádně a včas sjednávají účastníci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 4.4 Současně s platbou nájemného bude nájemce hradit pronajímateli přeúčtování spotřeby elektrické energie na základě podružného měření zřízeného nájemcem za ceny obvyklé pro danou kategorii odběru v Českých Budějovicích.
- 4.5 Za den platby je považován vždy den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 4.6 Splatnost poměrné části plateb dle této smlouvy za období ode dne účinnosti této smlouvy do konce prvního kalendářního čtvrtletí účinnosti této smlouvy je 15. den od obdržení faktury nájemcem; dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě 15. den ode dne účinnosti smlouvy.

Čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1 Práva a povinnosti nájemce

5.1.1 Nájemce je povinen řádně užívat prostory uvedené v čl.1 této smlouvy a dbát, aby při jeho činnosti nedocházelo ke škodám na vlastním zařízení a na majetku pronajímatele.

5.1.2 Nájemce může využívat pronajaté prostory v rozsahu čl.1 a čl.2

5.1.3 Všechny úpravy pronajímaných prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy, nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení stavebnímu účelu nájmu, musí být předem projednány oběma stranami a schváleny pronajímatelem. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav pronajímaných prostor k smlouvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude v jednotlivém konkrétním případě dohodnuto písemně jinak.

5.1.4 Takto nájemcem uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu, či jiné další úpravy provedené se souhlasem pronajímatele, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zák. č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o daních z příjmů - dále ZDP), bude po dobu trvání této smlouvy odepisovat nájemce. V souladu s § 28 odst. 3 ZDP pronajímatel nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se zák. č. 586/1992 Sb.

5.1.5 Všechna potřebná povolení schvalovacích institucí, v souvislosti s uvedením svého zařízení do provozu si zajistí na vlastní náklady nájemce. Zařízení je majetkem nájemce a nájemce na vlastní náklady zajišťuje jeho revize, údržbu, opravy a pojištění.

5.1.6 Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.

5.1.7 Nájemce se zavazuje předat pronajímateli informace o rizicích plynoucích z jeho činnosti na předaném pracovišti ve smyslu ustanovení § 101 odst. 3 zákona č.262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, před zahájením činnosti. Zároveň se nájemce zavazuje předat informace o rizicích od pronajímatele před zahájením činnosti též všem třetím oprávněným subjektům, které budou na předaném pracovišti působit – tato povinnost zahrnuje mimo jiné předání formuláře „Zhodnocení rizik v TČB“ od pronajímatele.

5.1.8 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.

5.2 Práva a povinnosti pronajímatele

5.2.1 Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

5.2.2 Pronajímatel má právo na úhradu nájemného

5.2.3 Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno.

5.2.4 Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce přístup k instalovanému zařízení podle aktuální potřeby zajišťování provozu. Seznam těchto určených pracovníků bude předán správci objektu a bude k dispozici na vrátnici společnosti. Zaměstnanci nájemce se pronajímateli, resp. jeho zástupcům při vstupu prokáží zaměstnaneckou průkazkou nájemce, v případě pochybností i občanským průkazem. Oprávněné osoby budou vždy v doprovodu zaměstnance nájemce, případně bude jejich vstup předem pronajímateli oznámen s předložením seznamu dalších osob. Všechny tyto osoby, ať už zaměstnanci nájemce nebo osoby třetí, musí být před vstupem na pracoviště prokazatelně proškoleny o BOZP a PO.

5.2.5 Pronajímatel umožní nájemci provedení připojení na rozvod elektrické energie, a to v rozsahu potřebném k plnění čl. 1 a čl. 2 této smlouvy.

5.2.6 Pronajímatel není oprávněn provádět takové činnosti, které by ovlivnily funkci zařízení nájemce bez písemné dohody s nájemcem, vyjma činností, které pronajímatel prováděl již před vznikem nájemní smlouvy v souvislosti se svým podnikáním a neruší nájemce v oprávněném výkonu jeho činnosti.

5.2.7 Pronajímatel bere na vědomí, že nájemcem uhrazené provedené úpravy předmětu nájmu dle odst. 5.1.3 této smlouvy mají charakter dočasné stavby. Nájemce po uplynutí doby nájmu tyto stavební úpravy z nemovitosti odstraní a uvede ji do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.

Čl. 6

Změna smluvních stran

6.1 Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházení na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně alespoň 1 měsíc před plánovaným dnem převodu.

6.2 V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

Čl. 7

Ostatní ujednání

7.1 Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímaných prostorách neváznou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

7.2 Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, které musí podepsat obě smluvní strany.

7.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

7.4 Vlastníkem nainstalovaných zařízení i objektů realizovaných a financovaných nájemcem zůstává nájemce.

7.5 Ostatní práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy.

7.6 Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je právnickou osobou, v níž má většinovou majetkovou účast územní samosprávný celek, a proto se na tuto smlouvu v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) 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 (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr“).

7.7 Smluvní strany ve shodě potvrzují, že:

a) se na tuto smlouvu nevztahuje žádná z výjimek z povinnosti uveřejnění této smlouvy dle § 3 odst. 2 ZRS,

b) informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím a které se neuveřejňují v Registru v souladu s § 3 odst. 1 ZRS, budou v elektronickém obrazu textového obsahu smlouvy zaslaného k uveřejnění do Registru (tj. verze této smlouvy pro uveřejnění) znečitelněny. Konkrétně se jedná o informace, které jsou v této smlouvě barevně odlišeny – červený text.

7.8 Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní v Registru pronajímatel, a to ve verzi pro uveřejnění, tj. po znečitelnění informací dle odstavce 7.7 této smlouvy, a to nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy.

7.9 Znečitelnění informací dle odstavce 7.7 této smlouvy provede pronajímatel odstraněním dotčeného textu a nahrazením křížky (např. „XXXXX“).

7.10 Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv opravy uveřejněné smlouvy či metadat smlouvy dle ZRS bude provádět pouze pronajímatel. Nájemce je oprávněn pronajímatele vyzvat písemně k opravě uveřejněné smlouvy či metadat smlouvy. Pronajímatel opravu provede, bude-li výzva nájemce oprávněná, nejpozději do 5 dnů poté, kdy výzvu obdrží.

7.11 Za porušení povinností týkajících se ochrany obchodního tajemství podle této smlouvy má poškozená smluvní strana právo uplatnit u druhé smluvní strany, která tyto povinnosti porušila, nárok na zaplacení smluvní pokuty. Výše smluvní pokuty je stanovena na 5% z celkového ročního nájemného

(bez DPH) za každý jednotlivý prokázaný případ porušení povinností. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody.

7.12 Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, s úctou při zachování dobrých mravů, bez úmyslu a po prozkoumání všech rozhodných skutečností, za podmínek spravedlivých a nikoliv nevýhodných a aniž jsou k tomu vedeni tísni, a proto potvrzují tuto smlouvu svým podpisem.

Datum:

Za pronajímatele:

Datum:

Za nájemce:

.....
Ing. Miroslav Houfek, MBA,
předseda představenstva

.....
XXXXX
XXXXX

.....
Mgr. Martin Žahourek,
místopředseda představenstva