NÁJEMNÍ SMLOUVA

Č. SMLOUVY NÁJEMCE:
Č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE:

(dále pouze „***smlouva***“) uzavřená v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také pouze „***občanský zákoník***“), v platném znění, 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. David Bauer – jednatel**
	Ing. Lumír Žák – jednatel
BANKOVNÍ SPOJENÍ:	Česká spořitelna, a.s.
ČÍSLO ÚČTU:	5736332/0800

OSOBY OPRÁVNĚNÉ 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 OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

	Ing. Jiří Března – ředitel úseku provoz
TELEFON:	+420 724 090 788
FAX:	+420 953 322 400
E-MAIL:	jiri.brezna@cezenergo.cz

dále jen „*Nájemce*“ a

SPOLEČNOST:	**TEHOS s.r.o.**
SE SÍDLEM:	tř. Tomáše Bati 1255, 765 02 Otrokovice
IČ:	60731729
DIČ:	CZ60731729

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 17511.

ZASTOUPENÁ:	Ing. Tomáš Morys - jednatel
BANKOVNÍ SPOJENÍ:	Komerční banka, a.s.
ČÍSLO ÚČTU:	6605160207/0100

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:

	Vlasta Tomalová - ekonom
TELEFON:	+420 606 094 606
FAX:	+420 577 662 309
E-MAIL:	ekonom@tehos.otrokovice.cz

OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

	Ing. Drahomír Janeček – vedoucí technického oddělení
TELEFON:	+420 724 956 635
FAX:	+420 577 662 309
E-MAIL:	janecek@tehos.otrokovice.cz

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

I.
PREAMBULE

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí (vše dále pouze „***Nemovitosti***“) zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín na LV 2018, nacházejících se v katastrálním území Kvítkovice u Otrokovic:

   - pozemku parc. č. st. 370, včetně budovy bez č. p./č. e. – stavba technického vybavení, tvořící součást uvedeného pozemku (tato budova se dále označuje také jen jako „***Budova***“),

2. Nájemce je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména z nových moderních zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „***Zdroj KVET***“).

3. Nájemce se dohodl s Pronajímatelem (dále také i „***Odběratel***“) na dlouhodobé spolupráci, spočívající v efektivních, spolehlivých, bezpečných a hospodárných dodávkách tepelné energie vyrobené ve Zdroji KVET ve vlastnictví Nájemce s tím, že tento Zdroj KVET bude umístěn po sjednanou dobu dodávek tepelné energie Odběrateli v/na Nemovitostech Pronajímatele a s tím, že Pronajímatel/Odběratel bude jediným odběratelem tepla vyrobeného ve Zdroji KVET. Pronajímatel s tímto souhlasí, je ochoten za sjednaných podmínek poskytnout Nájemci užívací právo k těmto Nemovitostem a zároveň veškerou potřebou součinnost nezbytnou pro výstavbu, instalaci a uvedení Zdroje KVET do provozu.

4. Smluvní strany tedy v této souvislosti konstatují, že paralelně s touto smlouvou je Nájemcem a Odběratelem uzavřena 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 Nájemce a Odběratele ze Zdroje KVET, tvořeného těmito součástmi:

   a) samotným zařízením pro výrobu tepelné energie a elektřiny – kogenerační jednotka - typu Quanto D 1200 s tepelným výkonem cca 1 091 kW (dále pouze „***KGJ***“),

   b) rozvodným tepelným zařízením včetně akumulační nádoby pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě Odběratele tepelné energie (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) odbočkou DN 160 z páteřního rozvodu zemního plynu na ulici SNP v Otrokovicích, části Kvítkovice; přípojkou DN 110 do objektu bývalé výměníkové stanice na ul. Lučnía dalších médií pro provoz KGJ (dále pouze „***Přípojky médií***“).

5. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce investuje významné finanční prostředky do pořízení a instalace Zdroje KVET, a to za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků v rámci ceny Odběrateli dodávané tepelné energie po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

II.
PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci k užívání prostory v Budově blíže specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, kterou tvoří textová a grafická část (vše dohromady dále pouze „***Předmět nájmu***“). Grafická část přílohy č. 1 specifikující Předmět nájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné.

2. Účelem nájmu dle této smlouvy je vytvořit základní předpoklad pro výkon práv a povinností dle uzavřené Smlouvy o dodávce tepelné energie, tedy poskytnout Nájemci prostor pro umístění a následný provoz Nájemcem nově pořizovaného Zdroje KVET, resp. pro dodávku tepelné energie do teplovodní soustavy Pronajímatele z nového Zdroje KVET umístěného v Budově (VS 3) na ulici Luční, parc. č. st. 370 v k.ú. Kvítkovice u Otrokovic. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce v souvislosti s instalací a zprovozněním

Zdroje KVET investuje významné finanční prostředky a zavazuje se v rámci nájemního vztahu dle této smlouvy jednat vždy tak, aby tento účel nebyl ohrožen.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitostí a že na Nemovitostech neváznou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu nájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto smlouvou.

4. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat k následujícím předmětům podnikání:

   - výroba tepelné energie,
   - rozvod tepelné energie,
   - výroba elektřiny.

   Nájemce je oprávněn v rámci ohlášení nové provozovny v Předmětu nájmu ohlásit příslušným správním orgánům výlučně shora uvedené předměty podnikání.

III.
PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej bude vlastním nákladem udržovat. Nájemce je však povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě částku 2 000 Kč, nejvýše však částku 10 000 Kč/rok.

2. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Pronajímatel nebude vzhledem k výše uvedenému účelu nájmu měnit Předmět nájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna omezila řádné provozování Zdroje KVET v Předmětu nájmu.

3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Pronajímatel tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Nájemce s tím, že je oprávněn požadovat na Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.

4. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu nájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu nájmu, tak přes případné společné prostory v Budově.

5. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil Nájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje KVET, jeho oprav a revizí. Nájemce je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a aby tyto předpisy dodržovaly.

6. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede Pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke změnám (zhodnocení) Předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy.

7. Pronajímatel nezajišťuje Nájemci v souvislosti s nájmem dle této smlouvy žádné služby. Nájemce je povinen si na své náklady zajistit dodávku zemního plynu, elektrické energie a doplňovací vody pro provoz Zdroje KVET.

8. Nájemce hradí veškeré náklady potřebné k vybudování a údržbě Zdroje KVET ve stavu zajišťujícím spolehlivé dodávky tepla dle Smlouvy o dodávce tepelné energie: Nájemce na své náklady zajišťuje též veškeré opravy

Zdroje KVET; Nájemce je povinen na své náklady zajistit provedení veškerých udržovacích prací nebo oprav Zdroje KVET, včetně havarijních oprav, a to i formou provedení opravy výměnným způsobem zahrnující:

- přípravné práce,
- provedení udržovací nebo provozní opravy technologického zařízení, které je součástí Zdroje KVET, včetně instalace a zabudování náhradních dílů,
- zajištění potřebných nástrojů, nářadí a popřípadě speciálního zařízení pro provedení udržovacích prací nebo provozní nebo havarijní opravy (Veškerá média (el. energie, voda, atd.) nezbytná pro provedení výkonu komplexní energetické služby jsou nákladem Nájemce),
- související koordinační činnost s pracovníky Pronajímatele.

9. Nájemce bude prostřednictvím svého technického vybavení zajišťovat nepřetržitý průběžný monitoring Zdroje KVET s tím, že Nájemce musí být schopen prostřednictvím svého technického vybavení dálkově ovládat Zdroj KVET.

10. Nájemce je oprávněn naložit s elektřinou vyrobenou ve Zdroji KVET dle svého uvážení.

IV.
ZDROJ KVET

1. Nájemce je oprávněn do/na Předmětu nájmu nainstalovat Zdroj KVET a uvést jej do provozu. Specifikace Zdroje KVET budou sděleny Pronajímateli po zpracování projektové dokumentace. Práce týkající se přípravy instalace Zdroje KVET (zpracování projektové dokumentace) budou zahájeny po podpisu této smlouvy.

2. Pronajímatel poskytne Nájemci potřebnou součinnost při instalaci a následném provozu Zdroje KVET. Pronajímatel zejména poskytne Nájemci potřebnou součinnost v rámci celého stavebního řízení pro získání stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET (včetně případných úprav Budovy), pro případné povolení zkušebního provozu Zdroje KVET a pro vydání následného kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, a za tímto účelem zejména poskytne Nájemci 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 Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost při zajišťování takovýchto věcných břemen. Pokud by Pronajímateli byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či věcných břemen, je povinen o tom informovat Nájemce.

3. Pronajímatel souhlasí s úpravou Předmětu nájmu a Budovy, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci a zprovoznění Zdroje KVET, tj. souhlasí s rekonstrukcí Předmětu nájmu a potažmo Budovy v nezbytném rozsahu (dále také pouze „***Úpravy Předmětu nájmu***"). Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu, resp. Budovy (dále také pouze „***Technické zhodnocení Předmětu nájmu***") a dává tímto Nájemci svůj výslovný souhlas s provedením Úprav Předmětu nájmu a s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu nájmu podle zvláštních předpisů. Pronajímatel dále tímto dává souhlas s provedením Úprav Předmětu nájmu a s odepisováním v budoucnu provedeného Technického zhodnocení Předmětu nájmu, vynuceného legislativními požadavky. Jiné v budoucnu prováděné Úpravy Předmětu nájmu (nevynucené legislativními požadavky) vyžadují vždy dohodu smluvních stran, když v případě souhlasu Pronajímatele s provedením takovýchto Úprav Předmětu nájmu se poskytuje Nájemci i souhlas s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu nájmu.

4. Smluvní strany sjednávají, že při předčasném ukončení této smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele mezi nimi dojde k vypořádání Nájemcem provedených Úprav Předmětu nájmu, tj. k vypořádání investice vložené Nájemcem do rekonstrukce Předmětu nájmu (potažmo Budovy), včetně investice do technologie, kterou byl Nájemce nucen učinit v souvislosti s provozem a servisem Zdroje KVET (*tedy včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu nájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu*) takto:

ZC = PC – (Σ ÚO)

ZC Zůstatková cena Úprav Předmětu nájmu (Úprav Předmětu nájmu odsouhlasených v odst. 3 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku)

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do provedení Úprav Předmětu nájmu odsouhlasených v odst. 3 tohoto článku ke dni vydání kolaudačního souhlasu týkajícího se Úprav Předmětu nájmu či jiných provedených změn nebo odsouhlasených postupem dle odst. 3 tohoto článku (*včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu nájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu*),

Σ ÚO Suma Nájemcem provedených účetních odpisů Úprav Předmětu nájmu odsouhlasených v odst. 3 tohoto článku či odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku

S ohledem na právě uvedené tak ukončením této smlouvy z důvodů na straně Pronajímatele vzniká Pronajímateli povinnost uhradit Nájemci finanční částku specifikovanou výše jako zůstatková cena Úprav předmětu nájmu (ZC). Zůstatková cena Úprav předmětu nájmu je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku skončení nájmu 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 nájmu (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 nájmu demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu nájmu.

V případě, že tato smlouva bude ukončena z důvodů na straně Nájemce, Nájemce Zařízení na vlastní náklady odstraní z Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak; pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že v tomto případě Pronajímateli povinnost k finančnímu vypořádání investic do Úprav předmětu nájmu uvedenému výše v tomto odst. 4 nevzniká.

V případě, že tato Smlouva bude ukončena uplynutím doby jejího trvání, či jakkoli jinak, aniž by bylo možné její ukončení přičítat kterékoli ze smluvních stran, smluvní strany se dohodly, že Nájemce demontuje a odveze ty části zdroje KVET, které zůstaly samostatnou věcí a nestaly se součástí Předmětu nájmu, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu nájmu. Zbývající zařízení zůstane součástí Předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany konstatují, že v tomto případě Pronajímateli povinnost k finančnímu vypořádání investic do Úprav předmětu nájmu uvedenému výše v tomto odst. 4 nevzniká.

5. Smluvní strany sjednávají (potvrzují) že za Zařízení, jako samostatnou věc nestávající se součástí Předmětu nájmu, resp. Budovy/Pozemku, 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 Předmětu nájmu neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu.
c) 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 nájmu neoddělitelnou součástí Předmětu nájmu.

6. Výstavba a provoz Zdroje KVET je zcela v režii Nájemce a na jeho náklady, včetně:
- návrhu technického řešení,
- vypracování veškeré nutné projektové dokumentace,
- vyřízení veškerých činností spojených s povolením stavby – až po stavební povolení a následné uvedení do provozu, případně zajištění veškerých dalších nutných povolení,
- vlastní realizace stavby,

- dodávka a montáže technologie a stavebních úprav,
- napojení na rozvody tepla a elektrické energie v rámci objektu, a to až po předávací místo, jak je toto definováno v čl. II odst. 2 Smlouvy o dodávce tepelné energie,
- vybudování odbočky a přípojky plynu pro Zdroj KVET,
- zajištění obsluhy Zdroje KVET,
- zajištění požadavků na ochranu životního prostředí podle závazných platných předpisů, tj. zajišťování předepsaných periodických měření znečišťování ovzduší emisemi z nového topného zdroje (Zdroje KVET), podávání výkazů souhrnné provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší atp.,
- zajištění nepřetržité pohotovostní a havarijní služby, včetně zajištění zásahů pro odstranění zjištěných havarijních stavů na Zdroji KVET ohrožující nebo omezující provoz Zdroje KVET či Budovy,
- zajištění provedení veškerých udržovacích prací nebo oprav Zdroje KVET, to vše za současného dodržení všech relevantních obecně závazných právních předpisů a jiných závazných norem vztahujících se na provoz Zdroje KVET.

7. Nájemce se zavazuje provést Úpravy Předmětu nájmu, včetně ukončení instalace Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu, nejpozději do 30. 9. 2019. To neplatí v případě, kdy tento termín nebude moci být dodržen z důvodů nikoliv na straně Nájemce, přičemž v tomto případě smluvní strany dohodnou změnu uvedeného termínu. Uvedením do provozu se rozumí první den, ve kterém bude moci být zdroj KVET užíván na základě rozhodnutí či souhlasu stavebního úřadu, tj. zejména kolaudační rozhodnutí nebo rozhodnutí o předčasném užívání stavby nebo o zahájení zkušebního provozu.

8. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel současně s prováděním Úprav Předmětu nájmu ze strany Nájemce bude v Předmětu nájmu budovat rozvodné tepelné zařízení spočívající zejména v instalaci potrubí a předávací stanice, což jsou práce, bez nichž by nebylo možné uvést Zdroj KVET do provozu a dodávat teplo Pronajímateli ze strany Nájemce. Smluvní strany se zavazují k vzájemné součinnosti při provádění těchto prací, zejména se zavazují vzájemně si umožňovat provádění prací tak, aby bylo možné řádně uvést Zdroj KVET do provozu a řádně plnit tuto smlouvu.

V.
NÁJEMNÉ

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu takto:
   - ve výši 180 000,- Kč ročně v období od uzavření této smlouvy do ukončení instalace, vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu,
   - ve výši 550 000,- Kč ročně v období po zahájení dodávek tepla ze Zdroje KVET, tj. po ukončení instalace, vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu.

2. K částkám nájemného bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k ukončení instalace, vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET a jeho uvedení do provozu dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Nájemce Pronajímateli alikvotní část ročního nájemného.

3. Sjednané roční nájemné bude hrazeno jednou ročně bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve třetím kalendářním měsíci příslušného kalendářního roku, se splatností 15 dnů ode dne vystavení faktury Pronajímatelem.

4. Výše uvedené nájemné je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. V případě prodlení Nájemce s platbou nájemného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

6. Pronajímatel a Nájemce se dále dohodli, že počínaje rokem následujícím po roce, v němž bude uveden Zdroj KVET do provozu, a poté znovu vždy počínaje 1. lednem každého dalšího kalendářního roku, ve kterém bude nájemní vztah dle této Smlouvy trvat, se nájemné upraví o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet nové výše nájemného bude vždy nájemné již zvýšené postupem podle tohoto odstavce. Pronajímatel se novou výši nájemního zavazuje písemně oznámit Nájemci vždy nejpozději současně s fakturou na nájemné dle výše uvedeného čl. V odst. 3 této Smlouvy. Za oznámení nové částky nájemného se považuje i jen uvedení fakturované částky, která v dané faktuře bude navýšena v souladu s tímto odstavcem.

VI.
TRVÁNÍ NÁJMU

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Nájem se ujednává na dobu určitou a skončí uplynutím 15 let ode dne uvedení Zdroje KVET do trvalého provozu po vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET. Nájem dle této smlouvy může být odchylně 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.
2. Smluvní strany konstatují, že nájem se sjednává na dobu delší 10 let z důvodu zajištění návratnosti investice Nájemce vynaložené v souvislosti s pořízením a instalací Zdroje KVET.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o dodávce tepelné energie. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik druhé ze smluv (včetně nájmu dle této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Skončení nájmu dle této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti výše uvedené systémově propojené a vzájemně závislé Smlouvy o dodávce tepelné energie.
4. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět s okamžitou účinností v případě, že nezíská stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo pokud nezíská potřebná věcná břemena pro umístění nezbytné části Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob. Nezískání stavebního povolení, kolaudačního souhlasu nebo potřebných věcných břemen se nepovažuje za porušení této smlouvy ze strany Nájemce a nezakládá jakýkoli nárok Pronajímatele na náhradu škody. Aby však vzniklo dané právo Nájemce a aby platila předchozí věta tohoto odstavce, je Nájemce povinen prokázat Pronajímateli, že vynaložil veškeré možné úsilí, aby stavební povolení, kolaudační souhlas či věcné břemeno získal, přičemž smluvní strany se dohodly, že nutnost vynaložení větších než předpokládaných nákladů ze strany Nájemce, nelze považovat za spravedlivý důvod pro to, aby Nájemce nepokračoval ve stavebním řízení, v kolaudačním řízení a či aby se nepokusil sjednat věcné břemeno. Nájemce je povinen Pronajímateli dodat veškeré podklady a informace, aby mohl Pronajímatel řádně posoudit případné naplnění podmínek uvedených v tomto odstavci.
5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. II. odst. 3 této smlouvy ukáže jako nepravdivé. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že v takovém případě je Nájemce rovněž oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 3 po sobě jdoucí měsíce, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného. Ke skončení nájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.

7. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo čl. IV. odst. 5 a 6. této smlouvy, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku skončení nájmu dle této smlouvy se nevracejí.

VII.
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 přišly 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 Pronajímatel 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 Pronajímatel je povinen učinit obsah této smlouvy o nájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitostem. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Nemovitostí by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, tak tyto pronajímatelovy povinnosti na rámec zákona budou nadále zavazovat Pronajímatele dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu Pronajímatel vždy odpovídá Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce.
4. Nájemce bere dále na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, zveřejnit určité informace uvedené v této smlouvě, které nejsou obchodním tajemstvím. Ostatní informace uvedené ve smlouvě či získané na základě smlouvy budou stranami považovány za obchodní tajemství podle občanského zákoníku, pokud je právně možné je jako obchodní tajemství kvalifikovat, to však pouze za předpokladu, nebude-li to v rozporu s povinnostmi zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
5. Smluvní strany konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávce tepelné energie a výše nájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
6. Nájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy Nájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje KVET Nájemcem. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy.
7. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
8. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původnímu.
13. 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.
14. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

    č. 1 – Specifikace Předmětu nájmu – textová a grafická příloha se zobrazením půdorysu Předmětu nájmu

    č. 2 – List vlastnictví a katastrální mapa s vyznačením Budovy
15. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

V Ostravě dne:

Za Nájemce:

_____

Ing. David Bauer
jednatel

_____

Ing. Lumír Žák
jednatel

V Otrokovicích dne:

Za Pronajímatele

_____

Ing. Tomáš Morys
jednatel