

# SMLOUVA O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI

uzavřená mezi

město Úvaly

a

NELUMBO Energy a.s.

dne *14. 11. 2012*

Tuto **SMLOUVU O NÁJMU ČÁSTI NEMOVITOSTI („Smlouva“)** uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany

### **Město Úvaly**

Se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

IČ: 240931

Zastoupené: MUDr. Jan Šťastný - starosta města  
(„**Pronajímatel**“)

a

### **NELUMBO Energy a.s.**

se sídlem: Praha 6- Bubeneč, Podbabská 1112/13, PSČ 160 00

IČ: 28873122

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedená Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 15186  
jednající Bc. Vladimírem Haškou, předseda představenstva

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě „**Smluvní strana**“)

### **VZHLEDEM K TOMU, ŽE**

- (A) Pronajímatel je vlastníkem Nemovitosti a má v úmyslu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za účelem instalace a umístění FVE,
- (B) Nájemce má v úmyslu si Předmět nájmu od Pronajímatele pro shora uvedený účel pronajmout,
- (C) Úmyslem Smluvních stran je pronájem FVE (po její instalaci na Předmět nájmu) Nájemcem Pronajímateli, který bude FVE provozovat, vyrobenou elektřinu využije pro vlastní spotřebu a přebytky prodá provozovateli distribuční soustavy; o tomto nájmu FVE bude uzavřena samostatná Smlouva o nájmu FVE,

### **DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:**

#### **1. DEFINICE POJMŮ**

- 1.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, níže uvedené výrazy s velkými počátečními písmeny mají následující význam:

<b>Budova</b>	znamená stavbu č.p. 8, způsob využití stavba občanského vybavení, nacházející se na Pozemku, která je ve vlastnictví Pronajímatele;
<b>Distribuční soustava</b>	znamená distribuční soustavu provozovanou Provozovatelem Distribuční soustavy, k níž bude připojena FVE;
<b>FVE</b>	znamená fotovoltaickou elektrárnu tvořenou fotovoltaickými panely, včetně veškerých součástí s příslušenství, o celkovém instalovaném

výkonu 29,6kWp umístěnou na Předmětu nájmu;

<b>Plášť budovy</b>	znamená stavební konstrukci, která tvoří vnější svislý obal Budovy zabezpečující ochranu vnitřního prostředí budovy před nepříznivými vnějšími vlivy; Plášť budovy, který tvoří Předmět Nájmu je znázorněn v nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy;
<b>Pozemek</b>	znamená pozemek parc. č. 3, o výměře 4073m <sup>2</sup> , způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, zapsaný na LV č.10001, který je ve vlastnictví Pronajímatele;
<b>Provozovatel soustavy</b>	<b>Distribuční</b> znamená ČEZ Distribuce, a.s., Děčín IV – Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 / IČO 24729035;
<b>Předmět nájmu</b>	znamená Střechu
<b>Smlouva o nájmu FVE</b>	znamená smlouvu o nájmu FVE Nájemcem Pronajímateli, uzavřenou mezi Smluvními stranami současně s touto Smlouvou;
<b>Střecha</b>	znamená stavební konstrukci nad chráněným (vnitřním) prostředím Budovy, která je vystavena přímému působení atmosférických vlivů, podílející se na zabezpečení požadovaného stavu prostředí v Budově, sestávající se z nosné střešní konstrukce a střešního pláště; Střecha, která tvoří Předmět Nájmu, je znázorněna v nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy;

## **2. NÁJEM PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 2.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu za účelem instalace a umístění FVE. Umístění FVE na Předmětu nájmu je zobrazeno v nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 2.2. Nájemce přijímá Předmět nájmu do nájmu a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu zaplatit Pronajímateli úplatu (nájemné) ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.3. Vedle Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat Pozemek a Budovu, a to za účelem přístupu k FVE při její instalaci a jejím odstranění po skončení nájmu.
- 2.4. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že FVE zůstává po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této Smlouvy ve vlastnictví Nájemce. Tato Smlouva nezakládá žádná práva Pronajímatele k FVE.

## **3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU; PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání 20 let. Nájemní vztah dle této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi Smluvních stran vznikne dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 3.2. Nájemce je oprávněn u Pronajímatele písemně uplatnit právo na prodloužení nájmu, a to až o dalších 5 let. Právo na prodloužení nájmu musí Nájemce uplatnit písemně u Pronajímatele nejpozději tři (3) měsíce přede dnem skončení doby nájmu sjednané v odst. 3.1, jinak toto právo zaniká. Uplatní-li Nájemce ve stanovené době právo na prodloužení nájmu, nájem se

automaticky prodlouží o dobu uvedenou v písemném uplatnění Nájemce za podmínek uvedených v této Smlouvě.

- 3.3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do užívání za podmínek této Smlouvy do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této Smlouvy.

#### **4. NÁJEMNÉ**

- 4.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu, Budovy a Pozemku činí 1.000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za jeden (1) kalendářní měsíc nájmu. Za první a poslední měsíc nájmu činí výše nájemného poměrnou částku z částky 1.000,-- Kč podle počtu dní trvání nájmu v prvním a posledním měsíci trvání nájmu.
- 4.2. Nájemné je splatné za jednotlivé kalendářní měsíce trvání nájmu. Nájemce zaplatí Pronajímateli nájemné na účet 19-1524201/0100 do 10 dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za které je nájemné splatné.
- 4.3. Nájemce je oprávněn proti závazku na úhradu nájemného započíst jakoukoli svou pohledávku za Pronajímatelem, a to i nesplatnou.

#### **5. INSTALACE FVE**

- 5.1. Nájemce na vlastní náklady zahájí instalaci FVE na Předmět nájmu ve lhůtě do dvou (2) měsíců ode dne vzniku nájmu. Nájemce je oprávněn provádět instalaci FVE ve dnech pondělí až neděle od 7.00 do 19.00 hod.
- 5.2. Nájemce je povinen provádět instalaci FVE tak, aby na Předmětu nájmu, Budově a Pozemku nedocházelo ke škodám a aby Pronajímatel, jakož i vlastníci přilehlých pozemků a budov nebyli rušeni ve výkonu svých práv např. hlukem, zápachem, vibracemi, prachem apod. nad míru přiměřenou poměrům.
- 5.3. Nájemce je povinen obstarat na vlastní náklady veškerá povolení, schválení, souhlasy, licence, ohlášení, revizní zprávy a další doklady nezbytné pro instalaci FVE a její uvedení do technického stavu, který umožní její připojení k Distribuční soustavě a následné provozování a dodávky elektřiny, s výjimkou licencí a dalších dokladů, které pro připojení FVE k Distribuční soustavě a její provozování zajišťuje v souladu s platnými právními předpisy provozovatel FVE. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost nezbytnou pro instalaci FVE, zejména poskytne Nájemci veškeré vyžadované souhlasy, vyjádření a stanoviska nezbytná pro získání kolaudačního souhlasu nebo souhlasu s předčasným užíváním FVE.
- 5.4. Pronajímatel je povinen umožnit vstup na Pozemek, do Budovy a na Předmět nájmu osobám a orgánům příslušným ke kontrole technického a technologického stavu FVE, a to zejména, avšak nikoli výlučně, stavebnímu úřadu, Energetickému regulačnímu úřadu, Státní energetické inspekci, autorizovaným inspektorům, projektantům, revizorům atd., jakož i osobám, které Nájemce využije při plnění svých závazků dle této Smlouvy (dodavatelé, zaměstnanci, spolupracovníci).

- 5.5. Pronajímatel je povinen zajistit pro Nájemce přístup ke zdroji elektrické energie v Nemovitosti a/nebo na Pozemku v souvislosti s prováděním instalace FVE a jejím uvádění do provozu. Náklady na spotřebu elektrické energie při instalaci FVE nese Pronajímatel.
- 5.6. Pronajímatel touto Smlouvou uděluje Nájemci výslovný souhlas k tomu, aby tuto Smlouvu Nájemce použil v jakémkoli správním řízení a/nebo v jakémkoli jednání s orgány veřejné správy, Provozovatelem Distribuční soustavy a/nebo dalšími osobami, vč. osob poskytujících Nájemci financování FVE k prokázání jeho právního užívacího titulu k Předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně sjednávají, že touto Smlouvou uděluje Pronajímatel Nájemci právo stavby FVE na Předmětu nájmu ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a s touto stavbou (instalací) vyslovuje Pronajímatel souhlas.

## **6. ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 6.1. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat po celou dobu trvání nájmu Předmět nájmu ve stavu umožňujícím umístění FVE na Předmětu nájmu a její provoz.
- 6.2. Pronajímatel zejména není oprávněn bez předchozí písemné dohody s Nájemcem demontovat či jinak zasahovat do nosné konstrukce Předmětu nájmu, jeho statické únosnosti, střešního pláště, střešní krytiny-pláště Budovy a/nebo FVE a jejich veškerých součástí. V případě, že na Budově a/nebo Předmětu nájmu hrozí vznik škody, kterou není možné odvrátit jinak, než zásahem do Předmětu nájmu, je Pronajímatel povinen Nájemce vyrozumět alespoň pět (5) dnů před plánovaným zásahem do Předmětu nájmu a získat souhlas Nájemce, který Nájemce bezdůvodně neodepře. Pronajímatel nesmí takovéto zásahy provádět v měsících nejvyšší výnosnosti FVE (tj. v období květen až září), nejedná-li se o zásah, kterým Pronajímatel odvrací bezprostředně hrozící škodu.
- 6.3. Pronajímatel je při provádění jakýchkoli oprav, úprav či údržby Předmětu nájmu povinen postupovat tak, aby na FVE nedošlo ke škodě. Pronajímatel je před zahájením takových prací povinen vždy písemně informovat Nájemce a umožnit mu být přítomen jejich provádění.
- 6.4. Pronajímatel není oprávněn umísťovat na Pozemek a/nebo Budovu jakékoli stavby, přístavby, nástavby, zařízení či jiné movité a/nebo nemovité věci, které by představovaly překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo dopad slunečního záření omezovaly.
- 6.5. V případě, že Pronajímatel bude kdykoli za trvání této Smlouvy účastníkem jakéhokoli řízení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jehož předmětem bude řízení o umístění a/nebo povolení jakékoli stavby, přístavby, nástavby, zařízení či jiné movité a/nebo nemovité věci, které by představovaly překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo dopad slunečního záření omezovaly, je v takovém řízení povinen aktivně uplatňovat připomínky, námítky a jiné prostředky obrany proti umístění a/nebo povolení takových staveb a aktivně při tom spolupracovat s Nájemcem.

## **7. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU**

- 7.1. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na Předmětu nájmu a/nebo Budově a/nebo Pozemku činností Nájemce při instalaci FVE.

- 7.2. Pronajímatel odpovídá za škodu vzniklou na FVE a/nebo za její ztrátu či odcizení z důvodů neplnění závazků Pronajímatele dle této Smlouvy.

## 8. POJIŠTĚNÍ

- 8.1. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu až do úplného odstranění FVE z Předmětu nájmu uzavřeno pojištění jeho odpovědnosti za škodu vzniklou třetím osobám jeho provozní činností v souvislosti s umístěním FVE a majetkové pojištění FVE, zahrnující pojištění FVE pro případ jejího odcizení a poškození v důsledku živelných pohrom.
- 8.2. Pronajímatel je povinen mít po celou dobu trvání nájmu až do úplného odstranění FVE z Předmětu nájmu uzavřeno majetkové pojištění Nemovitosti, zahrnující pojištění Předmětu nájmu.

## 9. SKONČENÍ NÁJMU

- 9.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 9.2. V den nabytí vlastnického práva pronajímatelem k FVE končí Smlouva o nájmu nemovitosti v souladu s ukončením Smlouvy o nájmu FVE.
- 9.3. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce poruší svůj závazek hradit Pronajímateli nájemné a toto porušení (prodlení) nenapraví ani do třiceti (30) dnů poté, co bude Nájemci doručena písemná výzva k odstranění tohoto porušení (prodlení).
- 9.4. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:
- (i) Pronajímateli nebude vydána licence Energetického regulačního úřadu pro výrobu elektřiny ve FVE ani do tří (3) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
  - (ii) Provozovatel Distribuční soustavy nebo jiný subjekt povinný k výkupu elektřiny vyrobené ve FVE odmítne uzavřít s Pronajímatelem smlouvu o připojení FVE k Distribuční soustavě a/nebo smlouvu o povinném výkupu elektřiny a kterákoli z těchto smluv nebude uzavřena ani do tří (3) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
  - (iii) v průběhu trvání nájmu dojde k zániku smlouvy o připojení FVE k Distribuční soustavě a/nebo smlouvy o povinném výkupu elektřiny z FVE, aniž by byla nahrazena novou smlouvou garantující povinný výkup elektřiny vyrobené ve FVE, nebo jiným způsobem dojde k zániku práva Pronajímatele na podporu za vyrobenou elektřinu ve FVE;
  - (iv) Pronajímatel nesplní svůj závazek udržovat Předmět nájmu ve stavu umožňujícím umístění FVE na Předmětu nájmu a její provoz, a toto porušení nenapraví ani do třiceti (30) dnů poté, co bude Nájemci doručena písemná výzva k odstranění tohoto porušení, a to i tehdy nebude-li tímto porušením Nájemci způsobena škoda;
  - (v) Pronajímatel poškodí (úmyslně či z nedbalosti) FVE;
  - (vi) Pronajímatel umístí na Budově a/nebo Pozemku stavby, přístavby, nástavby, zařízení či jiné movité a/nebo nemovité věci, které představují překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo dopad slunečního záření omezují;
  - (vii) Pronajímatel nesplní svůj závazek dle odst. 6.5;

(viii) zanikne Smlouva o nájmu FVE.

9.5. Odstoupení musí být učiněno písemně. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. V případě odstoupení kterékoli ze Smluvních stran od Smlouvy si Smluvní strany již poskytnutá plnění na základě této Smlouvy nevrací.

## **10. VYKLIZENÍ A PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PŘI SKONČENÍ NÁJMU**

10.1. Nájemce při skončení nájmu z jakéhokoli důvodu odevzdá Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v němž mu byl předán, se zohledněním běžné míry opotřebení vzniklého při užívání Předmětu nájmu k dohodnutému účelu. Při zániku nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad odstranit FVE z Předmětu nájmu, zanikl-li současně i nájem FVE Nájemcem Pronajímateli dle Smlouvy o nájmu FVE, nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak, a uhradit veškeré poplatky za ekologickou likvidaci FVE.

10.2. Zanikl-li současně i nájem FVE Nájemcem Pronajímateli dle Smlouvy o nájmu FVE, je Nájemce povinen Předmět nájmu Pronajímateli předat a FVE z Předmětu nájmu odstranit ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne zániku nájmu. O odstranění FVE a o předání FVE bude vyhotoven a oběma Smluvními stranami podepsán zápis.

10.3. Nájemce je povinen do předání Předmětu nájmu Pronajímateli z Předmětu nájmu na vlastní náklady odstranit veškeré úpravy a změny Předmětu nájmu provedené v průběhu nájmu Nájemcem se souhlasem Pronajímatele, nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak.

## **11. ŘEŠENÍ SPORŮ**

11.1. Veškeré majetkové spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní budou rozhodnuty s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze třemi (3) rozhodci jmenovanými podle Řádu a pravidel tohoto rozhodčího soudu. Rozhodčí nález vydaný v rozhodčím řízení dle tohoto odstavce bude konečný a pro Smluvní strany závazný.

## **12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

12.1. Veškerá upozornění a oznámení podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní musí mít písemnou formu a musí být doručeny druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

12.2. Nájemce je oprávněn postoupit svá práva a převést své závazky z této Smlouvy, zcela nebo zčásti, na jakoukoli třetí osobu. Pronajímatel bude o této změně informován.

12.3. Pokud jakýkoli závazek podle této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takovýto neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku. Pokud by Smlouva neobsahovala nějaké ustanovení či závazek, jejichž vymezení by bylo jinak pro určení práv a povinností odůvodněné, Smluvní strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.

- 12.4. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody s výjimkou těch dohod, které podle vůle Smluvních stran platí i po uzavření této Smlouvy. Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
- 12.5. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:  
Příloha č. 1: Umístění FVE na Předmětu nájmu
- 12.6. Tato Smlouva je podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení Smlouvy.
- 12.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně a pečlivě přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze Smluvních stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praha dne 14.11.2012

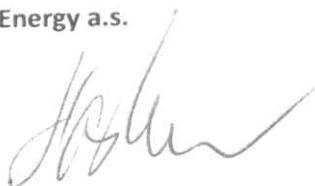
V ÚVALĚCH dne 14.11.2012

Nájemce:

Pronajímatel:

**NELUMBO Energy a.s.**

**město Úvaly**



Bc. Vladimír Haška  
předseda představenstva

MUDr. Jan Šťastný  
starosta města