

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s příslušnými právními předpisy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

SMLUVNÍ STRANY

(1) **Město Jaroměř**

se sídlem nám. Československé armády 16, 511 01 Jaroměř, IČO: 002 72 728

zastoupeno Bc. Janem Borůvkou, starostou

(„**Pronajímatel**“)

a

(2) **Energetika s.r.o. Jaroměř**

se sídlem Národní 83, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, pod sp. zn. C 13334, IČO: 252 89 799

zastoupena Ing. Tomášem Steklým, jednatelem

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Strana**“ nebo „**Smluvní strana**“)

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Pozemků a Budov (jak jsou tyto pojmy definovány níže). Nájemce je společností, jejímž 100 % společníkem je Pronajímatel.
- (B) Nájemce má zájem, aby mu byl pronajat Předmět nájmu (jak je tento pojem definován níže) a Pronajímatel souhlasí s přenecháním Předmětu nájmu Nájemci do nájmu pro účely a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- (C) Pronajímatel a Nájemce mají zájem na užívání Předmětu nájmu za účelem (i) instalace, umístění a provozu Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury (jak jsou tyto pojmy definovány níže) na Předmětu nájmu pro účely výroby a dodávek elektřiny, kterou by mělo být v budoucnu možné sdílet mimo jiné mezi Pronajímatelem a jím zřízenými či založenými společnostmi a organizacemi v rámci komunitní energetiky prostřednictvím energetického společenství, a (ii) získání kontroly nad hospodařením s energiemi a využití potenciálu volných ploch a střech ve vlastnictví Pronajímatele k úsporám a zároveň redukci uhlíkové stopy a splnění ESG standardů v rámci města Jaroměř („**Účel Nájmu**“).

1. DEFINICE A VÝKLAD SMLOUVY

- 1.1 Není-li v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Nájemní smlouvě a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

„**Budovy**“

znamená budovy umístěné na Pozemcích nebo budovy, které jsou součástí Pozemků, uvedené v **Příloze č. 1** této Smlouvy;

„Den zahájení prací“	má význam uvedený v článku 3 této Smlouvy;
„Doba nájmu“	znamená dobu určitou v délce Prací Nájemce počínaje Dnem zahájení prací a následujících dvacet (20) let po dokončení Prací Nájemce;
„DPH“	znamená daň z přidané hodnoty upravenou zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;
„Insolvenční zákon“	znamená zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů;
„Nájemné“	znamená částku ve výši 38 652,50 Kč bez DPH (slovy: třicet osm tisíc šest set padesát dva korun českých a padesát haléřů bez DPH) měsíčně;
„Občanský zákoník“	má význam uvedený v záhlaví této Smlouvy;
„Pozemky“	znamená pozemky uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy;
„Práce Nájemce“	znamená práce Nájemce prováděné ode Dne zahájení prací spočívající v instalaci, umístění a údržbě Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury v částech Předmětu nájmu za podmínek této Smlouvy;
„Prostory“	znamenají prostory technického zázemí v Budovách sloužící k provozu a údržbě Fotovoltaické elektrárny;
„Předmět nájmu“	znamená Prostory, části Budov (zejména pak pláště Budov / Střechy Budov tvořící vnější část Budov) a Pozemků, kde bude umístěna Fotovoltaická elektrárna a Související infrastruktura, vyznačená červeným a modrým ohraničením na mapových snímcích tvořících Přílohu č. 2 této Smlouvy;
„Smlouva“	znamená tuto nájemní smlouvu, ve znění jejích případných pozdějších dodatků;
„Fotovoltaická elektrárna“	znamená fotovoltaické elektrárny a související zařízení (fotovoltaické panely, měniče, konstrukce, transformátory, trafostanice, kabely apod.) umístěné na Předmětu nájmu;
„Související infrastruktura“	znamená inženýrské sítě (zejména energetického vedení) Fotovoltaické elektrárny, včetně obslužných zařízení inženýrských sítí Fotovoltaické elektrárny, dále pak Zařízení, včetně pozemků ve vlastnictví Pronajímatele nezbytných k přístupu k Zařízení;
„Střecha Budov“	znamená stavební konstrukci nad chráněným (vnitřním) prostředím Budov, sestávající se z nosné střešní konstrukce a střešního pláště, jak jsou tyto znázorněny modrým ohraničením jako součást Předmětu nájmu v Příloze č. 2 k této Smlouvě;
„Účel nájmu“	má význam uvedený v článku (C) Preambule této Smlouvy;

„Úpravy“

znamená jakékoliv stavební úpravy, technická zhodnocení a fixní instalace, rekonstrukce či jiné stavební a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu prováděné ze strany Nájemce po dni převzetí Předmětu nájmu Nájemcem; a

„Zařízení“

znamená energetické zařízení (elektrická přípojka / elektrická smyčka / odběrné místo / trafostanice) v Budovách /anebo na Pozemcích ve vlastnictví Pronajímatele.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel za podmínek stanovených v této Smlouvě přenechává ode Dne zahájení prací Předmět nájmu do nájmu (dočasného užívání) Nájemci pro Účel užívání a Nájemce nájem Předmětu nájmu za podmínek této Smlouvy přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli během celé Doby nájmu Nájemné, včetně dílčích plateb či případně záloh na ně a další platby ve lhůtách a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 2.2 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za Účelem nájmu v rozsahu příslušných stavebnětechnických a provozních parametrů schválených příslušnými úřady.
- 2.3 Strany berou na vědomí, že Předmět nájmu i Zařízení jsou přenechány Nájemci do nevýlučného užívání společně s dalšími uživateli Předmětu nájmu a Zařízení (mj. Pronajímatele), přičemž skutečnost, že jde o nevýlučné užívání je dohodnuta Stranami a nemá nijak vliv na výši jakýchkoli plateb dle této Smlouvy.
- 2.4 Nájemce převezme Předmět nájmu nejdříve v Den zahájení prací. O předání Předmětu nájmu bude Stranami sepsán předávací protokol.
- 2.5 Nájemci je znám technický stav Předmětu nájmu a podpisem této Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je plně způsobilý k užívání podle této Smlouvy, včetně instalace a umístění Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury.

3. INSTALACE A UMÍSTĚNÍ FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY A SOUVISEJÍCÍ INFRASTRUKTURY

- 3.1 Ode dne podpisu této Smlouvy, nejpozději však do dvou (2) let ode dne podpisu této Smlouvy, je Nájemce kdykoliv oprávněn započít s prováděním prací za účelem instalace a umístění Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury na Předmětu nájmu („**Práce Nájemce**“), přičemž Nájemce je povinen předem písemně oznámit Pronajímateli započetí s Pracemi Nájemce, a to nejpozději pět (5) pracovních dnů před takovým započetím s Pracemi Nájemce, přičemž datum započetí Prací Nájemce uvedené Nájemcem v takovém písemném oznámení se považuje za „**Den zahájení prací**“.
- 3.2 Práce Nájemce budou provedeny v časech a způsobem dohodnutým mezi Smluvními stranami separátní dohodou k této Smlouvě (včetně ústní) se zohledněním práv Pronajímatele, práv dalších uživatelů Předmětu nájmu a a existujících provozů nacházejících se v Předmětu nájmu, zejména pak s úmyslem co nejmenšího zásahu do práv existujících oprávněných uživatelů Předmětu nájmu a s úmyslem zajištění nerušeného provozu činností v Předmětu nájmu a nezasahovat do něj nad míru přiměřenou konkrétnímu účelu této Smlouvy.
- 3.3 Jakákoli omezení provozu na Předmětu nájmu Nájemcem musí být předem schválena a koordinována

se zástupci Pronajímatele.

- 3.4 Bez zbytečného odkladu po dokončení Prací Nájemce se Nájemce zavazuje Pronajímateli předat kopie veškeré dokumentace týkající se Prací Nájemce, zejména pak dokumentaci skutečného provedení související s Pracemi Nájemce (tj. Fotovoltaickou elektrárnou a Související infrastrukturou), a to v písemné a digitální formě.
- 3.5 Pronajímatel výslovně souhlasí s umístěním Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury na Předmětu nájmu a s jejich následným provozem pro Účel nájmu a zavazuje se Nájemci na vlastní náklady poskytnout veškerou možnou součinnost související s Pracemi Nájemce (včetně připojení Fotovoltaické elektrárny k Předmětu nájmu a/nebo k distribuční anebo přenosové soustavě), zejména pak poskytnout jakákoliv vyjádření, součinnost, souhlasy, informace či jiné obdobné dokumenty či prohlášení nezbytné nebo vhodné za účelem realizace Prací Nájemce, a to bez zbytečného odkladu po obdržení příslušné žádosti ze strany Nájemce.
- 3.6 Pronajímatel souhlasí s případným zápisem nájemního práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.
- 3.7 Smluvní strany se tímto dohodly, že Fotovoltaická elektrárna představuje samostatnou věc, tj. nestává se ve smyslu § 505 nebo § 506 Občanského zákoníku součástí Předmětu nájmu. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří (3) měsíců od výzvy Nájemce, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, bude ohledně Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury Nájemce umístěné v Předmětu nájmu sjednána v souladu s ustanovením § 508 Občanského zákoníku výhrada stroje s tím, že Smluvní strany se zavazují, že tato výhrada stroje bude zapsána do katastru nemovitostí, k čemuž jsou si Smluvní strany povinny poskytnout potřebnou součinnost a Pronajímatel tímto uděluje Nájemci výslovný souhlas se zápisem uvedené výhrady stroje do katastru nemovitostí.
- 3.8 Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady a odpovědnost veškerá povolení a licence nezbytná pro provoz Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury pro Účely nájmu, včetně jakýchkoliv souhlasů, ohlášení, revizních zpráv a dalších dokladů nezbytných pro provedení Prací Nájemce a Pronajímatel je povinen k tomu Nájemci poskytnout maximální možnou součinnost.
- 3.9 Náklady na spotřebu energie při provádění Prací Nájemce nese Nájemce.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy je uzavřen na dobu určitou, a to na Doby nájmu.
- 4.2 Nájemce má právo na prodloužení Doby nájmu v souladu s touto Smlouvou. Jestliže Pronajímatel obdrží nejpozději dvanáct (12) měsíců před uplynutím Doby nájmu písemné oznámení Nájemce, že využívá své právo na prodloužení Doby nájmu, prodlužuje se tato automaticky za stejných podmínek vždy o jeden (1) až pět (5) let dle oznámení Nájemce, nedomluví-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak.

5. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY

- 5.1 Nájemce je povinen od Dne zahájení prací do konce Doby nájmu hradit Pronajímateli Nájemné.
- 5.2 Veškeré platby, které budou splatné Nájemcem Pronajímateli podle podmínek Smlouvy jsou bez DPH a splatné částky budou navýšeny o výši příslušné DPH. Bude se mít za to, že odkazy na DPH zahrnují jakoukoli aktualizovanou úpravu DPH, a/nebo jakékoli daně, která DPH nahrazuje nebo doplňuje.

- 5.3 Strany se dohodly, že veškeré služby spojené s užíváním Předmětu nájmu si zavazuje po Dobu nájmu zajišťovat sám Nájemce na vlastní náklady, nedomluví-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak.
- 5.4 Nájemce bude výhradně odpovědný za včasnou platbu svých případných přímých nákladů za služby, k nimž uzavře smlouvy napřímo s příslušnými dodavateli těchto služeb, včetně všech případných poplatků na připojení, aktivaci, převod a ukončení poskytování těchto služeb. Nájemce bude tyto náklady hradit přímo příslušným poskytovatelům služeb a u těchto poskytovatelů bude zaregistrován jako jejich koncový uživatel, nedomluví-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak.
- 5.5 Bude-li to relevantní a na základě žádosti Pronajímatele, Nájemce se tímto zavazuje a potvrzuje, že do třiceti (30) dnů po ukončení této Smlouvy z jakýchkoliv důvodů provede veškeré požadované úkony a vyplní všechny potřebné dokumenty pro registraci Pronajímatele, nebo jím určené osoby, jakožto konečného uživatele dodávek služeb, které byly předtím registrovány na jméno Nájemce.
- 5.6 V případě, že průměrný roční index spotřebitelských cen vydávaný Českým statistickým úřadem („**Index CPI**“) vzroste oproti předchozímu kalendářnímu roku o více než 3 %, je Nájemce oprávněn žádat Pronajímatele o navýšení Nájemného o míru inflace vyjádřenou Indexem CPI za předchozí kalendářní rok. O takové navýšení Nájemného je Nájemce povinen písemně požádat Pronajímatele nejpozději do konce února daného kalendářního roku, v opačném případě Nájemce ztrácí nárok na takové navýšení. Nájemce bude potenciálně oprávněn žádat první navýšení Nájemného na základě inflace vyjádřené Indexem CPI za rok 2024. Pro vyloučení všech pochybností Strany konstatují, že (i) Nájemce není oprávněn žádat zvýšení Nájemného o inflaci za rok 2023, (ii) k úpravě Nájemného dle tohoto ustanovení Smlouvy není třeba uzavírat dodatek ke Smlouvě, a (iii) případná deflace vyjádřená Indexem CPI nevede ke snížení Nájemného.

6. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Opravy a údržba Předmětu nájmu

- 6.1.1 Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat Budovy a Pozemky ve stavu umožňujícím umístění Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury.
- 6.1.2 Nájemce bude udržovat Předmět nájmu v dobrém a řádném stavu ode Dne zahájení prací po celou Dobu nájmu. Nájemce bude zajišťovat vlastním nákladem následující opravy a údržbu Předmětu nájmu:
- 6.1.2.1 jakýchkoli pevně upevněných objektů nebo zařízení, instalovaných v Předmětu nájmu Nájemcem;
- 6.1.2.2 veškerých položek tvořících instalační práce Nájemce, nábytek a jiné movité věci Nájemce, zejména pak Fotovoltaickou elektrárnu a Související infrastrukturu, včetně s tím souvisejících zařízení, vybavení nebo přístrojů;
- 6.1.2.3 veškeré Úpravy;
- 6.1.2.4 ostatní opravy a úpravy Předmětu nájmu, způsobené nepředvídatelnou událostí (havárií) / živelnou pohromou v souladu s pojištěním Nájemce ve smyslu článku 6.3 této Smlouvy.
- 6.1.3 Pronajímatel bude na vlastní náklady zajišťovat ostatní opravy, údržbu a revize Předmětu nájmu, a to:

- 6.1.3.1 zejména Střecha Budov, Pozemky, vnější ochozy, nosné zdi a konstrukce, podlahové a stropní konstrukce, fasáda a další části Předmětu nájmu potřebné nepřerušeny a plynulý provoz Fotovoltaické elektrárny; a
- 6.1.3.2 ostatní opravy, které nejsou povinností Nájemce dle článku 6.1.2, pokud se Smluvní strany v konkrétním případě nedomluví jinak.
- 6.1.4 Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu a na své náklady poškození Předmětu nájmu, Budov či Pozemků, která způsobil on nebo osoby zdržující se v nich s jeho souhlasem nebo vědomím. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a dále umožnit jejich provedení.
- 6.1.5 V případě, že Nájemce neprovede opravy a údržbu, za které je odpovědný, a (i) Nájemce nezačne do dvou (2) měsíců ode dne doručení oznámení Pronajímatele odstraňovat takovýto závadný stav, a/nebo (ii) Nájemce řádně nepokračuje s jeho odstraněním a nenapraví takového porušení ani do jednoho (1) měsíce ode dne doručení oznámení Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn tyto práce provést sám a účtovat příslušné náklady přímo Nájemci.
- 6.1.6 V případě, že Pronajímatel neprovede úpravy a údržbu, za které je odpovědný, a takové porušení může zapříčinit nevhodnost Předmětu nájmu k užívání podle této Smlouvy a Pronajímatel nenapraví takového porušení do jednoho (1) měsíce ode dne doručení oznámení Nájemce, je Nájemce oprávněn provést tyto práce sám a účtovat příslušné náklady přímo Pronajímateli.
- 6.1.7 Pronajímatel je při provádění jakýchkoliv oprav, úprav či údržby Předmětu nájmu povinen postupovat tak, aby na Fotovoltaické elektrárně či Související infrastruktuře nedošlo ke škodě a/nebo k ohrožení plynulosti jejího provozu.
- 6.2 Úpravy**
- 6.2.1 Práce Nájemce jsou výslovně povolené práce, a to i v rozsahu v jakém tvoří úpravy Předmětu nájmu, Budov či Pozemků.
- 6.2.2 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv Úpravy ani žádat o jakákoli správní rozhodnutí, souhlasy nebo povolení k jejich provedení nebo užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Před provedením jakékoli Úpravy je Nájemce povinen Pronajímateli předložit specifikaci zamýšlených Úprav. Nájemce je povinen na své vlastní náklady získat veškerá příslušná povolení, schválení a učinit další právní úkony nezbytné pro provedení a užívání Úprav. Po dokončení jakýchkoli Úprav Nájemce předá Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení Úprav, a to v písemné a digitální formě.
- 6.2.3 Pronajímatel souhlasí s tím, že v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 Zákona o daních z příjmů je Nájemce oprávněn odepisovat náklady na Práce Nájemce a veškeré povolené Úpravy (včetně, nikoliv však výlučně technického zhodnocení ve smyslu českých daňových předpisů), které odpovídají definici technického zhodnocení podle ustanovení § 33 Zákona o daních z příjmů, jež sám zaplatil, pokud to povolují příslušné právní předpisy.
- 6.3 Pojištění**
- 6.3.1 Nájemce bude udržovat v platnosti a účinnosti nejpozději ode Dne zahájení prací

až do konce Doby nájmu následující pojištění s odpovídajícím limitem pojistného plnění:

- 6.3.1.1 pojištění odpovědnosti týkající se Předmětu nájmu podle této Smlouvy za škodu způsobenou třetím osobám,
 - 6.3.1.2 pojištění vlastního majetku umístěného v Předmětu nájmu proti běžným rizikům,
 - 6.3.1.3 pojištění jeho odpovědnosti za škodu vzniklou třetím osobám jeho provozní činností v souvislosti s umístěním Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury, a
 - 6.3.1.4 majetkové pojištění Fotovoltaické elektrárny a Související infrastruktury.
- 6.3.2 Nájemce je povinen zajistit, aby pojistná smlouva neobsahovala ustanovení vylučující odpovědnost plnění pojišťovny (tzv. výluky z pojištění), s výjimkou výluk odpovídajících výlukám standardně uplatňovaným ve vztahu k obdobnému předmětu pojištění na trhu poskytování pojistných služeb v České republice.
- 6.3.3 Nájemce je povinen kdykoliv na požádání Pronajímatele předložit bez zbytečného odkladu, avšak nejpozději ve lhůtě pěti (5) pracovních dní od doručení žádosti, platnou pojistnou smlouvu, případně potvrzení pojišťovny o existenci pojištění dle požadavků této Smlouvy.

6.4 Vyklizení Předmětu nájmu

- 6.4.1 Nedohodnou-li se Strany jinak, zejména nedojde-li k převodu vlastnického práva k Fotovoltaické elektrárně a Související infrastruktuře z Nájemce na Pronajímatele, nejpozději ke dni ukončení/zániku této Smlouvy, je Nájemce povinen na vlastní náklady navrátit Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a vyčištěný ve stavu, ve kterém se nacházel ke dni jeho převzetí Nájemcem, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce v rámci plnění této povinnosti z Předmětu nájmu odstraní veškeré Úpravy, nedohodnou-li se Strany jinak.
- 6.4.2 Pokud se Pronajímatel rozhodne, že některé z Úprav Nájemce mohou být v Předmětu nájmu ponechány, stanou se takové Úpravy ke dni ukončení této Smlouvy bezúplatně majetkem Pronajímatele (s výjimkou těch Úprav, které již přešly do vlastnictví Pronajímatele jejich instalací v Předmětu nájmu).
- 6.4.3 Nedohodnou-li se Strany jinak, zejména nedojde-li k převodu vlastnického práva k Fotovoltaické elektrárně a Související infrastruktuře z Nájemce na Pronajímatele, bez zbytečného odkladu po dni ukončení/zániku této Smlouvy, nejpozději však do tří (3) měsíců od takového dne, je Nájemce povinen (i) zajistit demontáž Fotovoltaické elektrárny, včetně Související infrastruktury a odstranění všech jejích komponentů z Pozemků a Budov, a (ii) uvést Pozemky a Budovy do původního stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení).
- 6.4.4 O zpětném předání Předmětu nájmu bude mezi Smluvními stranami podepsán písemný předávací protokol.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 7.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu v takovém rozsahu, aby mohl být naplněn Účel nájmu a zdržet se jakýchkoli činností, které by mohly Účel nájmu

včetně provozu Fotovoltaické elektrárny ohrožit nebo efektivitu výroby elektřiny z Fotovoltaické elektrárny podstatně snížit (např. instalacemi na Střeše Budov, které by mohly Fotovoltaické elektrárně stínit atd.).

- 7.2 Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci a jím pověřeným osobám přístup k Předmětu nájmu v předem odsouhlasených časových úsecích, nedomluví-li se Smluvní strany v konkrétním případě jinak. V případě potřeby Nájemce kontaktuje Pronajímatele, a to alespoň 2 (dva) pracovní dny předem, nejedná-li se o výjimečné případy, při kterých bezprostředně hrozí vznik škody.
- 7.3 V případě, že Pronajímatel bude jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo k Předmětu nájmu na třetí osobu (např. prodejem, směnou, vložením do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.), nebo k převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu dojde z jiného důvodu, zejména v souvislosti s výkonem zástavního práva, jiného práva třetí osoby a/nebo při prodeji Předmětu nájmu v dražbě, zavazuje se Pronajímatel informovat o této skutečnosti písemně Nájemce alespoň 1 (jeden) měsíc předem a současně se Pronajímatel zavazuje informovat budoucího nabyvatele Předmětu nájmu o existenci a obsahu této Smlouvy a učinit obsah této Smlouvy přílohou jakéhokoli právního dokumentu, jehož uzavření je předpokladem (právním titulem) pro změnu vlastnického práva k Předmětu nájmu. V případě změny vlastnického práva k Předmětu nájmu či jeho části přechází práva a povinnosti Pronajímatele z této Smlouvy na nového vlastníka Předmětu nájmu v příslušném rozsahu.

8. OSTATNÍ USTANOVENÍ

- 8.1 Pronajímatel výslovně souhlasí s možností vstupu do Předmětu nájmu kontrolním orgánům státní správy (zejména SEI, ERÚ atd.), bezpečnostním a revizním technikům, pracovníkům provozovatelů distribučních soustav (ČEZ, EON apod.) anebo přenosové soustavy.
- 8.2 Připojení Fotovoltaické elektrárny k distribuční / přenosové soustavě, distribuce a dodávky vyrobené elektřiny pocházející ze Fotovoltaické elektrárny bude prováděna Nájemcem na základě příslušných separátních dohod a smluv v rozsahu vyžadovaném příslušnými právními předpisy.
- 8.3 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Fotovoltaická elektrárna a Související infrastruktura zůstávají po dobu trvání této Smlouvy ve vlastnictví Nájemce a tato Smlouva nezakládá žádná užívací práva Pronajímatele k Fotovoltaické elektrárně a Související infrastruktuře. Na základě žádosti Nájemce je Pronajímatel povinen poskytnout veškerou součinnost Nájemci k zápisu výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí ve vztahu k Fotovoltaické elektrárně a Související infrastruktuře.
- 8.4 S odkazem na článek 2.3 této Smlouvy výše je Nájemce povinen nerušit v užívání Zařízení třetí strany, tedy další uživatele Zařízení, zejména pak dodržovat stanovené technické podmínky a kapacity Zařízení. Nájemce je povinen užívat Zařízení způsobem vyplývajícím z technických podmínek provozu Zařízení.

9. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 9.1 Tato Smlouva může být ukončena pouze:

- 9.1.1 písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- 9.1.2 uplynutím Doby nájmu; a
- 9.1.3 v případě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce uplynutím výpovědní doby.

Tato smlouva bude dále automaticky ukončena ke dni nabytí účinnosti převodu vlastnického práva k Fotovoltaické elektrárně z Nájemce na Pronajímatele.

9.2 Výpověď

9.2.1 Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou šesti (6) měsíců, je-li Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli platby Nájemného nebo jakékoli jeho části po dobu delší než tři (3) měsíce, a takový závadný stav nenapraví ani ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení písemné výzvy Pronajímatele.

9.2.2 Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět s okamžitou účinností z následujících důvodů:

- (a) podal-li na sebe Nájemce insolvenční návrh a/nebo insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku Nájemce ve smyslu § 136 Insolvenčního zákona a/nebo insolvenční soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce a/nebo Nájemce vstoupil do likvidace a/nebo je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí);
- (b) Energetický regulační úřad neudělil Nájemci ani do dvaceti čtyř (24) měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy licenci na výrobu elektřiny ve Fotovoltaické elektrárně; a
- (c) Nájemci nebyla ani do dvanácti (12) měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy platně a vymahatelně schválena dotace ze strany Státního fondu životního prostředí související s projektem realizace a následného provozu Fotovoltaické elektrárny.

9.2.3 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou šesti (6) měsíců z následujících důvodů:

- (d) jestliže se Předmět nájmu stane nezpůsobilým k Účelu nájmu z jiných důvodů než na straně Nájemce a Pronajímatel nenapraví takovou vadu v období do tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy Nájemce;
- (e) Nájemce přestal být držitelem licence k výrobě elektrické energie či jiného povolení nezbytné k provozu Fotovoltaické elektrárny pro Účel nájmu, a to bez ohledu na příčinu a zavinění takové ztráty.

9.3 Dojde-li ke změně vlastnictví Předmětu nájmu, není žádná ze Stran oprávněna tuto Smlouvu z tohoto důvodu vypovědět nebo od ní odstoupit.

9.4 Ukončením Smlouvy z jakéhokoliv důvodu není žádná Strana zproštěna závazku zaplatit všechny částky, které se staly splatnými druhé Straně až do doby ukončení Smlouvy, nebo splnit takové jiné závazky, které přetrvávají po ukončení nájmu.

9.5 V případě výpovědi této Smlouvy nejsou Strany povinny si vracet vzájemné plnění, které si podle této Smlouvy do dne účinnosti ukončení Smlouvy navzájem poskytly.

10. KONTAKTNÍ ÚDAJE

10.1 Strany se dohodly, že pro vzájemnou komunikaci budou využívat níže uvedené kontaktní údaje:

Doručovací adresa Pronajímatele: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř

k rukám:	e podatelna
adresa:	nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř
email:	epodatelna@jaromer-josefov.cz

Doručovací adresa Nájemce: Národní 83, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř

k rukám:	Ing. Tomáš Steklý
adresa:	Národní 83, Pražské Předměstí, 551 01 Jaroměř
email:	info@energetikajaromer.cz

10.2 Strana oznámí bez zbytečného odkladu druhé Straně jakékoli změny údajů uvedených v článku 10.1.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 **Postoupení:** Nájemce není oprávněn postoupit svá práva a převést své závazky z této Smlouvy bez písemného souhlasu Pronajímatele.

11.2 **Součinnost:** Každá Strana se tímto zavazuje, že bude jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a realizovat právní úkony, které se budou jevit jako nutné pro realizaci závazků předvídaných touto Smlouvou.

11.3 **Částečná neplatnost, oddělitelnost ustanovení:** Bude-li jakékoliv ustanovení této Smlouvy Stranami uznáno shledáno nebo příslušným soudem nebo jiným orgánem shledáno neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze Smlouvy a ostatní ustanovení této Smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplyvá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Strany v takovém případě uzavřou takové dodatky k této Smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, ve kterém bude (částečná nebo úplná) neplatnost Stranami uznána nebo o ní bude pravomocně rozhodnuto.

11.4 **Změny a úpravy:** Tato Smlouva včetně jejích příloh tvoří úplnou dohodu Stran ohledně jejího předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo úpravy v této Smlouvě nebo jejích člancích nebudou platné, pokud nebudou písemné a podepsané oběma Stranami, pokud v této Smlouvě není uvedeno jinak.

11.5 **Rozhodné právo:** Tato Smlouva, jakož i ostatní smlouvy od ní odvozené nebo s ní související, se řídí Občanským zákoníkem a ostatními platnými právními předpisy České republiky. Strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 2008 a § 2303 Občanského zákoníku.

11.6 **Pravomoc k rozhodování sporů:** Strany vynaloží veškeré úsilí k urovnání všech sporů vzniklých z této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud Strany nevyřeší jakýkoli takový spor smírnou cestou, budou všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní rozhodovány příslušnými českými soudy.

- 11.7 **Registr smluv:** Strany souhlasí s uveřejněním výše uvedené Smlouvy včetně všech jejích příloh, jakož i pozdějších změn Smlouvy prostřednictvím dodatků uzavřených Stranami prostřednictvím registru smluv v rozsahu a způsobem vyplývajícím ze zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajistí Pronajímatel.
- 11.8 **Schválení Smlouvy:** Tato Smlouva byla schválena usnesením Rady města Jaroměř č. 1049-27-2023-OMM-RM na jejím 27. zasedání, konaném dne 18. 09. 2023.
- 11.9 **Přílohy:** Všechny Přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást. Pokud se znění Smlouvy bude lišit od znění kterékoli z jejích Příloh, rozhodné znění bude znění Smlouvy.
- Příloha č. 1: Přehled Pozemků a Budov
- Příloha č. 2: Vymezení části Pozemků a Budov, které tvoří Předmět nájmu
- 11.10 **Stejnopisy:** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení této Smlouvy.
- 11.11 **Platnost a účinnost:** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami.

NA DŮKAZ ČEHOŽ STRANY PODEPSALY TUTO SMLOUVU TAKTO:

Místo:

Místo:

Datum: 25. 09. 2023

Datum: 25. 09. 2023

Za město Jaroměř

Za Energetika s.r.o. Jaroměř

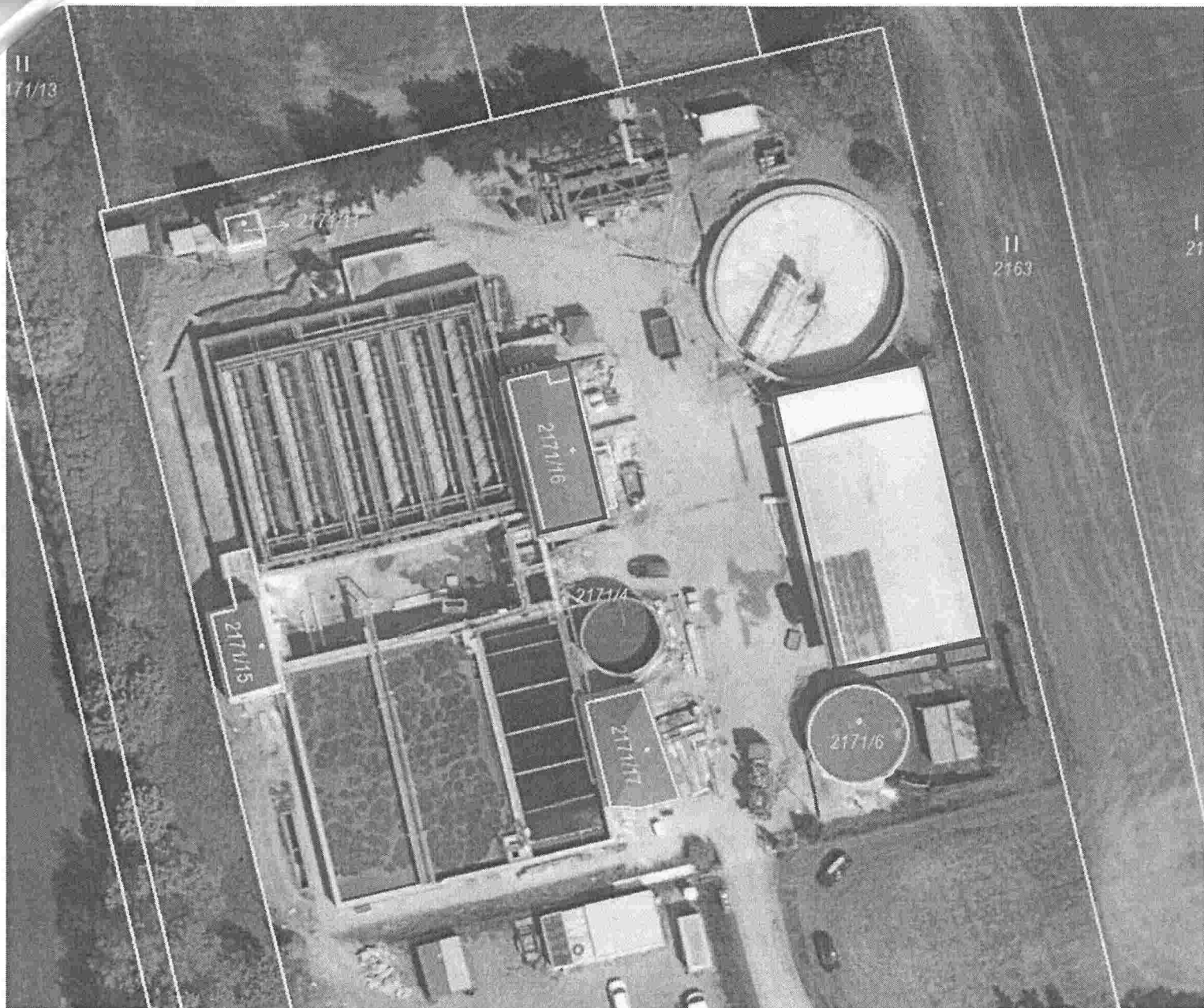
PŘÍLOHA Č. 1
Přehled Pozemků a Budov

OBJEKT	NEMOVITOSTI V K. Ú. JAROMĚŘ (OKRES NÁCHOD)
Areál TSM	pozemek p. č. 617/40, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 544, stavba pro administrativu
	pozemek p. č. 617/28, jehož součástí je stavba (budova) bez č. p. nebo č. e.
	pozemek p. č. 617/6, jehož součástí je stavba (budova) bez č. p. nebo č. e.
	pozemek p. č. 617/7, jehož součástí je stavba (budova) bez č. p. nebo č. e.
	pozemek p. č. 617/36, jehož součástí je stavba (budova) bez č. p. nebo č. e.
ČOV	pozemek p. č. 2171/16, jehož součástí je stavba (budova) bez č. p. nebo č. e.
	pozemek p. č. 2171/20, jehož součástí je stavba (budova) bez č. p. nebo č. e.
	pozemek p. č. 2171/4
Kotelna Na Zavadilce	pozemek p. č. 2290/4, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 880, stavba občanského vybavení
MŠ Knappova	pozemek p. č. 1071/3, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 811, stavba občanského vybavení
MŠ Na Zavadilce	pozemek p. č. 1877/11, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 647, stavba občanského vybavení
Městské koupaliště	pozemek p. č. 1383/2, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 186, stavba občanského vybavení
Sportovní hala ASVAJ	pozemek p. č. 1538
	stavba (budova) č. p. 817, stavba občanského vybavení, umístěná na pozemcích p. č. 1535/8 a p. č. 1538
	pozemek p. č. 1535/8
	pozemek p. č. 1542/2
Zimní stadion	pozemek p. č. 1535/1, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 862, stavba pro shromažďování většího počtu osob
	pozemek p. č. 1535/3
ZŠ B. Němcové	pozemek p. č. 1059, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 287, stavba občanského vybavení
OBJEKT	NEMOVITOSTI V K. Ú. JOSEFOV U JAROMĚŘE
ZŠ Josefov a jídelna	pozemek p. č. 297/4, jehož součástí je stavba (budova) č. p. 370, objekt občanské vybavenosti
OBJEKT	NEMOVITOSTI V K. Ú. HORNÍ DOLCE
Úpravna vody Velichovská	pozemek p. č. 2768/3

PŘÍLOHA Č. 2

Vymezení části Pozemků a Budov, které tvoří Předmět nájmu

PŘÍLOHA JE TVOŘENA SAMOSTATNÝMI DOKUMENTY



čOV

Parcela č. 2171/16 – vyznačená plocha střechy je cca 120 m²

Parcela č. 2171/20 – vyznačená plocha střechy je cca 461 m²

Parcela 2171/4 – červeně vyznačená plocha je cca 10 m²



Kotelna Na Zavadilce

Parcela č. 2290/4 – vyznačená plocha střechy je cca 992 m²

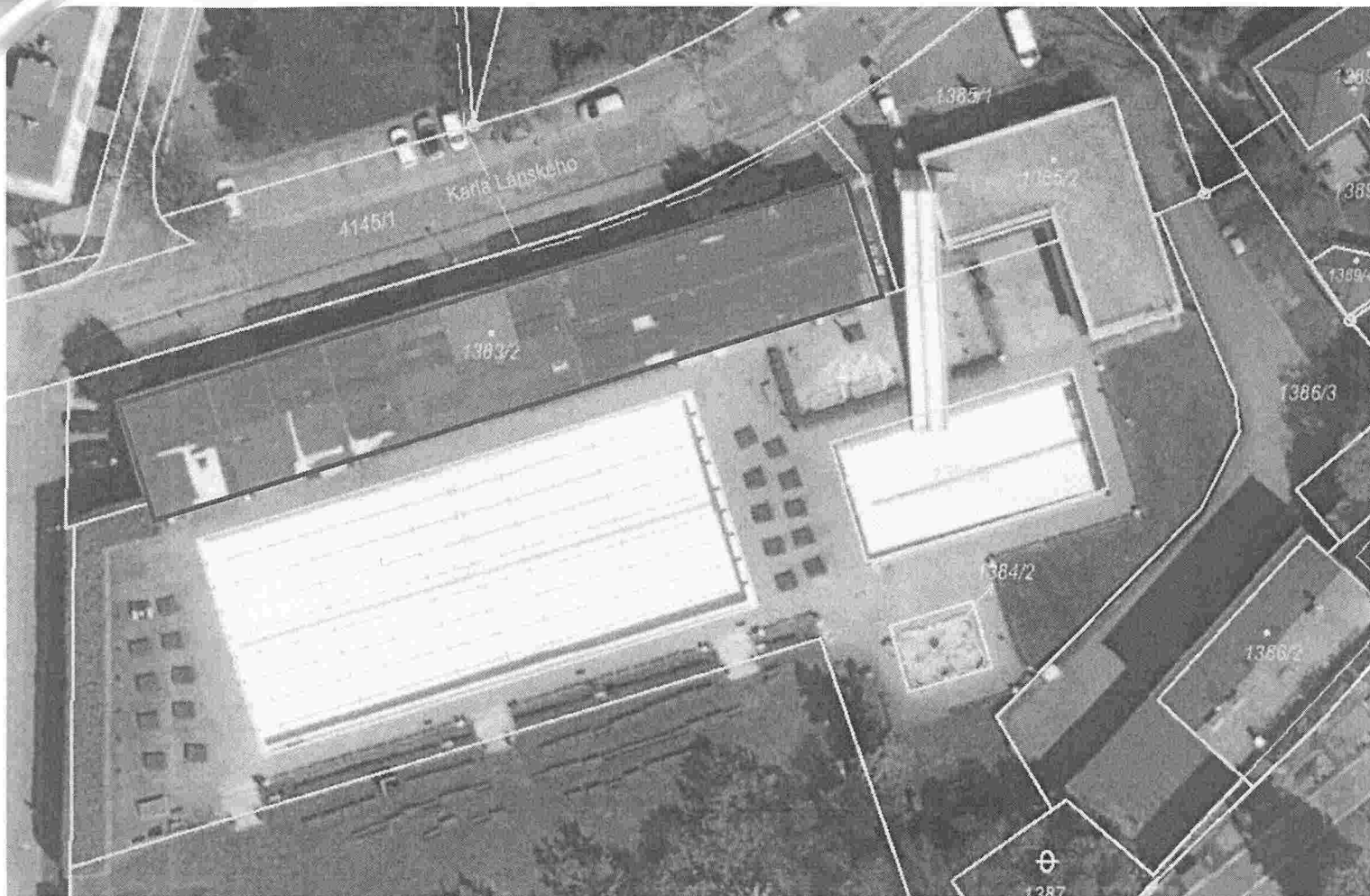


MŠ Knappova
Parcela č. 1071/3 – vyznačená plocha střechy je cca 596 m²



MŠ Na Zavadilce

Parcela č. 1877/11 – vyznačená plocha střechy je cca 817 m²



Městské koupaliště

Parcela č. 1383/2 – vyznačená plocha střechy je cca 906 m²



Hala ASVAJ Jaroměř

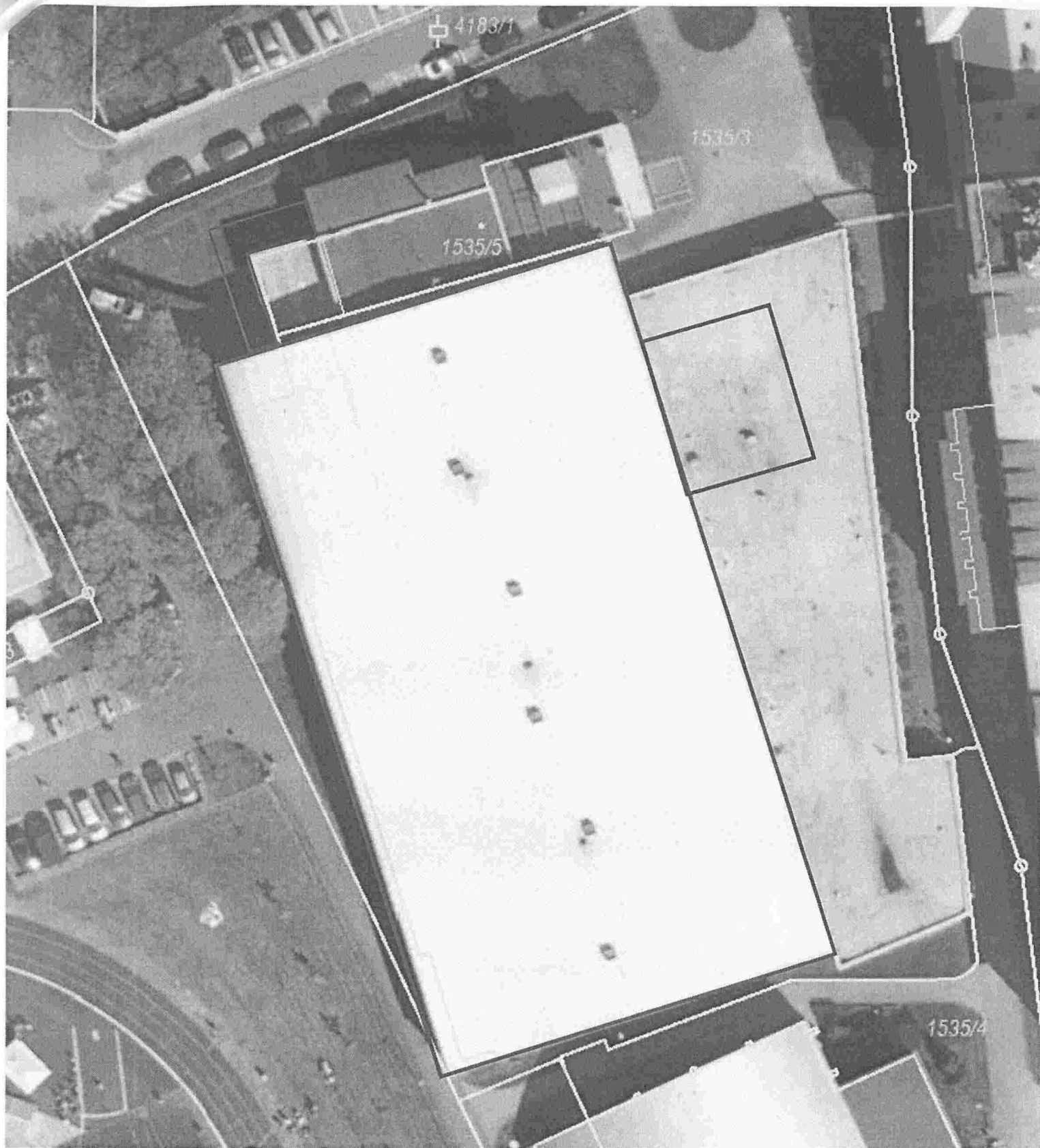
Parcela č. 1538 a 1535/8 – vyznačená plocha střechy je cca 736 m²

Parcela č. 1542/2 – červeně vyznačená plocha je cca 25 m²



Úpravna vody Velichovská 2

Parcela č. 2768/3 – vyznačená plocha pozemku je celkem cca 5 886 m² (4 162 m² + 1 724 m²)



Zimní stadion

Parcela č. 1535/1 – modře vyznačená plocha střechy je cca 2 696 m²

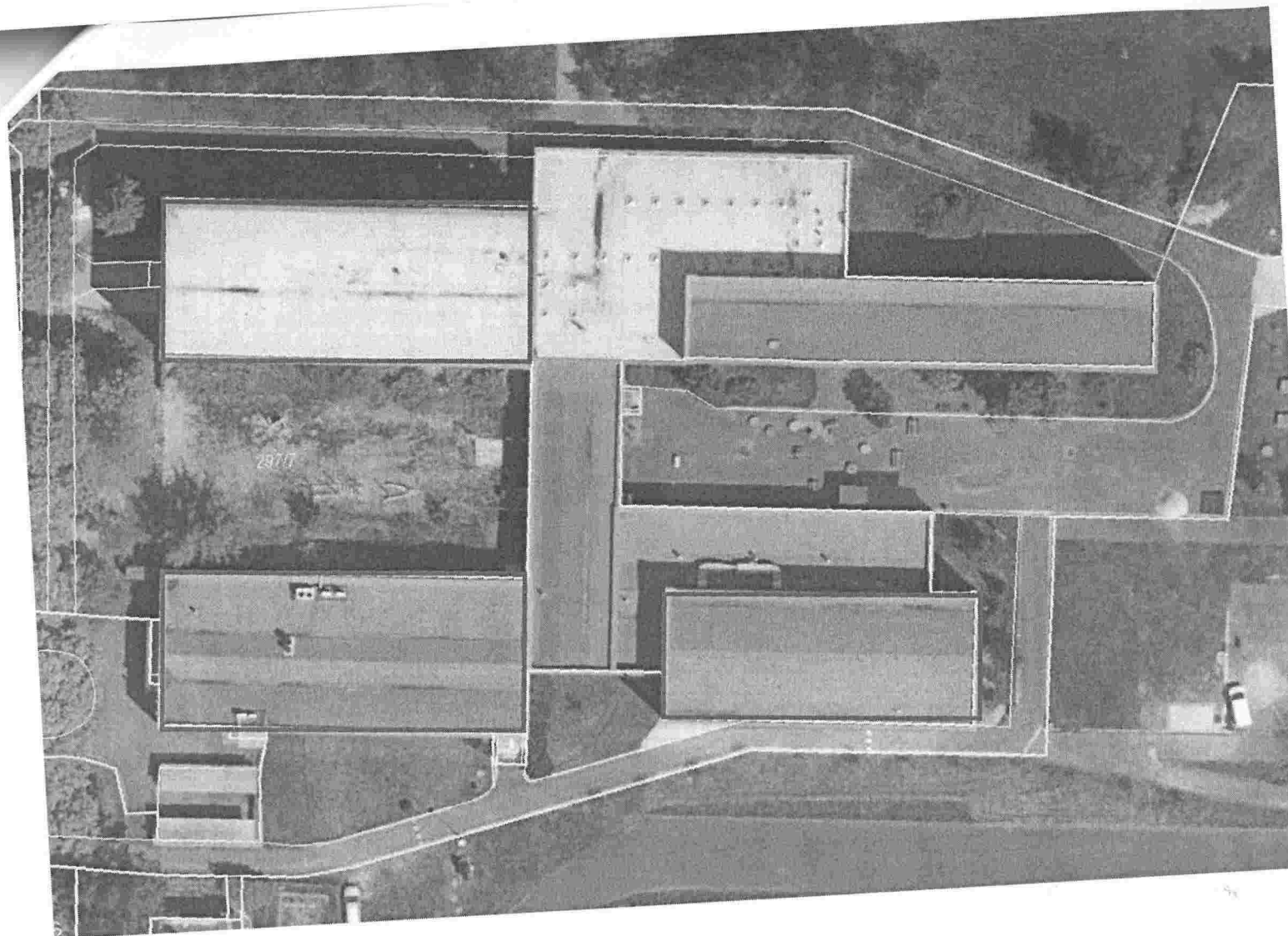
Parcela č. 1535/1 – červeně vyznačená plocha je cca 142 m²

Parcela č. 1535/3 – červeně vyznačená plocha je cca 61 m²



ZŠ B. Němcové

Parcela č. 1059 – vyznačená plocha střechy je cca 224 m²



ZŠ Josefov a jídelna

Parcela č. 297/4 – vyznačená plocha střechy je celkem 2 220 m² (cca 835 m², 812 m² a 573 m²)