

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dne 29.2.2012  
mezi smluvními stranami:

1. pronajímatel Město Trutnov, se sídlem v Trutnově , Slovanské náměstí 165, IČ 278360,  
zastoupený Mateřskou školou, Trutnov, Komenského 485  
IČ Mateřské školy: 750 09 617  
Sídlo: Komenského 485, 541 01 Trutnov  
Bankovní účet číslo: 860304100297/0100  
jednající paní Pavlou Kubečkovou, ředitelkou organizace  
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. nájemce

**SunPlant s.r.o.**

IČ: 28765931

DIČ: CZ 28765931

se sídlem: Lípová 69, 541 01 Trutnov

společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C,

vložka 26155

zastoupená jednatelem Danielem Krutišem

(dále jen „nájemce“)

na základě usnesení Rady města Trutnova č. 2011-757/16 ze dne 1.8.2011 a předchozího zveřejnění záměru ve dnech 24.5.-11.7.2011

## Čl. 1 Předmět nájmu

1. Mateřská, Trutnov, Komenského 485 (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny oprávněn po předchozím souhlase RM pronajímat majetek svěřený k hospodaření a který se nachází na budovách: Gorkého 289, stav .par.č.2962 katastr.ú. Trutnov Kryblice, Tkalcovská 542, st.p. č. 2512 katastrální úřad Trutnov, Střední předměstí, Horská 282, stav. par. č. 315, kat. ú. Trutnov – HSM, Benešova 222, st.par. 235, kat. ú. Trutnov-Poříčí, Žižkova 465, st.p. 3203, kat. ú. Trutnov –Horní předměstí

2. Předmětem nájmu je střešní plášť určení k montáži FVE, jakož i opláštění v nezbytném rozsahu k umístění navazujících zařízení. Pronájem se tedy vztahuje ke střešnímu plášti a k obvodovému zdivu v nezbytném rozsahu na nemovitostech střechy o celkových výměrách: Gorkého – 291,5 m<sup>2</sup>, Tkalcovská - 380 m<sup>2</sup>, Benešova - 102m<sup>2</sup>, Horská - 466m<sup>2</sup>, Žižkova - 458 m<sup>2</sup>,

## Čl. 2 Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory (specifikované v čl. 1) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchyľují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Opravy směřující ke zmírnění škodných následků může nájemce provést neprodleně a o provedených opravách, které zabránily vzniku škody nebo škodu zmírnily, informovat nájemce dodatečně.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu za dobu trvání nájemního vztahu.

5. Nájemce je povinen předem požádat o písemný souhlas pronajímatele k provedení investic a oprav nad běžný rámec přímo se týkajících předmětu nájmu.

6. Pro účely DPH se rozumí výše definovaným nájmem právo využití věci = střešního pláště a obvodového zdiva v nezbytném rozsahu.

### Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorách fotovoltaickou elektrárnu (dále jen FVE). Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel a je povinen zajistit taková bezpečnostní opatření, aby se předešlo vzniku úrazu nebo vzniku příčin pro vznik úrazu.

2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Prostory lze využívat pouze pro smluvně sjednaný účel nájmu a účel, který je formulován v platné právní úpravě, jakož i v příslušných normách ČSN a předpisech ČEZ.

### Čl. 4 Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Hodnota nájemného ( práva využití věci ) za pronajímané prostory (specifikované v čl. 1) se skládá ze dvou složek - z fixní a variabilní složky. Fixní složka nájemného byla veřejnou soutěží stanovena následovně:

Gorkého – 5 830,- Kč/rok , Tkalcovská – 7 600,-Kč/rok, Benešova 3 570,-Kč/rok, Horská - 9 980,-Kč/rok a Žižkova 9 160,-Kč/rok. Tyto hodnoty budou navýšeny o částku odpovídající DPH (dle aktuální sazby) za předmět pronájmu dle výpočtového listu. **Celkem 36.140,- Kč/ rok + aktuální DPH** = hodnota fixní složky nájmu činí 43 368,- Kč pro rok 2012. V následujících letech bude upravována dle aktuální výše základní sazby daně z přidané hodnoty formou dodatku ke smlouvě.

2. Hodnota výše variabilní složky nájemného je odvislá od spotřeby elektřiny vyrobené z výše popsané FVE a aktuálních tržních cen elektřiny. Smluvní strany se shodly, že tato hodnota bude každoročně stanovena odsouhlaseným dodatkem k této smlouvě a to vždy na dalších obdobích 12 měsíců počínaje uvedením FVE do provozu.



3. Fixní složku nájemného je nájemce povinen uhradit měsíčně v CZK do 5. dne příslušného měsíce ( den DUZP je datum obdržení úhrady, případně 31.prosince daného roku ). První splátku pak do 5. dne po uzavření nájemní smlouvy a podpise předávajícího protokolu (tedy po dni zahájení užívání předmětu nájmu nájemcem). Pro hodnotu variabilní složky nájemného je nájemce povinen do 30.6. a 31.12 daného roku předložit podklady pro fakturaci tj. vyúčtovat. Úhrada musí být nejdéle však do 1.zář. následujícího po vyúčtování za příslušný rok. Platby budou prováděny bezhotovostním převodem na základě vystaveného daňového dokladu pronajímatelem na účet pronajímatele.

4. Úhradou se rozumí den připsání platby na účet pronajímatele.

5. Výši fixního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně změnit k datu 1. července podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. května příslušného roku, novým výpočtovým listem s označením 1/1, 1/2., atd. a datem účinnosti.

## **Čl. 5**

### **Doba nájmu, výpověď a změna nájemní smlouvy**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou 20 let a začíná dnem podpisu předávacího protokolu (viz. Čl. 6 bod 1) a končí uplynutím sjednané doby bez nutnosti zvláštní výpovědi. Ke konci ukončení nájemního vztahu bude prostor střešního pláště vyklizen, střešní plášť bude uveden do původního stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Totéž se vztahuje i k obvodovému zdivu, kde bude umístěno navazující zařízení.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni na základě určitých důvodů (hrubé porušení) nájemní smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonná ustanovení dle § 679 OZ a sjednává se výpovědní lhůta 1 měsíc. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Nájem lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran, kdy dohoda musí být uzavřena v písemné formě a odsouhlasena statutárními zástupci, případně osobami k jednání zmocněnými.

4. Při zániku nájmu vyrovnají smluvní strany veškeré své závazky vzniklé v souvislosti se vztahem vyplývajícím z této smlouvy, a to ke dni zániku nájmu. K tomuto dni je nájemce povinen pronajatou část nemovitosti vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli.

5. Změny této smlouvy se provádějí písemnou formou.

## **Čl. 6**

### **Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronájemných nebytových prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Po předchozí domluvě bude umožněn přístup do budovy (na jednotlivých pracovištích budou upřesněna pravidla a kontakty technickou prováděcí směrnicí o přístupu k jednotlivým zařízením na jednotlivých pracovištích ) viz č. 10 .

## **Čl. 7 Údržba a opravy předmětu nájmu**

Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

## **Čl. 8 Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah, ledaže nájemce nezavinil příčinu škody. Tato odpovědnost se vztahuje i na tzv. následné škody na majetku způsobené činnostmi nájemce.

2. Za plnění úkolů na úseku požární ochrany a za zajištění požární bezpečnosti v pronajatém prostoru odpovídá nájemce dle zákona ČNR č. 133/1985 Sb., v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. a dalších prováděcích a souvisejících právních předpisů.

## **Čl. 9 Vrácení předmětu nájmu**

Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud předmět nájmu po jeho ukončení řádně nepředá, nebude vypracován protokol o předání po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní sankci ve výši 5.000,- Kč / týden.

## **Čl. 10 Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem prohlídky, kontroly nebo jiných.

Pronajímatel umožní nájemci vstup do pronajatých prostor kdykoli bez omezení za účelem servisu, údržby, revize, úklidu, kontroly na nezbytně dlouhou dobu po dobu trvání smlouvy. V případě havarijního stavu umožní pronajímatel vstup do pronajatých prostor nejdéle do 24hodin od požádání.

Konkrétní podmínky budou rozpracovány na jednotlivá pracoviště.

## **Čl. 11 Pojištění**

Nájemce je povinen uzavřít na své náklady pojištění proti ohni a pojištění proti potrubní vodě pro jím vnesená zařízení a ostatní věci včetně veškerých zásob zboží tzn. pojištění zodpovědnosti z činnosti nájemce, kterým budou chráněny prostory pronajímatele..

Nájemce pronajímateli zajistí a prokáže pojištění pro škody způsobené třetím osobám, jakož i na škodu způsobenou pronajímateli.



## Čl. 12 Další ujednání

1. Stavební úpravy budou v souladu se schváleným územním plánem města Trutnova.
2. Statický posudek prokáže, že stavební úpravy nebudou negativně ovlivňovat stabilitu stavby.
3. Požárně bezpečnostní řešení stavby prokáže, že stavební úpravy nebudou negativně ovlivňovat požární bezpečnost stavby.
4. Projektová dokumentace fotovoltaických panelů bude v souladu s požadavky a bude odsouhlasena společností ČEZ Distribuce, a. s.
5. Nájemce převezme veškeré záruky za dodavatelskou firmu, která realizovala rekonstrukci střechy, za vady způsobené výstavbou a provozováním FVE, a to včetně sjednaných lhůt pro jejich odstranění.
6. V případě, že dojde ke vzniku vad střešního pláště, které nebudou předmětem poskytované záruky, umožní nájemce realizaci prací spojených s odstraněním vzniklých vad, které si bude zajišťovat pronajímatel (nebo vlastník objektu) a to v termínu, který určí vlastník objektu.
7. Jakékoliv změny technologie FVE budou před její montáží odsouhlaseny ze strany vlastníka objektu.
8. Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat běžnou údržbu střechy.
9. Při ukončení nájemního vztahu nájemce na vlastní náklady odstraní solární panely a předá střechy v provozuschopném stavu.
10. **Nájemce a pronajímatel se dohodli za vytvoření kauce. Nájemce bude na účet pronajímatele měsíčně zasílat částku ve výši 100,- Kč za objekt. Nájemce má z nájemní smlouvy povinnost provést demontáž zařízení případně likvidaci FVE. Pokud tak neučiní, případně firma zanikne, budou finanční prostředky uložené na tomto účtu použity na likvidaci FVE. V opačném případě – v den ukončení nájemní smlouvy budou finanční prostředky vráceny nájemci. Opakované neplnění tohoto ustanovení i přes písemné upozornění pronajímatele je výpovědním důvodem – hrubé porušení. Bude-li prodloužena nájemní smlouva, bude tato kauce dnem prodloužení nájemní smlouvy příjmem pronajímatele, který je povinen ji použít na případné opravy pronajímaných zařízení a začne se vytvářet kauce nová.**
11. Pronajímatel umožní nájemci připojení do elektrické sítě prostřednictvím stávajících odběrních míst.
12. Nájemce bude respektovat výběr dodavatele elektrické energie pro potřeby Mateřské školy, Trutnov, který provede pronajímatel jako její zřizovatel. Na dodávku elektřiny bude vypracována separátní smlouva.
13. Pronajímatel umožní zdarma využívat stávajícího připojení k internetu za účelem monitoringu výkonu a poruchových stavů FVE.

**Čl. 13**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v úpravě. Neúčinné ustanovení, nebo mezeru v úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.

2. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem. Změny týkající se rozsahu a umístění pronajímaných prostor a době pronájmu, které podléhají povinnosti předchozího zveřejnění záměru, jsou účinné pouze po zveřejnění záměru a odsouhlasení změn v Radě města Trutnova.

3. Nájemce není oprávněn přenechat prostor nebo jeho část do podnájmu. Za každé porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,-- Kč./ měsíc. Toto porušení je jedním z důvodů ukončení smlouvy ze strany pronajímatele – hrubé porušení.

4. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy a prohlašují, že nájemní smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, což potvrzují svými podpisy.

5. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany a jejich podpisy jsou zároveň i jejich podpisovými vzory. Pokud nájemní smlouvu a případné změny a doplňky podepisuje osoba zmocněná, pak k podpisu musí být přiložena i plná moc.

6. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou její přílohy, a to protokol o předání prostor při zahájení doby užívání a pronájmu, plná/plné moci, pokud je osoba zmocněná k podpisu nájemní smlouvy a jejich dodatků, technická prováděcí směrnice - smlouva o přístupu k jednotlivým zařízením na jednotlivých pracovištích, výpočtový list hodnoty variabilní složky, výpočtový list hodnoty fixní složky, který může být jednostranně měněn ve vazbě na inflační nárůst dle ČSÚ dle čl. 4 odst. 5. Výpočtový list a jeho změna se stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.

V Trutnově dne 29.2.12

Mateřská škola, Trutnov  
Komenského 485,  
541 01 Trutnov  
IČO: 750 09 617

.....  
jméno a podpis  
za stranu pronajímatele

V Trutnově dne 29.2.2012

.....  
jméno a podpis  
za stranu nájemce

## Příloha č. 1 - NÁJEMNÍ SMLOUVY ze dne 29.2.2012

kterým se stanovuje hodnota výše nájemného na období od datum licence pro výrobu energie do 30.6.2013

Smluvní strany se shodly na následující výši variabilní složky nájemného za pronajaté prostory, která bude na konci období stanovena dle této tabulky:

X >= 20%	.	20.000,- Kč
X >= 40%	.	53.000,- Kč
X >= 60%	.	84.000,- Kč
X >= 80%	.	116.000,- Kč

Vzorec pro výpočet podílu spotřeby (X) je definován takto:

$$X = (C_v - P_s) / C_v$$

kde  $C_v$  je Celková výroba FVE naměřená na podružných elektroměrech,  $P_s$  je rozdíl stavu elektřiny dodané z FVE do distribuční sítě zjištěný na čtyřkvadrantních elektroměrech v jednotlivých předávacích místech.

Hodnotu určující variabilní složky nájemného je nájemce povinen do 30.6. a 31.12 daného roku předložit a vyúčtovat pronajímateli pro fakturaci a uhradit, nejdéle však do 1. září následujícím po vyúčtování za příslušné období. Platby budou prováděny bezhotovostním převodem na základě vystaveného daňového dokladu pronajímatelem na účet pronajímatele.

Rozhodným datem pro odečet elektroměrů je 30. červen a 31. prosinec daného roku.

Výše této složky nájemného byla stanovena na základě znalosti aktuálních cen dodávek elektřiny a s přihlédnutím na veškeré administrativní náklady na provoz jednotlivých odběrných míst a při předpokládané instalaci FVE o nominálním výkonu nejméně 80kW.

V Trutnově dne 29.2.2012

Mateřská škola, Trutnov  
Komenského 485,  
541 01 Trutnov  
IČO: 750 09 617

.....  
jméno a podpis  
za stranu pronajímatele



.....  
jméno a podpis  
za stranu nájemce



**Příloha č. 2 - NÁJEMNÍ SMLOUVY ze dne 29.2.2012**

kterým se stanovuje hodnota výše nájemného na období pro rok 2012 : od 1.7.2012 do 31.12.2012

Výši fixní složky složky nájemného za pronajaté prostory : 2012 = 43 368,- Kč

název	základ pro výpočet hodnoty / měsíc bez DPH	výpočet vč. DPH
MŠ Gorkého	5 830,00 Kč	6 996,00 Kč
MŠ Tkalcovská	7 600,00 Kč	9 120,00 Kč
MŠ Benešova	3 570,00 Kč	4 284,00 Kč
MŠ Horská	9 980,00 Kč	11 976,00 Kč
MŠ Žižkova	9 160,00 Kč	10 992,00 Kč
CELKEM	36 140,00 Kč	43 368,00 Kč

V ..... *Koučková* ..... dne *29.2.12*

V ..... *Tešnová* ..... dne *29.2.2012*

*K*  
.....  
jméno a podpis  
za stranu pronajímatele

*Daniel*  
.....  
jméno a podpis  
za stranu nájemce