

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („občanský zákoník“)

mezi:

Název:	SATT a.s.
Sídlo:	Okružní 1889/11, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČO:	60749105
DIČ:	CZ60749105
Zastoupen:	Rostislav Dvořák, předseda představenstva Ing. Martin Mrkos, ACCA, člen představenstva
Zápis ve veřejném rejstříku:	Obchodní rejstřík vedený u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1592
Bankovní spojení:	MONETA Money Bank, a.s.
Číslo účtu:	264116082/0600
Oprávněný zástupce ve věcech obchodní smluvních dodatků:	Ing. Petr Scheib, prokurista
Oprávněný zástupce ve věcech technických:	Ing. Jiří Malý, Ph.D.

(„Pronajímatel“)

a

Název:	ZSVR Žďár s.r.o.
Sídlo:	Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO:	17582962
DIČ:	CZ17582962
Zastoupen:	Ing. Václavem Kleinem, jednatelem Ing. Jiřím Novákem, jednatelem
Zápis ve veřejném rejstříku:	Obchodní rejstřík vedený u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 130624
Bankovní spojení:	
Číslo účtu:	
Oprávněný zástupce ve věcech obchodních a smluvních dodatků:	Ing. Václav Klein, jednatel Ing. Jiří Novák, jednatel
Oprávněný zástupce ve věcech technických:	Ing. Václav Žmolík Ing. Hana Rusková

(„Nájemce“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- pozemku parc. č. 3277, o celkové výměře: 2047 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří;
- stavby č. p. 1720, adresní místo Studentská 1720/5, stavba stojí na pozemku parc. č. 3277, způsob využití objekt občanské vybavenosti;
- pozemku parc. č. 3281, o celkové výměře 1846 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;

vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na LV: 4479 pro obec: Žďár nad Sázavou, katastrální území Město Žďár („**Nemovitost**“). List vlastnictví prokazující vlastnické právo Pronajímatele tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

1.2. Pronajímatel je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby tepelné energie, rozvodu tepelné energie a výroby elektřiny. Nájemce je obchodní společností, podnikající v oblasti výroby a dodávek elektrické a tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla.

1.3. Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s úmyslem Nájemci poskytnout volný prostor k dočasnému užívání při zachování provozu Pronajímatele v areálu, ve kterém se Předmět nájmu nachází

1.4. Nájemce v Nemovitosti instaluje zdroj kombinované výroby elektrické energie a tepla („**Zdroj**“) o těchto celkových předpokládaných parametrech:

Elektrický výkon	6000 kWe
Vyvedení el. výkonu	22 kV
Tepelný výkon	7560 kWt
Teplotní spád	90 °C / 70 °C

1.5. Zdroj, který se Nájemce zavazuje mít po celou dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví, zahrnuje zejména:

- rozvodné tepelné zařízení, jehož rozsah bude uveden v projektové dokumentaci („**Rozvodné tepelné zařízení**“);

- přípojku zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ („**Přípojky médií**“).

- 1.6. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci k užívání Nemovitost („**Předmět nájmu**“). Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné.
- 1.7. Smluvní strany sjednávají, že Předmět nájmu se může změnit po zpracování Projektové dokumentace pro instalaci Zdroje. Smluvní strany se zavazují v takovém případě uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým dojde k úpravě Předmětu nájmu dle Projektové dokumentace, resp. dle technického řešení v Projektové dokumentaci uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě nebo zřídit právo stavby, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření dodatku či smlouvy o zřízení služebnosti ze strany Nájemce.
- 1.8. Smluvní strany se výslovně dohodly, že bez souhlasu Nájemce nebude Pronajímatel žádným způsobem měnit Předmět nájmu a ani zbývající část Nemovitosti, pokud by taková změna měla za následek úplnou nemožnost nebo ztíženou možnost provozování Zdroje v Předmětu nájmu.
- 1.9. Nájemce není oprávněn dát do podnájmu Předmět nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.

2. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 2.1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Má se za to, že Předmět nájmu je způsobilý, pokud dojde k podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Smluvní strany se při podpisu této smlouvy dohodnou na konkrétním termínu předání a převzetí Předmětu nájmu.
- 2.2. 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 opotřebením a ke zhodnocení Předmětu nájmu dle dohody smluvních stran.
- 2.3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem instalace a následného provozu Zdroje, včetně všech souvisejících činností.
- 2.4. Nájemce je 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 souhrnu částku 25 000 Kč/rok. Ostatní opravy je povinen provádět Pronajímatel.
- 2.5. 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.
- 2.6. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný přístup do Předmětu nájmu za účelem instalace, pravidelné i nepravidelné údržby a obsluhy Zdroje, a to jak přes případné společné vnitřní prostory v Nemovitosti, tak přes přístupové pozemky k Nemovitosti a k Předmětu nájmu. Stejně tak Nájemce zajistí Pronajímateli řádný přístup do


Předmětu nájmu za účelem rekonstrukce či pravidelné údržby Předmětu nájmu a poskytne mu k tomu veškerou nutnou součinnost.

- 2.7. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil Nájemce písemný souhlas (který zašle obratem pronajímateli), a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje, jeho oprav a revizí. Přístupem k Předmětu nájmu se rozumí trasa, jejíž překonání je nezbytné k dosažení Předmětu nájmu z míst veřejně přístupných, a na této trase se Nájemce i jím pověřené osoby mohou zdržovat jen po dobu nezbytně nutnou k dosažení Předmětu nájmu.
- 2.8. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy Předmětu nájmu a aby tyto předpisy dodržovali. Za tímto účelem Pronajímatel Nájemce seznámil s protipožárními předpisy Předmětu nájmu, jakož i dalšími vnitřními předpisy (pravidla kamerového systému), což Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje.
- 2.9. Pronajímatel bude zajišťovat pro Nájemce služby spojené s nájmem, které Nájemci přeúčtuje.
- 2.10. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nebude uplatňovat nárok na náhradu škody či nárok na slevu na nájemném v případě, že v každém kalendářním roce nepřesáhnou plánované i neplánované odstávky provozu Zdroje z důvodu na straně Pronajímatele 15 kalendářních dnů. Pronajímatel tedy disponuje fondem 15 kalendářních dnů v kalendářním roce, kdy bez jakékoliv sankce může plánovaně/neplánovaně přerušit provoz Zdroje. V případě plánovaných odstávek je povinen předem písemně informovat Nájemce. V případě výskytu neplánované odstávky (havárie) je Pronajímatel povinen bezodkladně informovat Nájemce.

3. ZDROJ

- 3.1. Nájemce je oprávněn do Předmětu nájmu nainstalovat Zdroj a uvést jej do provozu. Přesná specifikace Zdroje bude sdělena Pronajímateli po zpracování projektové dokumentace.
- 3.2. V souvislosti s instalací a provozem Zdroje (a budou-li to obecně závazné právní předpisy dovolovat) se Pronajímatel zavazuje, že v budoucnu na výzvu Nájemce poskytne součinnost k uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti za účelem vzniku práva Nájemce instalovat na Nemovitosti potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Nájemce. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy, jejíž obsah bude standardní a nebude se v žádném případě odchylovat od podmínek, které jsou v dané oblasti obvyklé. Vymezení částí Nemovitosti, k nimž bude tato služebnost zřízena, jakož i rozsah služebnosti, musí

odpovídat účelu jeho zřízení, tj. rozsah služebnosti, jakož i rozsah takto zatížených nemovitostí, nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje nezbytné. Služebností se rozumí podle povahy věci služebnost inženýrské sítě dle § 1267 a násl. občanského zákoníku (právo zřídit na pozemku elektrické, plynovodní nebo teplovodní vedení, včetně příslušného obslužného zařízení, a tato vedení a zařízení provozovat, udržovat a provádět úpravy za účelem zlepšení výkonnosti), příp. právo stavby dle § 1240 a násl. občanského zákoníku (výstavba souvisejících zařízení nutných pro provoz Zdroje). V případě možnosti využití obou výše uvedených institutů provede volbu Pronajímatel, přičemž přihlédne k doporučení Nájemce. Smluvní strany se dohodly, že po zániku této Smlouvy Nájemce na základě písemné výzvy Pronajímatele zajistí zrušení a výmaz služebnosti/práva stavby z katastru nemovitostí, a to ve lhůtě 3 měsíců od doručení písemné výzvy Pronajímatele; Pronajímatel k tomu Nájemci poskytne potřebnou součinnost.

- 
- 3.4. K úpravě Předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství a součástí, jakož i k případné nezbytné úpravě Nemovitosti tak, aby mohlo dojít k instalaci Zdroje, případně včetně dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení Zdroje do provozu, podle Projektové dokumentace dojde po jejím vypracování Nájemcem a odsouhlasení Pronajímatelem. Za takového předpokladu se Projektová dokumentace stane nedílnou přílohou této smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou může dojít ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn vyjádřit nesouhlas s projektovou dokumentací pouze v případě, že projektová dokumentace je v rozporu s Přílohou č. 1 této smlouvy – Schéma umístění technologie, či v rozporu se zákonem.
 - 3.5. Nájemce se zavazuje Pronajímatele průběžně informovat a seznamovat ho nejméně jednou týdně se stavem Projektové dokumentace v průběhu její přípravy, zejména s navrženým umístěním jednotlivých částí Zdroje. Orientační umístění jednotlivých částí zdroje je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy – Schéma umístění technologie. O seznámení se se stavem projektové dokumentace bude pořizován písemný zápis, který se obě smluvní strany zavazují podepsat. V případě, že Pronajímatel nepotvrdí zápis o seznámení se se stavem projektové dokumentace do 7 dnů od výzvy Nájemce, má se za to, že se se stavem projektové dokumentace seznámil a s řešením navrženým v projektové dokumentaci souhlasí. Pronajímatel se zavazuje na výzvu Nájemce zúčastnit kontrolních dnů výstavby Zdroje a svou účast potvrdit v písemném zápisu.
 - 3.6. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci při instalaci a provozu Zdroje potřebnou součinnost. Zejména je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci veškerou existující dokumentaci a informace potřebné k získání stavebního povolení k rekonstrukci Nemovitosti, rozvodů tepla, a k realizaci Zdroje. Tuto součinnost je Pronajímatel

povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu Zdroje, či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, a dále pak v řízení o udělení kolaudačního souhlasu.

- 3.7. Pokud v průběhu užívání Předmětu nájmu dojde k technickému zhodnocení Předmětu nájmu, které provede Nájemce v souvislosti s realizací, provozem a servisem Zdroje, obě smluvní strany se zavazují, že v případě ukončení této smlouvy dojde mezi nimi k finančnímu vypořádání tohoto technického zhodnocení do 1 roku od ukončení smlouvy. Ukončením této smlouvy vzniká Pronajímateli povinnost uhradit Nájemci finanční částku specifikovanou jako zůstatková cena technického zhodnocení, která se rovná pořizovací ceně po odečtení provedených daňových odpisů technického zhodnocení; vůči tomuto nároku Nájemce je Pronajímatel oprávněn započíst jeho nároky vůči Nájemci z titulu této smlouvy. Pronajímatel musí být písemně přizván k písemnému odsouhlasení takovéto investice písemně ještě před provedením technického zhodnocení. Bude-li investice vyhodnocena jako technické zhodnocení, dává tímto Pronajímatel souhlas k provádění odpisů podle zvláštních předpisů. Pronajímatel je povinný sdělit Nájemci odpisovou skupinu Nemovitosti pro provádění odpisů a poskytnout mu za tímto za tímto účelem potřebnou součinnost. Pořizovací cena Zdroje musí být věrohodně prokázána Nájemcem. V případě pochybností se obě strany zavazují dojít ke vzájemné shodě, případně určit třetí stranu, která bude schopna poskytnout odborný nezávislý posudek k výši pořizovací ceny.
- 3.8. Ukončením této smlouvy vzniká Nájemci povinnost Zdroj, vyjma části Zdroje, která je technických zhodnocením dle článku 3.7. této smlouvy, na své náklady bez zbytečného odkladu demontovat a odvézt z Předmětu nájmu. Pronajímatel musí k tomu Nájemci poskytnout veškerou součinnost.
- 3.9. Zdroj představuje samostatnou věc, tj. nestává se ve smyslu § 508 občanského zákoníku součástí Nemovitosti, resp. Předmětu nájmu, ke kterému bude upevněn. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do 3 měsíců od písemné výzvy Nájemce, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, bude ohledně Zdroje a dalších souvisejících technologických zařízení Nájemce umístěných v Nemovitosti sjednána v souladu s ustanovením § 508 občanského zákoníku výhrada stroje s tím, že smluvní strany se zavazují, že tato výhrada stroje bude zapsána do veřejného seznamu, k čemuž jsou si smluvní strany povinny poskytnout potřebnou součinnost.

4. CENA

- 4.1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit měsíčně nájemné („**Nájemné**“), a to:
- a) **ve výši 1 000 Kč/rok** od okamžiku uzavření této smlouvy do okamžiku zahájení (i zkušebního) provozu Zdroje a poskytování SVR;
 - b) pro období následujícím po období uvedeném dle bodu a) **ve výši variabilní složky nájmu** po dobu následujících 8 měsíců;
 - c) pro období následujícím po období uvedeném dle bodu b) ve výši, která bude vypočítána jako **součet fixní a variabilní složky**:
 - Fixní složka ve výši: **3 000 000 Kč** ročně;

4.3. Nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 30 dnů ode dne doručení Nájemci, a to následujícím způsobem:

- Fixní složka nájemného – jednou za kalendářní měsíc;
- Variabilní složka nájemného – jednou za kalendářní čtvrtletí.

K Nájemnému bude vždy připočtena aktuální sazba DPH.

4.4. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní čtvrtletí, za které se hradí fixní složka nájemného, nejpozději do 30 dnů po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí, a fakturu za kalendářní měsíc, za který se hradí variabilní složka nájemného, nejpozději do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce.

4.5. Nájemné, jakož i úhradu za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele.

4.6. Pronajímatel zajistil připojení Zdroje k distribuční soustavě příslušného provozovatele distribuční soustavy dle pokynů Nájemce a uhradil provozovateli distribuční soustavy podíl na nákladech spojených s připojením a se zajištěním požadovaného výkonu a příkonu Zdroje, včetně zálohy, ve výši dle platných právních předpisů (dále jen „**Náklady na připojení Zdroje**“). Náklady na připojení Zdroje je Pronajímatel přeúčtuje Nájemci, který se zavazuje takto přeúčtované Náklady na připojení Zdroje Pronajímateleli uhradit.

5. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 5.1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 5.2. Tato nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to na dobu 10 let ode dne jejího uzavření.
- 5.3. Smluvní strany sjednávají, že pokud jedna ze smluvních stran nejpozději 12 měsíců před uplynutím doby podle předchozího článku smlouvy nedoručí druhé smluvní straně písemné oznámení o skončení nájmu po 10 letech od jejího uzavření, tato smlouva se automaticky prodlužuje o dobu dalších 2 let.
- 5.4. Tato smlouva může být odchýlně od § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončena pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.
- 5.5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že nezíská stavební povolení pro realizaci Zdroje či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Nemovitosti) nebo mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje a úprav Předmětu nájmu (resp. Nemovitosti). K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli. Za porušení této smlouvy se nepovažuje skutečnost, že Nájemce nezískal takovéto stavební povolení, nebo mu nebyl udělen takovýto kolaudační souhlas. Nájemce nenese odpovědnost za škody způsobené v důsledku nezískání stavebního povolení, nebo neudělení kolaudačního souhlasu, včetně škod způsobených v této souvislosti s nedodáním tepla.
- 5.6. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve lhůtě 3 měsíců v případě, že:
 - Nájemci bude trvale (tj. nejméně nepřetržitě na dobu 3 měsíců) znemožněno Zdroj řádně provozovat z objektivních důvodů, tedy nikoli na straně Nájemce ani Pronajímatele;
 - Nájemce nebude z ekonomických důvodů objektivně schopen nadále v účelu této nájemní smlouvy pokračovat;
 - Účel předmětu této nájemní smlouvy trvale zanikne (tj. nejméně nepřetržitě na dobu 3 měsíců).
- 5.7. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět také v případě, že:
 - Pronajímatel v rozporu s touto smlouvou neuzavře dodatek k této smlouvě nebo smlouvu o zřízení služebnosti inženýrské sítě nebo smlouvu o právu stavby dle čl. 1.7. nebo 3.2. této smlouvy.K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
- 5.8. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že:
 - Nájemce je v prodlení s placením nájemného (a/nebo úhrad za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu) delším než 3 měsíce, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného;

- Nájemce opakovaně a hrubým způsobem porušuje povinnosti stanovené mu touto smlouvou;

- Nájemce přestane být vlastníkem Zdroje;
- jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než (i) KASTANEX s.r.o., se sídlem Zahradní 2004/46d, 792 01 Bruntál, IČO: 06449182 a její mateřské nebo dceřiné společnosti (ii) EPP ENERGO, a.s., se sídlem Milady Horákové 1957/13, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 28262085 a její mateřské nebo dceřiné společnosti (iii) KARLA spol. s r.o., se sídlem Zahradní 2004/46d, 792 01 Bruntál, IČO: 14613182 a její mateřské nebo dceřiné společnosti, získá v Nájemci přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Nájemce.

K ukončení této smlouvy výpovědí z uvedených důvodů dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.

6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 6.1. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy Nájemce, bude do veřejného seznamu, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, zapsán nájem k Předmětu nájmu podle této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje svým podpisem na této smlouvě poskytnout součinnost Nájemci k výslovnému souhlasu s takovým postupem.
- 6.2. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny technické údaje uvedené v této smlouvě (týkající se např. instalovaného výkonu a specifikace KGJ, vymezení a rozlohy Předmětu nájmu apod.) jsou pouze přibližné. S konečnou platností budou technické údaje stanovené v Projektové dokumentaci pro realizaci Zdroje, která bude předložena Pronajímateli a posléze formou dodatku připojena k této smlouvě jako její nedílná součást.
- 6.3. 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, vložním do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Nemovitosti 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 uzavřením ve formě právního úkonu či právního jednání je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitosti. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Nemovitosti 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.
- 6.4. Pronajímatel se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 občanského zákoníku, tedy v případě, kdy je smlouva uzavřena bez vážného důvodu na dobu určitou přesahující 10 let a rovněž v případě změny okolností do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Smluvní strany na sebe dále přebírají podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností v souvislosti s nájmem dle této smlouvy – pro smluvní

strany tedy bezvýjimečně platí, že změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane obtížnější, nemění to nic na povinnosti splnit dluh. Smluvní strany dále konstatují, že výše nájemného dle této smlouvy je přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle § 1793 občanského zákoníku.

- 6.5. 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 Nájemcem. Nájemce prohlašuje, že bude pojištěný pro případ škody na cizím majetku ve výši alespoň 50 000 000 Kč, a to nejpozději ke dni zahájení fyzické realizace Zdroje (nikoli projektové práce) a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy.
- 6.6. Nájemce se zavazuje zřídit k datu zahájení provozu Zdroje (i zkušebního) finanční záruku ve výši 3 000 000 Kč za účelem náhrady případné škody Pronajímateli způsobené provozem Zdroje. Volbu druhu finanční záruky (bankovní záruka, pojištění záruky, ručení společníka, atp.) provede Nájemce.
- 6.7. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
- 6.8. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
- 6.9. 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.
- 6.10. 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.
- 6.11. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nicotným, 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.
- 6.12. Obě smluvní strany se zavazují sjednat termín, v němž dojde k odstávce provozu Pronajímatele v Nemovitostech, kterých se instalace Zdroje přímo týká. Nájemce se zavazuje v průběhu tohoto termínu dokončit instalaci Zdroje a umožnit Pronajímateli další provoz.

- 
- 6.14. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních. Dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel, dvě vyhotovení obdrží Nájemce.

- 6.15. Tuto smlouvu lze měnit pouze číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 6.16. Nájemce souhlasí, aby Pronajímatel zveřejnil obraz této Smlouvy a jejích případných změn (dodatků) a dalších dokumentů od této Smlouvy odvozených vč. metadat požadovaných k uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, vyjma těch částí, které budou označeny jako obchodní tajemství.
- 6.17. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.

V Brně dne 3. 10. 2022

V Brně dne 3. 10. 2022

Pronajímatel

Nájemce

