**Nájemní smlouva**

kterou, podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***Občanský zákoník***“) uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

Číslo smlouvy Pronajímatele: ………………………………………

Číslo smlouvy Nájemce: ………………………………………

**I. SDRUŽENÍ ZDRAVOTNICKÝCH ZAŘÍZENÍ II BRNO, příspěvková organizace**

Zastoupené: Ing. Danem Zemanem, ředitelem

Se sídlem: Zahradníkova 494/2, Brno 602 00

IČO: 00344648

DIČ: CZ00344648

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 33/969, 114 07 Praha 1

Číslo účtu: 72237621/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat:

xxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „***Pronajímatel***“)

**a**

**II. SAKO Brno, a.s.**

Zastoupený: Ing. Karlem Jelínkem, generálním ředitelem

Se sídlem: Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno

IČO: 60713470

DIČ: CZ60713470

Právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. B 1371

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 33/969, 114 07 Praha 1

Číslo účtu: 79033621/0100

Kontaktní osoba: xxxxxxxxxxxxxxx

Telefon: xxxxxxxxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „***Nájemce***“)

# Účel smlouvy

* 1. Pronajímatel na základě usnesení Z8/22. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 8. 12. 2020 přebral od 1. 1. 2021 jako právní nástupce veškeré smluvní vztahy vážící se ke svěřeným nemovitostem (poliklinika Zahradníkova, poliklinika Žerotínovo nám., poliklinika Halasovo nám.) a má právo hospodařit s nemovitou věcí – pozemkem s p.č. 79/10, v katastrálním území Lesná (dále jen „***Pozemek***“), jehož součástí je budova č.p. 597 (objekt občanské vybavenosti - dále jen „***Poliklinika***), vše v katastrálním území Lesná, na adrese: Halasovo náměstí 597/1, který je ve vlastnictví zřizovatele Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO 44992785, přičemž působnost ve věci uzavření smlouvy byla Pronajímateli svěřena zřizovací listinou ze dne 25. 06. 2001, ve znění pozdějších dodatků.
  2. Pronajímatel přenechává Nájemci část střechy Polikliniky a další prostory k umístění nezbytného technologického zázemí nezbytného k provozu fotovoltaických panelů (dále jen „***Předmět nájmu***“) za účelem instalace a umístění fotovoltaické elektrárny tvořené fotovoltaickými panely včetně veškerých součástí s příslušenstvím, o celkovém nainstalovaném výkonu 313,65 kWp (dále jen „***FVE***“). Umístění FVE na Předmětu nájmu, jakož i dalších prostor, které jsou Předmětem nájmu je zobrazeno a popsáno v nákresu, který tvoří součást Smlouvy jako příloha č. 1. Pronajímatel prohlašuje, že byl seznámen s projektovou dokumentací FVE.
  3. Nájemce přijímá Předmět nájmu do nájmu a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu zaplatit Pronajímateli nájemné ve výši a za podmínek stanovených v této smlouvě.
  4. Za účelem vyloučení pochybností smluvní strany deklarují, že FVE je po celou dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví Nájemce.

1. **Doba trvání nájmu a zpřístupnění Předmětu nájmu**
   1. Smlouva se uzavírá na dobu 30 let ode dne účinnosti Smlouvy.
   2. Pronajímatel zpřístupní Nájemci Předmět nájmu do užívání do 30 dnů ode dne účinnosti Smlouvy, a to ve stavu způsobilém k užití Předmětu nájmu za účelem vymezeným v odst. I.2. této smlouvy.
   3. O zpřístupnění Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který obě smluvní strany potvrdí svým podpisem. Předávací protokol bude připraven Pronajímatelem. Předávací protokol bude obsahovat zejména popis stavu Předmětu nájmu.
   4. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude zapsána výhrada podle § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že Pronajímatel není vlastníkem FVE. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci součinnost v rozsahu potřebném pro zapsání výhrady do katastru nemovitostí, tzn. veškerou potřebnou součinnost včetně zajištěné případného souhlasu Statutárního města Brna.
2. **Nájemné** 
   1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli roční nájemné ve výši 12,- Kč za jeden kalendářní rok nájmu, a to vždy nejpozději do 31. března roku, v němž trvala tato smlouva.
   2. Smluvní strany jsou oprávněny přistoupit k započtení pohledávek na základě této smlouvy, a to za splnění podmínek uvedených v Občanském zákoníku.
3. **Instalace FVE** 
   1. Nájemce na vlastní náklady provede instalaci FVE na Předmět nájmu nejpozději do 60 dnů ode dne předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce je oprávněn provádět instalaci FVE v pracovních dnech od 8 hod. do 17 hod. Nájemce je povinen provést instalaci FVE dle tohoto odstavce tak, aby bylo možné Pronajímateli dodávat elektrickou energii vyprodukovanou FVE. Vzhledem k tomu, že na Předmět nájmu se vztahuje záruka za jakost poskytnutá zhotovitelem Imos Brno, a.s., bude zahájení instalačních prací na Předmětu nájmu podmíněno předložením písemného potvrzení zhotovitele o tom, že provedení instalace v souladu s projektovou dokumentací připravenou Nájemcem nebude mít vliv na podmínky a dobu trvání již poskytnuté záruky za jakost. Předložením písemného potvrzení držitele záruky je, po dobu jejího trvání, podmíněn rovněž jakýkoli další zásah do Předmětu nájmu prováděný Nájemcem. Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout veškerou součinnost nezbytnou pro získání potvrzení/souhlasu zhotovitele.
   2. Nájemce je povinen provést instalaci FVE tak, aby na Předmětu nájmu a Pozemku nedocházelo ke škodám a aby Pronajímatel a stejně tak nájemci prostor v Poliklinice, vlastníci přilehlých pozemků a budov nebyli rušeni ve výkonu svých práv, a to např. hlukem, zápachem, vibracemi, prachem apod. nad míru přiměřenou poměrům.
   3. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit veškerá povolení, schválení, souhlasy, licence, ohlášení, revizní zprávy a další doklady, které jsou nezbytné pro instalaci FVE a její uvedení do technického stavu, který umožní její připojení k Distribuční soustavě a následné provozování a dodávky elektřiny. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost nezbytnou pro instalaci FVE, zejména poskytne Nájemci veškeré vyžadované souhlasy, vyjádření a stanoviska nezbytná pro zahájení užívání a provoz FVE, tzn. veškerou potřebnou součinnost včetně zajištěné případného souhlasu Statutárního města Brna.
   4. Pronajímatel umožní vstup na Pozemek, do společných prostor a na Předmět nájmu osobám a orgánům, které jsou příslušné ke kontrole technického a technologického stavu FVE, a to zejména stavebnímu úřadu, Energetickému regulačnímu úřadu, Státní energetické inspekci, autorizovaným inspektorům, revizorům atd., jakož i osobám, které Nájemce využije k plnění svých závazků dle této smlouvy.
   5. Pronajímatel je povinen zajistit pro Nájemce přístup na Pozemek a do společných prostor za účelem instalace FVE a současně je povinen zajistit Nájemci přístup ke zdroji elektrické energie v Poliklinice 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.
   6. Pronajímatel touto Smlouvou uděluje Nájemci 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 včetně osob poskytujících Nájemci financování FVE k prokázání jeho právního užívacího titulu k Předmětu nájmu.
4. **Práva a povinnosti smluvních stran** 
   1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem sjednaným v odst. I.2. této smlouvy.
   2. Nájemce nesmí provádět na Předmětu nájmu a/nebo Poliklinice a/nebo Pozemku žádné stavební úpravy či jiné podstatné změny, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
   3. Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo třetí osoby k Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
   4. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat po celou dobu trvání této smlouvy Předmět nájmu ve stavu umožňujícím umístění FVE s ohledem zejména na její řádnou funkčnost na Předmětu nájmu a její odvoz.
   5. Jestliže se na Předmětu nájmu a/nebo na Pozemku a /nebo na Poliklinice projeví závady, poruchy či nastanou skutečnosti, které zapříčiní nemožnost užívat Předmět nájmu za účelem vymezeným v odst. I.2. této smlouvy, je Nájemce povinen takovou skutečnost bez zbytečného odkladu písemně sdělit Pronajímateli. Pronajímatel je povinen na základě sdělení Nájemce dle předchozí věty bez zbytečného odkladu provést činnosti, na základě, kterých budou Předmět nájmu a/nebo Pozemek a/nebo Poliklinika uvedeny do takového stavu, aby bylo možné Předmět nájmu užívat za účelem vymezeným v odst. I.2. této smlouvy.
   6. 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 Polikliniky a/nebo FVE a jejich veškerých součástí. V případě, že na Poliklinice a/nebo Předmětu nájmu hrozí vznik škody, kterou není možné odvrátit jinak než zásahem do Předmětu nájmu, je Pronajímatel povinen Nájemce vyrozumět nejméně 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 od 6. do 9. kalendářního měsíce), nejedná-li se o zásah, kterým Pronajímatel odvrací bezprostředně hrozící škodu. V případě, že Pronajímatel odvrací bezprostředně hrozící škodu na majetku Pronajímatele a opravou není dotčena funkčnost FVE, lze takovou opravu provést po oznámení Nájemci bez nutnosti získání souhlasu Nájemce.
   7. Pronajímatel je povinen při provádění jakýchkoli oprav, úprav či údržby Předmětu nájmu povinen postupovat tak, aby na FVE nedošlo ke škodě či opravy, úpravy či údržba neměly vliv na činnost FVE. Pronajímatel je povinen vždy 10 dnů před zahájením takových prací písemně informovat Nájemce a umožnit mu být přítomen jejich provádění.
   8. Pronajímatel není oprávněn umisťovat či zabránit umístění ze strany třetích osob na Pozemek a/nebo Polikliniku 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.
   9. V případě, že Pronajímatel bude kdykoli za trvání této Smlouvy účastníkem jakéhokoli řízení ve smyslu SZ, jehož předmětem řízení bude řízení o umístění a/nebo povolení jakékoli stavby, přístavby, nástavby, zařízení či jiné movité věci, která by představovala překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo dopad slunečního záření omezovaly, je v takovém řízení povinen aktivně uplatňovat připomínky, námitky a jiné prostředky obrany proti umístění a/nebo povolení takových staveb a aktivně při tom spolupracovat s Nájemcem.
   10. Nájemce v prováděcí projektové dokumentaci, před instalací FVE, provede rozdělení FVE na 1. a 2. etapu, které budou realizovány samostatně v různé době, dle pokynů Pronajímatele. Prováděcí projektová dokumentace podléhá souhlasu Pronajímatele.
   11. Nájemce se zavazuje mít platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu či újmu na zdraví i na majetku způsobenou Nájemcem při výkonu své podnikatelské činnosti třetím osobám či Pronajímateli. Celkový limit pojistného plnění bude činit minimálně 30,000.000,- Kč na jednu pojistnou událost s maximální spoluúčastí 100.000, - Kč, a to po celou dobu trvání Smlouvy.
   12. Nájemce se dále zavazuje po dobu instalace FVE platnou a účinnou pojistnou smlouvu pro majetkové stavebně-montážní pojištění typu All risk (vztahující se zejména na požáry, povodně, záplavy či jiné živelné pohromy, a proti odcizení či náhodnému poškození) stavby/rozestavěné stavby a instalace FVE, součástí stavby/rozestavěné stavby a instalace FVE a jejího příslušenství, zejména stavebních a montážních prací, materiálu, výrobků, zařízení a dokumentů souvisejících s prováděním stavby a instalace FVE na plnou hodnotu těchto prací (na novou cenu). Spoluúčast nájemce nepřesáhne 100.000,- Kč na jednu pojistnou událost.
5. **Odpovědnost za újmu** 
   1. Nájemce odpovídá za újmu vzniklou na Předmětu nájmu a/nebo Poliklinice a/nebo Pozemku, a to zejména činností Nájemce při instalaci a odinstalaci FVE.
6. **Skončení nájmu** 
   1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán dle odst. II.1 smlouvy.
   2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že
      1. Nájemce poruší svůj závazek hradit Pronajímateli nájemné a toto porušení nenapraví ani do 15 dnů ode dne následujícím po dni, ve kterém bude Nájemci doručena výzva Pronajímatele k nápravě tohoto porušení této povinnosti;
      2. Nájemce zřídil třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele k Předmětu nájmu užívací právo.
   3. Výpovědní lhůta v případě výpovědi této smlouvy dle odst. VII.2. je sjednána v délce 15 dnů a běží ode dne následujícím po dni, ve kterém byla Nájemci doručena písemná výpověď Pronajímatele.
   4. Bude-li Nájemce užívat Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu, bude Pronajímatelem vyzván k tomu, aby Předmět nájmu užíval řádně a za tím účelem mu Pronajímatel zašle písemnou výzvu, ve které stanoví přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní Nájemce na možné následky neuposlechnutí výzvy. Jestliže Nájemce výzvě dle předchozí věty neuposlechne, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
   5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
      1. Pronajímatel nezpřístupní Nájemci Předmět nájmu ve lhůtě a stavu uvedeném v odst. II.2. této smlouvy;
      2. Pronajímatel neprovede bez zbytečného odkladu činnosti dle odst. V.5 této smlouvy;
      3. Pronajímatel poruší ujednání dle odst. V.8. této smlouvy.
   6. Tato smlouva zanikne dnem zániku smlouvy o dodávce elektrické energie s č. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ uzavřené mezi smluvními stranami dne \_\_. \_\_. 2022.
   7. Nejpozději do 15 dnů ode dne zániku této smlouvy nájmu je Nájemce povinen provést odinstalaci a odvoz FVE včetně veškerého příslušenství a součástí a předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Jestliže Nájemce neprovede odinstalaci a odvoz FVE dle tohoto odstavce ve lhůtě uvedené v první větě tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn provést odinstalaci a odvoz FVE na náklady Nájemce.
   8. O předání Předmětu nájmu pro skončení nájmu bude sepsán písemný protokol, který připraví Pronajímatel, a který svým podpisem potvrdí obě smluvní strany. V tomto protokolu bude zejména popsán stav Předmětu nájmu po skončení nájmu.

# Závěrečná ujednání

* 1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
  2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
  3. Tato smlouva je vyhotovena a podepsána v elektronické podobě. Smluvní strany se zavazují podepsat tuto smlouvu platným elektronickým podpisem, který umožní vyhotovit autorizovanou konverzi tohoto dokumentu. Každá smluvní strana obdrží verzi smlouvy ve formátu .pdf s platnými elektronickými podpisy obou smluvních stran.
  4. Smlouvu je možno měnit pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
  5. Veškeré případné spory ze smlouvy budou v prvé řadě řešeny smírem. Pokud smíru nebude dosaženo během 30 dnů, všechny spory ze smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny před Městským soudem v Brně.
  6. Stane-li se kterákoliv část této smlouvy neplatná či stane-li se plnění dle této smlouvy plněním nemožným, ve zbytku této smlouvy jsou poté smluvní strany závazkem vázány, ledaže z obsahu závazku nebo účelu smlouvy vyplývá, že zbylé plnění nemá pro Pronajímatele význam.
  7. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
  8. Ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku se neuplatní; každá ze smluvních stran na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 citovaného zákona převzala nebezpečí změny okolností.
  9. Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), jestliže tato smlouva má být v registru smluv zveřejněna. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Pronajímatel. Jestliže tato smlouva nebude v registru zveřejněna, nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
  10. Nedílnou součástí smlouvy jsou:

příloha č. 1 – Situační nákres

* 1. Smluvní strany se s obsahem smlouvy seznámily a souhlasí s ním tak, jak je zachycen výše.

|  |  |
| --- | --- |
| V Brně dne .................... | V Brně dne ....................... |
| …………………………………..  za Pronajímatele | …………………………………..  za Nájemce |