

Smlouva o nájmu části nemovitosti

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle §2201 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen občanský zákoník nebo jen o. z.) mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: Střední průmyslová škola Otty Wichterleho, příspěvková organizace

Hostovského 910, 549 31 Hronov

IČ 06668356, DIČ CZ06668356

zastoupený ředitelem Ing. Josefem Matyášem

(dále jen pronajímatel)

Nájemce: Ing. Pavel Tůma s.r.o.

Parkány 413, 547 01 Náchod

IČ 28775252, DIČ CZ28775252

(dále jen nájemce)

Předmět nájmu

I.

1. Královéhradecký kraj je vlastníkem stavební parcely č. st. 662 v katastrálním území Velké Poříčí, jejíž součástí je stavba č.p. 542, na adrese Velké Poříčí, Náchodská. Pronajímateli náleží hospodaření s tímto svěřeným majetkem kraje. Na základě svého oprávnění hospodařit s tímto majetkem kraje přenechává pronajímatel nájemci do nájmu část nemovitosti a to:

- a) střešní konstrukci (umístění konstrukcí pro uchycení fotovoltaických panelů, fotovoltaických panelů, měničů a elektrického příslušenství)
- b) část obvodového zdiva (umístění kabelových tras a elektroměrového rozvaděče s pojistkovou skříní)

2. Nájemce bude předmět nájmu využívat k účelu uvedenému v čl. II., tj. k podnikání výroba elektrické energie z obnovitelného zdroje. Pronajímatel umožní nájemci průchodu a průjezd k pronajaté části nemovitosti a to po svých pozemcích. Nájemce není oprávněn stát a parkovat na těchto pozemcích, ledaže je to výslovně pronajímatelem písemně povoleno.

3. Nájemce prohlašuje, že část nemovitosti uvedené v č. 1 přejímá do nájmu s tím, že její stav ke dni uzavření této nájemní smlouvy mu plně vyhovuje pro účely nájmu uvedené v čl.II.

Účel nájmu

II.

Část nemovitosti uvedenou v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu za účelem využití pro výstavbu a provoz fotovoltaické elektrárny (dále jen FVE).

Nájemné

III.

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **19 800,- Kč + DPH ročně**.

1. Celkové roční nájemné je splatné na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s. č. účtu 115-6703280237/0100 jednou ročně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v prosinci s náležitostmi dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. Splatnost daňového dokladu se sjednává na 14 dnů od jeho doručení nájemci. V pochybnostech platí, že daňový doklad byl

doručen nájemci třetí pracovní den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě.

2. Při zániku nájemního vztahu je poměrná část nájemného splatná najednou, na základě daňového dokladu (faktury) se splatností 14 dnů, vystaveného pronajímatelem.

Valorizace plateb

IV.

Smluvní strany ujednávají, že nájemné se každoročně zvyšuje o index nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné bude každoročně zvýšeno o celou výši indexu nárůstu spotřebitelských cen s účinností změny nájemného vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 31.3. příslušného kalendářního roku s tím, že pronajímatel vyúčtuje novou výši nájemného za kalendářní rok dle čl. III. odst. 2 této smlouvy.

Práva a povinnosti smluvních stran

V.

1. Stavební úpravy části nemovitosti je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je povinen při tom dodržovat podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy týkajícími se provádění stavebních prací. Pokud se strany nedohodnou písemně jinak, ponese náklady na tyto stavební úpravy nájemce plně ze svého a nemá právo na jejich náhradu ani při skončení nájmu.

2. Nájemce je povinen užívat část nemovitosti řádně a pouze k účelu vymezenému smlouvou a bez souhlasu pronajímatele jej nepřenechat jinému do podnájmu. Zavazuje se dodržovat veškeré protipožární a bezpečnostní předpisy, a to jak obecně závazné, tak i stanovené pronajímatelem pro objekt, ve kterém se nachází předmět nájmu a dbát, aby na majetku pronajímatele nevznikaly škody. V případě vzniku škody na části nemovitosti nebo škody způsobené nájemcem na jiném majetku pronajímatele, zavazuje se nájemce ji odstranit především uvedením v předchozí stav.

3. Nájemce je oprávněn na základě této smlouvy vybavit či instalovat na předmět nájmu k provozu nutné zařizovací předměty FVE. Za tímto účelem je nájemce oprávněn provádět na předmětu nájmu drobné stavební úpravy o jejichž provedení je povinen pronajímatele předem informovat.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat na svůj náklad v objektu, kde se předmět nájmu nachází, provádění pravidelných revizí elektrických zařízení, vyjma revizí které se týkají provozu a součástí FVE.

6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém je od pronajímatele převzal, tedy vyklizený a bez zařízení, které instaloval nájemce a dále nájemce odstraní veškeré škody, které na předmětu nájmu způsobil užíváním nebo demontáží zařízení. Strany se mohou dohodnout i jinak, avšak tato dohoda vyžaduje písemnou formu. V případě prodloužení nájmu se splněním této povinnosti je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně až do řádného splnění uvedené povinnosti nájemce.

Údržba a opravy střešního pláště

VI.

1. Nájemce se zavazuje postupovat při instalaci FVE na předmět nájmu tak, aby žádným způsobem nenarušil funkčnost střešního pláště. Jakékoliv nutné krátkodobé technologické zásahy je povinen dělat tak, aby byla funkčnost střešního pláště omezena pouze na velmi krátkou dobu a nevzniklo riziko způsobení škod pronajímateli (zatékání, statické narušení, apod.). V případě, že by k takovému narušení funkčnosti došlo, je povinen na své náklady tento nežádoucí stav okamžitě napravit a uhradit pronajímateli škody, které by v přímé souvislosti s tímto stavem nastaly.

2. Nájemce se zavazuje minimálně jedenkrát za půl roku provést vizuální kontrolu technického stavu střešního pláště. O této kontrole je povinen nejpozději do jednoho týdne písemně informovat pronajímatele a současně jej informovat o všech zjištěných nedostatcích, jejich pravděpodobných příčinách a návrzích na jejich odstranění.

3. Pokud budou během platnosti této smlouvy zjištěny nedostatky ve funkčnosti střešního pláště, je nájemce okamžitě po zjištění takového stavu nebo obdržení takové informace povinen jednat s pronajímatelem o příčině a způsobu odstranění takovýchto nedostatků.

4. V případě, že:

a) příčina nedostatků ve funkčnosti střešního pláště bude v přímé souvislosti s instalací a provozem FVE, je nájemce povinen tyto nedostatky na své náklady bez zbytečného prodloužení odstranit a uhradit též škody, které v přímé souvislosti s tímto stavem nastanou.

b) příčina nedostatků ve funkčnosti střešního pláště nebude v přímé souvislosti s instalací a provozem FVE, je odstranění těchto nedostatků povinností pronajímatele. Pronajímatel je povinen tyto nedostatky odstranit takovým způsobem, aby co nejméně omezil provoz FVE.

c) pronajímatel a nájemce nebudou schopni se dohodnout na tom, zda nedostatky ve funkčnosti střešního pláště jsou či nejsou v přímé souvislosti s instalací a provozem FVE, zavazují se respektovat stanovisko znalce, který bude jednou či druhou stranou k vyřešení takového sporu povolán.

5. V případě, že by z důvodu údržby či opravy střešního pláště bylo nutné odstavit FVE z provozu, domluvily se obě strany na tom, že:

a) budou jednat a postupovat tak, aby odstávka provozu FVE byla co nejkratší.

b) o provedení údržby či opravy střešního pláště je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce nejméně 3 měsíce předem. Toto ustanovení neplatí v případě nenadálého havarijního stavu předmětu nájmu.

c) náklady spojené s odinstalací a instalací zařízení FVE půjdou k tíži nájemce. Toto neplatí pouze v případě, kdy by takováto situace nastala z důvodu hrubého porušení povinností pronajímatele z této smlouvy vyplývajících.

d) pronajímatel nebude nájemci platit žádnou náhradu škod a ztrát způsobených odstavením FVE. Toto neplatí pouze v případě, kdy by takováto situace nastala z důvodu hrubého porušení povinností pronajímatele z této smlouvy vyplývajících.

Úroky z prodlení

VII.

V případě prodlení nájemce s placením nájemného této smlouvy, je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Účinnost a zánik nájmu

VIII.

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.1.2024. Uzavírá se na dobu určitou do 31.12.2028.

2. Strany této smlouvy mohou tento nájem ukončit před uplynutím doby uvedené v odst. 1 kdykoliv písemnou dohodou stran.

3. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může pronajímatel tento nájem vypovědět výpovědí s měsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

a) nájemce užívá předmět nájmu uvedený v čl. I. v rozporu s účelem sjednaným ve smlouvě,

b) nájemce je o více než 15 dnů v prodlení s placením nájemného,

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají část nemovitosti, přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek v nebytovém prostoru nebo v areálu pronajímatele.

d) nájemce přenechá předmět nájmu uvedený v čl. I. nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele a to i v případě, kdy nájemce umožní faktické užívání jinou osobou.

4. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může též pronajímatel tento nájem vypovědět výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z těchto důvodů:

a) uvedených v ust. § 2309 písm. a) občanského zákoníku,

b) nebo pronajímatel bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny účinné ke dni podání výpovědi,

c) nebo zřizovatel pronajímatele bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro zajišťování svých poslání a úkolů vyplývajících z právních předpisů a rozhodnutí svých příslušných orgánů vydaných v souladu s právními předpisy.

5. Před uplynutím doby uvedené v odst. 1 může nájemce tento nájem vypovědět výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku.

6. Výpověď nájmu musí být písemná, doručená druhé straně. Výpovědní doba běží v případech uvedených v odst. 3. ode dne doručení výpovědi druhé straně a v případech

uvedených v odst. 4. a 5. od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

7. Nájemce prohlašuje, že si je vědom práv pronajímatele vypovědět tento nájem z výše uvedených důvodů a ve výše uvedených výpovědních dobách a tato práva pronajímatele bez výhrad přijímá.

8. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu dle čl. V. odst. 7 této smlouvy. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Závěrečná ustanovení

IX.

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

