

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o
užívání střechy budovy
pro umístění fotovoltaické elektrárny

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Teplo Zlín, a.s.

a

STEZA Zlín, spol. s r.o.

Tato nájemní smlouva o užívání střechy budovy pro umístění fotovoltaické elektrárny (dále jen „**smlouva**“) uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Pronajímatelem:

- (1) společností **STEZA Zlín, spol. s r.o., IČ: 262 70 986**
sídlem Hradská 888, 76001 Zlín
zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 41176
zastoupená _____, jednatelem a _____, jednatelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

-a-

Nájemcem:

- (2) společností **Teplo Zlín, a.s., IČ: 253 21 226**
sídlem Zlín, Družstevní 4651, PSČ: 760 05
zaps. v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 2201
zastoupená _____, předsedou představenstva

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“)

t a k t o :

Článek 1
Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany činí nesporným, že je pronajímatel osobou oprávněnou hospodařit s majetkem statutárního města Zlína představovaného (mimo jiné) níže specifikovanými nemovitými věcmi:

- pozemkem p. č. st8423/1 jehož součástí je budova s č. p. 888 (dále jen „**Budova**“);

jak je vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, v obci a k. ú. Zlín, na listu vlastnickém č. 10001 pro kat. ú. a obec Zlín (dále souhrnně jen „**Nemovitosti**“).

2. Smluvní strany činí dále nesporným, že:

- (a) Nemovitosti jsou pronajímatelem užívány za účelem provozu 50 m krytého plaveckého bazénu a doprovodných služeb;

(b) vlastníkem budovy je statutární město Zlín, IČO: 00283924, sídlem náměstí Míru 12, 760 01 Zlín (dále také „Vlastník“);

(c) nájemce má zájem na tom si od pronajímatele pronajmout část střechy Budovy, a to za účelem instalace dále specifikované fotovoltaické elektrárny;

a proto smluvní strany uzavírají tuto smlouvu.

Článek 2 **Předmět nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel uzavřením této smlouvy přenechává nájemci do užívání část střechy Budovy vč. dalších prostor k umístění technologického zázemí nezbytného k provozu dále specifikované fotovoltaické elektrárny, jak je podrobněji graficky znázorněno na situačním plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen „**předmět nájmu**“). Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné.
2. Smluvní strany činí nesporným, že technické parametry fotovoltaické elektrárny blíže specifikují v příloze č. 2 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást (dále jen „**FVE**“).
3. Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem:
 - umístění a instalace FVE, včetně veškerých součástí a příslušenství FVE, a její následný provoz (dále jen „**účel**“).
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy má veškerá oprávnění, povolení, licence, koncese a všechna veřejnoprávní povolení potřebná k dosahování účelu.
5. Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se hradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli nájemné a jiné úhrady související s nájmem, a to ve výši a způsobem stanovenými v dalších ustanoveních této smlouvy.
6. Za účelem pochybností smluvní strany výslovně prohlašují a deklarují, že FVE je po celou dobu trvání vlastnictvím nájemce.

Článek 3 **Instalace FVE a další podmínky nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že po uzavření této smlouvy je nájemce povinen na vlastní náklady vypracovat projektovou dokumentaci provedení stavby (dále jen „**DPS**“), a to nejpozději ve lhůtě do 31. 8. 2024
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že DPS je nájemce povinen pronajímateli předložit ke schválení bez zbytečného odkladu po jejím vypracování, nejpozději však do 10 kalendářních dní (dále jen „**Souhlas pronajímatele**“). Smluvní strany činí nesporným, že pokud DPS pronajímatel neschválí nejpozději ve lhůtě do 10 kalendářních dní, pak se má za to, že pronajímatel s předloženou projektovou dokumentací nesouhlasí; tím tato smlouva zaniká, nedohodnou-li se smluvní strany

jinak. Smluvní strany se současně dohodly na tom, že tato smlouva zaniká tehdy, vyjde-li po uzavření této smlouvy najevo, že předmět nájmu není konstrukčně způsobilý k umístění FVE.

3. Smluvní strany se dále dohodly, že po vypracování FVE a jejím odsouhlasení pronajímatelem je nájemce teprve oprávněn přistoupit k instalaci FVE. Smluvní strany se dále dohodly, že je nájemce povinen FVE instalovat za následujících podmínek:
 - (a) FVE je nájemce oprávněn instalovat prostřednictvím třetích osob;
 - (b) instalaci je nájemce povinen provést tak, aby bylo možno pronajímateli dodávat elektrickou energii do budovy;
 - (c) nájemce je povinen provést instalaci na vlastní náklady a tak, aby nedocházelo ke vzniku újem na majetku pronajímatele či třetích osob a dále aby nedocházelo k rušení pronajímatele či třetích osob k rušení nad míru přiměřenou tamním poměrům;
 - (d) nájemce je povinen na své vlastní náklady zajistit veškerá povolení, souhlasy, stanoviska, licence, revizní zprávy a jakékoli jiné doklady potřebné k umístění a provozu FVE.
4. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci zajistí přístup do Budovy k předmětu nájmu tak, aby mohlo k instalaci FVE dle této smlouvy řádně dojít. Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout nájemci při instalaci FVE veškerou potřebnou součinnost.
5. Pronajímatel touto smlouvou uděluje nájemci souhlas s tím, aby tuto smlouvu použil v jakémkoli správním řízení a/nebo jakémkoli jednání s orgány veřejné správy, provozovatelem distribuční soustavy či jakýmkoli jinými osobami, poskytujícími nájemci financování FVE, a to k prokázání jeho užívacího titulu.
6. Smluvní strany činí nesporným, že o předání / převzetí Předmětu nájmu sepíší písemný předávací protokol.

Článek 4

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání 20 let počínaje dnem uzavření této smlouvy, tj. doba trvání nájmu se sjednává do 2044.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že je nájemce oprávněn jednou jednostranně prodloužit dobu trvání nájmu o dalších 5 let tehdy, budou-li splněny následující předpoklady:
 - (a) nájemce pronajímatele písemným sdělením s odkazem na odst. 2 tohoto článku o prodloužení doby nájmu požádá;
 - (b) žádost dle písm. (a) tohoto odstavce pronajímateli doručí nejdříve jeden (1) rok před skončením doby nájmu a nejpozději ve lhůtě tři (3) měsíce před skončením doby nájmu; a
 - (c) ke dni doručení žádosti dle tohoto odstavce lze důvodně očekávat zachování další provozuschopnosti FVE, čímž smluvní strany rozumí, že FVE bude nadále způsobilá sloužit

ke svému účelu spočívajícím zejména ve výrobě elektrické energie, a to i po prodloužení doby trvání nájmu dle tohoto odstavce.

3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany jinak.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že nejpozději před skončením doby trvání nájmu (a nejdříve 1 rok před tím, než ke skončení nájmu dojde) je pronajímatel oprávněn jednostranně požadovat, aby FVE na předmětu i po skončení této smlouvy na předmětu nájmu zůstala, tj. aby ze strany nájemce nedošlo k její demontáži.
5. Využije-li pronajímatel práva dle odst. 4 tohoto článku, dohodly se smluvní strany na tom, že je pronajímatel povinen nájemci uhradit obvyklou cenu hodnoty FVE, nedohodnou-li se smluvní strany na jiné ceně. Za tímto účelem je kterákoli smluvní strana je oprávněna oslovit znalce, kdy náklad vynaložený na zpracování znaleckého posudku ponese smluvní strany rovným dílem. Smluvní strany činí nesporným, že ke zpracování znaleckého posudku dle tohoto odstavce je oprávněna pouze osoba nacházející se v evidenci znalců a tlumočnicků, vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Článek 5 **Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu dohodnuté nájemné, a to částku ve výši 16.180,- Kč (bez DPH) měsíčně. Případná DPH bude k nájemnému připočtena v zákonné výši. Výše nájemného odpovídá předpokládanému instalovanému výkonu FVE ve výši 299,71 kWp a smluvní strany se dohodly, že v případě změny tohoto výkonu v rámci skutečného provedení FVE bude nájemné alikvotně upraveno.
2. Smluvní strany činí nesporným, že nájemné dle tohoto článku smlouvy je pronajímatel povinen hradit až počínaje měsícem, kdy dojde k předání staveniště zhotoviteli FVE.
3. Smluvní strany se dohodly, že měsíční splátky nájemného jsou splatné patnáctého (15.) dne příslušného kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí. Uvedené úhrady bude přitom Nájemce hradit na základě faktur vystavených pronajímatelem na vrub nájemce.
4. Nájemce je povinen v případě prodlení s hrazením nájemného uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek 6 **Podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu a veškerý majetek pronajímatele (vč. společných prostor Budovy) s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy či jiné podstatné změny, nedohodnou-li se

smluvní strany jinak. Pro vyloučení pochybností činí strany nesporným, že tím není jakkoli dotčeno oprávnění nájemce nainstalovat v předmětu nájmu FVE v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s tím, aby nájemce případně vynaložené náklady technického zhodnocení odepisoval v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů.

3. Smluvní strany činí nesporným, že nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osoby, aniž by k tomu měl předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu a společných prostor Budovy dodržovat veškeré obecně závazné předpisy (zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany práce a životního prostředí) a dále normy vydané pronajímatelem pro užívání Budovy, v případě, že takové normy byly pronajímatelem vydány.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že bez předchozí písemné dohody s nájemcem není pronajímatel oprávněn demontovat či jakkoli jinak zasahovat do nosné konstrukce předmětu nájmu, jeho statické únosnosti, střešního pláště, střešní krytiny ani FVE či součástí FVE.
6. Pronajímatel je povinen po dobu trvání této smlouvy udržovat předmět nájmu na své vlastní náklady ve stavu umožňujícím umístění FVE v předmětu nájmu, a to zejména s ohledem na její řádnou funkčnost.

Článek 7

Komunikace smluvních stran

1. Smluvní strany se dohodly, že veškerá komunikace mezi nimi na základě této smlouvy (zejména upozornění, doručování faktur) bude probíhat primárně formou e-mailové korespondence bez nutnosti zaručených či uznávaných elektronických podpisů, a to prostřednictvím kontaktních osob uvedených níže. Smluvní strany prohlašují, že tato forma komunikace je pro ně závazná stejně jako by se jednalo o písemnou formu. Tímto ujednáním není dotčeno právo smluvních stran právně jednat v jiné, zejména písemné, formě, a zároveň nejsou dotčena zákonná ustanovení, která stanovují povinnou formu u daných právních jednání (např. písemnou nebo formu veřejné listiny).
2. Smluvní strany se dohodly, že kontaktními osobami pro ně budou:
 - (a) Za pronajímatele:

_____, e-mail: _____ tel. _____
 - (b) Za nájemce:

_____, e-mail: _____ tel. _____
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna kdykoli změnit kontaktní údaj anebo oznámit další kontaktní údaje, ve vztahu ke konkrétně řešené věci. V takovém případě zašle příslušná smluvní strana kontaktní osobě oznámení o provedené změně či doplnění s tím, že ode dne oznámení je tato změna účinná.

Článek 8 Závěrečná ujednání

1. Oddělitelnost. Pokud je nebo se stane jakékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, zdánlivým, neúčinným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, zdánlivé, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřeném původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.
2. Účinnost: Tato smlouva nabývá 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). Splnění této povinnosti zajistí bez zbytečného odkladu pronajímatel.
3. Úplnost. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci jakékoliv předchozí zavedené praxe Smluvních stran a dále aplikaci § 1793 občanského zákoníku na vztahy založené touto Smlouvou.
4. Stejnopisy. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom (1) stejnopise obdrží každá ze smluvních stran.
5. Přílohy. Veškeré přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.

č. 1 Situační plánek Budovy – vyznačení Předmětu nájmu

č. 2 Specifikace FVE

Ve Zlíně dne 12.6.2024

ve Zlíně dne 2.7.2024

Teplo Zlín, a.s.

STEZA Zlín, spol. s r.o.,

Jméno: _____
Pozice: předseda představenstva

Jméno: _____

.....
Podpis

Jméno: _____
Pozice: jednatel

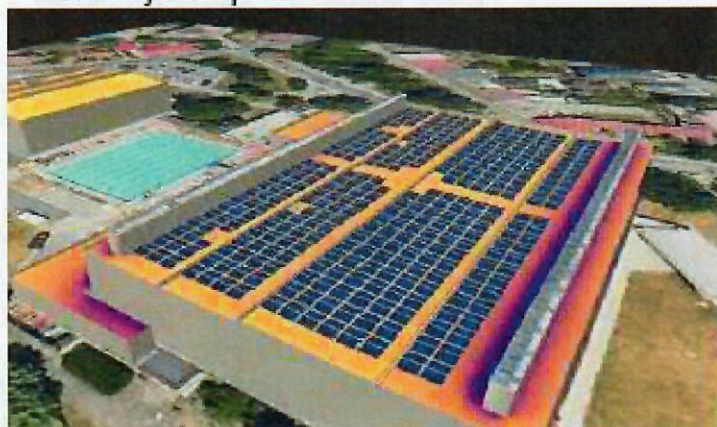
Pohled letecky



Pohled jihovýchodní



Pohled jihozápadní



Specifikace fotovoltaické elektrárny (FVE):

Instalovaný DC výkon:	299,71 kWp
Počet panelů gravitačně umístěných:	731 ks á 410Wp
Počet optimizérů:	731 ks
Počet baterií:	0 ks