

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**OZ**“)

SMLUVNÍ STRANY

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

IČO: 75081431

DIČ: CZ75081431

se sídlem: Okružní 517/10, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

bankovní spojení: č. ú.

(„**Pronajímatel**“)

a

VŠTE - energy s.r.o.

IČO: 06472401

DIČ: CZ06472401

se sídlem: Okružní 517/10, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovice

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C,

vložka 26699, bankovní spojení:

vedený u společnosti

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně jako „**Smluvní strany**“, samostatně jako „**Smluvní strana**“)

se dohodly na následujícím obsahu nájmu dle této nájemní smlouvy („**Smlouva**“):

1. ÚČEL A PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem

- pozemku parc. č. 11/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2149 m², jehož součástí je budova č.p. 517, stavba občanského vybavení (dále jen jako „Budova C a Budova B“);
- pozemku parc. č. 11/4, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 422 m², jehož součástí je budova bez č.p./ č.e., stavba technického vybavení (dále jen jako „Budova F“);
- pozemku parc. č. 11/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 386 m², jehož součástí je budova bez č.p./ č.e., stavba občanského vybavení (dále jen jako „Budova A“);
- pozemku parc. č. 10/5, ostatní plocha o výměře 2609 m² dále jen jako „Chodník“;

vše zapsáno na LV č. 1669, katastrální území České Budějovice 4, obec České Budějovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice („**Pozemky**“).

- 1.2. Pronajímatel tímto pronajímá, resp. přenechává nájemci k dočasnému užívání střechy všech budov a prostranství nacházejících se na pozemcích (detailní znázornění bude případně obsaženo na základě dohody Smluvních stran v příloze Smlouvy), a to za účelem zřízení, vybudování, umístění a provozování fotovoltaické elektrárny. Předmětem nájmu budou tyto plochy na Pozemcích: Budova B = 210 m², Budova C = 208 m², Budova H = 329 m², Chodník

105 m², Budova A = část o výměře 225 m². Celkem plochy 1 077 m². Budova F bude sloužit pro technologické napojení FVE („Předmět nájmu“). Nájemce Předmět nájmu přijímá do nájmu a zavazuje se jej užívat způsobem dohodnutým v této Smlouvě a platit Pronajímateli řádně a včas nájemné sjednané v této Smlouvě.

- 1.3. Fotovoltaická elektrárna je stavbou dočasnou a tvoří ji zejména tyto hlavní komponenty: fotovoltaické panely, nosná konstrukce, trafostanice, propojovací kabelové vedení, podzemní kabelové vedení umožňující připojení fotovoltaické elektrárny k distribuční soustavě, oplocení a další související zařízení a příslušenství („FVE“).

2. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že:

- 2.1.1. na Pozemcích (včetně Předmětu nájmu) neváznou závazky ani práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena (služebnosti či reálná břemena) ani žádné dluhy, jiná právní zatížení či faktická omezení (např. ekologické zatížení), nebo jiné právní povinnosti a vady, které by vylučovaly nebo znemožňovaly zřízení pronájmu a užívání Předmětu nájmu dle podmínek Smlouvy;

- 2.1.2. si není vědom žádné skutečnosti týkající se Předmětu nájmu, která by právně či fakticky vylučovala, znemožňovala či omezovala zřízení, vybudování, umístění a provozování FVE na Předmětu nájmu;

- 2.1.3. není ke dni podpisu této Smlouvy v prodlení s plněním jakékoli své daňové ani jiné povinnosti a Předmět nájmu není zatížen žádnými neuhrazenými závazky;

- 2.1.4. si není vědom toho, že by ve vztahu k Předmětu nájmu probíhalo soudní, správní, exekuční, vykonávací nebo jiné obdobné řízení, v jehož důsledku by mohl být Předmět nájmu nebo jeho části zatíženy nebo by s nimi mohlo být jinak nakládáno ať dobrovolně či nedobrovolně, a že by takové řízení hrozilo ani že by Předmět nájmu byl předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení nebo předmětem výkonu soudního nebo správního rozhodnutí, a že neprobíhá žádné šetření záležitostí Pronajímatele či jeho majetku a práv, které by při nepříznivém rozhodnutí ovlivnilo jeho schopnost plnit své závazky z této Smlouvy;

- 2.1.5. Předmět nájmu Nájemci ke dni účinnosti této Smlouvy předává do užívání.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu ke dni účinnosti této Smlouvy od Pronajímatele přijímá a neshledává na Předmětu nájmu žádné zjevné vady, které by bránily naplnění účelu této Smlouvy.

- 2.3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu a prohlašuje, že je mu stav znám a že jej považuje za vhodný ke sjednanému účelu nájmu dle této Smlouvy.

3. POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN V SOUVISLOSTI S FVE

- 3.1. Zřízení FVE zajistí Nájemce na svůj náklad a odpovědnost a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

- 3.2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou rozumně požadovanou součinnost k obstarání všech Povolení (viz definice tohoto pojmu níže) a umožnit Nájemci, popř. jím určeným osobám užívat Předmět nájmu za účelem provádění činností souvisejících s přípravou, výstavbou, umístěním a provozováním FVE na Předmětu nájmu, a to včetně připojení FVE k distribuční soustavě, uvedení FVE do zkušebního provozu FVE, provádění údržby, oprav, úprav, rekonstrukce, modernizace a jakýchkoliv dalších činností a úkonů potřebných k řádnému provozování FVE.
- 3.3. Pronajímatel se zavazuje postupovat ve shodě s Nájemcem a dle jeho pokynů, stane-li se z důvodu vlastnického práva k Předmětu nájmu účastníkem územního, stavebního či jiného řízení o stavbě FVE; Pronajímatel se Nájemci zavazuje vyjádřit potřebné souhlasy v souvislosti s výstavbou FVE ve formě předvídané zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), popř. zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon či dalšími relevantními právními předpisy.
- 3.4. V případě, že dojde k ukončení Smlouvy, je Nájemce povinen odstranit zařízení FVE z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu se zohledněním běžného opotřebení v přiměřené lhůtě potřebné pro splnění této povinnosti.
- 3.5. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci, popř. jím určeným osobám přístup k FVE, jakož i zdržet se všeho, co vede k ohrožení FVE a umožnit vstup na Předmět nájmu po nezbytně nutnou dobu a v nutném rozsahu k výkonu práv podle této Smlouvy.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit za přenechání Předmětu nájmu Pronajímateli nájemné ve výši 100 000 Kč ročně („**Nájemné**“).
- 4.2. Nájemné se platí předem na další kalendářní rok, a to vždy nejpozději k 31. lednu.
- 4.3. Platby Nájemného budou probíhat bezhotovostní formou na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.
- 4.4. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že nájemné na rok 2024 bude započato po připojení FVE k distribuční soustavě.
- 4.5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že po pěti letech může dojít ke změně ceny nájemného s ohledem na cenu energie a inflaci.

5. SOUHLASY PRONAJÍMATELE

- 5.1. Pronajímatel touto Smlouvou uděluje souhlas
 - 5.1.1. s výstavbou, umístěním a provozováním FVE na Předmětu nájmu včetně připojení FVE k distribuční soustavě („**Výstavba a provoz FVE**“);
 - 5.1.2. s užíváním Předmětu nájmu k účelu sjednanému v této Smlouvě zahrnujícímu mj. všechny činnosti a úkony při Výstavbě a provozu FVE, zejm. činnosti a úkony při přípravě, vytýčení výstavbě a spuštění FVE, při jejím provozování, při její údržbě, opravách, rekonstrukci a modernizaci, jakož i ke všem dalším činnostem a úkonům, které nejsou v této Smlouvě zmíněny, z jejichž povahy však plyne, že jsou k Výstavbě a provozu FVE potřebné nebo vhodné;

- 5.1.3. s podáním žádostí a vydáním veškerých rozhodnutí, povolení a stanovisek, která jsou nebo budou třeba k Výstavbě a provozu FVE, zejména s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení a s jeho vydáním, s podáním žádosti o vydání rozhodnutí o licenci na výrobu elektřiny ve FVE a s jeho vydáním, s podáním žádosti o připojení FVE k distribuční soustavě a s uzavřením smlouvy o připojení FVE k distribuční soustavě apod. („**Povolení**“);
- 5.1.4. s tím, aby Nájemce Povolení obstaral sám, nebo prostřednictvím třetí osoby; za tímto účelem se zavazuje udělit Nájemci na jeho žádost bez zbytečného odkladu plnou moc (potřebné plné moci) ke všem úkonům a právním jednáním souvisejícím s vydáním Povolení pro Výstavbu a provoz FVE;
- 5.2. Smluvní strany společně výslovně prohlašují, že FVE je samostatnou věcí ve výlučném vlastnictví Nájemce, a to i po umístění FVE na Předmět nájmu a FVE se nestává součástí Předmětu nájmu.

6. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Pronajímatel se dále zavazuje:
- 6.1.1. Nájemci na jeho písemnou výzvu a bez zbytečného odkladu poskytnout případné písemné souhlasy nezbytné či vyžadované k Výstavbě a provozu FVE, nebo udělit Nájemci, popř. jím zvolené třetí osobě písemnou plnou moc k zastupování a jednání v řízeních souvisejících s Výstavbou a provozem FVE;
- 6.1.2. umožnit Nájemci, aby k obstarání Povolení k provedení stavby FVE, k připojení FVE k distribuční soustavě, k jejímu řádnému a nerušenému provozování, jakož i k provádění její údržby a oprav, včetně modernizace atd., využil třetích osob a potřebné techniky;
- 6.1.3. umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu k účelu sjednanému touto Smlouvou, včetně umožnění přístupu Nájemce nebo osob, jejichž prostřednictvím Nájemce zřizuje FVE, provádí její stavbu a provozuje FVE, včetně její obsluhy, údržby či oprav;
- 6.1.4. bez výslovného písemného souhlasu Nájemce nezatížit Předmět nájmu ani jeho část žádnými dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy, užívacími právy, nájemními právy ani jinými právy třetích osob, ledaže by s takovým právním jednáním předem vyslovil Nájemce svůj písemný souhlas nebo se jednalo o právní jednání činěné ve prospěch Nájemce; v případě převodu vlastnictví k Předmětu nájmu na třetí osobu je Pronajímatel povinen předem seznámit nabyvatele vlastnictví k Předmětu nájmu s obsahem této Smlouvy;
- 6.1.5. dodržovat podmínky stanovené v souvislosti s Výstavbou a provozem FVE nebo obdobnými dokumenty zpracovanými Nájemcem, se kterými Nájemce Pronajímatele seznámí.
- 6.2. Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě.

7. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 7.1. Nájemní vztah dle smlouvy vzniká dnem účinnosti Smlouvy a sjednává se na dobu určitou v trvání 20 let („**Doba nájmu**“).
- 7.2. Pokud si Smluvní strany nesdělí jinak alespoň nejpozději jeden (1) rok před skončením Doby nájmu, prodlužuje se nájem o stejnou dobu.
- 7.3. Nad rámec plnění ujednaného v této Smlouvě není Pronajímatel oprávněn od Nájemce požadovat žádné další plnění související s předmětem této Smlouvy.

8. SKONČENÍ NÁJMU PŘED UPLYNUTÍM DOBY NÁJMU

- 8.1. Dohodou Smluvních stran lze ukončit tento smluvní vztah kdykoliv, dohoda musí mít písemnou formu a musí vypořádat vzájemná práva a povinnosti Smluvních stran.
- 8.2. Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni Smlouvu vypovědět.
- 8.3. Nájemce je oprávněn od Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit v případě, že nebude schopen zajistit potřebná Povolení či nebude schopen FVE zřídit, nebo vybudovat, nebo provozovat atp. z důvodu (i) technických či technologických, (ii) plynoucích z právních předpisů, (iii) z rozhodnutí orgánu veřejné moci, (iv) ekonomických (zejména pokles cen elektřiny nebo podpory obnovitelných zdrojů), (v) zásahu vyšší moci nebo (vi) dojde-li k částečnému nebo úplnému zničení FVE; popř. z jiných vážných důvodů.

9. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 9.1. Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na případné právní nástupce obou Smluvních stran. Každá ze Smluvních stran je povinna informovat bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu o svém právním nástupci a v případě, že o to bude požádána druhou Smluvní stranou, právní nástupnictví též odpovídajícím způsobem prokázat.
- 9.2. Změna vlastnictví Předmětu nájmu ani FVE není důvodem k ukončení této Smlouvy.
- 9.3. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že v případě neposkytnutí součinnosti podle této Smlouvy, porušení smluvních povinností a též v případě, pokud bude jakékoli prohlášení Pronajímatele v této Smlouvě neúplné, či nepravdivé, může vzniknout Nájemci v souladu s § 2913 a násl. OZ nárok na náhradu škody.
- 9.4. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně informovat o jakýchkoliv okolnostech významných pro plnění této Smlouvy a o veškerých změnách týkajících se Smluvních stran, podmínek platebního styku, kontaktních údajů apod., přičemž nečinnost Smluvní strany jde k její tíži.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma Smluvními stranami.
- 10.2. Tento vztah založený touto smlouvou nahrazuje vztah založený Nájemní smlouvou ze dne 14. 3. 2023 uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
- 10.3. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky.

- 10.4. Pokud oddělitelná ustanovení této Smlouvy jsou nebo se stanou neplatnými či nevynutitelnými, nemá to vliv na platnost a vynutitelnost zbývajících ustanovení Smlouvy. V takovém případě se Smluvní strany zavazují uzavřít do 30 pracovních dnů od výzvy druhé ze Smluvních stran dodatek Smlouvy nahrazující předmětné ustanovení novým ustanovením odpovídajícím účelu nahrazovaného ustanovení.
- 10.5. Každá Smluvní strana je povinna zdržet se jakéhokoliv jednání, které by bránilo naplnění účelu této Smlouvy.
- 10.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 10.7. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. K rozhodování případných sporů jsou příslušené české soudy.

v Českých Budějovicích dne _____

ZA VŠTE - energy s.r.o.

Podpis: _____

Ing. Jiří Borovka, Ph.D., MBA, jednatel

v Českých Budějovicích dne _____

Za Vysokou školu technickou a ekonomickou v Českých Budějovicích

Podpis: _____

doc. Ing. Vojtěch Stehel, MBA, PhD.