

## Smlouva o smlouvě budoucí (nájemní)

kterou, podle ust. § 1785 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 Budoucího pronajímatele: .....

Číslo smlouvy Budoucího nájemce: .....

### Statutární město Brno, městská část Brno - Vinohrady

Zastoupena: Mgr. Jitkou Ivičičovou, starostkou  
Se sídlem: Velkopavlovická 4310/25, 628 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785

Kontaktní osoba:

Kontaktní údaje:

(dále jen „**Budoucí pronajímatel**“)

**a**

### SAKO Brno SOLAR a.s.

Zastoupena: Lubomírem Ondříkem, MBA, ředitelem  
Se sídlem: Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno  
IČO: 141 03 320  
DIČ: CZ14103320

Právníká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8651

Kontaktní osoba:

Kontaktní údaje:

(dále jen „**Budoucí nájemce**“)

### I. Předmět smlouvy

- I.1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 9288/1 zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 4889 m<sup>2</sup>, zapsaném na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Židenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, jehož součástí je stavební objekt s č. p. 4164, objekt občanské vybavenosti, Základní škola, adresa Mutěnická 4164/23 (dále jen „**Objekt**“).

- I.2. Smluvní strany deklarují, že jejich úmyslem je uzavřít nájemní smlouvu podle ust. § 2201 a násl. Občanského zákoníku, na jejímž základě Budoucí pronajímatel přenechá budoucímu nájemci část střechy Objektu, jakož i další prostory k umístění a instalaci technologického zázemí potřebného k zajištění provozování fotovoltaických panelů, včetně všech jejich součástí a příslušenství (dále jen „**Předmět nájmu**“), tvořících fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 99,9 kWp (dále jen „**FVE**“). Předpokládané umístění FVE na Předmětu nájmu, jakož i další prostory, které budou Předmětem nájmu, jsou zobrazeny a popsány v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- I.3. Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu ve znění podle přílohy č. 2 této smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva**“) nejpozději do 31. 12. 2025, nikoliv však dříve, než budou kumulativně splněny tyto podmínky:
- I.3.1. příslušným stavebním úřadem bude vydáno pravomocné povolení, kterým bude povolena realizace FVE na Předmětu nájmu dle odst. I.2. této smlouvy (Budoucí pronajímatel se, coby vlastník Předmětu nájmu, v této souvislosti zavazuje poskytnout/udělit Budoucímu nájemci veškeré souhlasy potřebné podle právních předpisů Budoucím nájemcem pro povolení FVE ze strany stavebního úřadu na cizí nemovitosti, a to bezodkladně na základě písemné žádosti Budoucího nájemce), nebo Budoucímu pronajímateli bude poskytnuto písemné prohlášení Budoucího nájemce, že FVE nepodléhá povolení ze strany stavebního úřadu, a že byly splněny podmínky stanovené příslušnými stavebně-právními předpisy pro realizaci FVE na Předmětu nájmu dle odst. I.2. této smlouvy;
- I.3.2. příslušným poskytovatelem dotace bude vydáno rozhodnutí o poskytnutí dotace z Modernizačního fondu nebo z jiného z dostupných českých či unijních dotačních titulů;
- I.3.3. bude uzavřena smlouva o dodávkách elektrické energie mezi Budoucím nájemcem a Budoucím pronajímatelem;
- I.3.4. Budoucímu pronajímateli bude Budoucím nájemcem předložena dokumentace pro provádění stavby (bude-li její zpracování pro provádění FVE vyžadováno právními předpisy), ve které budou zpracovány podmínky držitele záruky za jakost Předmětu nájmu, a prohlášení držitele záruky za jakost ve vztahu k Předmětu nájmu, že při dodržení jím stanovených podmínek nebudou dotčeny záruční podmínky (tj. prohlášení zhotovitele podle odst. IV.1. Nájemní smlouvy) s tím, že Budoucí pronajímatel je povinen Budoucímu nájemci poskytnout veškerou součinnost nutnou pro získání písemného prohlášení držitele záruky ve smyslu tohoto odstavce (pokud příslušné záruční doby ve vztahu k Předmětu nájmu již uplynuly, o čemž je Budoucí pronajímatel povinen bezodkladně informovat Budoucího nájemce po uzavření této smlouvy, tato podmínka se neuplatní); a

I.3.5. Budoucí pronajímatel bude seznámen s projektovou dokumentací FVE ve stupni minimálně dokumentace pro povolení stavby (bude-li její zpracování pro povolení FVE vyžadováno právními předpisy)

(dále jen „**Sjednané podmínky**“).

- I.4. Po splnění Sjednaných podmínek Budoucí nájemce písemně vyzve Budoucího pronajímatele k uzavření Nájemní smlouvy, která bude ve znění podepsaném Budoucím nájemcem připojena k výzvě Budoucího nájemce (dále jen „**Výzva**“). Společně s Výzvou Budoucí nájemce Budoucímu pronajímateli doloží splnění Sjednaných podmínek. Výzvu k uzavření Nájemní smlouvy je oprávněn učinit jen Budoucí nájemce.
- I.5. Budoucí pronajímatel je povinen uzavřít Nájemní smlouvu s Budoucím nájemcem nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení Výzvy.

## **II. Práva a povinnosti smluvních stran**

- II.1. Budoucí pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy žádným právním či jiným jednáním neznemožní, neoddálí, neztíží nebo jakkoliv nezabrání uzavření Nájemní smlouvy a dosažení účelu dle této smlouvy a Nájemní smlouvy. V případě porušení tohoto závazku Budoucí pronajímatel odpovídá Budoucím nájemci za vzniklou škodu a Budoucí nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- II.2. Smluvní strany jsou povinny si poskytnout k uzavření Nájemní smlouvy a ke splnění Sjednaných podmínek veškerou nezbytnou součinnost, zejména se průběžně k žádosti druhé smluvní strany informovat o aktuálním stavu plnění Sjednaných podmínek, jakož i o skutečnostech nezbytných pro jejich splnění.

## **III. Ukončení smlouvy**

- III.1. Nebude-li Výzva doručena Budoucímu pronajímateli do 31. 12. 2025 nebo do 12 měsíců od splnění Sjednaných podmínek, tato smlouva se ruší a smluvní strany jí nadále nejsou vázány.

## **IV. Závěrečná ujednání**

- IV.1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- IV.2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- IV.3. Veškeré dokumenty doručované (i) Budoucímu pronajímateli ze strany Budoucího nájemce dle této smlouvy budou zasílány do datové schránky Budoucího pronajímatele (ID DS: *gxxybhw*) a (ii) Budoucímu nájemci ze strany Budoucího pronajímatele dle této smlouvy budou zasílány do datové schránky Budoucího nájemce (ID DS: *p8s285a*).
- IV.4. Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních

podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, jestliže tato smlouva má být v registru smluv zveřejněna. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Budoucí nájemce. Jestliže tato smlouva nebude v registru uveřejněna (z důvodu, že tato povinnost z platné právní úpravy nevyplývá), nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

- IV.5. V případě vyhotovení a uzavření této smlouvy v elektronické podobě se smluvní strany zavazují podepsat tuto smlouvu v 1 vyhotovení platným elektronickým podpisem, který umožní vyhotovit autorizovanou konverzi tohoto dokumentu a každá smluvní strana obdrží verzi smlouvy ve formátu PDF s platnými elektronickými podpisy obou smluvních stran. V případě vyhotovení a uzavření této smlouvy v listinné podobě se smluvní strany zavazují tuto smlouvu podepsat ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.
- IV.6. Nedílnou součástí smlouvy je její Příloha č. 1 – Situační nákres FVE a Příloha č. 2 – Text Nájemní smlouvy.

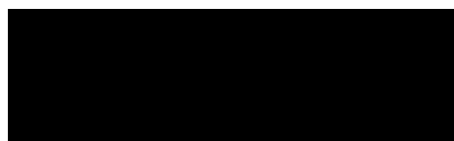
Tato smlouva byla schválena Radou městské části Brno-Vinohrady na schůzi č. 37 dne 18.12.2024.

V Brně dne 23.12.2024



**Statutární město Brno,  
městská část Brno – Vinohrady**  
Mgr. Jitka Ivičičová, starostka  
Za **Budoucího pronajímatele**

V Brně dne [..]



**SAKO Brno SOLAR a. s.**  
Lubomír Ondřík, MBA, ředitel

Za **Budoucího nájemce**

# Nájemní smlouva

kterou, podle ust. § 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: .....

## Statutární město Brno, městská část Brno – Vinohrady

Zastoupena: Mgr. Jitkou Ivičičovou, starostkou  
Se sídlem: Velkopavlovická 4310/25, 628 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
Bankovní spojení: [...]  
Číslo účtu: [...]  
Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [...]  
Kontaktní údaje: [...]  
Kontaktní údaje ve věcech technických: [...]  
Kontaktní údaje: [...]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

**a**

## SAKO Brno SOLAR a.s.

Zastoupena: Lubomírem Ondříkem, MBA, ředitelem  
Se sídlem: Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno  
IČO: 141 03 320  
DIČ: CZ14103320

Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8651

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Kontaktní osoba:

Kontaktní údaje:

(dále jen „**Nájemce**“)

## I. Předmět smlouvy a její účel

- I.1. Smluvní strany spolu uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí (nájemní) ze dne [...] (dále jen „**SOSB**“), podle které je uzavírána tato smlouva.
- I.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 9288/1 zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 4889 m<sup>2</sup>, zapsaném na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Židenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je stavební objekt s č. p. 4164, objekt občanské vybavenosti, Základní škola, adresa Mutěnická 4164/23 (dále jen „**Objekt**“).
- I.3. Uzavřením této smlouvy Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání část střechy Objektu, jakož i další prostory (dále jen „**Předmět nájmu**“) k umístění a instalaci technologického zázemí potřebného k zajištění provozování fotovoltaických panelů, včetně všech jejich součástí a příslušenství, tvořících fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 99,9 kWp (dále jen „**FVE**“). Umístění FVE na Předmětu nájmu, jakož i další prostory, které jsou Předmětem nájmu, jsou zobrazeny a popsány v nákresu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- I.4. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že byl Nájemcem seznámen s projektovou dokumentací FVE ve stupni minimálně dokumentace pro povolení stavby (je-li její zpracování vyžadováno právními předpisy), jakož i to, že byly splněny i ostatní Sjednané podmínky ve smyslu odst. I.3. SOSB, což podpisem této smlouvy potvrzuje.
- I.5. Nájemce přijímá od Pronajímatele Předmět nájmu do dočasného užívání a zavazuje se za to platit Pronajímateli nájemné ve výši a za podmínek dle čl. III. této smlouvy.
- I.6. Za účelem vyloučení pochybností smluvní strany deklarují, že FVE po celou dobu trvání této smlouvy, jakož i po jejím zániku, zůstává ve výlučném vlastnictví Nájemce. Stane-li se Pronajímatel vlastníkem FVE i přes výhradu podle odst. II.4. této smlouvy na základě jejího upevnění k Objektu, zavazují se smluvní strany vypořádat tak, že Pronajímatel Nájemci uhradí náklady účelně vynaložené Nájemcem na projektování FVE a její zřízení. Pronajímatel je povinen uhradit Nájemci náklady dle předchozí věty nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy jej k tomu Nájemce vyzve a prokazatelně mu doloží jejich výši.

## II. Doba trvání smlouvy a zpřístupnění Předmětu nájmu

- II.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 30 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
- II.2. Pronajímatel je povinen zpřístupnit Nájemci Předmět nájmu a přenechat jej k užívání do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, a to ve stavu způsobitelném k užívání Předmětu nájmu za účelem vymezeným v odst. I.3. této smlouvy. O zpřístupnění Předmětu nájmu a jeho přenechání k užívání Nájemci ve smyslu této smlouvy bude vyhotoven písemný předávací protokol obsahující zejm. aktuální popis stavu Předmětu nájmu, který obě smluvní strany potvrdí svým podpisem.

- II.3. Vyhotovení předávacího protokolu zajistí Pronajímatel. Nájemce není povinen podepsat předávací protokol, pokud Předmět nájmu nebude způsobilý ke zřízení FVE a naplnění účelu této smlouvy podle odst. I.3. této smlouvy. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje zjednat nápravu nejpozději do 10 kalendářních dní od doručení písemné výzvy Nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak; dokud nebude podepsán písemný protokol oběma smluvními stranami pro nezpůsobilost Předmětu nájmu, není Nájemce povinen hradit poměrnou část nájemného za období od účinnosti této smlouvy do podpisu předávacího protokolu smluvními stranami.
- II.4. Smluvní strany se dohodly, že do katastru nemovitostí bude zapsána výhrada podle ust. § 508 Občanského zákoníku o tom, že Pronajímatel není vlastníkem FVE. Pronajímatel se zápisem výhrady dle předchozí věty do katastru nemovitostí souhlasí. Zápis výhrady vlastnictví FVE do katastru nemovitostí zajistí Nájemce. Pronajímatel je k tomuto účelu povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost, zejména podepsat s Nájemcem při uzavření této smlouvy Souhlasné prohlášení vlastníka upevněného zařízení a vlastníka nemovitosti se zapsáním výhrady do katastru nemovitostí ve znění podle Přílohy č. 2 této smlouvy. Pokud katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, zápis výhrady podle ust. § 508 Občanského zákoníku, zavazují se smluvní strany k odstranění vad, které vedly k zamítnutí zápisu předmětné výhrady (vč. uzavření případného dodatku smlouvy) a k opětovnému podání bezvadného návrhu na zápis výhrady podle ust. § 508 Občanského zákoníku.

### III. Nájemné

- III.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli **roční nájemné** ve výši **12 Kč bez DPH**. K takto sjednané výši nájemného bude v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“), Pronajímatelem připočtena daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění dílčího zdanitelného plnění. Nájemné je sjednáno v režimu ročních dílčích plnění a bude hrazeno na základě vystavené faktury (daňového dokladu), se splatností do 30. listopadu příslušného kalendářního roku, za které se nájemné platí. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění ve smyslu ust. § 21 odst. 7 zákona o DPH je považován 1. listopad příslušného kalendářního roku, za které se nájemné platí.
- III.2. Smluvní strany jsou oprávněny přistoupit k započtení pohledávek vzniklých na základě této smlouvy, a to za splnění podmínek stanovených Občanským zákoníkem.

### IV. Zřízení FVE

- IV.1. Nájemce na vlastní náklady zřídí na Předmětu nájmu FVE nejpozději do 90 dnů od získání veškerých veřejnoprávních a soukromoprávních povolení a souhlasů pro zřízení FVE, (budou-li nezbytné) a podpisu předávacího protokolu ve smyslu odst. II.2. této smlouvy smluvními stranami. Nájemce je oprávněn provádět stavební práce na FVE jen v pracovních dnech od 8 hod. do 17 hod., jinak po předchozím souhlasu Pronajímatele.

Nájemce je povinen zřídit na Předmětu nájmu FVE tak, aby bylo možné Pronajímateli dodávat elektrickou energii vyrobenou FVE.

- IV.2. Pokud se na Předmět nájmu vztahuje záruka za jakost poskytnutá ze strany zhotovitele Předmětu nájmu či jeho části, kterou je společnost [...] (dále jen „**Poskytovatel záruky**“), je zahájení stavebních prací na FVE, jakož i věcně souvisejících činností, podmíněno předložením písemného prohlášení Poskytovatele záruky o tom, že zřízení FVE nebude mít vliv na podmínky a dobu trvání poskytnuté záruky za jakost; smluvní strany shodně deklarují, že předložení tohoto prohlášení bylo již splněno před uzavřením této smlouvy, jakožto jedna ze Sjednaných podmínek podle SOSB. Předložením písemného potvrzení Poskytovatele záruky je (po dobu jejího trvání) podmíněn také jakýkoli zásah do Předmětu nájmu prováděný Nájemcem před nebo po dokončení dané stavby, kterým se Nájemce odchyluje od projektové dokumentace předložené Pronajímateli. Pronajímatel je povinen Nájemci poskytnout veškerou součinnost nutnou pro získání písemného potvrzení/souhlasu Poskytovatele záruky ve smyslu tohoto odstavce.
- IV.3. Nájemce je povinen zřídit FVE tak, aby na Předmětu nájmu ani na Pozemku nedocházelo ke vzniku škod, a dále aby Pronajímatel, nájemci prostor v Objektu nebo vlastníci přilehlých pozemků a budov nebyli nad míru přiměřenou poměrům rušení ve výkonu svých práv (např. hlukem, zápachem, vibracemi, prachem apod.).
- IV.4. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit veškerá povolení, schválení, souhlasy, licence, ohlášení, revizní zprávy a další doklady, které jsou nezbytné pro zřízení FVE, jakož i pro uvedení FVE do technického stavu, který umožní její připojení k distribuční soustavě, a pro její následné provozování včetně výroby a zajišťování dodávek elektřiny. Pronajímatel poskytne Nájemci veškerou součinnost nezbytnou pro zřízení a provozování FVE, zejména poskytne Nájemci veškeré vyžadované souhlasy, vyjádření a stanoviska nezbytná pro zřízení a zahájení provozování FVE, a to bez zbytečného odkladu k písemné žádosti Nájemce.
- IV.5. Pronajímatel je povinen umožnit vstup na Pozemek, do společných prostor Objektu a na Předmět nájmu osobám a orgánům, které jsou příslušné ke kontrole technického a technologického stavu FVE, a to zejm. stavebnímu úřadu, Energetickému regulačnímu úřadu, Státní energetické inspekci, autorizovaným inspektorům, revizorům atd., jakož i třetím osobám, které Nájemce využije k plnění svých závazků dle této smlouvy.
- IV.6. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci přístup na Pozemek, do společných prostor Objektu a na Předmět nájmu za účelem zřízení a provozování FVE. Pronajímatel je současně povinen zajistit Nájemci přístup ke zdroji elektrické energie v Objektu a/nebo na Pozemku v souvislosti se zřizováním FVE a jejím následným uváděním do provozu. Náklady na spotřebu elektrické energie při instalaci FVE nese Pronajímatel.
- IV.7. Uzavřením této smlouvy Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas, aby tuto smlouvu použil v jakémkoliv správním řízení a/nebo jednání s orgány veřejné správy, provozovatelem



distribuční soustavy a/nebo dalšími osobami, včetně osob, které Nájemci poskytují financování ke zřízení FVE, za účelem prokázání jeho užívacího titulu k Předmětu nájmu.

## **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

- V.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem sjednaným v odst. I.3. této smlouvy. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel není dále oprávněn o své vůli Předmět nájmu měnit.
- V.2. Nájemce nesmí provádět na Předmětu nájmu a/nebo Objektu a/nebo Pozemku žádné stavební úpravy či jiné podstatné změny, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že uvedený zákaz se nevztahuje na stavební práce a jiné úpravy Předmětu nájmu a/nebo Objektu a/nebo Pozemku nezbytné ke zřízení a provozování FVE na Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
- V.3. Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo třetí osoby k Předmětu nájmu či jeho části pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- V.4. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat Předmět nájmu po celou dobu trvání této smlouvy ve stavu umožňujícím zřízení a provozování FVE na Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele provádět na své náklady údržbu Předmětu nájmu (i nad rámec běžné údržby Předmětu nájmu). Postup Nájemce podle předchozí věty nepředstavuje nepeněžitou formu úhrady nájemného dle odst. III.1. této smlouvy.
- V.5. Jestliže se na Předmětu nájmu a/nebo na Pozemku a/nebo na Objektu projeví závady, poruchy či nastanou skutečnosti takového charakteru, které zapříčiní nemožnost užívat Předmět nájmu za účelem sjednaným v odst. I.3. této smlouvy, je Nájemce povinen o každé takové skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele. Pronajímatel je povinen na základě oznámení Nájemce učiněného dle předchozí věty bez zbytečného odkladu provést veškeré činnosti, na jejichž základě budou Předmět nájmu a/nebo Pozemek a/nebo Objekt uvedeny do takového stavu, aby bylo možné Předmět nájmu užívat za účelem sjednaným v odst. I.3. této smlouvy.
- V.6. Pronajímatel zejména není (bez předchozí písemné dohody s Nájemcem) oprávněn provádět demontáž nebo jinak zasahovat do nosné konstrukce Předmětu nájmu, jeho statické únosnosti, střešního pláště, střešní krytiny – pláště Objektu a/nebo FVE a jejich součástí. Hrozí-li na Objektu a/nebo Předmětu nájmu vznik škody, kterou není možné odvrátit jiným způsobem než zásahem do Předmětu nájmu, je Pronajímatel povinen Nájemce vyrozumět nejméně 10 pracovních dní před plánovaným zásahem do Předmětu nájmu a dohodnout se s Nájemcem na podmínkách provedení takového zásahu; dohoda smluvních stran nebude bezdůvodně odepřena nebo oddalována. Pronajímatel však nesmí žádné 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.7. Pronajímatel je povinen při provádění jakýchkoli oprav, úprav či údržby Předmětu nájmu postupovat tak, aby na FVE nedošlo ke škodě a aby tyto práce na Předmětu nájmu neměly negativní vliv na provoz FVE. Pronajímatel je povinen vždy nejpozději 10 pracovních dní před plánovaným zahájením takových prací písemně informovat Nájemce a umožnit mu být přítomen jejich provádění. V případě nouze nebo havárie je Pronajímatel povinen bezodkladně umožnit Nájemci (nebo jakémukoli jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osobě) přístup k FVE a/nebo měřicímu zařízení a provedení prací nezbytných k zabránění nebo odstranění takové nouze či havárie. V takovém případě je však Nájemce povinen provést pouze práce nezbytné k nápravě nouze nebo havárie, a to vždy s maximální péčí a zachováním práv, oprávněných zájmů a majetku Pronajímatele a s co nejmenšími zásahy do Předmětu nájmu, Objektu a/nebo Pozemku, jakož i do obchodní, podnikatelské nebo jiné činnosti prováděné Pronajímatelem dle této smlouvy na/v Předmětu nájmu, Objektu a/nebo Pozemku. Nájemce je povinen vyrozumět Pronajímatele o rozsahu takto provedených prací okamžitě, nejpozději však do 1 dne od jejich provedení. Smluvní strany si za účelem operativní komunikace zejména v souvislosti s postupem, povinnostmi a oprávněními dle tohoto odstavce této smlouvy protokolárně vzájemně poskytly telefonní a e-mailové kontakty a tyto se zavazují se udržovat aktualizované po dobu trvání této smlouvy.
- V.8. Pronajímatel není oprávněn umísťovat či připustit umístění ze strany třetích osob na Pozemek a/nebo Objekt jakékoliv stavby, přístavby, nástavby, zařízení nebo jiné movité a/nebo nemovité věci, které by představovaly (i) překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo dopad slunečního záření omezovaly či ztěžovaly nebo (ii) překážku přístupu k FVE.
- V.9. Bude-li Pronajímatel kdykoli za doby trvání této smlouvy účastníkem jakéhokoliv řízení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nebo jiného relevantního právního předpisu, jehož předmětem bude řízení o umístění a/nebo povolení jakékoliv stavby, přístavby, nástavby, zařízení či jiné movité věci, která by představovala překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo která by dopad slunečního záření omezovala či ztěžovala, 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; smluvní strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Pronajímatel za účelem uvedeným v části věty před středníkem zmocní Nájemce k zastupování Pronajímatele v příslušném správním řízení a/nebo v jednáních s fyzickými a/nebo právními osobami.
- V.10. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřenu 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 sjednaný v pojistné smlouvě dle předchozí věty bude činit minimálně 30.000.000 Kč na jednu pojistnou událost s maximální spoluúčastí 100.000 Kč.

- V.11. Nájemce se dále zavazuje mít po celou dobu instalace FVE uzavřenu platnou a účinnou pojistnou smlouvu pro majetkové stavebně-montážní pojištění typu All risk (vztahující se zejm. na požáry, povodně, záplavy či jiné živelné pohromy, a proti odcizení či náhodnému poškození stavby/rozestavěné stavby, součástí stavby/rozestavěné stavby, jakož i jejího příslušenství, zejména stavebních a montážních prací, materiálu, výrobků, zařízení a dokumentů souvisejících s prováděním stavby na plnou hodnotu budovaného díla (na novou cenu instalace FVE). Spoluúčast Nájemce nepřesáhne 100.000 Kč na jednu pojistnou událost.
- V.12. Smluvní strany společně prohlašují, že Nájemce na základě této smlouvy zřizuje se souhlasem Pronajímatele na Předmětu nájmu FVE, což představuje technické zhodnocení majetku Pronajímatele dle ust. § 33 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“). Pronajímatel souhlasí s odepisováním provedeného technického zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem dle ust. § 28 odst. 3 ZDP po dobu jeho užívání Nájemcem.

## **VI. Odpovědnost za škodu**

- VI.1. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu vzniklou na Předmětu nájmu a/nebo Objektu a/nebo Pozemku, a to zejména v důsledku činností Nájemce vztahujících se ke zřízení, provozování a demontáži FVE. Tím není dotčena odpovědnost Nájemce za škodu vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

## **VII. Ukončení smlouvy (nájmu)**

- VII.1. Tato smlouva skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nájem dle odst. II.1 této smlouvy.
- VII.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že:
- VII.2.1. Nájemce poruší svůj závazek hradit Pronajímateli nájemné a toto porušení nenapraví ani do 15 dnů ode dne následujícího po dni, ve kterém bude Nájemci doručena písemná výzva Pronajímatele k nápravě porušení této povinnosti;
  - VII.2.2. Nájemce zřídil třetí osobě užívací právo k Předmětu nájmu či jeho části bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
  - VII.2.3. Nájemce užívá Předmět nájmu v hrubém rozporu s touto smlouvou, zejm. v rozporu s účelem nájmu sjednaným v odst. I.3. této smlouvy a ani v dodatečně lhůtě, která nebude kratší než 5 pracovních dní, tento rozpor neodstraní.

- VII.3. Výpovědní doba v případě výpovědi této smlouvy dle odst. VII.2. je sjednána v délce 15 dnů a běží ode dne následujícího po dni, ve kterém byla Nájemci doručena písemná výpověď Pronajímatele.
- VII.4. Bude-li Nájemce užívat Předmět nájmu takovým způsobem, že bude docházet k jeho opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem nebo bude prokazatelně hrozit jeho zničení, bude Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k tomu, aby Předmět nájmu užíval řádně a za tím účelem mu bude zaslána písemná výzva, ve které Pronajímatel stanoví přiměřenou lhůtu k nápravě, která nebude kratší než 5 pracovních dní, a upozorní Nájemce na následky neuposlechnutí výzvy. Jestliže Nájemce výzvě dle předchozí věty nevyhoví, je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. V takovém případě dojde k ukončení této smlouvy dnem, ve kterém byla Nájemci doručena písemná výpověď Pronajímatele.
- VII.5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
- VII.5.1. Pronajímatel nezpřístupní Nájemci Předmět nájmu ve lhůtě a stavu ve smyslu odst. II.2. této smlouvy;
  - VII.5.2. Pronajímatel neprovede na základě oznámení Nájemce bez zbytečného odkladu činnosti dle odst. V.5. této smlouvy;
  - VII.5.3. Pronajímatel poruší ujednání dle odst. V.8. této smlouvy;
  - VII.5.4. Nájemce písemně oznámí Pronajímateli, že došlo ke skončení životnosti FVE, nebo mu doručí písemné rozhodnutí Nájemce o trvalém ukončení provozu FVE na Předmětu nájmu.
- VII.6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že zánik smlouvy o dodávce elektrické energie s č. [REDACTED] uzavřené mezi smluvními stranami dne [REDACTED] 202[REDACTED] (dále jen „**Smlouva o dodávkách elektrické energie**“) nemá bez dalšího vliv na účinnost a platnost této smlouvy.
- VII.7. Smluvní strany sjednávají, že, není-li v této smlouvě výslovně sjednáno jinak, není žádná smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět, odstoupit od ní či ji jakýmkoli způsobem jednostranně předčasně ukončit či zrušit, nevyplyvá-li z kogentních ustanovení právních předpisů výslovně jinak. V maximálním rozsahu přípustném dle právních předpisů smluvní strany výslovně vylučují jakékoli z právních předpisů vyplývající důvody pro výpověď této smlouvy, odstoupení od této smlouvy či jednostranné ukončení či zrušení této smlouvy.
- VII.8. Smluvní strany tímto sjednávají zákaz zcizení Pozemku bez souhlasu Nájemce ve smyslu ust. § 1761 Občanského zákoníku po dobu trvání této smlouvy. Zákaz zcizení Pozemku strany sjednávají jako právo obligační. Nájemce udělení souhlasu se zcizením Pozemku dle tohoto odstavce neodepře, dojde-li k uzavření bezpodmínečné dohody o postoupení této smlouvy a Smlouvy o dodávkách elektrické energie (příp. budoucích smluv o postoupení těchto smluv) z Pronajímatele na budoucího vlastníka Pozemku tak, aby

nový vlastník k okamžiku nabytí jeho vlastnického práva k Pozemku vstoupil do práv a povinností Pronajímatele z těchto smluv.

- VII.9. Nejpozději do 15 dnů ode dne zániku této smlouvy o nájmu je Nájemce povinen provést demontáž a odvoz FVE vč. jejích součástí a veškerého příslušenství a předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Jestliže Nájemce neprovede demontáž a odvoz FVE dle tohoto odstavce ve lhůtě dle předchozí věty, je Pronajímatel oprávněn provést demontáž a odvoz FVE na náklady Nájemce. Smluvní strany se rovněž zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k výmazu výhrady podle ust. § 508 Občanského zákoníku z katastru nemovitostí.
- VII.10. O vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli po skončení nájmu bude vyhotoven předávací protokol obsahující popis stavu Předmětu nájmu po skončení nájmu, který obě smluvní strany potvrdí svým podpisem. Vyhotovení předávacího protokolu zajistí Pronajímatel.

### **VIII. Závěrečná ujednání**

- VIII.1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- VIII.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.
- VIII.3. V případě vyhotovení a uzavření této smlouvy v elektronické podobě se smluvní strany zavazují podepsat tuto smlouvu v 1 vyhotovení platným elektronickým podpisem, který umožní vyhotovit autorizovanou konverzi tohoto dokumentu a každá smluvní strana obdrží verzi smlouvy ve formátu PDF s platnými elektronickými podpisy obou smluvních stran. V případě vyhotovení a uzavření této smlouvy v listinné podobě se smluvní strany zavazují tuto smlouvu podepsat ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.
- VIII.4. Smlouvu je možno měnit pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- VIII.5. Veškeré případné spory z této smlouvy budou v prvé řadě řešeny smírem. Pokud smíru nebude dosaženo během 90 dnů, všechny spory z této smlouvy a v souvislosti s ní budou řešeny před Městským soudem v Brně.
- VIII.6. Smluvní strany se uzavřením této smlouvy dohodly, že vylučují aplikaci ust. § 557, § 1793 a § 1805 odst. 2 Občanského zákoníku.
- VIII.7. Stane-li se kterákoliv část této smlouvy neplatnou 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 této smlouvy vyplývá, že zbylé plnění nemá pro smluvní strany význam.

- VIII.8. 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.
- VIII.9. Ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku se neuplatní; každá ze smluvních stran na sebe převzala nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- VIII.10. Veškeré dokumenty doručované (i) Nájemci ze strany Pronajímatele dle této smlouvy budou zasílány do datové schránky Nájemce (ID DS: *p8s285a*) a (ii) Pronajímateli ze strany Nájemce dle této smlouvy budou zasílány do datové schránky Pronajímatele (ID DS: *gxxbyhw*).
- VIII.11. Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti po jejím zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, jestliže tato smlouva má být v registru smluv zveřejněna. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí Nájemce. Jestliže tato smlouva nebude v registru zveřejněna (z důvodu, že tato povinnost z platné právní úpravy nevyplývá), nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- VIII.12. Nedílnou součástí smlouvy je její Příloha č. 1 – Situační nákres FVE a Příloha č. 2 – Souhlasné prohlášení vlastníka upevněného zařízení a vlastníka nemovitosti se zapsáním výhrady do katastru nemovitostí.

Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na schůzi č. [...] dne [...].

V Brně dne [...]

V Brně dne [...]

**Statutární město Brno,**  
**městská část Brno – Vinohrady**  
Mgr. Jitka Ivičičová, starostka  
Za **Pronajímatele**

**SAKO Brno SOLAR a. s.**  
Lubomír Ondřík, MBA, ředitel  
  
Za **Nájemce**

## SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ

**vlastníka upevněného zařízení a vlastníka nemovitosti se zapsáním výhrady do katastru nemovitostí**

**Statutární město Brno, městská část Brno - Vinohrady**

Zastoupena: Mgr. Jitkou Ivičičovou, starostkou  
Se sídlem: Velkopavlovická 4310/25, 628 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: [...]

(dále jen „**Vlastník nemovitosti**“)

a

**SAKO Brno SOLAR a.s.**

Zastoupena: Lubomírem Ondříkem, MBA, ředitelem  
Se sídlem: Jedovnická 4247/2, Židenice, 628 00 Brno  
IČO: 141 03 320  
DIČ: CZ14103320

Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8651

(dále jen „**Vlastník upevněného zařízení**“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku činí ve smyslu ust. § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), a ust. § 72 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**KV**“), následující souhlasné prohlášení:

## PREAMBULE

Vlastník upevněného zařízení a Vlastník nemovitosti spolu uzavřeli dne [doplnit datum a označení smlouvy] (dále jen „**Smlouva**“).

Vlastník upevněného zařízení se na základě Smlouvy stal uživatelem ve Smlouvě specifikované části nemovitosti – parc. č. 9288/1 zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 4889 m<sup>2</sup>, zapsaném na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Židenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, jehož součástí je stavební objekt s č. p. 4164, objekt občanské vybavenosti, Základní škola, adresa Mutěnická 4164/23 (dále jen „**Nemovitost**“), a to za účelem umístění a instalace technologického zázemí potřebného k zajištění provozování

fotovoltaických panelů, včetně všech jejich součástí a příslušenství, tvořících fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 99,9 kWp (dále jen „**Upevněné zařízení**“).

#### I.

##### **Výhrada vlastnického práva k upevněnému zařízení**

Vlastník upevněného zařízení si tímto souhlasným prohlášením vyhrazuje vlastnické právo k výše specifikovanému Upevněnému zařízení.

Vlastník upevněného zařízení tímto prohlašuje, že Upevněné zařízení je vlastnictvím Vlastníka upevněného zařízení a není součástí výše specifikované Nemovitosti.

#### II.

##### **Souhlas vlastníka nemovitosti**

Vlastník nemovitosti tímto souhlasí s prohlášením Vlastníka upevněného zařízení uvedeného v čl. I tohoto souhlasného prohlášení, tedy s tím, že výše specifikované Upevněné zařízení je vlastnictvím Vlastníka upevněného zařízení a není součástí Nemovitosti.

Vlastník nemovitosti dále souhlasí s tím, aby byla do katastru nemovitostí na základě tohoto souhlasného prohlášení zapsána poznámka o výhradě, že Upevněné zařízení není součástí Nemovitosti.

#### III.

##### **Další prohlášení účastníků**

Vlastník upevněného zařízení a Vlastník nemovitosti dále společně prohlašují, že:

- a) k okamžiku podání žádosti o zápis poznámky o výhradě, že Upevněné zařízení není součástí Nemovitosti, není Upevněné zařízení spojeno s Nemovitostí, a
- b) Vyhrazené zařízení nenahrazuje žádný stroj, který je součástí Nemovitosti.

#### IV.

##### **Návrh na zápis**

Vlastník pozemku a Vlastník upevněného zařízení tímto společně prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto souhlasném prohlášení nejsou mezi nimi sporné ani pochybné.

Vlastník pozemku a Vlastník upevněného zařízení tímto společně žádají Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, aby dle ust. § 508 OZ a s ohledem na ust. § 72 odst. 4 KV zapsal výhradu vlastnictví k Upevněnému zařízení v tom smyslu, že Upevněné zařízení – **fotovoltaická elektrárna o celkovém instalovaném výkonu 99,9 kWp** není součástí Nemovitosti.

#### V.

##### **Závěr**

Toto souhlasné prohlášení je vyhotoveno ve 3 stejnopisech, kdy 1 vyhotovení obdrží Vlastník upevněného zařízení, 1 vyhotovení obdrží Vlastník nemovitosti a 1 vyhotovení s úředně ověřeným podpisy zástupců Vlastníka nemovitosti a Vlastníka upevněného zařízení je určeno



příslušnému katastrálnímu pracovišti za účelem zápisu poznámky o výhradě v souladu s tímto prohlášením.

V Brně dne [...]

Za Vlastníka nemovitosti

V Brně dne [...]

Za Vlastníka upevněného zařízení

---

**Statutární město Brno, městská část**

**Brno - Vinohrady**

Mgr. Jitka Ivičičová, starostka

---

**SAKO Brno SOLAR a.s.**

Lubomír Ondřík, MBA, ředitel