

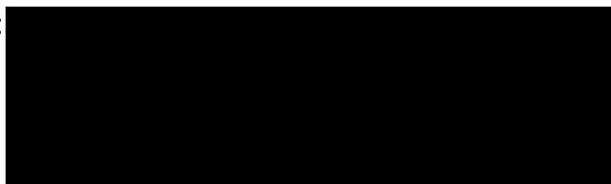
Smlouva o smlouvě budoucí (nájemní)

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 Nájemce:

Městské divadlo Brno, příspěvková organizace

Zastoupena: MgA. Stanislavem Mošou, ředitelem
Se sídlem: Lidická 1863/16, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 00101397
DIČ: CZ00101397
Zápis v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Brně, spis. zn. Pr 35
Ve věcech technických jsou pověřeni jednat:



(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

Právnícká 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. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku parc. č. 3667 k. ú. Černá Pole, jehož součástí je budova č. popisné 1863, stavba občanského vybavení, Lidická orient. č. 16, obec Brno, Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato nemovitost byla



statutárním městem Brnem (jako zřizovatelem) předána zřizovací listinou k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci, která vykonává správu předmětného majetku.

Rada města Brna na své schůzi č. R9/162 konané dne 28. 1. 2026, bod č. 11 udělila Městskému divadlu Brno souhlas s uzavřením této smlouvy o smlouvě budoucí (nájemní) a budoucí nájemní smlouvy na umístění fotovoltaických panelů na objekt Městského divadla Brno, p. o.

- 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 nemovitosti specifikované v odst. I.1., a to část střechy nad foyer hudební scény Městského divadla Brno (plochu ve tvaru půlměsíce), případně (dle možností divadelního provozu) 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 maximálním 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 30. 6. 2027, pokud 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 jako oprávněný správce Předmětu nájmu v této souvislosti zavazuje poskytnout/udělit Budoucímu nájemci veškeré souhlasy potřebné podle právních předpisů pro vyřízení povolení FVE ze strany stavebního úřadu na cizí nemovitosti, a to bezodkladně na základě písemné žádosti Budoucího nájemce, nebo Budoucí nájemce poskytne Budoucímu pronajímateli písemné prohlášení, 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. Finanční podmínky budou sjednány samostatnou dohodou;
 - I.3.4. Budoucímu pronajímateli bude Budoucím nájemcem předložena k připomínkám dokumentace pro provádění stavby (bude-li její zpracování pro provádění FVE

vyžadováno právními předpisy), nebo dokumentace technického řešení FVE na předmětu nájmu.

I.3.5. Budoucí pronajímatel informuje Budoucího nájemce, že na předmět nájmu (na střechu hudební scény) se nevztahuje záruka;

(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 doloží Budoucímu pronajímateli 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 30. 6. 2027 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: 6n4k5mp 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.

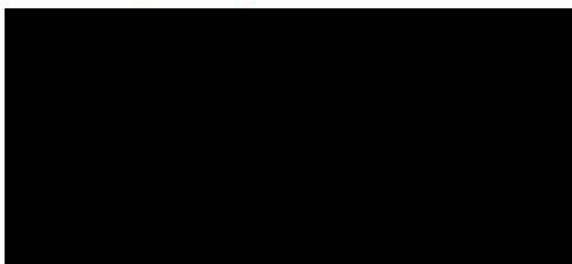
V Brně dne 29. 1. 2026

V Brně dne

Městské divadlo Brno, p.o.

MgA. Stanislav Moša, ředitel

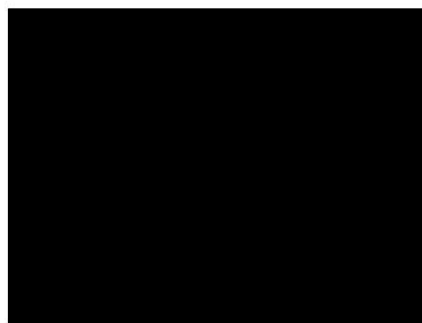
Za **Budoucího Pronajímatele**



SAKO Brno SOLAR a. s.

Lubomír Ondřík, MBA, ředitel

Za **Budoucího Nájemce**



Nájemní smlouva

kteřou, 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 Nájemce:

Městské divadlo Brno, příspěvková organizace

Zastoupena: MgA. Stanislavem Mošou, ředitelem
Se sídlem: Lidická 1863/16, Černá Pole, 602 00 Brno
IČO: 00101397
DIČ: CZ00101397
Zápis v obchodním rejstříku: u Krajského soudu v Brně, spis. zn. Pr 35
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 57037621/0100

Ve věcech technických jsou pověřeni
jednat:

Kontaktní osoba ve věcech ekonomických:

(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. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku parc. č. 3667 k. ú. Černá Pole, jehož součástí je budova č. popisné 1863, stavba občanského vybavení, Lidická orient. č. 16, obec Brno, Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato nemovitost byla statutárním městem Brnem (jako zřizovatelem) předána zřizovací listinou k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci (MDB), která vykonává správu předmětného majetku.
- I.2. Dle čl V. odst. V. 6. zřizovací listiny MDB je MDB oprávněno jako Pronajímatel uzavřít tuto nájemní smlouvu.
- I.3. Uzavřením této smlouvy Pronajímatel přenechává Nájemci k užívání část střechy na nemovitosti specifikované v odst. I.1., a to část střechy nad foyer hudební scény Městského divadla Brno – plochu ve tvaru půlměsíce, případně (dle možností divadelního provozu) 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 maximálním 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 ho Nájemce seznámil s projektovou dokumentací FVE ve stupni minimálně dokumentace pro povolení stavby (je-li její zpracování vyžadováno právními předpisy), resp. s technickým řešením FVE, že je měl možnost připomínkovat, a 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 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 (resp. statutární město Brno) vlastníkem FVE i přes výhradu podle odst. II.4. této smlouvy na základě jejího upevnění k nemovitosti, zavazují se smluvní strany vypořádat tak, že Pronajímatel Nájemci uhradí náklady účelně vynaložené Nájemcem na projektování FVE a jejího 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 umožnit mu jeho užívání do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání k účelu

sjednanému v odst. I.3. této smlouvy. Bude vyhotoven písemný předávací protokol obsahující zejm. aktuální popis stavu Předmětu nájmu a **pravidla pro pohyb na střeše** sjednaná pro Pronajímatele při zajišťování údržby a oprav divadelní VZT a požárních zařízení umístěných na střeše a pro Nájemce při zajišťování údržby a oprav FVE. Obě smluvní strany potvrdí předávací protokol svým podpisem.

- II.3. Vyhotovení předávacího protokolu zajistí obě strany ve vzájemné součinnosti. 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. Pronajímatel souhlasí s tím, aby do katastru nemovitostí byla zapsána výhrada podle ust. § 508 Občanského zákoníku o tom, že vlastníkem FVE na/v předmětu nájmu je Nájemce. Souhlasné prohlášení vlastníka upevněného zařízení a vlastníka nemovitosti se zapsáním výhrady do katastru nemovitostí předloží Nájemce. Nájemce dále zajistí Zápis výhrady vlastnictví FVE do katastru nemovitostí. Pronajímatel je k tomuto účelu povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost.

III. Nájemné

- III.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli **roční nájemné** ve výši **12 Kč bez DPH**. K částce bude připočtena DPH v zákonné výši sazby daně platné ke dni uskutečnění dílčího zdanitelného plnění, v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“). 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. **Před zahájením prací musí být pracovníci zhotovitele FVE proškoleni technikem BOZP a požární ochrany Pronajímatele.**

- IV.2. Pronajímatel informuje nájemce, že na Předmět nájmu se nevztahuje záruka za jakost.
- IV.3. Nájemce je povinen zřídit FVE tak, aby na Předmětu nájmu ani na Pozemku nedocházelo ke vzniku škod, a aby Pronajímatel, uživatelé prostor v nemovitosti 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 po předběžné dohodě termínu umožnit vstup do prostor souvisejících s Předmětem 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 k Předmětu nájmu za účelem zřízení a provozování FVE. Pronajímatel je současně povinen umožnit Nájemci napojení na zdroj elektrické energie 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 užívání Předmětu nájmu dle sjednaných podmínek po dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Pronajímatel není oprávněn o své vůli Předmět nájmu měnit.
- V.2. Nájemce nesmí provádět na Předmětu nájmu 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 nezbytné ke zřízení a provozování FVE na Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou. O takových pracích však musí Nájemce Pronajímatele vždy předem informovat.

- V.3. Nájemce není oprávněn zřídit užívací právo třetí osoby k Předmětu nájmu či jeho části bez předchozího písemného souhlasu 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 ke sjednanému účelu, 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 bude Předmět nájmu uveden do takového stavu, aby bylo možné Předmět nájmu ke sjednanému účelu užívat.
- 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 budovy související s Předmětem nájmu a/nebo FVE a jejich součástí. Hrozí-li na 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 udržovat aktualizované po dobu trvání této smlouvy.

- V.8. Pronajímatel není oprávněn umístit na předmět nájmu či do jeho blízkosti cokoliv, co by představovalo (i) překážku dopadu slunečního záření na FVE a/nebo dopad slunečního záření omezovalo či ztěžovalo 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 jakékoli 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 právníckými 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. _____ uzavřené mezi smluvními stranami dne __. __. 202_ (dále jen „**Smlouva o dodávkách elektrické energie**“)* nemá bez dalšího vliv na účinnost a platnost této smlouvy. **(bude aktuálně doplněno při podpisu 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, nevyplývá-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. Nájemce bere na vědomí že vlastníkem nemovitosti specifikované v odst. I.1. smlouvy je statutární město Brno, zákaz jejího zcizení podléhá rozhodnutí v orgánech města.
- 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 první 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: 6n4k5mp).
- 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. Nájemce předloží ke dni podpisu smlouvy Situační nákres FVE (Přílohu č. 1).

V Brně dne

V Brně dne

Městské divadlo Brno, p.o.
MgA. Stanislav Moša, ředitel

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

Za Pronajímatele

Za Nájemce