

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Obč.Z.**“)

Ev. č. Nájemce: xxx

SMLUVNÍ STRANY

Obchodní firma:	Obec Mutěnice
Sídlo:	Masarykova 200, 696 11 Mutěnice
Zápis:	Územně identifikační registr ČR, kód obce MMR: 10044 7
Zastoupena:	Ing. Jiřím Zálešákem, starostou obce
Doručovací adresa:	Masarykova 200, 696 11 Mutěnice
IČO:	00285145
DIČ:	CZ00285145
Kontaktní osoba: Telefon: E-mail: E-mail pro zaslání objednávek:	
Bankovní spojení:	Komerční banka, a.s.
Číslo účtu:	123-1188100277/0100

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Obchodní firma:	ČEZ, a. s.
Sídlo:	Duhová 2/1444, Praha 4, PSČ 140 53
IČO:	45274649
DIČ:	CZ45274649

Zápis:	u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 1581
Zastoupena:	na základě plné moci ze dne 26.06.2023 společností ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o. se sídlem Křižíkova 788/2, Hradec Králové, PSČ 500 03, IČO: 25938924, společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. C 16087, zastoupenou Ing. Kateřinou Bičákovou (dříve Skalickou), předsedkyní rady jednatelů a Bc. Jindřichem Zlámalem, místopředsedou rady jednatelů

(dále jako „**Nájemce**“)

se dohodly následovně:

1. ÚČEL A PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Pronajímatel, jako vlastník, touto smlouvou přenechává

- pozemek/část pozemku – parcela katastru nemovitostí parc. č. **13851** o výměře 135 770 m²
 - pozemek/část pozemku – parcela katastru nemovitostí parc. č. **14005** o výměře 42 417 m²
- vše zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, v katastrálním území Mutěnice a obci Mutěnice (též jako „**Předmět nájmu**“)

k dočasnému užívání Nájemci za účelem zřízení, vybudování a provozování fotovoltaické elektrárny a Nájemce Předmět nájmu přijímá do nájmu a zavazuje se užívat jej způsobem dohodnutým v této smlouvě a platit Pronajímateli řádně a včas nájemné.

Předmět nájmu je vyznačen v situačním zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Po dokončení stavby fotovoltaické elektrárny má Nájemce právo v případě, že potřeba užívání Předmětu nájmu z jeho strany bude co do výměry užší, než při uzavření této smlouvy předpokládal, zajistit na své náklady vypracování geometrického plánu, který přesně vymezí Předmět nájmu podle skutečného provedení fotovoltaické elektrárny a potřeby jeho užívání Nájemcem, a jeden výtisk doručí Pronajímateli. Geometrický plán se doručením výtisku Pronajímateli stane nedílnou součástí této smlouvy jako nová příloha č. 1, nahrazující dosavadní přílohu č. 1, a tímto okamžikem i dochází k automatické změně vymezení Předmětu nájmu v rozsahu dle geometrického plánu.

1.2. Pronajímatel bere na vědomí, že fotovoltaická elektrárna je stavbou dočasnou a tvoří ji zejm. 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 (dále jako „**FVE**“).

Předpokládaný rozsah a umístění FVE na Předmětu nájmu je zakreslen ve schématickém plánu, který je připojen k této smlouvě jako její příloha č. 2.

2. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že:

2.1.1. Předmět nájmu **není** z hlediska aktuálně platného územního plánu obce Mutěnice zahrnut do plochy, jejíž funkční využití umožňuje na Předmětu nájmu zřídit, vybudovat a provozovat FVE;

2.1.2. na Předmětu nájmu nevážnou závazky ani práva třetích osob, zejména zástavní práva, věcná břemena (služebnosti či reálná břemena), předkupní práva ani žádné dluhy, jiná právní zatížení či faktická omezení (např. ekologické zatížení, nestabilní podloží apod.), nebo jiné právní povinnosti a vady, není k němu uzavřena žádná nájemní ani jiná obdobná smlouva;
s výjimkou:

- Pachtovní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem jakožto propachtovatelem a jakožto pachtýřem, dne
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem a jakožto nájemcem dne
- Zástavní smlouva uzavřená mezi Pronajímatelem jakožto zástavcem a jakožto zástavním věřitelem dne
- Právo vzniklé na základě zákona, které není zapsáno v katastru nemovitostí.
(dále jako „Existující zatížení“)

2.1.3. není si vědom žádné skutečnosti týkající se Předmětu nájmu, která by právně či fakticky vylučovala, znemožňovala či omezovala zřízení, vybudování a provozování FVE na Předmětu nájmu (tím není dotčeno ustanovení odst. 2.1.1. tohoto článku smlouvy);

2.1.4. není ke dni podpisu této smlouvy v prodlení s plněním jakékoli své daňové ani jiné povinnosti vůči státu nebo územně samosprávným celkům a Předmět nájmu není zatížen žádnými neuhrazenými závazky vůči orgánům státní správy a územní samosprávy, např. neuhrazenou daní z nemovitostí apod.;

2.1.5. 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; 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;

2.1.6. je oprávněn přenechat Nájemci Předmět nájmu do nájmu a bude-li to k naplnění účelu nájmu třeba, zavazuje se zřídit případně ve prospěch Nájemce právo stavby, resp. věcné břemeno;

2.1.7. nebude na Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dle této smlouvy nebo v souvislosti se zřízením, vybudováním a provozováním FVE na Předmětu nájmu požadovat poskytnutí dalších plnění přesahujících rámec dohodnutý v této smlouvě;

2.1.8. Varianta 1:

Předmět nájmu Nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předává do užívání.

Varianta 2:

Předmět nájmu Nájemci předá do užívání do kalendářních dnů po ukončení Existujících zatížení. Tímto ujednáním však není dotčeno právo Nájemce užívat Předmět nájmu počínaje nabytím účinnosti této smlouvy, k účelu uvedenému v této smlouvě.

2.2. Varianta 1 (použije se v případě, kdy je v odst. 2.1.8. použita rovněž varianta 1; je-li v odst. 2.1.8. použita varianta 2, bude tento odst. 2.2. vymazán):

Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy od Pronajímatele přejímá.

2.3. Varianta 1 (podnět na změnu ÚP nebyl ke dni podpisu smlouvy podán a smluvní strany se dohodly, že podnět podá Nájemce):

Pronajímatel se zavazuje že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy, udělí Nájemci plnou moc pro všechna právní jednání vůči obci, kde se nachází Předmět nájmu, aby Nájemce sám či prostřednictvím třetí osoby podal podnět ke změně územního plánu obce tak, aby funkční využití Předmětu nájmu umožnilo na Předmětu nájmu zřídit, vybudovat a provozovat FVE (dále jen „**Změna územního plánu**“). Nájemce se zavazuje, že učiní všechna právní jednání nezbytná ke schválení Změny územního plánu a Pronajímatel se zavazuje, že za tímto účelem poskytne Nájemci veškerou nezbytnou součinnost.

Pronajímatel se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy, vydá Nájemci souhlas vlastníka s dočasným odnětím Předmětu nájmu ze zemědělského půdního fondu (dále jen „**ZPF**“) a že rovněž udělí Nájemci plnou moc pro všechna právní jednání související se změnou bonifikace půdy na Předmětu nájmu.

Varianta 2 (podnět na změnu ÚP nebyl ke dni podpisu smlouvy podán a smluvní strany se dohodly, že podnět podá Pronajímatel):

Pronajímatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy, sám nebo prostřednictvím třetí osoby podá podnět ke změně územního plánu obci, kde se nachází Předmět nájmu tak, aby funkční využití Předmětu nájmu umožnilo na Předmětu nájmu zřídit, vybudovat a provozovat FVE (dále jen „**Změna územního plánu**“) a že učiní všechna právní jednání nezbytná ke schválení Změny územního plánu. Nájemce se zavazuje, že poskytne Pronajímateli pro účely Změny územního plánu veškerou součinnost, zejména poskytne podklady týkající se FVE.

Pronajímatel se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, vydá Nájemci souhlas vlastníka s dočasným odnětím Předmětu nájmu ze zemědělského půdního fondu (dále jen „**ZPF**“) a že rovněž udělí Nájemci plnou moc pro všechna právní jednání související se změnou bonifikace půdy na Předmětu nájmu.

Varianta 3 (podnět na změnu ÚP byl podán pronajímatelem před podpisem smlouvy):

Pronajímatel prohlašuje, že sám nebo prostřednictvím třetí osoby podal podnět ke změně územního plánu obce, kde se nachází Předmět nájmu tak, aby funkční využití Předmětu nájmu umožnilo na Předmětu nájmu zřídit, vybudovat a provozovat FVE (dále jen „**Změna územního plánu**“) a že učiní všechna právní jednání nezbytná ke schválení Změny územního plánu.

Pronajímatel se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, vydá Nájemci souhlas vlastníka s dočasným odnětím Předmětu nájmu ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) a že rovněž udělí Nájemci plnou moc pro všechna právní jednání související se změnou bonifikace půdy na Předmětu nájmu.

- 2.4. V případě, že zastupitelstvo obce rozhodne o tom, že náklady obce spojené s pořízením Změny územního plánu ponese plně či částečně Pronajímatel jako navrhovatel, jdou tyto náklady ve výši určené zastupitelstvem obce k tíži Nájemce a Nájemce se zavazuje namísto Pronajímatele a na jeho výzvu tyto náklady obci přímo uhradit, případně, pokud je Pronajímatel obci uhradil, pak je zaplatit Pronajímateli.
- 2.5. Platby za vynětí Předmětu nájmu ze ZPF po dobu trvání této smlouvy hradí Nájemce.
- 2.6. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud bude Změna územního plánu zamítnuta, resp. pokud nebude schválena do 4 let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

3. FÁZE NÁJMU

- 3.1. Nájem dle této smlouvy bude rozdělen do čtyř fází, a to do fáze přípravné, stavební, provozní a fáze odstranění (dále jako „**Přípravná fáze**“, „**Fáze výstavby**“, „**Provozní fáze**“ a „**Fáze odstranění**“). Jednotlivé fáze na sebe bezprostředně navazují.

3.2. Přípravná fáze:

- 3.2.1. Přípravná fáze počíná dnem nabytí účinnosti této smlouvy a je určena zejm. pro přípravu výstavby, zejm. podání podnětu na Změnu územního plánu, vynětí Předmětu nájmu ze ZPF a změnu bonifikace půdy na Předmětu nájmu a dále pro obstarání všech Povolení tak, jak jsou tato definována níže v této smlouvě, s tím, že v Přípravné fázi je Nájemce, popř. jím určené osoby, oprávněn užívat Předmět nájmu zejm. za účelem testování, provádění geologického průzkumu, provádění geodetických prací, vytyčení inženýrských sítí a provádění další činností zahrnujících zejména přípravu Předmětu nájmu pro výstavbu FVE.

3.2.2. Varianta 1 (použije se v případě, kdy Existující zatížení mohou být v Přípravné fázi ponechána, ale následně mají být ukončena dle odst. 5.1.6. této smlouvy)

V přípravné fázi je Pronajímatel oprávněn ponechat v účinnosti Existující zatížení, pokud tím neohrozí schválení Změny územního plánu, anebo naplnění účelu této smlouvy. V případě, že v průběhu řízení o schválení Změny územního plánu vyvstane pro účely zajištění schválení Změny územního plánu potřeba odstranit Existující zatížení, zavazuje se Pronajímatel v přiměřené době Existující zatížení ukončit. Ukončením Existujících zatížení se pro účely této smlouvy rozumí faktické odstranění, včetně ukončení všech právních vztahů souvisejících s Existujícími zatíženími, ukončení všech činností vykonávaných na Předmětu nájmu v souvislosti s Existujícími zatíženími a rovněž výmaz Existujících zatížení z katastru nemovitostí. Pronajímatel je však v každém případě povinen provést ukončení Existujících zatížení nejdéle a za podmínek dle odst. 5.1.6. této smlouvy.

Varianta 2 (použije se v případě, kdy Existující zatížení nejsou v rozporu s účelem dle této smlouvy a nepodléhají povinnosti ukončení dle odst. 5.1.6. této smlouvy, ledaže to bude nutné pro Změnu územního plánu)

Pronajímatel je v Přípravné fázi povinen ukončit Existující zatížení v případě, že v průběhu řízení o schválení Změny územního plánu vyvstane pro účely zajištění schválení Změny územního plánu potřeba odstranit Existující zatížení. Ukončením Existujících zatížení se pro účely této smlouvy rozumí faktické odstranění, ukončení všech právních vztahů souvisejících s Existujícími zatíženími, ukončení všech činností vykonávaných na Předmětu nájmu v souvislosti s Existujícími zatíženími a rovněž výmaz Existujících zatížení z katastru nemovitostí.

- 3.2.3. Po dobu Přípravné fáze bude Nájemce hradit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem stanoveným v cenovém ujednání obsaženém v příloze č. 3, které tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „**Cenové ujednání**“ a nájemné po dobu Přípravné fáze dále jako „**Přípravné nájemné**“).
- 3.2.4. Pronajímatel se zavazuje postupovat ve shodě s Nájemcem a dle jeho pokynů, stane-li se z důvodu vlastnického práva k Předmětu nájmu účastníkem územního, resp. stavebního řízení o stavbě FVE; Pronajímatel se Nájemci zavazuje vyjádřit souhlas s výstavbou FVE ve formě předvídané stavebním zákonem.
- 3.2.5. Nájemce bude informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu o dni nabytí právní moci územního rozhodnutí, resp. společného územního rozhodnutí a stavebního povolení pro stavbu FVE.

3.3. Fáze výstavby:

- 3.3.1. Fáze výstavby počíná dnem předání staveniště zhotoviteli stavby FVE. V pochybnostech o dni zahájení výstavby rozhodují zápisy do stavebního deníku. Nájemce bude bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele o tom, k jakému dni počala běžet Fáze výstavby.
- 3.3.2. Fáze výstavby je určena k tomu, aby Nájemce, popř. jím pověřené třetí osoby vybudovali stavbu FVE na Předmětu nájmu, zejm. zahájili a provedli stavbu FVE a všech souvisejících zařízení, zajistili připojení FVE k distribuční soustavě, a provedli další činnosti a kroky s tím spojené, a případně i ověřili technologii FVE provozem pro ověření technologie (zkušební provoz).
- 3.3.3. Po dobu Fáze výstavby bude Nájemce hradit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem stanoveným v Cenovém ujednání (dále jako „**Stavební nájemné**“).

3.4. Provozní fáze:

- 3.4.1. Provozní fáze počíná 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla FVE uvedena do provozu, vždy však až po kolaudaci; uvedením FVE do provozu se rozumí den, kdy FVE v souladu s udělenou úřední licencí, pokud se vyžaduje, a Smlouvou o připojení FVE k distribuční soustavě zahájila měřenou dodávku elektřiny do distribuční sítě. Nájemce bude bez zbytečného odkladu písemně informovat Pronajímatele o uvedení FVE do provozu.
- 3.4.2. Provozní fáze je určena k tomu, aby Nájemce, popř. jím pověřené třetí osoby, provozovali FVE, prováděli její údržbu, opravy, včetně případné modernizace a činili všechny činnosti a úkony potřebné k řádnému provozování FVE.
- 3.4.3. Provozní fáze trvá 30 let. Nájemce je oprávněn uplatnit právo na prodloužení Provozní fáze o 10 let (dále jako „**Opce**“). Nájemce uplatní Opci písemným

oznámením doručeným Pronajímateli osobně, nebo doporučenou zásilkou nejpozději jeden (1) rok před skončením Provozní fáze. Doručením oznámení o uplatnění Opce Pronajímateli je prodloužena doba Provozní fáze o 10 let.

Nájemce není povinen Opci uplatnit. V případě, že Nájemce Opci neuplatní, skončí Provozní fáze uplynutím původně sjednané doby.

- 3.4.4. Po dobu Provozní fáze bude Nájemce hradit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem stanoveným v Cenovém ujednání (dále jako „**Provozní nájemné**“).

3.5. Fáze odstranění:

- 3.5.1. Fáze odstranění počíná dnem následujícím po skončení Provozní fáze a trvá po dobu, než dojde k odstranění všech zařízení Nájemce, s výjimkou připojovacího kabelu FVE do distribuční sítě a optického kabelu, které dle dohody smluvních stran nebudou odstraněny, budou ponechány na Předmětu nájmu a zůstávají ve vlastnictví Nájemce a toto smluvní ujednání se považuje za dohodu o umístění inženýrské sítě (vyplacené nájemné Pronajímateli zahrnuje veškerá omezení Předmětu nájmu dle této smlouvy a dohody o umístění inženýrské sítě), pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, a dále než dojde k uvedení Předmětu nájmu (příslušných pozemků) do stavu odpovídajícího jeho druhu, jímž se v případě orné půdy rozumí zorání a uvláčení a v případě trvalých travních ploch osetí travním semenem. Nájemce je povinen odstranit zařízení z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do stavu uvedeného v tomto odstavci v přiměřené lhůtě potřebné pro splnění této povinnosti.

- 3.5.2. Pokud je Nájemci rozhodnutím správního orgánu uložena povinnost provést rekultivaci Předmětu nájmu nebo jeho části, Fáze odstranění se prodlužuje o dobu provádění rekultivace stanovenou rozhodnutím správního orgánu a o dobu nezbytně nutnou k provedení navrácení Předmětu nájmu do ZPF.

Pokud v rozhodnutí o rekultivaci není doba jejího provádění stanovena, Fáze odstranění se prodlužuje o dobu potřebnou pro provedení rekultivace.

- 3.5.3. Nájemce Pronajímateli oznámí den ukončení Fáze odstranění písemně do deseti pracovních dní od ukončení Fáze odstranění.

- 3.5.4. Po dobu Fáze odstranění bude Nájemce hradit Pronajímateli **Přípravné nájemné** (tj. nájemné shodné jako v Přípravné fázi) ve výši a způsobem stanoveným v Cenovém ujednání.

- 3.6. Pro účely této smlouvy se pak Nájemným rozumí buď Přípravné nájemné, Stavební nájemné nebo Provozní nájemné, v závislosti na příslušné fázi nájmu.

4. SOUHLAS PRONAJÍMATELE S VÝSTAVBOU FVE A SE ZÁPISEM NÁJEMNÍHO PRÁVA A VÝHRADY VLASTNICTVÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- 4.1. Pronajímatel touto smlouvou uděluje souhlas

- 4.1.1. se Změnou územního plánu;

- 4.1.2. s výstavbou a provozováním FVE na Předmětu nájmu včetně připojení FVE k distribuční soustavě (dále též jako „**Výstavba a provoz FVE**“);

- 4.1.3. 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 a stavbě FVE, při jejím provozování prostřednictvím pravidelné či nahodilé obsluhy, 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;
- 4.1.4. s oplocením Předmětu nájmu a odstraněním neživých i živých součástí Předmětu nájmu, např. zeminy, stromů, keřů a rostlin z Předmětu nájmu podle uvážení Nájemce;
- 4.1.5. 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, resp. společného 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. (dále jako „**Povolení**“);
- 4.1.6. s tím, aby Nájemce Povolení obstaral sám, nebo prostřednictvím třetí osoby; za tímto účelem se Pronajímatel zavazuje udělit Nájemci na jeho žádost bez zbytečného odkladu plnou moc (potřebné plné moci) ke všem právním jednáním souvisejícím s vydáním Povolení pro Výstavbu a provoz FVE;
- 4.1.7. s tím, aby Nájemce podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na zápis nájemního práva k Předmětu nájmu do katastru nemovitostí; Pronajímatel se za tímto účelem zavazuje na výzvu Nájemce bez zbytečného odkladu podepsat s ověřeným podpisem souhlasné prohlášení o vzniku nájemního práva k Předmětu nájmu podle vzoru uvedeného v příloze č. 4 této smlouvy, na jehož základě je Nájemce oprávněn podat návrh na zahájení řízení o povolení vkladu nájemního práva do katastru nemovitostí, a to nejdříve ve Fázi výstavby, a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou další součinnost nezbytnou k zápisu nájemního práva do katastru nemovitostí. Správní poplatek za podání návrhu na zahájení vkladového řízení u katastrálního úřadu se zavazuje zaplatit Nájemce. Pokud by došlo ke změně právní úpravy a pro zápis (vklad) nájemního práva do katastru nemovitostí by se vyžadovaly jiné podklady (např. jiné znění souhlasného prohlášení), pak se Pronajímatel zavazuje podepsat veškeré podklady, které budou nezbytné k zápisu nájemního práva, resp. jeho vkladu, dle aktuální právní úpravy.
- 4.2. Bude-li to k vydání Povolení, resp. k Výstavbě a provozu FVE třeba, zavazuje se Pronajímatel, že na výzvu Nájemce zřídí ve prospěch Nájemce kdykoliv do doby ukončení Provozní fáze buď (i) právo stavby podle ust. § 1240 a dalších ObčZ, kterým bude na dobu do ukončení Provozní fáze včetně jejího prodloužení v důsledku uplatnění Opce zřízeno právo stavby k celé stavbě FVE, nebo (ii) věcné břemeno podle ust. § 1257 a dalších ObčZ, umožňující do doby ukončení Provozní fáze, včetně jejího prodloužení v důsledku uplatnění Opce, umístit, užívat, provozovat a provádět potřebnou údržbu a opravy FVE, umožnit 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, nebo (iii) v případě změny právní úpravy práva těmito práвам obdobná, a že za tímto účelem Pronajímatel uzavře s Nájemcem příslušnou smlouvu, a to v rozsahu nezbytném k vydání Povolení a Výstavbě a provozu FVE, to vše bez zbytečného odkladu po obdržení výzvy Nájemce; Nájemce se zavazuje uhradit všechny

správní poplatky související se zřízením těchto práv, jakož i zajistit přípravu návrhů daných smluv. Správní poplatek za podání návrhu na zahájení vkladového řízení u katastrálního úřadu se zavazuje zaplatit Nájemce.

- 4.3. Nájemce prohlašuje, 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, přičemž Pronajímatel bere uvedenou skutečnost na vědomí. Pronajímatel uděluje ve smyslu ustanovení § 508 ObčZ souhlas se zápisem výhrady, že FVE není ve vlastnictví Pronajímatele, do katastru nemovitostí a souhlasí s tím, aby Nájemce podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na zápis výhrady vlastnictví; Pronajímatel se za tímto účelem zavazuje na výzvu Nájemce bez zbytečného odkladu podepsat souhlasné prohlášení o výhradě vlastnictví podle vzoru uvedeného v příloze č. 5 a zavazuje se poskytnout Nájemci veškerou další součinnost nezbytnou k zápisu výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí. Správní poplatek za podání návrhu na zahájení vkladového řízení u katastrálního úřadu se zavazuje zaplatit Nájemce. Pokud by došlo ke změně právní úpravy a pro zápis (vklad) výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí by se vyžadovaly jiné podklady (např. jiné znění souhlasu), pak se Pronajímatel zavazuje rovněž podepsat veškeré podklady, které budou nezbytné k zápisu, resp. jeho vkladu, výhrady vlastnictví dle aktuální právní úpravy.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1. Pronajímatel se dále zavazuje:

- 5.1.1. 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;
- 5.1.2. 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, využil třetích osob a potřebné techniky;
- 5.1.3. 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;
- 5.1.4. 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;
- 5.1.5. dodržovat podmínky stanovené řádem staveniště (Fáze výstavby) a provozním řádem FVE (Provozní fáze) nebo obdobnými dokumenty zpracovanými Nájemcem, se kterými Nájemce Pronajímatele seznámí.
- 5.1.6. ukončit Existující zatížení za podmínek dle odst. 3.2.2. této smlouvy, a to nejpozději k datu 30.9. příslušného kalendářního roku dle požadavku Nájemce

s tím, že Nájemce se zavazuje doručit písemný požadavek na ukončení Existujících zatížení ve lhůtě nejdéle do 30.6. daného kalendářního roku.

Varianta 1:

Smluvní strany shodně prohlašují, že v souvislosti s ukončením Existujících zatížení nenáleží Pronajímateli jakákoliv náhrada či kompenzace a neplynou mu v důsledku tohoto vůči Nájemci žádné právní nároky.

Varianta 2:

Nájemce se zavazuje zaplatit Nájemci v souvislosti s ukončením Existujících zatížení finanční kompenzaci v celkové výši Kč, která byla stanovena následovně:, a to převodem na bankovní účet Pronajímatele a ve lhůtě do

Varianta 3:

Nájemce je však oprávněn doručit Pronajímateli písemný požadavek na dřívější ukončení Existujících zatížení, a to oproti lhůtě uvedené výše v tomto odstavci tohoto článku smlouvy s tím, že podmínky pro dřívější ukončení Existujících zatížení budou stanoveny na základě dohody smluvních stran. Pronajímatel má v takovém případě nárok na finanční kompenzaci za nesklizenou úrodu v důsledku dřívějšího ukončení Existujících zatížení, a to ve výši, která bude řádně prokázána a doložena.

- 5.2. Nájemce se zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nepřenechat Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě, za třetí osobu se pro tyto účely nepovažují společnosti patřící do Skupiny ČEZ, tj. společnosti, které jsou přímo nebo nepřímo ovládány společností ČEZ, a. s., a sama společnost ČEZ, a. s. (dále jako „**Společnosti SKČ**“); Společnostem SKČ je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez omezení.
- 5.3. Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů z Předmětu nájmu, vzniklých při jeho činnosti podle této smlouvy.

6. PŘEVOD SMLOUVY, PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ ZE SMLOUVY

- 6.1. Pronajímatel prohlašuje, že byl Nájemcem informován o skutečnosti, že Nájemce má v budoucnu zájem o převedení vlastnictví FVE, resp. práv a povinností z této smlouvy na společnost ČEZ OZ uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 24135780, resp. na některou další společnost ze Společností SKČ. Pronajímatel tímto uděluje souhlas s převedením vlastnictví FVE a s postoupením této smlouvy na společnost ČEZ OZ uzavřený investiční fond, a.s., resp. na některou další společnost ze Společností SKČ. Pro případ, že by převod práv a povinností z této smlouvy nebyl možný, zavazují se smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této smlouvy, nebo tuto smlouvu na žádost Nájemce ukončit a k datu ukončení uzavřít novou nájemní smlouvu se stejným obsahem jako má tato smlouva mezi Pronajímatelem a společností ze Skupiny ČEZ nebo společností ČEZ OZ uzavřený investiční fond, a.s.
- 6.2. 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 přechodu práv a povinností, označit svého právního nástupce a v případě, že o to bude požádána druhou smluvní stranou, právní nástupnictví též odpovídajícím způsobem prokázat. Neoznámení přechodu práv a povinností na právního nástupce jde k tíži té smluvní strany, která tuto povinnost

porušila; veškeré platby poukázané na účet právního předchůdce budou v takovém případě považovány za poukázané na účet právního nástupce.

- 6.3. Změna vlastnictví Předmětu nájmu ani FVE není důvodem k ukončení této smlouvy.

7. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 7.1. Nájem se sjednává na dobu určitou. Počíná účinností smlouvy a končí uplynutím doby Fáze odstranění (dále jako „**Doba nájmu**“).
- 7.2. Smluvní vztah založený touto smlouvou skončí (i) uplynutím Doby nájmu, resp. prodloužené Doby nájmu v důsledku uplatnění Opce, (ii) dohodou smluvních stran, (iii) výpovědí některé ze smluvních stran, nebo (iv) odstoupením od 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 stran.

- 8.2. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu:

- 8.2.1. kdykoliv v průběhu Přípravné fáze, a to i v částečném rozsahu Předmětu nájmu (tj. i jednostranně zúžit rozsah Předmětu nájmu podle svých potřeb);
- 8.2.2. nebudou-li ve lhůtě dvou (2) let ode dne Změny územního plánu vydána příslušná Povolení, zejm. územní rozhodnutí a stavební povolení, resp. jiná Povolení nezbytná pro zřízení, vybudování nebo provozování FVE, ačkoliv Nájemce splnil všechny povinnosti předepsané právními předpisy či touto smlouvou, a ačkoliv Pronajímatel poskytl Nájemci veškerou potřebnou součinnost;
- 8.2.3. nebude-li možné FVE zřídit, nebo vybudovat, nebo bezpečně provozovat z důvodu (i) technických či technologických, (ii) plynoucích z právních předpisů, (iii) z rozhodnutí orgánů státní správy či územní samosprávy, (iv) ekonomických (zejména pokles cen elektřiny nebo podpory obnovitelných zdrojů), (v) zásahu vyšší moci nebo (vi) dojde-li do konce Provozní fáze k částečnému nebo úplnému zničení FVE;
- 8.2.4. neukončí-li Pronajímatel Existující zatížení v souladu s touto smlouvou a tím znemožní anebo omezí využití Předmětu nájmu Nájemcem k účelu sjednanému touto smlouvou;
- 8.2.5. poruší-li Pronajímatel svou povinnost umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu;

smlouva v těchto případech končí posledním dnem měsíce, ve kterém byla písemná výpověď doručena Pronajímateli.

- 8.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu v případě, že ač byla pravomocně vydána všechna Povolení umožňující výstavbu FVE, nebude bez vážného důvodu zahájena stavba FVE ve lhůtě do dvou (2) let ode dne nabytí právní moci posledního z těchto Povolení; smlouva v takovém případě končí posledním dnem měsíce, ve kterém byla písemná výpověď doručena Nájemci.

- 8.4. Kromě případů odstoupení od smlouvy stanovených v ObčZ je Nájemce oprávněn odstoupit od této smlouvy písemným oznámením doručeným Pronajímateli v těchto případech:

8.4.1. Varianta 1 – použije se v případě, že je v odst. 2.3 smlouvy je zvolena varianta 2

Pronajímatel zastupitelstvu obce či obcí, kde se nalézá Předmět nájmu v termínu dle této smlouvy nepodal, ani nezajistil podání podnětu ke Změně územního plánu, resp. neučinil všechna právní jednání a úkony potřebné k provedení a schválení Změny územního plánu;

Varianta 2 - použije se v případě, že je v odst. 2.3 smlouvy zvolena varianta 1 nebo 3:

Pronajímatel neposkytl Nájemci řádně a včas součinnost nezbytnou ke Změně územního plánu, resp. neučinil všechna právní jednání a úkony potřebné k provedení a schválení Změny územního plánu.

- 8.4.2. Pronajímatel neposkytl včas a řádně součinnost předpokládanou touto smlouvou a z tohoto důvodu nebyla ani do čtyř (4) let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy vydána Povolení, nebo některá z nich, nezbytná k Výstavbě a provozu FVE;
- 8.4.3. stane-li se Předmět nájmu nezpůsobilým pro užívání k účelu sjednanému touto smlouvou, tj. pro Výstavbu a provoz FVE, a Pronajímatel nezjedná nápravu ve lhůtě 30 dnů, ač k tomu byl ze strany Nájemce písemně vyzván;
- 8.4.4. Pronajímatel poruší svou povinnost zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu k účelu sjednanému touto smlouvou a povinnost nezatížit Předmět nájmu, jak jsou definovány výše v čl. 5 této smlouvy;
- 8.4.5. prokáže-li se, že jakékoliv prohlášení Pronajímatele uvedené v této smlouvě je nepravdivé nebo se stalo nepravdivým.
- 8.5. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy písemným oznámením doručeným Nájemci v těchto případech:
- 8.5.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě a nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem Nájemci v písemné výzvě, která nebude kratší než 90 kalendářních dnů;
- 8.5.2. Nájemce je v prodlení s platbou Nájemného za tři (3) a více platebních období sjednaných v Cenovém ujednání a neuhradí dlužné Nájemné ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem Nájemci v písemné výzvě, která nebude kratší než 40 kalendářních dnů;
- 8.5.3. provoz FVE bezprostředně, a nikoliv nahodile ohrožuje majetek a bezpečnost a zdraví osob mimo areál FVE a Nájemce neučinil opatření k odvrácení hrozící škody ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem Nájemci v písemné výzvě, která nebude kratší než 60 kalendářních dnů.
- 8.6. Oznámení o odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením smlouva zaniká dnem následujícím po doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně (s účinky ex nunc). Odstoupení od smlouvy nemá vliv na náhradu újmy.

8.7. Dojde-li k ukončení smlouvy výpovědí nebo odstoupením Nájemce z důvodu ležícího na straně Pronajímatele:

- 8.7.1 v Přípravné fázi, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci vedle dosud vynaložených nákladů, jakož i nákladů spojených s předčasným ukončením této smlouvy, též případnou újmu;
- 8.7.2 ve Fázi výstavby, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci vedle dosud vynaložených nákladů, jakož i nákladů spojených s předčasným ukončením této smlouvy, též případnou újmu. Nájemce je dále oprávněn požadovat po Pronajímateli zaplacení smluvní pokuty ve výši ;
- 8.7.3 v Provozní fázi, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci náklady spojené s předčasným ukončením této smlouvy, jakož i újmu z toho vzniklou, včetně ušlých tržeb za jeden kalendářní rok dle predikovaného množství vyrobené elektřiny (1 GWh z 1 MWp instalovaného výkonu FVE) násobeného cenou silové elektřiny pro výkup elektřiny z FVE v daném roce.

Po skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a za tímto účelem se ujednání této smlouvy stanovená pro Fázi odstranění použijí přiměřeně, přičemž však za dobu odstraňování FVE z Předmětu nájmu a uvádění Předmětu nájmu do stavu specifikovaného touto smlouvou, nemá Pronajímatel právo na nájemné ani na jakékoliv jiné platby (např. z titulu bezdůvodného obohacení apod.).

8.8. Dojde-li k ukončení smlouvy výpovědí nebo odstoupením z jakéhokoliv jiného důvodu než je uplynutí Doby nájmu nebo důvody uvedené v odst. 8.7 této smlouvy, použije se přiměřeně ustanovení o Fázi odstranění.

9. VYŠŠÍ MOC

- 9.1. Vyšší moc je taková mimořádná, neodvratitelná a nepřekonatelná událost mimo kontrolu strany, která se na ni odvolává, kterou nemohla předvídat při uzavření této smlouvy a která jí brání v plnění závazků vyplývajících z této smlouvy. Takové události mohou být kromě dalších případů zejména: živelní pohromy jako požáry velkého rozsahu, zemětřesení, povodně, záplavy, dále pak války, revoluce, epidemie, karanténní omezení, dopravní embarga, generální stávky a stávky celého průmyslového odvětví, pokud mají přímý dopad na smluvní stranu a zásadně ovlivňují plnění této smlouvy.
- 9.2. Nastane-li případ vyšší moci, pak strana, která se na ni odvolává, předloží druhé straně doklady, týkající se tohoto případu. Nebude-li z důvodu vyšší moci možné provozovat FVE, nebude Nájemce povinen po dobu, po kterou se nepodaří důsledky vyšší moci odstranit nebo překonat, povinen hradit nájemné, resp. bude oprávněn výši nájemného snížit poměrně podle rozsahu zasažení vyšší mocí.
- 9.3. Jestliže kterákoliv ze stran nemůže plnit své smluvní závazky z důvodu vyšší moci po dobu delší než 6, projednají strany tento případ mezi sebou a rozhodnou o možných postupech. Nedojde-li k takovéto dohodě ani do 6 měsíců od zahájení projednání tohoto případu, má strana zasažená vyšší mocí právo tuto smlouvu vypovědět. Smlouva v tomto případě končí posledním dnem měsíce, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé straně.

10. DŮVĚRNÉ INFORMACE

- 10.1. Strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění této smlouvy mezi nimi může dojít ke vzájemnému poskytnutí informací, které budou považovány za důvěrné. Za důvěrnou

informaci je považováno obchodní tajemství ve smyslu Obč.Z., informace výslovně označené za důvěrné, informace týkající se této smlouvy a jejího plnění, další informace mající důvěrnou povahu s ohledem na jejich obsah, jakož i údaje podléhající zvláštnímu režimu ochrany podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízení EU 2016/679, Obecné nařízení o ochraně osobních údajů, v platném znění. Každá ze stran se zavazuje uchovávat tyto informace v tajnosti, nesdělít nebo nezpřístupnit je jinému a učinit všechna potřebná opatření k zajištění ochrany důvěrných informací v souladu s tímto ujednáním smluvních stran a příslušnými právními předpisy.

10.2. Výše nájemného (viz příloha č. 3) je vždy důvěrná informace.

10.3. Strana je oprávněna důvěrné informace poskytnout třetí osobě jen na základě písemného souhlasu druhé strany; za třetí stranu se pro tyto účely nepovažují Společnosti SKČ, ani právní, účetní, ekonomičtí či daňoví poradci Pronajímatele, Nájemce či Společnosti SKČ. Strana je povinna zavázat příjemce důvěrných informací k povinnosti utajení důvěrných informací, které mu poskytne, minimálně ve stejném rozsahu, jako je zavázána sama poskytující strana, ledaže by povinnost mlčenlivosti vyplývala přímo z právních předpisů.

10.4. *Poruší-li některá smluvní strana závazek zachovat důvěrnost informací, je druhá ze stran oprávněna požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč. Právo na náhradu případné škody tímto zůstává nedotčeno. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne obdržení výzvy oprávněné smluvní strany k úhradě, spolu s příslušnou fakturou vystavenou v souladu s příslušnými právními předpisy, a bude zaplacená bezhotovostním převodem na účet uvedený na vystavené faktuře.*

11. PŘEDKUPNÍ PRÁVO

11.1. Pronajímatel zřizuje předkupní právo k pozemkům uvedeným v odst. 1.1. této smlouvy ve prospěch Nájemce coby předkupníka. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné (bude zapsáno do katastru nemovitostí), a proto zavazuje dědice, resp. právní nástupce, a lze ho zcizit. Předkupní právo se zřizuje na celou Dobu nájmu, úplata za jeho zřízení je zahrnuta v Nájemném.

11.2. Předkupní právo se vztahuje nejen na prodej pozemku zatíženého předkupním právem, ale též na jakýkoliv další způsob převodu na jinou osobu (dále jen „Koupěchtivý“), ať vkladem do kapitálu či jiným způsobem s poskytnutím protihodnoty (např. proti získání podílu na základním kapitálu, práva společníka na vypořádání příplatku nad základní kapitál apod.).

11.3. Pronajímatel svou nabídkovou povinnost vůči Nájemci splní tak, že mu doručí nabídku (dále jako „**Nabídka z předkupního práva**“) se všemi podmínkami koupě, a doloží k tomu smlouvu uzavřenou mezi Pronajímatelem jako převádějícím a Koupěchtivým jako nabyvatelem.

11.4. Nájemce je povinen přijmout Nabídku z předkupního práva nejpozději do 2 měsíců ode dne jejího doručení Pronajímatelem Nájemci. Nájemce přijme nabídku tak, že odešle Pronajímateli návrh kupní smlouvy a znalecký posudek, který nechá zpracovat v souladu s ustanovením odst. 11.5.1. Návrh kupní smlouvy a znalecký posudek zašle Nájemce na adresu Pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nepřijme-li Nájemce Nabídku z předkupního práva ve výše uvedené lhůtě, předkupní právo Nájemce ve vztahu k předložené Nabídce z předkupního práva zanikne.

11.5. Pokud Nájemce přijme předloženou Nabídku z předkupního práva, bude kupní smlouva uzavřena do 1 měsíce od doručení návrhu kupní smlouvy a znaleckého posudku Nájemci za následujících podmínek:

- 11.5.1. kupní cena bude sjednána jako cena v místě a čase obvyklá, jejíž výše bude určena znaleckým posudkem ke dni doručení Nabídky z předkupního práva; vyhotovení znaleckého posudku zajistí Nájemce, který též uhradí náklady na vyhotovení znaleckého posudku;
- 11.5.2. návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán Nájemcem do 10 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy, Nájemce rovněž uhradí správní poplatek spojený se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- 11.5.3. kupní cenu uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele ve dvou splátkách, a to tak, že $\frac{1}{2}$ kupní ceny uhradí Nájemce Pronajímateli do 10 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti kupní smlouvy a druhou $\frac{1}{2}$ kupní ceny uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele do 10 pracovních dnů ode dne doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí;
- 11.5.4. v případě, že ke dni uzavření kupní smlouvy bude prodej plněním, které je předmětem daně z přidané hodnoty, bude kupní cena navýšena o daň z přidané hodnoty.

11.6. Pronajímatel je oprávněn písemně odmítnout uzavřít kupní smlouvu, pokud by Nájemcem nabízená kupní cena byla nižší než hodnota protiplnění, které by Pronajímatel dosáhl od koupěchtivého.

12. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 12.1. 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 ustanovením § 2913 a násl. Obč.Z. právo na náhradu škody. Náhradu škody je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci v penězích, a to včetně náhrady nemajetkové újmy a všech nákladů ze všech oprávněných nároků, a výdajů s touto škodou souvisejících nebo se k ní vztahujících.
- 12.2. Strany mohou navzájem započíst své vzájemné pohledávky z této smlouvy, a to včetně pohledávek z titulu případných smluvních pokut a nároků na náhradu škody.
- 12.3. 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 strany jde k její tíži.
- 12.4. Pokud katastrální úřad odmítne či zamítne na základě souhlasného prohlášení provést vklad nájemního práva do katastru nemovitostí nebo zápisu výhrady vlastnictví, zavazují se strany odstranit nedostatky v prohlášení, popř. sepsat takovou listinu, či uzavřít takovou smlouvu, která bude odpovídat účelu této smlouvy a podle které bude možno vklad nájemního práva, resp. zápisu výhrady vlastnictví provést.
- 12.5. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností, která je předpokládána samotným Obč.Z. v ustanovení § 1764 - § 1766 Obč.Z. a vylučují tato ustanovení Obč.Z.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 13.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti prvním dnem v měsíci následujícím po podpisu smlouvy.
- 13.3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky.
- 13.4. 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 stran smlouvy dodatek nahrazující předmětné ustanovení novým ustanovením odpovídajícím účelu nahrazovaného ustanovení.
- 13.5. Každá ze smluvních stran je povinna se zdržet jakéhokoliv jednání, které by bránilo naplnění této smlouvy.
- 13.6. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu nedopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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.
- 13.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- 13.8. K této smlouvě jsou připojeny níže uvedené přílohy, které jsou její nedílnou součástí:
- Příloha č. 1 – Situační zakres Předmětu nájmu v katastrální mapě
 - Příloha č. 2 – Situační zakres FVE na Předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 – Cenové ujednání
 - Příloha č. 4 – Vzor Souhlasného prohlášení ke vkladu nájmu do katastru nemovitostí
 - Příloha č. 5 – Vzor Souhlasného prohlášení k výhradě vlastnictví
 - Příloha č. 6 – Plná moc k zastupování

V _____ dne _____

Pronajímatel:

Obec Mutěnice
Ing. Jiří Zálešák
základě plné moci starosta obce

V Praze dne _____

Nájemce:

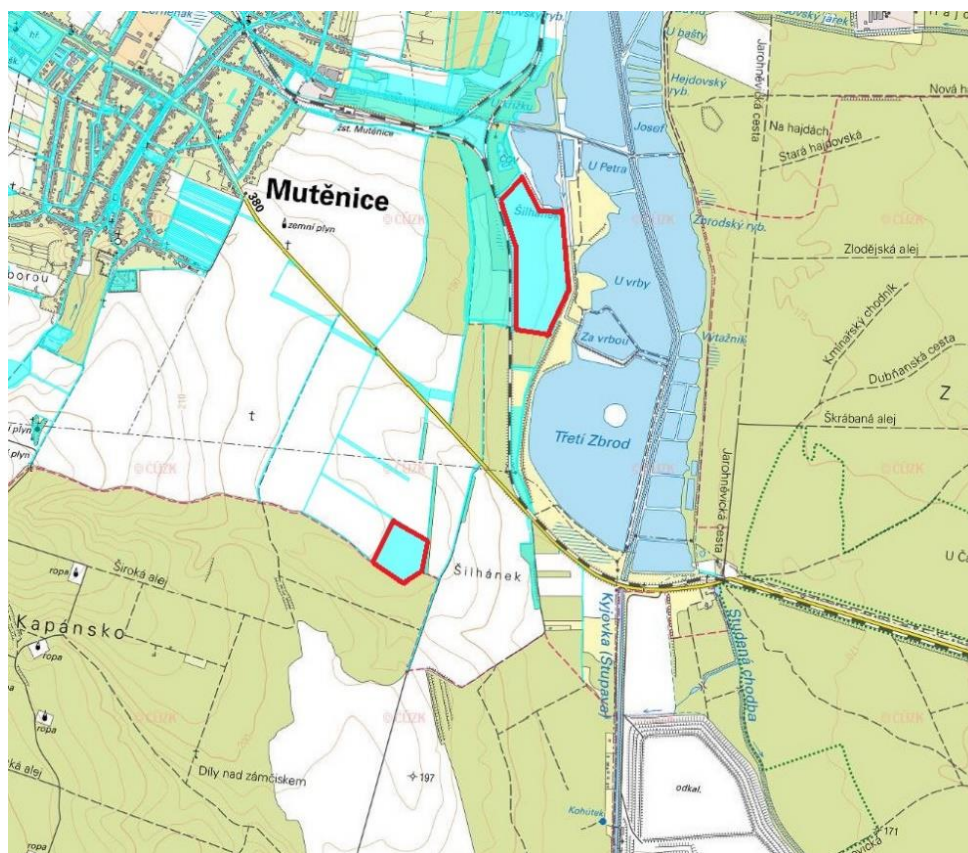
Za ČEZ, a. s. na

ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.
Ing. Kateřina Bičáková
předsedkyně rady jednatelů

Za ČEZ, a. s. na základě plné moci
ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.

Bc. Jindřich Zlámal
místopředseda rady jednatelů

Příloha č. 1 – Situační zakres Předmětu nájmu v katastrální mapě



Příloha č. 2 – Situační zakres FVE na Předmětu nájmu
bude vložen zakres – pokud budeme o předmětu nájmu dál jednat

Příloha č. 3 – Cenové ujednání

1. VÝŠE NÁJEMNÉHO

- 1.1. Přípravné nájemné činí **0,6 Kč/m² ročně**.
- 1.2. Stavební nájemné činí **3,- Kč/m² ročně**.
- 1.3. Provozní nájemné činí **6,- Kč/m² ročně**.
- 1.4. Pronajímatel je oprávněn Nájemci od zahájení Provozní fáze jednostranně zvýšit Provozní nájemné a toto zvýšení písemně oznámit Nájemci, a to v případě, že průměrný roční index spotřebitelských cen dle údajů Českého statistického úřadu publikovaných na jeho internetových stránkách, vzroste za předcházející rok, tj. má právo zvýšit Provozní nájemné o danou roční průměrnou míru inflace za uplynulý kalendářní rok, avšak maximálně do výše 3 % průměrné míry inflace. Oznámení o zvýšení Provozního nájemného je účinné od nejbližší následující platby Provozního nájemného (viz odst. 2.1 tohoto Cenového ujednání). V případě, že Pronajímatel toto právo na zvýšení Provozního nájemného v daném roce neuplatní nejpozději do 31. 3. daného roku, toto právo zaniká.
- 1.5. Pokud je Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty (DPH) dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, (dále jen „ZDPH“) fakturuje nájemné jako osvobozené plnění (tzn. bez DPH).

2. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 2.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné na základě faktury Pronajímatele. Nájemné se platí **předem na další kalendářní čtvrtletí**, a to vždy **nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno (tj. do 31.3., 30.6, 30.9. a 31. 12.)**; první platbu (případně jeho poměrnou část) zaplatí Nájemce Pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje fakturu doručit Nájemci nejméně měsíc před splatností Nájemného. Faktura Pronajímatele musí splňovat náležitosti účetního dokladu podle § 11 odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a podle § 435 ObčZ, a kromě toho musí obsahovat číslo bankovního účtu Pronajímatele. V případě Pronajímatele – plátce DPH faktura musí též obsahovat náležitosti daňového dokladu podle ZDPH.
- 2.2. Faktura musí být vystavená elektronicky ve formátu, který je v souladu s evropským standardem elektronické faktury (podmínky a technická specifikace viz <https://www.cez.cz/isdoc>) nebo ve formátu PDF (ideálně „generované PDF/a“ z důvodu archivace a minimalizace datových objemů), přičemž každý takto vystavený doklad bude s přílohou/přílohami tvořit jeden dokument. E-mailová adresa pro příjem PDF faktur je podatelna@cez.cz. Faktura se považuje za doručenou okamžikem doručení e-mailu do e-mailové schránky určené pro příjem faktur.
- 2.3. Platby Nájemného budou probíhat bezhotovostní formou na bankovní účet Pronajímatele **XXX**. Pro změnu čísla bankovního účtu je nutno uzavřít písemný dodatek.
- 2.4. V případě, že v průběhu kalendářního čtvrtletí, na nějž bylo již uhrazeno Přípravné nájemné, resp. Stavební nájemné, Pronajímateli vznikne nárok na úhradu Stavebního nájemného, resp. Provozního nájemného (z důvodu, že v průběhu daného kalendářního

čtvrtletí došlo ke změně příslušné fáze nájmu, bude případný rozdíl v Nájemném vypořádán v následujícím kalendářním čtvrtletí (tj. bude o něj navýšeno či poníženo Nájemné v dalším kalendářním čtvrtletí). Nájemné se pro tyto účely bude rozpočítávat poměrně podle počtu dnů, ve kterých trvala v daném kalendářním čtvrtletí příslušná fáze nájmu. Totéž platí pro situace, kdy se v průběhu kalendářního čtvrtletí změní rozsah Předmětu nájmu (např. z důvodu částečné výpovědi nebo postupem dle odst. 1.1 této smlouvy)

- 2.5. Nájemce není v prodlení se zaplacením Nájemného, pokud nejpozději v poslední den jeho splatnosti byla částka odepsána z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 2.6. Pro případ prodlení Nájemce s placením Nájemného, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úroky z prodlení z dlužné částky ve výši dané právními předpisy.

V _____ dne _____

V Praze dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

Obec Mutěnice
Ing. Jiří Zálešák
starosta Obce

Za ČEZ, a. s. na základě plné moci
ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.
Ing. Kateřina Bičáková
předsedkyně rady jednatelů

Za ČEZ, a. s. na základě plné moci
ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.
Bc. Jindřich Zlámal
místopředseda rady jednatelů

Příloha č. 4 – Vzor Souhlasného prohlášení ke vkladu nájmu do katastru nemovitostí



Souhlasné prohlášení o vzniku nájemního práva k nemovitosti



Katastrálnímu úřadu

Jihomoravský kraj

Katastrální pracoviště

Hodonín

počet příloh:

0

Níže uvedené osoby tímto prohlašují, že uzavřely nájemní smlouvu na níže uvedené nemovité věci a žádají o zápis nájemního práva do katastru nemovitostí.

Ke vzniku práva došlo na základě (uved'te ustanovení právního předpisu):

§ 2203 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn (§ 66 odst.1 vyhl. č. 357/2013 Sb.)

Právní skutečnosti, které vedly k výše uvedenému vzniku práva:

Nájemní vztah

Nemovitosti, u kterých výše uvedený nájem vznikl:

Katastrální území:

Mutěnice

Pozemky

parcela		parcelní číslo		stavní katastrální území u parcely ZE	spoluvlastnický podíl	LV
KN / ZE ³⁾	st. / p	kmenové č.	podlomení			
KN / ZE	st. / p	13851			1	1
KN / ZE	st. / p ¹⁾	14005			1	
KN / ZE	st. / p	/			/	
KN / ZE	st. / p	/			/	

Níže uvedené osoby tímto dále prohlašují, že nájemní právo k nemovitosti nejsou mezi nimi sporná ani pochybná.

Osoby, které souhlasné prohlášení činí

příjmení nebo název organizace	jméno	titul před	titul	RČ / IČO
Obec Mutěnice				00285145
ulice	č.p. /	č.orient	část obce	

Masarykova	200		
-------------------	------------	--	--

městská část (obvod)

--	--

PSC

telefon

e-mail

datum

podpis

696 11

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce

příjmení, jméno, funkce

podpis	podpis

razítko organizace

příjmení nebo název organizace

jméno

titul před

titul

RČ / IČO

ČEZ, a. s.	
-------------------	--

--

--

45274649

ulice

č.p. /

č.orient

část obce

Duhová	2	1444	
---------------	----------	-------------	--

městská část (obvod)

	Praha 4
--	----------------

PSC

telefon

e-mail

datum

podpis

140 53

osoba (osoby) jednající za právnickou osobu nebo za organizační složku státu

příjmení, jméno, funkce

příjmení, jméno, funkce

Za ČEZ, a. s. na základě plné moci ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o. Ing. Kateřina Bičáková – předsedkyně rady jednatelů	Za ČEZ, a. s. na základě plné moci ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o. Bc. Jindřich Zlámal – místopředseda rady jednatelů
podpis	podpis

razítko organizace

Podpisy musí být ověřeny některým ze způsobů uvedených v § 63 odst. 1 vyhlášky č. 357/2013 Sb.,
(katastrální vyhláška)

Příloha č. 5 – Vzor Souhlasného prohlášení k výhradě vlastnictví**SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA POZEMKŮ A VLASTNÍKA ZAŘÍZENÍ
UPEVNĚNÉHO NA POZEMKU K VÝHRADĚ VLASTNICTVÍ**

učiněné v souladu s ustanovením § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a ustanovením § 72 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších změn (dále jen „**Souhlasné prohlášení**“)

ČEZ, a. s.

se sídlem: Duhová 2/1444, Praha 4, PSČ 140 53

IČO: 45274649

DIČ: CZ45274649

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 1581

zastoupena: na základě plné moci ze dne 20.6.2022 společností

ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.

se sídlem: Křížíkova 788/2, Hradec Králové, PSČ 500 03

IČO: 25938924

společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp.zn. C 16087, jednající

Ing. Kateřinou Bičákovou (dříve Skalickou), předsedkyní rady jednatelů aBc. Jindřichem Zlámalem, místopředsedou rady jednatelů

dále jako „**Vlastník zařízení**“

a

Obec Mutěnice

se sídlem: Masarykova 200

IČO: 00285145, DIČ: CZ00285145

Obec zapsaná: Územně identifikační regist ČR, kód obce MMR: 10044 7

zastoupena: Ing. Jiřím Zálešákem, starostou obce

dále jako „**Vlastník pozemků**“

Vlastník pozemků a Vlastník zařízení dále společně jen „**Účastníci**“

I. Úvodní ustanovení

1. Vlastník pozemků prohlašuje, že má ve svém vlastnictví následující pozemky:

- pozemek parc. č. 13851, 14005

všechny v katastrálním území Mutěnice (dále jako „**Pozemky**“).

2. Vlastník zařízení prohlašuje, že má v úmyslu umístit na Pozemky **stavbu fotovoltaické elektrárny**, jakožto zdroj výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, na základě stavebního povolení č.j. ze dne, včetně jejích součástí a příslušenství a připojení na rozvody potřebné k provozu fotovoltaické elektrárny, zázemí obsluhy a oplocení (dále jen „**Zařízení**“).
3. Účastníci shodně prohlašují, že spolu dne uzavřeli nájemní smlouvu (číslo smlouvy), na základě níž Vlastník pozemků udělil Vlastníkovi zařízení mj. souhlas s umístěním Zařízení na Pozemky.

II. Výhrada vlastnictví k Zařízení

Vlastník zařízení si tímto vyhrazuje, že je a bude vlastníkem Zařízení, a to i po umístění Zařízení na Pozemky, tedy že Zařízení není a nestane se součástí Pozemků.

III. Souhlas Vlastníka pozemků se zápisem poznámky výhrady vlastnictví

1. Vlastník pozemků souhlasí s prohlášením Vlastníka zařízení o tom, že Zařízení není a nestane se součástí Pozemků, resp. že se Zařízení umístěním a upevněním na Pozemky nestává a nestane se jejích součástí.
2. Vlastník pozemků souhlasí s tím, aby byla v katastru nemovitostí zapsána poznámka výhrady vlastnictví ve smyslu tohoto Souhlasného prohlášení.

IV. Další prohlášení Účastníků

1. Účastníci prohlašují, že:
 - a. Zařízení, které je a bude ve vlastnictví Vlastníka zařízení, není k okamžiku podání návrhu na zápis poznámky o výhradě vlastnictví do katastru nemovitostí umístěno na Pozemcích,
 - b. Zařízení nenahrazuje jiné zařízení, které by bylo součástí Pozemků.

V. Závěrečná ustanovení

1. Souhlasné prohlášení je vyhotoveno ve třech (3) stejnopisech, kdy jedno vyhotovení obdrží Vlastník zařízení, jedno vyhotovení obdrží Vlastník pozemků a jedno vyhotovení s úředně ověřeným podpisem účastníků bude použito pro účely řízení před příslušným katastrálním úřadem o návrhu na zápis poznámky ve smyslu tohoto Souhlasného prohlášení.

2. Účastníci shodně prohlašují, že na toto Souhlasné prohlášení nedopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

V dne

Vlastník pozemků:

.....
Obec Mutěnice
Ing. Jiří Zálešák
starosta obce

V dne

Vlastník zařízení:

.....
Za ČEZ, a. s. na základě plné moci
ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.
Ing. Kateřina Bičáková
předsedkyně rady jednatelů

.....
Za ČEZ, a. s. na základě plné moci
ČEZ Obnovitelné zdroje, s.r.o.
Bc. Jindřich Zlámal
místopředseda rady jednatelů