

SMLOUVA O NÁJMU FVE

uzavřená mezi

město Úvaly

a

NELUMBO Energy a.s.

dne 15. 11. 2012

Tuto **SMLOUVU O NÁJMU FVE („Smlouva“)** uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany

NELUMBO Energy a.s.

se sídlem: Praha 6- Bubeneč, Podbabská 1112/13, PSČ 160 00

IČ: 28873122

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedená Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 19535

jednající Bc. Vladimírem Haškou, předseda představenstva

(„**Pronajímatel**“)

a

město Úvaly

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

IČ: 240931

Zastoupené. MUDr. Jan Šťastný – starosta města

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Pronajímatel je vlastníkem FVE a má v úmyslu pronajmout FVE Nájemci za účelem zprovoznění FVE, připojení FVE k Distribuční soustavě, provozování a výroby elektřiny ve FVE,
- (B) Nájemce má v úmyslu si FVE od Pronajímatele pronajmout FVE a zahájit výrobu elektřiny ve FVE,
- (C) cílem Smluvních stran je co nejrychlejší zahájení výroby elektřiny ve FVE a maximalizace objemu vyrobené elektřiny,

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1. DEFINICE POJMŮ

- 1.1. Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, níže uvedené výrazy s velkými počátečními písmeny mají následující význam:

Budova znamená stavbu č.p. 8, způsob využití stavba občanského vybavení, nacházející se na Pozemku;

Distribuční soustava znamená distribuční soustavu provozovanou Provozovatelem Distribuční soustavy, k níž bude připojena FVE;

FVE znamená fotovoltaickou elektrárnu tvořenou fotovoltaickými panely, včetně veškerých součástí s příslušenství, o celkovém instalovaném výkonu 29,6kWp umístěnou na Budově. Umístění FVE na Budově je

		zobrazeno v nákresu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy;
Pozemek		znamená pozemek parc. č. 3, o výměře 4073m ² , způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, zapsaný na LV č.10001, který je ve vlastnictví Pronajímatele;
Provozovatel Distribuční soustavy		znamená ČEZ Distribuce, a.s., Děčín IV – Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 / IČO 24729035. Pro potřeby úhrady kupní ceny za elektřinu vyrobenou ve FVE a povinně vykoupenou dle Zákona o podpoře se Provozovatelem Distribuční soustavy rozumí každý subjekt, který podle zákona o podpoře bude mít povinnost kupní cenu vyplácet;
Zákon o podpoře		znamená zákon č. 180/2005 Sb., o podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie a o změně některých zákonů (zákon o podpoře využívání obnovitelných zdrojů), ve znění pozdějších předpisů, případně jej nahrazující předpis(y) upravující podporu výroby elektřiny ze slunečního záření.

2. NÁJEM PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel pronajímá Nájemci FVE za účelem uvedení FVE do provozu, připojení FVE k Distribuční soustavě, provozování FVE a braní užitků z provozu FVE po dobu nájmu.
- 2.2. Nájemce přijímá FVE do nájmu a zavazuje se za užívání FVE zaplatit Pronajímateli úplatu (nájemné) ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU; PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání 20 let. Nájemní vztah dle této Smlouvy se všemi právy a povinnostmi Smluvních stran vznikne dnem podpisu této Smlouvy oběma Smluvními stranami.
- 3.2. Pronajímatele je oprávněn u Nájemce písemně uplatnit právo na prodloužení nájmu, a to až o dalších 5 let. Právo na prodloužení nájmu musí Pronajímatel uplatnit písemně u Nájemce nejpozději tři (3) měsíce přede dnem skončení doby nájmu sjednané v odst. 3.1, jinak toto právo zaniká. Uplatní-li Pronajímatel ve stanovené době právo na prodloužení nájmu, nájem se automaticky prodlouží o dobu uvedenou v písemném uplatnění Pronajímatele za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 3.3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do užívání za podmínek této Smlouvy do devadesáti (90) dnů ode dne, kdy Pronajímatel dokončí instalaci FVE a uvede ji do technického stavu, který umožní připojení FVE k Distribuční soustavě a následné provozování a dodávky elektřiny vyrobené ve FVE do Distribuční soustavy.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1. Nájemné za užívání FVE činí 1.000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za jeden (1) kalendářní měsíc nájmu. Za první a poslední měsíc nájmu činí výše nájemného poměrnou částku z částky 1.000,-- Kč podle počtu dní trvání nájmu v prvním a posledním měsíci trvání nájmu.
- 4.2. Nájemné je splatné za jednotlivé kalendářní měsíce trvání nájmu. Nájemce zaplatí Pronajímateli nájemné na účet CZK 2059160518/2600 do 10 dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za které je nájemné splatné.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn pohledávku za Nájemcem na úhradu nájemného, a to i nesplatnou, použít k započtení proti jakékoli pohledávce Nájemce za Pronajímatelem.

5. UVEDENÍ FVE DO PROVOZU

- 5.1. Nájemce zmocňuje Pronajímatele k tomu, aby za něj učinil veškeré úkony potřebné či vhodné k uvedení FVE do provozu v co nejkratším možném termínu po podpisu této Smlouvy, tj. zejména k:
- (i) jednání s Energetickým regulačním úřadem při získání licence k výrobě elektřiny ve FVE pro Nájemce;
 - (ii) jednání s Provozovatelem Distribuční soustavy o připojení FVE k distribuční soustavě, včetně uzavření příslušné smluvní dokumentace;
 - (iii) jednání s Provozovatelem Distribuční soustavy o povinném výkupu elektřiny z FVE, včetně uzavření příslušné smluvní dokumentace;
- nedomluví-li se strany jinak.
- 5.2. Nájemce poskytne Pronajímateli veškerou součinnost nezbytnou pro uvedení FVE do provozu, zejména udělí Pronajímateli potřebné plné moci ve znění navrženém Pronajímatelem.
- 5.3. Nájemce se zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy nerušit zmocnění Pronajímatele uvedené v odstavci 5.1.
- 5.4. Nájemce se zavazuje nejednat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy s Energetickým regulačním úřadem ani Provozovatelem Distribuční soustavy.
- 5.5. Nájemce se zavazuje neučinit po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy jakýkoli úkon či opominout učinit jakýkoli úkon, který by byl důvodem pro zánik licence k výrobě elektřiny ve FVE či pro ukončení smluvního vztahu s Provozovatelem Distribuční soustavy o připojení FVE k Distribuční soustavě nebo o povinném výkupu elektřiny z FVE.

6. PROVOZ A ÚDRŽBA FVE

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje udržovat FVE po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy ve stavu umožňujícím její řádný provoz, tj. výrobu elektřiny, a povinný výkup elektřiny z FVE na

základě Zákona o podpoře a smlouvy uzavřené s Provozovatelem Distribuční soustavy, zejména **na své náklady** provádět pravidelnou údržbu, revize, kontroly, opravy a další úkony nezbytné pro zajištění řádného provozu FVE a povinného výkupu elektřiny v ní vyrobené v rozsahu předepsaném právními předpisy.

- 6.2. Nájemce zmocňuje Pronajímatele, aby jej po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy zastupoval ve věcech technických, administrativních i smluvních vůči Energetickému regulačnímu úřadu, Provozovateli Distribuční soustavy a jakýmkoli třetím osobám, které by mohly mít vliv na provoz či údržbu FVE, brání užitků z FVE nebo prodej elektřiny vyrobené ve FVE, nedomluví-li se strany jinak. Nájemce udělí Pronajímateli potřebné plné moci ve znění navrženém Pronajímatelem.
- 6.3. Nájemce se zavazuje bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakkoli nezasahovat do provozu či údržby FVE.
- 6.4. Nájemce se zavazuje jakkoli nezasahovat do zařízení Provozovatele Distribuční soustavy umístěného v Budově, zejména do zařízení měřicího množství elektřiny vyrobené ve FVE a dodané do Distribuční soustavy. Nájemce se dále zavazuje nezasahovat do měřicího zařízení měřicího množství elektřiny vyrobené ve FVE a do měřicího zařízení měřicího množství elektřiny vyrobené ve FVE a odebrané Nájemcem pro jeho vlastní spotřebu.

7. ODMENĚ PRONAJÍMATELE

- 7.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za činnosti podle odst. 5.1, 6.1 a 6.2 odměnu ve výši a způsobem dohodnutým v tomto čl. 7.
- 7.2. Výše odměny bude rovna výši aktuálně splatných pohledávek Nájemce za Provozovatelem Distribuční soustavy na úhradu výkupní ceny za elektřinu vyrobenou ve FVE a vykoupenou Provozovatelem Distribuční soustavy na základě smlouvy uzavřené mezi Provozovatelem Distribuční soustavy a Nájemcem, zastoupeným Pronajímatelem.
- 7.3. Splatnost odměny Pronajímatele nastává průběžně vždy současně s okamžikem splatnosti jednotlivých pohledávek Nájemce za Provozovatelem Distribuční soustavy na úhradu výkupní ceny za elektřinu vyrobenou ve FVE a vykoupenou Provozovatelem Distribuční soustavy na základě smlouvy uzavřené mezi Provozovatelem Distribuční soustavy a Nájemcem, zastoupeným Pronajímatelem.
- 7.4. K úhradě svého dosud nesplatného závazku na úhradu jednotlivých splátek odměny Pronajímatele podle odst. 7.1 postupuje Nájemce Pronajímateli veškeré své budoucí pohledávky za Provozovatelem Distribuční soustavy, které mu vzniknou v souvislosti s prodejem elektřiny vyrobené ve FVE do Distribuční soustavy. Pronajímatel postoupené pohledávky přijímá. Na žádost Pronajímatele uzavře Nájemce s Pronajímatelem bez zbytečného prodlení smlouvu o postoupení jednotlivých takových pohledávek.
- 7.5. Smluvní strany zmocňují Pronajímatele k oznámení postoupení pohledávek podle odst. 7.4 Provozovateli distribuční soustavy.
- 7.6. Nájemce se zavazuje nevzdávat se, ani částečně, své pohledávky vůči Provozovateli Distribuční soustavy na úhradu výkupní ceny za elektřinu vyrobenou ve FVE a vykoupenou Provozovatelem Distribuční soustavy na základě smlouvy uzavřené mezi Provozovatelem

Distribuční soustavy a Nájemcem, zastoupeným Pronajímatelem, a tuto pohledávku nepostoupit na třetí osobu ani ji nezatížit žádným právem třetí osoby. Proti této pohledávce se Nájemce dále zavazuje nezapočíst jakoukoli svou pohledávku za Provozovatelem distribuční soustavy.

7.7. Nájemce je povinen na konci každého měsíce provést fakturaci na základě měsíční výroby z FVE, kterou následně zašle Provozovateli Distribuční soustavy. Dále je Nájemce povinen kopii každé faktury bezodkladně zaslat Pronajímateli.

7.8. Pronajímatel každé čtvrtletí na základě zaslaných faktur Nájemcem vyfakturuje Nájemci částky za prodej elektřiny vyrobené ve FVE. Splatnost faktury je deset (10) pracovních dnů po přijetí faktury vystavené Pronajímatelem. Obdrží-li Nájemce, vyjma měsíční fakturace, na jeho účet jakoukoli částku v souvislosti s prodejem elektřiny vyrobené ve FVE, převede Nájemce do deseti (10) pracovních dnů po obdržení takové platby tuto platbu Pronajímateli k úhradě svého závazku podle odst. 7.1.

8. NAKLÁDÁNÍ S ELEKTŘINOU VYROBENOU VE FVE

8.1. Nájemce je oprávněn bezplatně spotřebovat v Budově veškerou elektřinu vyrobenou ve FVE. Spotřeba elektřiny vyrobené ve FVE v jiných prostorách než v Budově je výslovně zakázáno.

8.2. Nájemce neumožní spotřebovávat elektřinu vyrobenou ve FVE třetím osobám, s výjimkou Pronajímatele.

8.3. Spotřeba elektřiny vyrobené ve FVE pro vlastní spotřebu Nájemce bude měřena samostatným měřicím zařízením.

8.4. Veškerou elektřinu vyrobenou ve FVE, kterou Nájemce nespotřebuje k vlastní spotřebě (tj. rozdíl mezi měřenou výrobou FVE a naměřenou dodávkou elektřiny pro vlastní spotřebu Nájemce), prodá Nájemce Provozovateli Distribuční soustavy dle uzavřené smlouvy.

8.5. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany potvrzují, že Pronajímatel touto Smlouvou nepřebírá žádný závazek k dodávkám elektřiny či k zajištění dodávek elektřiny u třetích osob Nájemci.

9. SKONČENÍ NÁJMU

9.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

9.2. V den nabytí vlastnického práva nájemcem končí Smlouva o nájmu FVE, v souladu s ukončením Smlouvy o nájmu nemovitosti.

9.3. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:

(i) Nájemce poruší svůj závazek hradit Pronajímateli odměnu dle odst. 7.1,

(ii) Nájemce umožní spotřebovávat elektřinu vyrobenou ve FVE třetím osobám, s výjimkou Pronajímatele;

- (ii) Nájemci nebude vydána licence Energetického regulačního úřadu pro výrobu elektřiny ve FVE ani do tří (3) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
- (iii) Provozovatel Distribuční soustavy nebo jiný subjekt povinný k výkupu elektřiny vyrobené ve FVE na základě Zákona o podpoře odmítne uzavřít s Nájemcem smlouvu o připojení FVE k Distribuční soustavě a/nebo smlouvu o povinném výkupu elektřiny a kterákoli z těchto smluv nebude uzavřena ani do tří (3) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy;
- (iv) v průběhu trvání nájmu dojde k zániku smlouvy o připojení FVE k Distribuční soustavě a/nebo smlouvy o povinném výkupu elektřiny z FVE, aniž by byla v souladu se Zákonem o podpoře nahrazena novou smlouvou garantující povinný výkup elektřiny vyrobené ve FVE, nebo jiným způsobem dojde k zániku práva Nájemce na podporu za vyrobenou elektřinu ve FVE;
- (v) Nájemce poškodí (úmyslně či z nedbalosti) FVE;
- (vi) Nájemce nesplní svůj závazek dle odst. 5.3, 5.4, 5.5, 6.3, 6.4, 7.6, 7.7 nebo 8.2;
- (vii) zanikne smlouvy o nájmu Budovy, resp. jejích částí, na nichž je umístěna FVE, uzavřená mezi Smluvními stranami současně s touto Smlouvou.

9.4. Odstoupení musí být učiněno písemně. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Smluvní straně. V případě odstoupení od Smlouvy si Smluvní strany již poskytnutá plnění na základě této Smlouvy nevrací.

9.5. Nájemce při skončení nájmu z jakéhokoli důvodu vrátí Pronajímateli FVE ve stavu, v němž mu byl předán, se zohledněním běžné míry opotřebení vzniklého při užívání FVE k dohodnutému účelu.

10. SMLUVNÍ POKUTY

10.1. Nájemce zaplatí pronajímateli v případě porušení jakéhokoli svého závazku dle odst. 5.3, 5.4, 5.5, 6.3, 6.4, 7.6, 7.7 nebo 8.2 smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku.

10.2. Pronajímatel zaplatí nájemci v případě porušení jakéhokoli svého závazku dle odst. 3.3, 6.1, 6.2 nebo 11.2 smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za každé jednotlivé porušení závazku.

10.3. Nárok na náhradu škody v plné výši způsobené porušením uvedených závazků není ujednáním o smluvní pokutě dotčen.

11. ODKUP FVE

11.1. Pronajímatel se zavazuje v případě zájmu nájemce o koupi FVE, která je předmětem této Smlouvy, FVE prodat.

11.2. Pronajímatel je povinen s nájemcem do 30 ti dnů od doručení jeho výzvy uzavřít kupní smlouvu o prodeji FVE, která je předmětem nájmu.

- 11.3. Cena FVE je definována v kalkulaci prodejní ceny a nabídkového listu, která tvoří nedílnou přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 11.4. Nájemce je povinen uhradit kupní cenu na účet pronajímatele, a to do deseti (10) dnů od podpisu kupní smlouvy.
- 11.5. V případě že kupní cena nebude nájemcem uhrazena řádně a včas, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit do následujících deseti (10) dnů termínu splatnosti kupní ceny, uhradit i smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

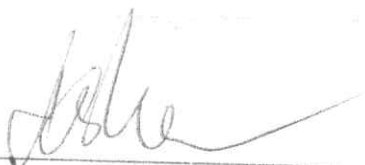
12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Tato Smlouva a záležitosti z ní vyplývající se budou řídit zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a právními předpisy České republiky.
- 12.2. Veškerá upozornění a oznámení podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní musí mít písemnou formu a musí být doručeny druhé Smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 12.3. Pronajímatel je oprávněn postoupit svá práva a převést své závazky z této Smlouvy, zcela nebo zčásti, na jakoukoli třetí osobu. Nájemce bude o této změně informován.
- 12.4. Pokud jakýkoli závazek podle této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takovýto neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku. Pokud by Smlouva neobsahovala nějaké ustanovení či závazek, jejichž vymezení by bylo jinak pro určení práv a povinností odůvodněné, Smluvní strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.
- 12.5. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Smluvními stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody s výjimkou těch dohod, které podle vůle Smluvních stran platí i po uzavření této Smlouvy. Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma Smluvními stranami.
- 12.6. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující přílohy:
- Příloha č. 2: Umístění FVE na Předmětu nájmu
- 12.7. Tato Smlouva je podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení Smlouvy.
- 12.8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně a pečlivě přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze Smluvních stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne 15. 11. 2012

Pronajímatel:

NELUMBO Energy a.s.



Bc. Vladimír Haška
předseda představenstva

V ÚVALDĚCH dne 15. 11. 2012

Nájemce:

Město Úvaly



MUDr. Jan Šťastný
Starosta města