

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

SPOLEČNOST: **MMN, a.s.**
SE SÍDLEM: Metyšova 465, 514 01 Jilemnice
IČO: 054 21 888
DIČ: CZ05421888
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3506
ZASTOUPENÁ: MUDr. Jiřím Kalenským, předsedou představenstva a
Ing. Alenou Kuželovou, MBA, místopředsedou představenstva
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:
JMÉNO: Ing. Imrich Kohút
TELEFON: 774480308
E-MAIL: imrich.kohut@nemjil.cz
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:
JMÉNO: Radek Soukup
TELEFON: 775204989
E-MAIL: radek.soukup@nemjil.cz

(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

SPOLEČNOST: **E.ON Energie, a.s.**
SE SÍDLEM: F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice
IČO: 260 78 201
DIČ: CZ26078201
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1390
ZASTOUPENÁ NA ZÁKLADĚ PLNÉ MOCI:
Ing. Rudolfem Rýdlem, vedoucím energetických služeb a zdrojů a
Ing. Martinem Sekaninou, vedoucím rozvoje decentrálních zdrojů
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:
JMÉNO: Ing. Martin Sekanina
TELEFON: 724 117 687
E-MAIL: martin.sekanina@eon.cz
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:
JMÉNO: Petr Maláč
TELEFON: 735 144 802
E-MAIL: petr.malac@eon.cz

(dále jen „**nájemce**“)
na straně druhé

(pronajímatel a nájemce společně dále též jen „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ (dále též jen „**smlouva**“)

I. **PREAMBULE**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem řady pozemků (včetně jejich součástí a příslušenství) tvořících areál jeho provozovny nacházející se na adrese 3. května 421, 513 01 Semily (dále též jen „**Provozovna**“); dále pronajímatel prohlašuje, že je (kromě jiného) výlučným vlastníkem pozemku p. č. 524/2 v k. ú. Semily - zastavěná plocha a nádvoří (dále též jen „**Pozemek**“), jehož součástí je budova bez č. p. nebo e. - stavba technického vybavení (dále též jen „**Budova**“).
2. Nájemce je obchodní společností podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektřiny a tepla (dále jen „**Zdroj KVET**“).
3. Nájemce tak uzavírá tuto smlouvu s úmyslem využít část stávajících prostor v Budově pro instalaci Zdroje KVET a pro jeho následné provozování s cílem vyrábět a dodávat tepelnou energii pronajímateli (dále též jen „**odběratel tepelné energie**“), a to za podmínek dohodnutých mezi nimi ve Smlouvě o dodávce tepelné energie (dále jen „**Smlouva o dodávce tepelné energie**“), resp. ve Smlouvě o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie**“) uzavírané současně s touto smlouvou.
4. Zdrojem KVET se pro účely této smlouvy rozumí komplexní zařízení, které zahrnuje zejména:
 - a) samotné zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla – kogenerační jednotku - typu TEDOM o výkonu 200 kWe včetně příslušenství (dále jen „**KGJ**“),
 - b) teplovodní rozvody (včetně akumuláční nádoby) pro vyvedení tepelné energie z KGJ do tepelného zařízení odběratele tepelné energie (dále jen „**Rozvodné tepelné zařízení**“),
 - c) elektrické rozvody pro vyvedení elektřiny (včetně trafostanice) do distribuční sítě (dále jen „**Rozvody elektřiny**“),
 - d) rozvod zemního plynu a dalších médií nezbytných pro provoz Zdroje KVET (dále jen „**Rozvody médií**“).
5. Nájemce tak investuje značné finanční prostředky do pořízení, instalace a výstavby Zdroje KVET včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto technologií za účelem jejich provozování a postupného navracení takto vynaložených finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

6. Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s cílem účelně pronajmout nájemci prostor v Budově, přičemž nájemce touto smlouvou pronajatý prostor využije k vybudování a provozování Zdroje KVET, resp. KGJ. Pronajímatel zároveň tímto uděluje nájemci svůj výslovný souhlas s technickým zhodnocením pronajatého majetku.

II.

PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání část Budovy o výměře cca 20 m² specifikovanou nebo vymezenou v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“ nebo „**Prostor sloužící podnikání**“ nebo „**Předmětný prostor**“).
1. Nájemce Předmět nájmu od pronajímatele do dočasného užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné sjednané touto smlouvou.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění plnění práv a povinností smluvních stran sjednaných v souběžně uzavírané Smlouvě o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie, resp. Smlouvě o dodávce tepelné energie a zavazují se v rámci nájemního vztahu založeného touto smlouvou jednat vždy tak, aby plnění práv a povinností dle Smlouvy o dodávce tepelné energie nebylo ohroženo. Účelem smlouvy (nájmu) jsou tak výstavba Zdroje KVET (resp. KGJ) a jeho následné provozování nájemcem za účelem výroby elektřiny a tepelné energie v souvislosti s plněním práv a povinností dle souběžně uzavírané Smlouvy o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie, resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie, tedy za účelem podnikání, když předmětem podnikání nájemce realizovaným v Předmětu nájmu budou výroba a obchod s elektřinou a výroba a rozvod tepelné energie. Pronajímatel tímto uděluje nájemci svůj souhlas k výkonu prve uvedeného předmětu podnikání v pronajatém Prostoru sloužícím podnikání.
3. Smluvní strany ujednávají, že bez předchozího písemného souhlasu nájemce nebude pronajímatel žádným způsobem měnit Předmět nájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna měla za následek úplnou nemožnost nebo ztíženou možnost provozování zdroje KVET, resp. KGJ v Předmětném prostoru.

III.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému dočasnému užívání a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k technickému zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy.

3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem instalace nebo výstavby a následného provozování Zdroje KVET včetně výkonu všech souvisejících činností.
4. Nájemce je povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu provedení nikoliv drobných oprav nebo nikoliv běžné údržby Předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení takovýchto oprav nebo údržby, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel takovéto opravy nebo údržbu neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto oprávněn provést nájemce s tím, že je oprávněn požadovat na pronajímateli náhradu nákladů v souvislosti s takovýmito opravami nebo údržbou účelně vynaložených, a pronajímatel se zavazuje provedení takových nikoliv drobných oprav nebo nikoliv běžné údržby nájemci na jeho výzvu bez zbytečného odkladu uhradit.
5. Smluvní strany dále sjednávají, že k provedení každého následného konkrétního technického zhodnocení Předmětu nájmu nebo změn na Předmětu nájmu, jejichž účelem bude efektivnější využití Předmětu nájmu v souvislosti s provozem Zdroje KVET, si je Nájemce povinen vždy vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Souhlas pronajímatele nebude bezdůvodně odpírán. Současně s tím udělí pronajímatel nájemci souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení pronajatého majetku podle zvláštních předpisů. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany uvádějí, že souhlas s technickým zhodnocením Předmětu nájmu (tedy se změnami Předmětu nájmu spočívajícími ve stavebních úpravách, rekonstrukci či modernizaci Předmětu nájmu) vyplývajícími z projektové dokumentace pro účely územního či stavebního řízení před příslušným stavebním úřadem nebo realizační dokumentace pro výstavbu Zdroje KVET, jakož i souhlas k provádění odpisů tohoto technického zhodnocení pronajatého majetku podle zvláštních předpisů uděluje pronajímatel nájemci již podpisem této smlouvy.
6. Pronajímatel zajistí nájemci řádný a neomezený přístup do Předmětu nájmu, a to jak přes případné společné prostory v Budově, tak přes přístupové pozemky k Budově.
7. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstupovat jak zaměstnanci nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil nájemce souhlas, a to zejména za účelem výstavby Zdroje KVET, provádění nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje KVET, jeho oprav, údržby, revizí apod.
8. Nájemce je poté, co mu budou příslušné předpisy pronajímatelem poskytnuty, povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a aby tyto předpisy dodržovali.
9. Pronajímatel nebude zajišťovat pro nájemce služby spojené s nájmem s výjimkou případů, kdy tak bude ujednáno v této smlouvě, v dodatcích k této smlouvě, Smlouvě o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie nebo Smlouvě o dodávce tepelné energie, popř. v jiném smluvním dokumentu. V těchto případech rovněž smluvní strany ujednájí výši úhrady za takováto plnění a způsob jejího placení.

IV. ZDROJ KVET

1. Nájemce je oprávněn v Předmětu nájmu zřídit Zdroj KVET, resp. KGJ a provozovat ji. Specifikace Zdroje KVET bude pronajímateli sdělena po zpracování příslušné projektové dokumentace či dokumentací, přičemž jedno pare této dokumentace či dokumentací bude bez zbytečného odkladu předáno pronajímateli.
2. V souvislosti s přípravou výstavby nebo instalace, samotnou výstavbou a provozem Zdroje KVET se smluvní strany zavazují, že na výzvu nájemce uzavřou za účelem vzniku práva nájemce instalovat do části Budovy, k níž nájemci nespědí nájemní právo podle této smlouvy, nebo na část Pozemku nezastavěnou Budovou nebo na další pozemky ve vlastnictví pronajímatele příslušné rozvody a další nezbytná technologická zařízení Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen – služebností inženýrských sítí/Smlouvu o zřízení věcných břemen – služebností inženýrských sítí, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy nájemce pronajímateli k jejímu uzavření. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí ve vlastnictví pronajímatele, k nimž budou tyto služebnosti zřízeny, jakož i jejich rozsah, budou odpovídat účelu jejich zřízení a finanční úplata za jejich zřízení bude odpovídat úplatě v daném místě a čase obvyklé.
3. Pronajímatel souhlasí se změnami na Předmětu nájmu a Budově, včetně jejich příslušenství a součástí, vyplývajících z příslušné projektové dokumentace či dokumentací tak, aby mohlo dojít k řádné instalaci/výstavbě Zdroje KVET, případně včetně dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro uvedení Zdroje KVET do provozu a jeho provozování. Změny uvedené v předchozí větě, jimiž se rozumí stavební úpravy, rekonstrukce nebo modernizace Předmětu nájmu nebo Budovy, se zavazuje provést nájemce, a to na své náklady, a pronajímatel coby vlastník Budovy mu k provedení těchto změn uděluje tímto svůj výslovný souhlas. Pronajímatel coby vlastník Budovy tímto uděluje nájemci coby stavebníkovi svůj výslovný souhlas s provedením změn předmětných prostorů/Budovy podle tohoto odstavce, tedy s provedením staveb, rovněž pro účely územního řízení; pro účely stavebního řízení pak pronajímatel coby vlastník Budovy i Pozemku, jehož součástí Budova je, tímto zřizuje nájemci coby stavebníkovi právo provést stavby, a to v souladu s výše zmíněnou projektovou dokumentací (či dokumentacemi), jejíž jedno pare předá nájemce pronajímateli před zahájením příslušných řízení nebo prací.
4. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při instalaci či výstavbě a provozování Zdroje KVET potřebnou součinnost. Zejména je pronajímatel povinen poskytnout nájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k získání stavebních povolení ke stavebním úpravám, modernizaci či rekonstrukci Budovy, rozvodů tepla, změnám Předmětu nájmu nebo Budovy a k realizaci Zdroje KVET. Tuto součinnost je pronajímatel povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu Zdroje KVET či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, a dále pak v řízení o udělení kolaudačního souhlasu k užívání Zdroje KVET.
5. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na Pozemku či na Budově neváznou žádná věcná či jiná práva třetích osob, která by bránila užívání Předmětu nájmu způsobem nebo za účelem, který je vymezen touto smlouvou.
6. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do 30 dnů od výzvy nájemce bude ohledně KGJ a dalších souvisejících technologických zařízení ve vlastnictví nájemce umístěných

v Předmětu nájmu sjednána v souladu s ustanovením § 508 občanského zákoníku výhrada stroje s tím, že smluvní strany se zavazují, že tato výhrada stroje bude zapsána do veřejného seznamu, v němž jsou nemovitě věci zapsány, k čemuž jsou si smluvní strany povinny poskytnout potřebnou součinnost, a pronajímatel tímto uděluje nájemci výslovný souhlas se zápisem uvedené výhrady stroje do příslušného veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

V. CENOVÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu takto:
 - ve výši 5 000,- Kč ročně v době od uzavření této smlouvy do zahájení zkušebního provozu KGJ umístěné v Předmětu nájmu,
 - ve výši 50 000,- Kč ročně od zahájení zkušebního provozu KGJ umístěné v Předmětu nájmu.

K těmto částkám bude připočtena DPH ve výši dle aktuální sazby podle zvláštního zákona. Dojde-li k uzavření této smlouvy nebo k zahájení zkušebního provozu KGJ (resp. Zdroje KVET) v průběhu kalendářního roku, uhradí nájemce pronajímateli nájemné ve výši odpovídající poměrným částem ročního nájemného podle věty první tohoto odstavce.

2. Roční nájemné podle předchozího odstavce bude pronajímateli nájemcem hrazeno pozadu jednou ročně na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci, přičemž jako datum uskutečnění zdanitelného plnění se sjednává 31. prosinec běžného kalendářního roku.
3. Výše uvedené nájemné je splatné do 30 dnů ode dne doručení řádného daňového dokladu – faktury nájemci na níže uvedenou adresu, přičemž tyto doklady musí mít náležitosti požadované příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Adresa pro doručování faktur v listinné podobě MMN, a. s. Metyšova 465, 514 01 Jilemnice.

Adresa pro doručování faktur v elektronické podobě: fakturace@nemjil.cz

4. Při prodloužení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli z dlužné částky úrok z prodloužení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

VI. TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Tato smlouva je uzavírána na dobu určitou, jejíž běh končí uplynutím 15 let ode dne zahájení zkušebního provozu Zdroje KVET. Platnost a účinnost této smlouvy lze na základě dohody smluvních stran, při zachování stávajících podmínek, prodloužit o dalších 5 let, a to písemným dodatkem k této smlouvě uzavřeným alespoň tři kalendářní měsíce před uplynutím doby sjednané v předchozí větě.
2. Tato smlouva může být odchylně od ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončena jen dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné z nich; výpověď může být

však tato smlouva ukončena jen v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v této smlouvě.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby:
- a) nedojde-li z jakéhokoliv důvodu k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie mezi pronajímatelem a nájemcem nejpozději ve lhůtě do 30 dnů od uzavření této smlouvy, nebo
 - b) nedojde-li z jakéhokoliv důvodu k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o připojení výroby elektřiny nebo Smlouvy o připojení výroby elektřiny mezi nájemcem a příslušným provozovatelem distribuční soustavy před podáním návrhu na vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení podle písm. c) tohoto odstavce, nejpozději však do 5 měsíců od uzavření této smlouvy, nebo nezíská-li nájemce práva k pozemku/pozemkům ve vlastnictví třetí osoby/třetích osob nezbytná pro realizaci Zdroje KVET, a to ve stejné lhůtě, nebo
 - c) nezíská-li pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby Zdroje KVET nebo pravomocné stavební povolení pro stavbu Zdroje KVET včetně souvisejících změn na Předmětu nájmu dle této smlouvy nebo nezíská-li kolaudační souhlas k užívání Zdroje KVET a úprav na Předmětu nájmu, nebo
 - d) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, když za hrubé porušení povinnosti ze strany pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jeho závazku dle této smlouvy trvající déle než 10 dnů, přestože jej nájemce písemně vyzval k nápravě, nebo
 - e) ukáže-li se kterékoliv z prohlášení pronajímatele uvedených v této smlouvě jako nepravdivé.

Výpovědní doba pro výpověď podle tohoto odstavce činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.

V případě výpovědi této smlouvy z důvodů uvedených pod písmenem a), b) nebo c) nemá žádná ze smluvních stran právo na náhradu případné škody ani na úhradu vynaložených investic. V případě výpovědi této smlouvy z důvodů uvedených pod písmenem d) nebo e) je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli a pronajímatel je povinen nahradit nájemci škodu, která mu v důsledku takové skutečnosti vznikla, tj. aktuální zůstatkovou hodnotu investice vynaložené ze strany nájemce na realizaci Zdroje KVET a (očekávaný) ušlý zisk z jeho provozování za období od předčasného skončení nájemního vztahu do uplynutí 15 let ode dne zahájení zkušebního provozu Zdroje KVET.

4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby jen v případě, poruší-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli tím, že přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s platbou nájemného. Výpovědní doba pro výpověď podle tohoto odstavce činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

VII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy nájemce bude do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), a to v případě, že se tak nájemce rozhodne, zapsáno právo nájmu podle této smlouvy. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci svůj výslovný souhlas s takovým postupem a zavazuje se poskytnout nájemci za tímto účelem veškerou potřebnou součinnost.
2. Smluvní strany se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace, jakož i jiné skutečnosti, se kterými přišly do styku v souvislosti s touto smlouvou. Smluvní strany považují za důvěrné informace veškeré informace, podklady nebo dokumenty poskytnuté v souvislosti se smlouvou, nejsou-li běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích. To neplatí v případě, kdy bude pronajímatel jakýmkoliv způsobem převádět vlastnické právo k Budově na třetí osobu; pro takový případ smluvní strany ujednávají, že pronajímatel je povinen učinit obsah této smlouvy přílohou jakéhokoliv právního dokumentu, jehož uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Budově. Neučiní-li tak pronajímatel, a na nového vlastníka Budovy by se tak ve smyslu ust. § 2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, pak tyto pronajímatelovy povinnosti nad rámec zákona budou nadále zavazovat pronajímatele podle této smlouvy. Bez ohledu na toto ujednání pronajímatel vždy odpovídá nájemci za škodu, která tomuto případně vznikne v důsledku porušení povinnosti pronajímatele podle tohoto odstavce. Ustanovením tohoto odstavce není dotčena případná povinnost pronajímatele zveřejnit určité informace ve smyslu ust. § 9 odst. 2 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, resp. ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, což se nájemce zavazuje respektovat.
3. Smluvní strany dále tímto výslovně ujednávají a prohlašují, že Zdroj KVET specifikovaný v ustanovení čl. I. této smlouvy, který bude na základě této smlouvy umístěn nebo zřízen v/na nemovitostech nacházejících se v Provozovně pronajímatele, bude stavbou dočasnou ve smyslu ust. § 506 odst. 1 občanského zákoníku nebo strojem nebo jiným upevněným zařízením ve smyslu ust. § 508 občanského zákoníku, a nestane se tak součástí nemovitostí zapsaných do veřejného seznamu (pozemků).
4. Nepodaří-li se zapsat do veřejného seznamu, v němž je Pozemek zapsán (katastr nemovitostí), z důvodu na straně pronajímatele nájemní právo zřízené touto smlouvou nebo výhradu, že Zdroj KVET, resp. KGJ, součástí Pozemku není, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit, když účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení pronajímateli (ex nunc), a pronajímatel je povinen nahradit nájemci vzniklou škodu, tj. aktuální zůstatkovou hodnotu investice vynaložené ze strany nájemce na realizaci Zdroje KVET a (očekávaný) ušlý zisk z jeho provozování za období od předčasného skončení nájemního vztahu do uplynutí 15 let ode dne zahájení zkušebního provozu Zdroje KVET.
5. Nájemce odpovídá za škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy nájemcem nebo za škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku prokazatelně nevhodné instalace nebo nevhodného provozování Zdroje KVET nájemcem. Nájemce prohlašuje, že má sjednáno odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu

způsobenou svou provozní činností, a zavazuje se, že toto pojištění bude po dobu trvání této smlouvy udržovat v platnosti.

6. Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje nájemce, že Předmět nájmu (Budova) je pronajímatelem pojištěna v nezbytném rozsahu, včetně pojištění jeho odpovědnosti za škodu z provozu Budovy, a zavazuje se tato pojištění udržovat v platnosti po celou dobu nájmu.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, nevyplyvá-li z jiného právního předpisu pozdější účinnost.
2. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy touto smlouvou založené či v souvislosti s ní vznikající řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se dohodly, že se vzdávají práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 občanského zákoníku a rovněž v případě změny okolností do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána, neboť zajištění nájemního práva realizovaného na základě této smlouvy po dobu ekonomické návratnosti investic uskutečněných nájemcem a využívaných pronajímatelem (primárně plánovaná doba - 15 let) považují za vážný důvod k uzavření této smlouvy na dobu určitou přesahující 10 let.
4. V případě, že je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, není tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře odpovídá hospodářskému účelu zamýšlenému neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. Totéž platí i pro případné mezery ve smlouvě.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen – služebností inženýrských sítí/Smlouva o zřízení věcných břemen – služebností inženýrských sítí a Smlouva o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie/Smlouva o dodávce tepelné energie, jakož i Smlouva o úplatném poskytování (přenechávání a přeúčtování) zemního plynu, popř. vody, jejíž uzavření je předvídáno ve Smlouvě o smlouvě budoucí o dodávce tepelné energie, jsou s ohledem na jejich povahu nebo účel smlouvami závislými ve smyslu ust. § 1727 občanského zákoníku. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo splnění nahrazujícím způsobem způsobuje zánik ostatních závislých smluv, neujednají-li smluvní strany v konkrétním případě jinak.
6. Pronajímatel prohlašuje a ujišťuje nájemce, že Předmět nájmu podle této smlouvy není předmětem nájmu nebo jakéhokoliv jiného právního vztahu podle jiné smlouvy, kterou by měl pronajímatel uzavřeno s jakoukoliv jinou osobou.
7. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných

podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.

9. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran podepsaném, a jeden stejnopis, opatřený úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran, bude použit pro účely vkladového řízení před příslušným katastrálním úřadem. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že návrh na zahájení řízení o zápisu nájemního práva zřizovaného touto smlouvou podá příslušnému katastrálnímu úřadu jménem obou účastníků řízení nájemce, a pronajímatel k tomuto právnímu jednání uděluje podpisem této smlouvy nájemci plnou moc. Pronajímatel tímto zároveň zmocňuje nájemce, aby nájemce zastupoval pronajímatele i v samotném řízení o zápisu nájemního práva zřizovaného touto smlouvou.

10. Součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace prostoru sloužícího podnikání – katastrální situační výkres

V Jilemnici dne: 18.12.2020.

V Českých Budějovicích dne 17.12.2020.

Za pronajímatele: **MMN, a.s.**

Za nájemce:

E.ON Energie, a.s.

.....
MUDr. Jiří Kalenský
předseda představenstva

.....
Ing. Rudolf Rýdl
vedoucí energetických služeb a zdrojů
v plné moci

.....
Ing. Alena Kuželová, MBA
místopředseda představenstva

.....
Ing. Martin Sekanina
vedoucí rozvoje decentrálních zdrojů
v plné moci