

SMLOUVA O NÁJMU POZEMKU

uzavřená dne 3.3. 2010 podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění

1. FREEDEX a.s.

se sídlem Praha 1, Hybernská 1039/24,

PSČ: 110 00

IČ: 26724180

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 3321

jejímž jménem jedná Václav Svěrkoš, předseda představenstva na straně jedné

dále též jen „pronajímatel“

2. Green Bonus s.r.o.

se sídlem Praha 6, Na Zátorce 22, PSČ:

160 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 13848

IČ: 112 06 258

jejímž jménem jedná Martin Lukeš, jednatel

na straně druhé

dále též jen „nájemce“

uzavřeli uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu pozemku:

Článek I. Předmět nájmu a doba nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících pozemkových parcel, zapsaných na LV č 1204 pro katastrální území Rožnov pod Radhoštěm 683850, p.č. 1074 a 1076 (dále jen "parcely pronajímatele"). Výměra parcel činí 25 600 m²

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část parcel pronajímatele o výměře 20 000 m² (dále jen "pronajatý pozemek" na dobu 10 let, tedy do 31.12. 2019 za nájemné dohodnuté v čl. II této smlouvy a nájemce tento pozemek přebírá do užívání a zavazuje se za jeho užívání zaplatit nájemné dle čl. II této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol.

3. Bude-li nájemce řádně plnit veškeré své povinnosti, může být tento nájemní vztah prodloužen postupně o pětileté periody. Podmínkou prodloužení nájemní doby o další periodu je doručení písemné žádosti nájemce pronajímateli před koncem nájemní doby.

Článek II. Nájemné

1. Roční nájemné za pronajatý pozemek činí částku vypočtenou jako součin částky 7 Kč (slovy: sedm korun českých) a výměry pronajatého pozemku uvedené v čl. I. 2 (dále též jen "nájemné"), tedy 179 200 Kč.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude způsobem stanoveným v tomto článku hradit pronajímateli nájemné od počátku měsíce následujícího po dni, kdy nájemce získá pravomocné stavební povolení nebo obdobné povolení v souladu s platnými stavebně právními předpisy potřebné pro vybudování a provozování fotovoltaické elektrárny nejpozději však od 1.1. 2011 (dále jen „záměr nájemce“). Obdobným povolením se rozumí zejména územní rozhodnutí, pokud se ukáže, že stavební povolení nebude příslušnými úřady vyžadováno.

3. Nájemné bude hrazeno nájemcem takto:

a) Není-li dále stanoveno jinak, je nájemce povinen hradit odpovídající část nájemného vždy na kalendářní čtvrtletí předem. Každá úhrada nájemného na kalendářní čtvrtletí je splatná nejpozději do desátého (10.) kalendářního dne každého kalendářního čtvrtletí.

4. Způsob platby nájemného:

a) Nájemce je povinen platit nájemné formou bankovního převodu na účet písemně určený v příslušné faktuře. Za den splnění se považuje den, kdy peníze budou připsány na účtu pronajímatele.

b) Pokud není stanoveno jinak, datum splatnosti pro veškeré platby podle této smlouvy je do deseti (10) dnů ode dne vystavení faktury k takové platbě.

5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby, které mají být učiněny v jejich prospěch podle této smlouvy, budou připisovány na následující účty, pokud nebude druhé straně písemně oznámena jeho změna:

Pro pronajímatele:

Účet číslo: 79022002/2700 vedený u UniCredit Bank a.s.

Pro nájemce:

Účet číslo: 5083671101/4000 vedený u BAWAG Bank CZ a.s.

Článek III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci pronajatý pozemek za účelem realizace záměru nájemce. Účel nájmu může být změněn pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

2. Nájemce bude na pronajatém pozemku realizovat svůj záměr v souladu s příslušnými povoleními dle platných stavebně právních předpisů, na základě kterých bude nájemce oprávněn na Pronajatém pozemku umístit a postavit stavbu fotovoltaické elektrárny, jejíž životnost je 25 let.

3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost v rámci příslušného územního a stavebního řízení, zejména tím, že na základě žádosti nájemce poskytne nájemci v přiměřené lhůtě potřebná vyjádření či souhlasy požadované od pronajímatele jako vlastníka pozemku dotčeného záměrem nájemce a sousedních pozemků, případně zprostředkuje kontakt nájemce s ostatními potenciálními účastníky územního či stavebního řízení za účelem vydání takových vyjádření či souhlasů.

4. Pronajímatel prohlašuje, že mu není znám žádný důvod, mimo skutečností uvedených v této smlouvě, který by nájemci znemožňoval realizovat jeho záměr na pronajatém pozemku, a to po dobu jeho životnosti (maximálně však po dobu trvání nájmu dle této smlouvy).

5. Pronajímatel se zavazuje, že udělí jako případný účastník budoucích stavebních řízení (územní řízení, stavební řízení) veškeré nutné souhlasy nutné pro realizaci záměru nájemce, a že nebude vznášet jako účastník takových řízení jakékoliv námitky, popř. podávat odvolání proti rozhodnutím vydaným ve stavebním řízení na výstavbu fotovoltaické elektrárny nájemcem.

Článek IV. Prohlášení nájemce a pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že na pronajatém pozemku se nachází bývalá skládka, která byla sanována v rámci programu likvidace starých ekologických zátěží v areálech společnosti Loana a.s. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý pozemek tak, aby nedošlo k narušení ochranné folie položené na tělese skládky, zejména zabezpečit dostatečná technická řešení při realizaci záměru nájemce tak, aby byla vyloučena kontaminace látek ze skládky do horninového prostředí a podzemních vod při respektování pravidel obsažených v dokumentu Základní podmínky použití prostoru rekultivované skládky Loana. Nájemce se dále zavazuje respektovat podmínky péče o sanovanou skládku, tak jak budou stanoveny příslušnými orgány státní správy a místní samosprávy. V případě porušení povinností uvedených v tomto ustanovení je nájemce povinen odstranit závadný stav v přiměřené lhůtě a nahradit pronajímateli škodu, která pronajímateli vznikla.

Nájemce nenese v žádném případě odpovědnost za vady nebo poškození hydroizolačního systému, které nastaly před vznikem tohoto nájemního vztahu, nebo které se sice projeví po vzniku nájemního vztahu, avšak nastanou v důsledku jednání nebo opomenutí, k nimž došlo před vznikem nájmu. Pokud takové závady budou v budoucnu zjištěny, tyto budou odstraněny pronajímatelem na jeho vlastní náklady.

Nájemce rovněž nenese žádnou odpovědnost za provedení vlastní rekultivace skládky, včetně odvodňovacího systému, ani za případné škody, které by z tohoto titulu mohly v budoucnu nastat. Za tyto škody nese plnou odpovědnost pronajímatel.

Nájemce se zavazuje pronajatý pozemek průběžně udržovat dle pokynů Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje vydat pokyny k udržování pronajatého pozemku (udržovací předpis) nejpozději do předání Pronajatého pozemku nájemci.

Článek V. Předkupní právo a převod nájmu

Pronajímatel touto smlouvou zřizuje ve prospěch nájemce předkupní právo k pronajatému pozemku uvedenému v čl. I této smlouvy s věcnými účinky a nájemce toto předkupní právo k pronajatému pozemku přijímá. Předkupní právo se zřizuje na dobu 30-ti let ode dne podpisu smlouvy. Strany se dohodly, že uvedené předkupní právo zanikne ke dni ukončení nájmu podle této smlouvy. Toto předkupní právo je zřízeno ve smyslu § 602 a násl. Občanského zákoníku a znamená závazek pronajímatele pro případ jeho úmyslu pronajatý pozemek popsany v čl. I. této smlouvy převést na třetího, tento nabídnout nejprve nájemci a to za kupní cenu nabídnutou třetí osobou, nejméně však za 70 Kč/m² Kč (slovy: sedmdesát korun českých

za metr čtvereční), Neprodleně po podpisu této smlouvy podá pronajímatel návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitosti.

Článek VI. Ukončení nájmu

Tuto smlouvu nelze vypovědět. Odstoupit od smlouvy mohou Smluvní strany jen v případech stanovených zákonem.

Článek VII. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen provozovat po celou dobu nájmu fotovoltaickou elektrárnu v souladu s právními předpisy tak, aby na pronajatém pozemku nevznikla škoda, a dále aby nedošlo k ekologickému znečištění pronajatého pozemku, sousedních pozemků, půdy a podzemních vod.
2. Nájemce není oprávněn dát pronajatý pozemek nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své svobodné a vážné vůle.
2. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré nejasnosti či spory z této smlouvy vyplývající budou řešit především vzájemným jednáním s cílem dosažení oboustranně přijatelného řešení. Pokud Smluvní strany nemohou vyřešit takový spor, bude tento spor řešen prostřednictvím rozhodčího řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR podle procesních pravidel tohoto soudu. Rozhodčí řízení se bude konat v českém jazyce. Obě Smluvní strany berou na vědomí, že rozhodnutí vydané na základě tohoto řízení je konečným řešením sporné otázky a je možno ho exekučně vykonat.
4. Smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich a zbývající 2 budou použity pro účely řízení před příslušným katastrálním úřadem.
5. V případě rozporu mezi jazykovými verzemi má přednost česká verze.

PODPISY

Za pronajímatele

Za nájemce