

Smlouva o nájmu pozemků

uzavřená podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Evidenční číslo pronajímatele: 048733

Evidenční číslo nájemce: 9401900120



1. Pronajímatel: ČEPRO a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2341

se sídlem: Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7

zastoupená: Mgr. Jan Duspěva, předseda představenstva

a

Ing. František Todt, člen představenstva

IČO: 60193531

DIČ: CZ60193531

bank. spojení: Komerční banka a.s., pobočka Praha 1,

č. účtu: 11902931/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce: innogy Energo, s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 50971

se sídlem: Limuzská 3135/12, Strašnice, 108 00 Praha 10

zastoupená: Ing. Zdeněk Kaplan, předseda jednatelů a Mag. Jiří Šimek,
jednatel

IČO: 25115171

DIČ: CZ25115171

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha 1

číslo účtu: 6311330207/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli tuto smlouvu

„O nájmu pozemků“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 624/23, druh ostatní komunikace, o výměře 1 271 m², p.č. 624/22, druh zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 12 m² jehož součástí je budova bez č.p./č.e., stavba občanského vybavení a p.č. 624/48, druh ostatní plocha, o výměře 72 m² v katastrálním území Svatava, obec Svatava, zapsaných na LV č. 471 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrálního pracoviště Sokolov.
2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci pozemky, a to část p. č. 624/23, 624/22 a 624/48 o celkové výměře 109,7 m² a část vnějšího opláštění a střechy budovy bez č.p./č.e., stavba občanského vybavení o výměře 19,2m², která je součástí pozemku p.č. 624/22 nacházející se v areálu pronajímatele na adrese ČS EuroOil č.

622, Kraslická 455, 357 03 Svatava, okres Sokolov - viz kopie zákresu situace, která tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“)

II.

Účel nájmu

Předmět nájmu je pronajat za účelem zřízení a provozování plnicí stanice CNG včetně souvisejících inženýrských sítí nájemcem. K zajištění některých úkonů souvisejících se zřízením a provozem plnicí stanice CNG je nájemce oprávněn použít osoby odlišné od nájemce.

III.

Stav pozemků

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý k řádnému užívání dle této smlouvy a v tomto stavu jej také přebírá.
2. Předmět nájmu je vhodný a způsobilý pro účel nájmu podle ustanovení čl. II. této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu [REDACTED] K nájemnému bude připočítána DPH v souladu s aktuálně platnou sazbou. Splatbou nájemného bude započato dnem účinnosti této smlouvy dle čl. VIII. Smluvní strany se dohodly, že smluvená výše nájemného uvedená v tomto odstavci bude každý kalendářní rok, počínaje 2020, zvyšována o hodnotu odpovídající meziročnímu růstu průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za posledních 12 kalendářních měsíců, vyhlášenému Českým statistickým úřadem v prosinci předcházejícího roku. Částkou, ze které se bude vypočítávat zvýšené nájemné, je částka uvedená v tomto odstavci. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. února roku, ke kterému se zvýšení vztahuje.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to měsíčně ve výši **1/12** sjednaného ročního nájemného.
3. K úhradě měsíčního nájemného vystaví pronajímatel daňový doklad – fakturu, a to vždy do 15 dne předchozího kalendářního měsíce. Splatnost faktur je 30 dnů ode dne doručení faktury.
4. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších změn a doplňků. Fakturu, která neobsahuje uvedené náležitosti nebo jsou-li uvedeny nesprávně či neúplně, je nájemce oprávněn vrátit pronajímateli, a to do konce sjednané doby její splatnosti. Při nezaplacení takto vystavené a doručené faktury není nájemce v prodlení se zaplacením. Po doručení řádně vystavené faktury běží znovu sjednaná lhůta splatnosti.

5. Pokud k datu uskutečnění zdanitelného plnění má nájemce za to, že jsou naplněny podmínky ručení příjemce zdanitelného plnění dle ust. § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoDPH“), je nájemce oprávněn postupovat dle ust. § 109a ZoDPH, tj. zvláštním způsobem zajištění daně. V takovém případě je nájemce oprávněn uhradit část finančního závazku ve výši vypočtené daně z přidané hodnoty nikoliv na bankovní účet pronajímatele, ale přímo na bankovní účet příslušného správce daně, přičemž se tímto považuje daná část finančního závazku nájemce vůči pronajímateli za zcela vyrovnanou.

6. Smluvní strany se dohodly na možnosti vystavování daňových dokladů dle této smlouvy v elektronické podobě ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „Zákon o DPH“). Obě smluvní strany se dohodly, že v případě vystavení faktury jako elektronického dokumentu platí, že každá takto vystavená faktura je považována za řádně vystavenou, bude-li mít náležitosti uvedené v Zákoně o DPH a v této smlouvě. Povinnost doručit fakturu v elektronické podobě je splněna doručením z elektronické adresy uvedené v této smlouvě nebo určené způsobem sjednaným v této smlouvě na elektronickou adresu druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě nebo určené způsobem sjednaným v této smlouvě. Smluvní strany se zavazují, pro účely umožnění vystavování daňových dokladů v elektronické podobě nejpozději ke dni uzavření této smlouvy podepíší souhlas se zasíláním faktur v elektronické podobě, jehož vzor je **Přílohou č. 3**.

V.

Práva a povinnosti nájmu

1. Pronajímatel je povinen:

- a) Předat předmět nájmu bezodkladně ke dni vzniku nájemního vztahu dle čl. VIII. odst. 1. této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu bude zaznamenáno v předávacím protokolu.
- b) Zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy dle čl. II, tak i účelu užívání pozemků.
- c) Umožnit nájemci nebo jím pověřené osobě užívání přístupových komunikací k předmětu nájmu tak, jak jsou vyznačeny v kopii zákresu situace, která tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to při zřizování plnicí stanice CNG a dále při provozování plnicí stanice CNG. Současně umožnit zákazníkům nájemce užívání výše uvedených přístupových komunikací k předmětu nájmu a plnicí stanici CNG umístěné na předmětu nájmu v rámci provozování plnicí stanice CNG.
- d) Zabezpečovat běžnou údržbu a nutné opravy přístupových komunikací k předmětu nájmu a plnicí stanici CNG na něm umístěné, a to tak, aby bylo zajištěno nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem jeho užívání. Za období, kdy z důvodu nutných oprav přístupových komunikací realizovaných pronajímatelem v rozsahu, který by zamezoval přístupu zákazníků nájemce k plnicí stanici CNG nebo provozování plnicí stanice CNG po dobu delší než sedm dnů, nebude nájemci účtováno nájemné za předmět nájmu za období přesahující uvedenou lhůtu. V tomto případě nemá nájemce nárok na náhradu ušlého zisku. V případech, kdy bez zavinění pronajímatele bude znemožněno provozování plnicí stanice CNG, bude účtováno nájemné a nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku.

e) V případě prodeje předmětu nájmu nebo jiného převodu na třetí osobu přechází v souladu s § 2221 občanského zákoníku práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka předmětu nájmu. V souvislosti se změnou vlastníka předmětu nájmu je pronajímatel povinen nového vlastníka seznámit se zněním této smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

VI.

Zřízení a provoz plnicí stanice CNG

1. Nájemce je oprávněn zřídit, umístit a provozovat na předmětu nájmu plnicí stanici CNG (kontejner s technologií + výdejní stojan + související části (objekty), a to v rozsahu dle situačního zákresu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, vč. části rozvodů plynu a elektřiny a datových kabelů.

2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci zahájení a provedení stavby plnicí stanice CNG při splnění níže uvedených podmínek:

- a) nájemce si na vlastní náklady opatří veškerá povolení orgánů státní správy potřebná pro realizaci a provozování plnicí stanice CNG;
- b) provoz plnicí stanice CNG nesmí omezovat obvyklý provoz v areálu pronajímatele (zejména prodej pohonných látek ve vlastnictví pronajímatele);
- c) projekt a výstavba musí být koordinována s pronajímatelem a nájemcem čerpací stanice (Partnerem) a při realizaci plnicí stanice CNG nesmí docházet k nadměrnému omezení provozu v areálu (tj. provozu čerpací stanice);
- d) nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy týkající se zejména protipožární ochrany, ochrany životního prostředí a ochrany zdraví při práci a provozní předpisy vztahující se k areálu pronajímatele (tj. čerpací stanici pohonných látek) v němž je umístěn předmět nájmu a respektovat skutečnost, že se jedná o provozovnu čerpací stanice pohonných látek.

3. Nájemci bude umožněno umístit na předmětu nájmu návěští v přiměřeném rozsahu - informace a reklamu o činnosti nájemce – provozování plnicí stanice CNG. Umístění informací a reklamy včetně jejich grafického zpracování bude nájemce realizovat až po písemné dohodě s pronajímatelem.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré případné změny, které nastaly na předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a dbát o jeho dobrý stav a zabránit jeho poškození.

6. Dojde-li zaviněním nájemce či jeho provozní činností (provozem plnicí stanice CNG) ke vzniku újmy na straně pronajímatele či třetí osoby, zejména škody na životech, zdraví, životním prostředí a majetku, je nájemce povinen tuto újmu nahradit, a to v penězích

nebo uvedením do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany, případně nájemce s třetí osobou jinak.

VII.

Sankce

1. Prodlení nájemce s úhradou sjednaného nájemného bude sankcionováno úrokem z prodlení ve [REDAKCE] z dlužné částky (včetně DPH) za každý započatý den prodlení.
2. Smluvní strany jsou oprávněny od smlouvy odstoupit, pokud některá z nich poruší zásadním způsobem smluvní ujednání a byla na možnost odstoupení od smlouvy před tím písemně upozorněna a v přiměřené lhůtě nezjedнала nápravu. Porušením smlouvy zásadním způsobem se rozumí zejména porušení smluvních povinností vyplývajících z čl. IV a V. Odstoupení musí být učiněno písemně a doručeno druhé straně doporučenou poštou.
3. Smluvní vztah končí uplynutím posledního dne 8. kalendářního měsíce následujícího poté, co bylo odesláno písemné odstoupení od smlouvy.

VIII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem nabytí právní moci stavebního povolení pro zřízení plnicí stanice CNG dle čl. VI. odst. 1, nebo dnem zahájení stavebních prací, přičemž rozhodující je skutečnost, která nastane jako druhá. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to 15 let. V případě, že kterákoli ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně nejpozději šest měsíců před uplynutím sjednané doby trvání smlouvy, že trvá na ukončení smlouvy, prodlužuje se marným uplynutím této lhůty doba trvání této smlouvy bez dalšího o dalších pět let, nejvýše však jednou. Oznámení musí být druhé smluvní straně doručeno nejpozději v poslední den stanovené lhůty.
2. V případě ukončení této smlouvy dle tohoto článku odst. 1 je pronajímatel oprávněn uzavřít s nájemcem kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnictví k plnicí stanici CNG, a to za cenu plnicí stanice CNG k datu ukončení nájemního vztahu, která bude stanovena posudkem soudního znalce navrženého nájemcem.
3. Nedojde-li k uzavření kupní smlouvy uvedené v tomto článku odst. 2, je nájemce povinen nejpozději v posledním dnu nájmu po datu uvedeném ve větě 2. odst. 1 tohoto článku nebo poslední den doby uvedené v čl. VII. odst. 3 této smlouvy pronajímateli odevzdat předmět nájmu bez plnicí stanice CNG, tj. bez kontejneru s technologií a výdejního stojanu. Ostatní zařízení a inženýrské sítě zřízené nájemcem zůstávají na předmětu nájmu a přecházejí do vlastnictví pronajímatele ke dni následujícím po dni skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu v době jeho předání a převzetí.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit kdykoliv a bez udání důvodu v průběhu jejího trvání, za podmínky, že uzavře s nájemcem kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnictví k plnicí stanici

CNG a souvisejícím inženýrským sítí případně dalším zařízením, a to za účetní zůstatkovou cenu plnicí stanice CNG k datu ukončení nájemního vztahu, tj. za cenu rovnající se rozdílu mezi oceněním plnicí stanice CNG při zařazení do užívání (tj. pořizovací cena) a odpisy uplatněnými za dobu odpisování v souladu s odpisovým plánem nájemce a účetními předpisy. V případě koupě plnicí stanice CNG pronajímatelem se neuplatní ustanovení odst. 2. a 3. tohoto článku, avšak nájemce má právo na odškodnění za předčasné ukončení smlouvy, jehož výše je stanovena v příloze č. 2 k této smlouvě. Výše odškodnění je závislá na době trvání nájemního vztahu, přičemž v tabulce uvedené v Příloze č. 2 je výše odškodnění uvedena v závislosti na počtu let uběhnuvších od účinnosti této smlouvy. V případě, kdy smlouva bude ukončena v průběhu takto stanoveného roku, bude výše odškodnění vypočtena poměrně takovým způsobem, aby došlo k zohlednění skutečné doby trvání nájemního vztahu. Částka uvedená v tabulce v Příloze č. 2 pro příslušný rok trvání nájemního vztahu bude vydělena počtem dní v příslušném roce trvání nájemního vztahu a vynásobena počtem dní, po který trval nájemní vztah v příslušném roce. Strany, se dohodly, že splněním povinností stran uvedených v tomto odstavci dojde k vypořádání veškerých nároků nájemce vzniklých i na základě této smlouvy.

5. V případě, že nájemce neobdrží platné stavební povolení pro zřízení plnicí stanice CNG dle čl. VI. odst. 1 a 2 této smlouvy do 18 měsíců od podání žádosti o vydání stavebního povolení, může kterákoliv ze smluvních stran od této smlouvy odstoupit. Odstoupení musí být učiněno písemně a je platné dnem doručení.

IX.

Výhrada vlastnického práva

Pronajímatel jako vlastník pozemků uvedených v čl. I odst. 1 této smlouvy souhlasí podle § 508 odst. 1 občanského zákoníku, aby byla do katastru nemovitostí vložena výhrada vlastnického práva, podle které plnicí stanice CNG není součástí nemovitých věcí ve vlastnictví pronajímatele, ale je vlastnictvím nájemce. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci veškerou součinnost, aby došlo k zápisu výhrady vlastnictví, zejména je povinen podepsat návrh na zápis výhrady vlastnictví do katastru nemovitostí nebo udělit plnou moc zástupci nájemce k provedení tohoto zápisu. Veškeré náklady spojené s vložení výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí nese nájemce. V případě, že pronajímatel neposkytne požadovanou součinnost v přiměřené lhůtě určené nájemcem je povinen nájemci za porušení této smluvní povinnosti zaplatit smluvní pokutu [REDACTED]. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody případně další práva nájemce.

čl. X

Registr smluv

1. Smluvní strany se z právní opatrnosti a z požadavku nájemce dohodly, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění (dále jen „zákon o registru smluv“), smluvní strany si sjednávají, že uveřejnění této smlouvy včetně jejich případných dodatků v registru smluv zajistí pronajímatel v souladu se zákonem o registru smluv. V případě, že smlouva nebude v registru smluv ze strany pronajímatele uveřejněna ve lhůtě a ve formátu dle zákona

o registru smluv, nájemce vyzve písemně pronajímatele emailovou zprávou odeslanou na ceproas@ceproas.cz ke zjednání nápravy. Bez výzvy podle předchozí věty a uplynutí přiměřené lhůty poskytnuté pronajímateli nájemce neuveřejní smlouvu v registru smluv či již uveřejněnou smlouvu neopraví.

2. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že nájemce ke dni uzavření smlouvy požaduje anonymizovat ve smlouvě údaje, které naplňují výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu zákona o registru smluv v následujícím rozsahu:
 - a. údaj o výši nájemního uvedené v čl. IV Nájemné, které nájemce považuje za obchodní tajemství,
 - b. osobní údaje jeho zaměstnanců (jméno a příjmení, jejich pracovní pozice, telefonické kontakty a emailové adresy, apod.) a dále požaduje, aby byly znečitelněny podpisy osob zastupujících smluvní strany.

XI.

Závěrečná ujednání

1. Nedílnou součástí této smlouvy je (i) kopie katastrální mapy s vyznačením umístění plnicí stanice CNG (**příloha č. 1**), (ii) výpočet odškodnění při předčasném ukončení smlouvy ze strany pronajímatele v souladu s článkem VIII. odst. 4 této smlouvy (**příloha č. 2**) a (iii) souhlas se zasíláním elektronických faktur (**příloha č. 3**)
2. Smluvní strany se dohodly, že na vztah založený touto smlouvou vylučují aplikaci ustanovení § 2000 a § 2315 občanského zákoníku.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat, a to formou samostatných písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ustanovení § 562 občanského zákoníku se za písemnou formu považuje pouze forma listinná.
4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění dle § 6 odst. 1 zákona o registru smluv.
5. Dnem uzavření smlouvy je den, který je uveden u podpisů smluvních stran, je-li takto označeno více dní, má se za to, že dnem uzavření je den pozdější.
6. Tato smlouva přechází na případné nástupce smluvních stran.
7. Tato smlouva a případné dodatky k ní se sepisují ve 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, a že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

[podpisy zástupců smluvních stran jsou uvedeny na další osmé (8.) straně této smlouvy]

- 6 -08- 2019

V Praze dne

Za innogy Energo, s.r.o.

.....
Ing. Zdeněk
předseda

.....
Mag. Jiří
jednatel

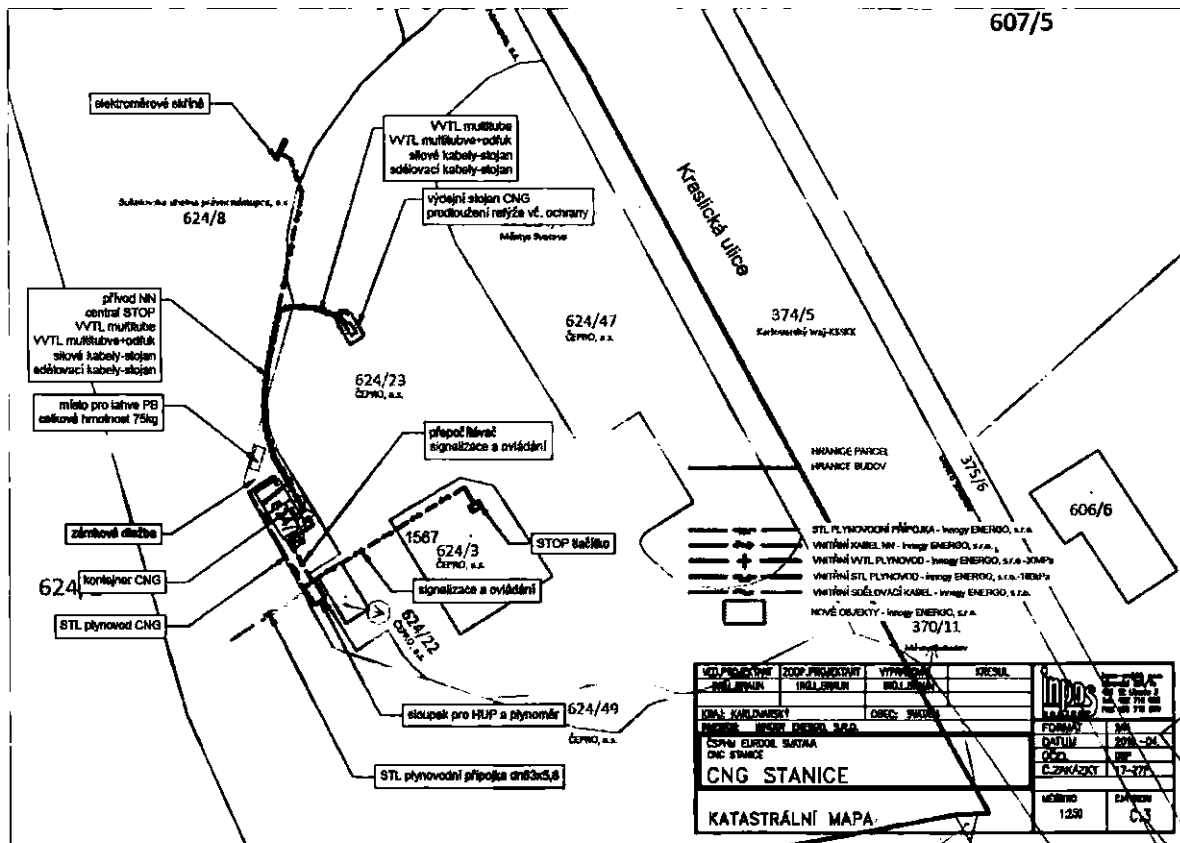
V Praze dne 6-8-2019

Za ČEPRO, a.s.

.....
Ing. Jan
člen správního
třídenního
stavenstva

.....
Ing. Jiří
člen
stavenstva

Příloha č. 1 – Kopie katastrální mapy



Rozpis celkové plochy předmětu nájmu:

- plocha kontejneru CNG: 11,95 m²
- plocha skříň měření STL - HUP: 2,0 m²
- plocha výdejního stojanu CNG: 0,6 m²
- plocha sítí technologie (trasa mezi kontejnerem CNG a výdejním stojanem): (10,5+6) m x 1,4 m šířka = 23,1 m²
- plocha nn napájecího kabelu (trasa od elektroměrového pilířku do kontejneru CNG): 6,5 m x 0,8 m šířka = 5,2 m²
- plocha STL přípojky: 0,5 m x 2 m šířka = 1 m²
- plocha STL průmyslového plynovodu společně = 14,5 m x 0,8 m šířka = 11,6 m²
- kabel NN a kabel DPD: 8,5 m x 0,8 m šířka = 6,8 m²
- plocha zpevněných plocha (navíc – refýž, dlažba kontejner, dlažba skříň měření STL) = (56-11,95)+(4-0,6) = 47,45 m²
- Plocha vnějšího opláštění budovy pro umístění „stop“ tlačítka v rozsahu: 0,01m²
- Plocha střechy budovy pro umístění kabelů v rozsahu 24m x 0,8m = 19,2m²

Příloha č. 2 – Výpočet odškodnění při předčasném ukončení smlouvy ze strany pronajímatele

Počet let účinnosti nájemní smlouvy														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Příloha č. 3 – Souhlas se zasíláním faktur v elektronické podobě

SOUHLAS SE ZASÍLÁNÍM FAKTUR V ELEKTRONICKÉ PODOBĚ

Uvedením níže uvedených údajů souhlasíme se zasláním faktur v elektronické podobě, které budou zasílány podle těchto parametrů:

- faktura s přílohou ve formátu PDF
- v jednom e-mailu bude jedna faktura s přílohou
- v předmětu emailu uvádějte číslo faktury
- uvádějte všechny email. adresy pro odeslání fa

Dodavatel	
Sídlo společnosti	
IČ	
E-mailová adresa pro odeslání faktur	
Kont. osoba včetně e-mailu, telef.	

Odběratel	ČEPRO, a.s.
Sídlo společnosti:	Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7 - Holešovice
IČ	60193531
E-mailová adresa pro příjem faktur:	cepro_DF@ceproas.cz
Kontaktní osoba včetně e-mailu	

Jméno osoby oprávněné jednat za odběratele	
Podpis	
Datum	

Tento souhlas se dnem podpisu stává nedílnou součástí veškerých platných smluv uzavřených mezi oběma společnostmi uvedenými výše.

Pozn.: Elektronicky zasláné faktury splňují veškeré náležitosti podle platných právních předpisů České republiky.