

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. 150184/5 – 433/2020

Smluvní strany:

Povodí Vltavy, státní podnik

sídlo: Holečkova 3178/8, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČO: 70889953 DIČ: CZ70889953

zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel

oprávněn k podpisu smlouvy a k jednání o věcech smluvních: xxxxxxxxxxxxxxxx, ředitel závodu Horní Vltava

kontaktní adresa závodu: Litvínovická 5, 370 01 České Budějovice

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel

(dále jen **pronajímatel**)

a

LATRÁN s.r.o.

IČO: 00476404

DIČ: CZ00476404

zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 8

sídlo: Český Krumlov – Horní Brána, Příční 600, PSČ 381 01

statutární orgán: Ing. Radek Štěpánek, jednatel

jako nájemce

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“, samostatně též „smluvní strana“)

u z a v í r a j í podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu k pozemku (dále jen „smlouva“):

I.

Předmětné nemovité věci

1. Nemovité věci pronajímatele:

Ke dni uzavření této smlouvy má pronajímatel podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích (dále jen „zákon č. 305/2000 Sb.“) a podle zákona číslo 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 77/1997 Sb.“), právo hospodařit s majetkem ČR zapsaným ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí (dále jen „katastr nemovitostí“) na příslušných listech vlastnictví, mimo jiné i s pozemkem, **parc. č. 1347/2**, druh pozemku vodní plocha, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště Český Krumlov na listu vlastnictví č. 1390 pro katastrální území Český Krumlov a obec Český Krumlov, území okresu Český Krumlov, kraj Jihočeský, (dále v textu smlouvy jen „Pozemek Povodí“).

2. Nemovité věci nájemce:

Ke dni uzavření této smlouvy je nájemce výlučným vlastníkem pozemku st. parc. č. 740 a budovy č.p.2, část obce Latrán, zapsanými u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Český Krumlov na listu vlastnictví č. 3209 pro katastrální území Český Krumlov a obec Český Krumlov, území okresu Český Krumlov, kraj Jihočeský. (dále v textu smlouvy jen „nemovitosti nájemce“), kde je provozována kavárna.

3. Nájemce užívá v souvislosti s provozováním kavárny část Pozemku Povodí jako předzahrádku. Terasa předzahrádky je tvořena dřevěným roštem z latí s prkny a dřevěnými sloupky na zavěšení konopného lana, (dále též „zařízení terasy“).

II.

Předmět a rozsah nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání část pozemku, **parc. č. 1347/2** v k.ú. **Český Krumlov**, o výměře **54 m²** (dále jen „předmět nájmu“), a nájemce se zavazuje za dočasné užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši stanovené dle této smlouvy.
2. Předmět nájmu je vyznačen na katastrální situaci, která je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu bude užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy v souladu s předmětem své podnikatelské činnosti pouze jako předzahrádku s terasou v souvislosti s provozováním kavárny.

IV.

Cena a způsob placení nájemného

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné dohodnuté smluvními stranami ve výši **470,- Kč bez DPH/ m²/rok, tj. 25 380,- Kč bez DPH** (slovy: dvacet pět tisíc tři sta osmdesát korun českých bez daně z přidané hodnoty) za rok.
2. K ceně nájmu bude účtována daň z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné ve stanovené výši **25 380,- Kč (+ % DPH)** je povinen nájemce platit na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., v jedné splátce, splatné za každý kalendářní rok nejpozději vždy do **30. 4.** příslušného roku na základě daňového dokladu – faktury, vystavené pronajímatelem. Poměrnou část nájemného za období **od 1. 4. 2020 do 31. 12. 2020** ve výši **19 035,- Kč (+ % DPH)** je povinen nájemce zaplatit nejpozději do **30. 4. 2020** na základě daňového dokladu – faktury, vystavené pronajímatelem.
4. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného pronajímateli, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve **výši 0,5 %** z dlužné částky za každý den prodlení do doby jejího zaplacení, bez ohledu na zavinění nájemcem. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné nájemci každoročně jednostranně písemným oznámením zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobnému indexu

tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá vliv na výši nájemného. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné pronajímateli platit od doby stanovené pronajímatelem v písemném sdělení pronajímatele doručeném nájemci na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy.

V. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu **n e u r ě i t o u** počínaje dnem **1. 4. 2020**.
2. Tato smlouva může před uplynutím sjednané doby **zaniknout**:

2.1. - písemnou dohodou

2.2. - písemnou výpovědí

2.2.1. Nájemní vztah upravený touto smlouvou mohou smluvní strany vypovědět *s 6 měsíční výpovědní lhůtou*, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď písemně doručena nájemci.

2.2.2. Pronajímatel je oprávněn nad rámec důvodů dle občanského zákoníku ukončit tento smluvní vztah *výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou*, která začne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci v případě, že:

- a) nájemce si nebude řádně plnit své povinnosti z této smlouvy, nebo že
- b) předmět nájmu bude třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a ze stanoveného předmětu činnosti.
- c) účel nájmu, který byl sjednán touto nájemní smlouvou pro předmět nájmu, zanikl, pominul či jinak pozbyl smysl zejména tím, že došlo k zániku nebo odstranění věci z předmětu nájmu

2.3. - písemným odstoupením pronajímatele

Pro písemné *o d s t o u p e n í pronajímatele* platí rovněž důvody uvedené v odst. 2.2.2. tohoto článku smlouvy. Pronajímatel je rovněž oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem ve smyslu § 2002 občanského zákoníku. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení nájemci.

3. Pokud smluvní strana jako adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě, dohodly se smluvní strany výslovně na tom, že písemnost se považuje za doručenu 10. kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní s doručenkou držiteli poštovní licence, a to na adresu sídla či bydliště smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.,

4. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká převodem vlastnictví „nemovitostí nájemce“ na třetí osobu nebo ukončením provozování kavárny v budově č.p. 2., Latrán.

VI. Jiná ujednání

1. Nájemce se zavazuje stanovený předmět nájmu užívat řádně a udržovat Pozemek Povodí, terasu a zařízení terasy v dobrém technickém stavu.
2. Po dobu trvání nájemního vztahu není nájemce oprávněn měnit povahu pozemku uvedeného v čl. II. této smlouvy, umísťovat na něm movité věci charakteru stavby či nemovité věci, (kromě terasy, zařízení terasy, stolů a židlí), zřítit podnájemní vztah třetí osobě, to vše bez písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel souhlasí s podnájemním vztahem pro: xxxxxxxxxxxx, nar. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, IČ: 705 00 673.
3. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu s § 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, a aby nevznikla škoda majitelům ostatních sousedních nemovitostí a žádné jiné třetí osobě.
4. V případě odchodu velkých vod je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škod. Pronajímatel neručí z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a třetích osob.
5. Vznikne-li na předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen tuto škodu bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen zakročit.
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní nebo jinými účinky vodního toku. Pronajímatel doporučuje nájemci zajistit zařazení stavby terasy do povodňového plánu Města Český Krumlov.
7. Nájemce se zavazuje, že při využívání předmětu nájmu bude postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména o ochraně životního prostředí. Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu čistotu.
8. V případě převodu vlastnického práva k „nemovitostem nájemce“ zapsaným v katastru nemovitostí na třetí osobu je nájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli nejpozději do třiceti kalendářních dní od podání návrhu na vklad u příslušného katastrálního úřadu.
9. Nájemce je rovněž povinen v případě převodu vlastnického práva k „nemovitostem nájemce“ na třetí osobu písemně informovat tuto třetí osobu bez zbytečného odkladu před nabytím účinnosti tohoto převodu vlastnictví o existenci této smlouvy a nájemním vztahu založeném touto smlouvou.
10. V případě ukončení provozování kavárny v budově č.p. 2 je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli ke dni ukončení této činnosti.

VII. Závěrečná ujednání

1. Smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a **účinná dnem 1. 4. 2020. Touto smlouvou se ukončuje platnost nájemní smlouvy č. 150184/4 ze dne 13. 3. 2015.**

2. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně formou pořadově číslovaného dodatku, jinak jsou neplatné.

3. Smlouva se pořizuje ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.

4. Tato smlouva je projevem pravé, volné, vážné a svobodné vůle obou smluvních stran a na důkaz tohoto ji podepisují.

V Č. Budějovicích dne

Vdne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
XXXXXXXXXXXXXX
ředitel závodu Horní Vltava
Povodí Vltavy, státní podnik

.....
Ing. Radek Štěpánek
jednatel
LATRÁN s.r.o.