

Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená dle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

E.ON Energie, a.s.

sídlo: F. A. Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice
zastoupená: Ing. Michalem Šafářem, předsedou představenstva,
Mag. Jiřím Šimkem, místopředsedou představenstva
IČ: 26078201
DIČ: CZ26078201

Společnost je vedena u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu B, vložce 1390
(dále jen „Nájemce“)

a

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s.r.o.

sídlo: Masná 131, 381 01, Český Krumlov
zastoupená: Ing. Davidem Šindelářem, jednatelem společnosti
Ing. Miroslavem Reitingерem, jednatelem společnosti
IČ: 42396182
DIČ: CZ42396182

Společnost je vedena u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu C, vložce 705
(dále jen „Pronajímatel“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku

Smlouvu o nájmu nemovitosti

I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu s hlavní budovou Latrán čp. 242 včetně pozemku parc. č. 822/1, ostatní plocha o výměře 17.853 m² v obci Český Krumlov a katastrálním území Český Krumlov, pozemku par. č. St. 2357, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218m², a pozemku par.č. 831/5, ostatní plocha o výměře 2.846 m² v obci Český Krumlov a katastrálním území Kladné-Dobrkovice (dále jen „pozemky“).

2. Pozemek parc.č. 822/1, a parc. č. St. 2357, obec Český Krumlov, k.ú. Český Krumlov, je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Český Krumlov, na LV č. 3253, a pozemek parc. č. 831/5, obec Český Krumlov, k.ú. Kladné-Dobrkovice, je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Český Krumlov, na LV č. 3501.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou části výše uvedených sousedících pozemků o celkové výměře 20m², a to v rozsahu, jak je vyznačeno v příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem provozování čerpací stanice zemního plynu pro motorová vozidla ve vlastnictví Nájemce a třetích osob.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že se na Předmětu nájmu budou pohybovat motorová vozidla nájemce a třetích osob o různých váhových kategoriích. Uzavřením této smlouvy jsou Nájemce a jeho zákazníci oprávněni užívat příjezdové komunikace skrz výše uvedeného areálu k Předmětu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že část areálu, v němž se nachází Předmět nájmu, slouží jako odstavné parkoviště autobusů návštěvníků města provozované Pronajímatelem. V souvislosti s tím se Nájemce zavazuje dodržovat veškerá dopravní a jiná značení související s provozem tohoto parkoviště a usměrňovat provoz vozidel využívajících Předmět nájmu takovým způsobem, aby nebylo bráněno jeho bezproblémovému provozu.
5. Nájemce je oprávněn pro svou činnost využít Pronajímatelem zřízených přípojek zemního plynu, elektrické energie, vody a kanalizace. Dodávky veškerých energií si nájemce zajistí s jejich dodavatelem sám. S nájmem tak není spojeno zajišťování jakýchkoliv služeb ze strany Pronajímatele.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání deseti let, počínaje uzavřením této smlouvy.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu byl nájemci fyzicky předán při podpisu této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Celkové smluvní čtvrtletní nájemné činí 15.000,- Kč (slovy: patnácttisíc korun českých) bez DPH (18.150,- Kč vč. DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí na účet Pronajímatele číslo 10200241/0100 vedený u Komerční banky, pobočky český Krumlov.
2. Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce bude předmět nájmu používat pro uskutečňování své ekonomické činnosti, bude Pronajímatel uplatňovat u nájmu nemovitých věcí daň z přidané hodnoty. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění. Nájemné bude placeno na základě faktur (daňových dokladů) vystavených Pronajímatelem.
3. Nájemce se dále zavazuje stejným způsobem, ve stejném termínu a na tentýž účet platit Pronajímateli úhradu za poskytnutou službu zajišťovanou Pronajímatelem – dodávku elektrické energie- formou

čtvrtletních záloh ve výši 46.000,- Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že Nájemce je držitelem licence na obchod s elektřinou, podléhá dodávka elektřiny režimu přenesené daňové povinnosti. Tato záloha bude zúčtována Pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce následujícího čtvrtletí, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit, po předchozím oznámení Nájemci, výši čtvrtletní zálohy v míře odpovídající ceně služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

4. Nájemce i Pronajímatel prohlašují, že pro zajištění práv a nároků Pronajímatele, byla na číslo účtu Pronajímatele č. 10200241/011 (vedeného u komerční banky, pobočka Český Krumlov) složena Nájemcem jistota ve výši čtvrtletního nájemného vč. DPH, tj. ve výši 18.150,- Kč.
5. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že tato jistota zůstane v držení Pronajímatele a to po celou dobu nájmu. Pronajímatel může jistotu kdykoli použít k uhrazení nákladů spojených s uvedením Předmětu nájmu do původního stavu v souladu s čl. VI, bodem 5. smlouvy, škod způsobených Nájemcem na Předmětu nájmu a nezaplacení nájemného, příp. příslušenství.
6. Pokud dojde k použití celé nebo části jistoty, zavazuje se Nájemce do deseti dnů od výzvy Pronajímatele jistotu doplnit na původní výši, přičemž jistota se neúročí. V případě, že po skončení nájmu nebudou shledány na straně Nájemce žádné dlužné částky či závady ani škody na Předmětu nájmu a Předmět nájmu bude uveden do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota vrácena Nájemci nejpozději do 10 dnů po skončení nájmu.
7. Pronajímatel v případě, že je plátcem DPH, jako poskytovatel zdanitelného plnění, se zavazuje, že povinnosti plynoucí mu ze zákona o DPH v platném znění bude plnit řádně a včas. Zejména se zavazuje, že nebude úmyslně vystavovat Nájemce riziku plnění z titulu ručení za nezaplacenou daň dle § 109 zákona o DPH. Pokud okolnosti budou nasvědčovat tomu, že Nájemci by mohla ve vztahu ke zdanitelným plněním poskytnutým Pronajímatelem na základě této smlouvy vzniknout ručiteltská povinnost ve smyslu § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, vyhrazuje si Nájemce právo uhradit daň z těchto zdanitelných plnění místně příslušnému správci daně Pronajímatele postupem podle § 109a téhož zákona. Pronajímatelé bude o tuto daň snížena úhrada. Uplatnění tohoto postupu úhrady daně se Nájemce zavazuje Pronajímateli řádně a včas oznámit, a to nejpozději do 14 dnů od provedení úhrady daně.

V.

Údržba, provozní náklady, stav předmětu nájmu, pojištění

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat veškeré pozemní komunikace vedoucí na a k Pozemku sjízdné a užitelné, aby mohl Nájemce řádně a nerušeně realizovat činnost specifikovanou v čl. II této smlouvy. Pronajímatel se zejména zavazuje, že pozemní komunikace vedoucí na a k Pozemku nepřehradí, nezastaví, nevytvoří u nich, či na nich jakoukoliv překážku, který by komplikovala průjezd, či průchod.
2. Nájemce je oprávněn v souladu s obecně závaznými právními předpisy umístit na Předmětu nájmu reklamní označení, a to způsobem odsouhlaseným Pronajímatelem
3. Pronajímatel má nemovitost popsanou v čl. 1 této smlouvy pojištěnou proti živelným škodám. Nájemce bere na vědomí, že touto pojistkou není pojištěn majetek Nájemce. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou vlastní pojistnou smlouvu pro krytí škod způsobených na majetku Pronajímatele s minimálním pojistným limitem 1 mil. Kč.

VI. Stavební úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy pouze za účelem jejího zvelebení, přizpůsobení se účelu, ke kterému byla pronajata nebo za účelem jejich oprav.
2. Nájemce je povinen si předem vyžádat písemný souhlas Pronajímatele k provádění stavebních úprav.
3. Náklady vynaložené na stavební úpravy spočívající jak ve změnách, tak i opravách ponese Nájemce ze svých prostředků. V případě realizace technického zhodnocení je Nájemce oprávněn jím pořízené technické zhodnocení po celou dobu nájmu odpisovat.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že veškeré vybavení a zhodnocení Předmětu nájmu, které nájemce pořídil v souladu s podmínkami dohodnutými ve smlouvě, zůstává po celou dobu nájmu ve výlučném vlastnictví Nájemce.
5. Nájemce se zavazuje uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to ke dni ukončení smlouvy, pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o prodeji zařízení a stavebních úprav provedených na Předmětu nájmu, popřípadě k jiné písemné dohodě. Pokud nebude závazek Nájemce uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení splněn ani uplynutím 31. dne ode dne ukončení smlouvy a nedojde ani k žádné dohodě mezi smluvními stranami, má Pronajímatel právo stav napravit na náklady Nájemce a uvést dotčenou nemovitost do původního stavu bez souhlasu Nájemce a na náklady Nájemce, k jejichž úhradě má právo použít celou nebo část jistoty dle čl. IV., odst. 5. Smlouvy.

VI. Katastr nemovitostí

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že stroj – čerpací stanice zemního plynu pro motorová vozidla zřízená na Předmětu nájmu, není součástí pozemku parc. č. 822/1, ani parc. č. St. 2357, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Český Krumlov, na LV č. 3253 pro k.ú. a obec Český Krumlov, stejně tak není součástí pozemku p.č. 831/5 zapsané u katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Český Krumlov, na LV č. 3501 pro k.ú. Kladné-Dobrkovice a obec Český Krumlov, okres Český Krumlov.
2. V souladu s § 508 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Pronajímatel, jakožto výlučný vlastník parc.č.822/1, a parc.č.St.2357, k.ú. Český Krumlov, a parc.č. 831/5, k.ú. Kladné-Dobrkovice, poskytl souhlas k zapsání výhrady vlastnictví do příslušného katastru nemovitostí, že čerpací stanice zemního plynu pro motorová vozidla stojící na parc.č. 822/1, parc.č. St. 2357, k.ú. Český Krumlov, a parc. č. 831/5, k.ú. Kladné-Dobrkovice, není jeho vlastnictvím, nýbrž vlastnictvím Nájemce

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel není oprávněn postupovat pohledávky z této smlouvy třetím osobám. Ust. § 1895 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je vyloučeno.
2. Ostatní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména pak § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva může být ukončena před uplynutím sjednané doby:

- a. Dohodou
- i. návrh dohody musí být doručen druhé smluvní straně nejméně 30 dnů před navrhovaným dnem ukončení nájmu,
- b. Výpovědi
- i. Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět, pokud druhá strana závažně nebo opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.
 - ii. Výpovědní doba činí tři měsíce od doručení jejího písemného vyhotovení druhé smluvní straně.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – situační plán Předmětu nájmu.
5. Obsah této smlouvy může být měněn po dohodě obou smluvních stran pouze písemnou formou a to prostřednictvím vzestupně číselovaných písemných dodatků.
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Pronajímatel se zavazuje v případě změny vlastnictví pozemku sdělit veškeré své povinnosti novému pronajímateli s ohledem na ust. § 2221 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

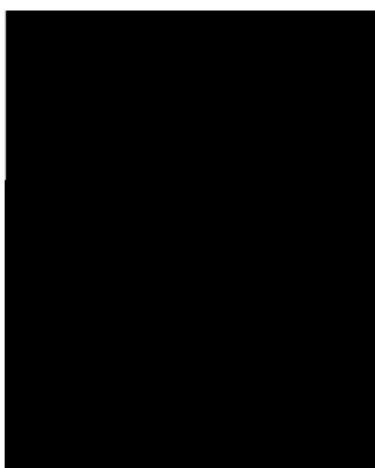
Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě vážně a srozumitelně, což stvrzují vlastnoručními podpisy na této dohodě.

V Českých Budějovicích dne 6.5.2016

V Českém Krumlově dne 6.5.2016

Za Nájemce

Za Pronajímatele



ČESKOKRUMLOVSKÝ
ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.
Masná 131, 381 01 Český Krumlov
IČO 42396182 DIČ CZ42396182

