

Nájemní smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Smluvní strany

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, SPOL. S R. O.,

se sídlem Masná 131, 381 01 Český Krumlov,
zastoupená jednatelem Jan Sommerem, Ing. Bc. Jiřím Čtvrtníkem, Ing. Petrem Kubalem a
Ing. arch. Robinem Schinkem
IČ: 42396182

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705
(pronajímatel)

a

ČSAD AUTOBUSY ČESKÉ BUDĚJOVICE A.S.,

sídlem Hálkova 781/9, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice,
zastoupená předsedou představenstva Mag. Peter Schmolmüllerem a místopředsedou
představenstva Ing. Vladimírem Homolou
IČ: 26060451, DIČ: CZ26060451

zapsaná u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1300,
(nájemce)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem:
- pozemku **p.č.st. 2050** o výměře 2083m², jehož součástí je budova č.p. 242 – objekt občanské vybavenosti, a pozemku p.č. 822/1 o výměře 17853m² – způsob využití manipulační plocha, vše zapsáno v Katastru nemovitostí pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, na LV 3253, pro obec Český Krumlov, část obce Latrán, kat. území Český Krumlov
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou tyto prostory, objekty a části pozemků:
 - a) **prostory: část dílny-opravny se sedmi montážními jámami** označ. **1BUS, 4BUS, 5BUS, 6BUS, 7 BUS, 8BUS a 9BUS** v přízemí „hlavní“ budovy č.p. Latrán 242 na parcele st.č.2050 vč. potrubního rozvodu stlačeného vzduchu
 - b) **nebytové prostory vyjmenované v příloze č. 2 – označené B-K (vč. části prostor sociálního zázemí pro zaměstnance)** v přízemí „hlavní“ budovy č.p. Latrán 242 na parcele st.č.2050
 - c) **plechová garáž – bez čp/če na parcele st.č. 822/1,**
 - d) **pozemek – 8 parkovacích stání pro autobusy – na parcele st.č. 822/1**

Předmět nájmu je zakreslen na plánech, který tvoří přílohu č. 1a) – 1d) této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem **zřízení a provozování dílen, skladů, sociálního a personálního zázemí firmy nájemce, parkování busů a k provozování jeho podnikatelské činnosti**. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k uvedenému účelu užívání. Nájemce je si vědom, že najatá část dílen identifikovaná v předmětu nájmu v čl.II. v bodě 2 a) „dílny-opravny“ přímo a neodděleně sousedí s částí pronajatou pronajímatelem nájemci RAMVEJ BUS s.r.o. (montážní jáma 2BUS) a nájemci Otakar Fuska (ohraničená montážní jáma 3BUS) – viz. příloha č. 1a. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s právním i fyzickým stavem předmětu nájmu, tento shledává za vyhovující sjednanému účelu nájmu a v tomto stavu jej přijímá k užívání.
4. Nájemce je si vědom, že vymezená část areálu 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 zastavovat a odstavovat svá vozidla, tak aby nebránil jeho bezproblémovému provozu.

5. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude popsán stav a základní vybavení nebytových prostor, řešeno zpřístupnění a uzamykání objektu, předání klíčů.

III. Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy se sjednává **od 1.7.2024 na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou.**

IV. Nájemné a jistota

1. Smluvní čtvrtletní nájemné činí celkem **203 999,50 Kč bez DPH** (ročně 815 998, - Kč bez DPH) a je splatné vždy do 15. dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které nájemné náleží, na účet číslo 1387901114/2700 u Unicreditbank a.s. K nájemnému bude pronajímatel nájemci účtovat DPH v zákonem stanovené výši. První kalendářní den druhého měsíce příslušného čtvrtletí je pro obě strany dnem zdanitelného plnění.
2. Detailní rozpis jednotlivých položek nájmu je obsažen v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je povinen složit na výše uvedený účet pronajímatele **jistotu** ve výši rovnající se jednomu čtvrtletnímu nájemnému vč. DPH a čtvrtletních záloh za poskytnuté služby vč. DPH, celkem **317 634 Kč**. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že část jistoty ve výši **199 430,- Kč byla složena** na bankovní účet pronajímatele nájemcem před podpisem této smlouvy a nájemce výslovně souhlasí, aby byla použita k úhradě jistoty dle tohoto bodu namísto jejího vrácení dle čl. III. odst 4 a 5 smlouvy. **Zbývajících část sjednané jistoty ve výši 118 204 Kč se nájemce zavazuje uhradit na bankovní účet pronajímatele nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy.** Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu takto:
 - po skončení nájmu na úhradu splatných nájemcem neuhrazených pohledávek pronajímatele plynoucích z této nájemní smlouvy,
 - na úhradu nákladů vynaložených po skončení nájmu pronajímatelem na uvedení předmětu nájmu do stavu, v jakém má být předán nájemcem zpět pronajímateli – pokud tak neučiní nájemce na vlastní náklady.
5. V případě, že nenastane žádný výše uvedený důvod pro použití jistoty pronajímatelem, resp. bude použita pouze její část, vrátí pronajímatel jistotu nájemci, resp. její nepoužitou část, neprodleně po skončení nájemního vztahu a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
6. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, bude nájemné s ohledem na inflaci každoročně zvyšováno o tolik procent, o kolik se zvýší **inlace za předchozí kalendářní rok x 0,75**. Podkladem pro zjištění inflace budou oficiální statistické údaje Českého statistického úřadu, které pronajímatel zašle nájemci spolu s oznámením o zvýšení nájmu. Zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1.1. kalendářního roku, ve kterém pronajímatel zvýšení nájemného nájemci oznámil.

V. Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu je kryt základní pojistkou pronajímatele proti živelním škodám a odpovědnosti za škodu.
2. Vnitřní vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce bude kryto pojistkou nájemce. Nájemce je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu ohledně odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s jeho činností v objektu. V případě vzniku škod prokazatelně zaviněných nájemcem na majetku pronajímatele, u nichž plnění pojišťovny nepokryje jejich celý rozsah, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl až do výše skutečné škody.
3. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Spolu se žádostí o udělení souhlasu je nájemce povinen předložit pronajímateli návrh smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, ve které budou specifikovány veškeré podstatné náležitosti. V případě udělení souhlasu a uzavření podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, je nájemce povinen nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření podnájemní smlouvy předat pronajímateli jedno její vyhotovení v originále či úředně ověřené kopii. Pokud tak nájemce neučiní či se předložená smlouva bude v podstatných záležitostech lišit od předloženého návrhu,

vyhrazuje si pronajímatel udělený souhlas odvolat. Toto své právo může vykonat nejpozději do 30 dnů ode dne předložení podnájemní smlouvy či ode dne, kdy marně uplynula lhůta k jejímu předložení ze strany nájemce. Nájemce odpovídá za to, aby vztah mezi ním a podnájemcem byl v souladu s tímto ujednáním smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn parkovat celkem 8 svých autobusů na vyznačených místech uvnitř areálu tak, aby nebránil provozu ostatních jeho uživatelů. Svá osobní vozidla a vozidla svých zaměstnanců je oprávněn parkovat na odstavných parkovacích plochách před vjezdem do areálu. Nájemce se zavazuje vykonávat svoji činnost včetně parkování (mimo pronajatá parkovací místa) v areálu takovým způsobem, aby umožnil bez překážek činnost pronajímateli a ostatním nájemcům ve společných prostorách areálu.
5. Nájemce je oprávněn k distribuci stlačeného vzduchu ostatním subjektům v areálu. Nájemce se zavazuje poskytnout v případě potřeby stlačený vzduch bezúplatně pronajímateli, a to v rozsahu občasného použití. Provozní náklady v souvislosti s distribucí stlačeného vzduchu nese nájemce.
6. Nájemce je povinen:
 - a) hradit sám náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, tzv. běžnou údržbou. Běžnou údržbou je též provádění oprav do hodnoty 5 000 Kč za každou jednotlivou opravu,
 - b) v případě, že nájemce využívá ke své činnosti zařízení v jeho vlastnictví vyžadující revizi či servis dle zákona a norem, je zcela výhradně na nájemci hradit a zajišťovat tyto úkony v pravidelných intervalech dle závazných předpisů a norem (jedná se o např. tlakové zařízení, zdviže, kompresory apod.)
 - c) zajistit a hradit pravidelné revize elektrospotřebičů v jeho vlastnictví v pronajatých prostorách, v četnosti dle ČSN 331600ed.2 změny Z1, Z2,
 - d) zajistit a hradit zákonné školení svých pracovníků.
 - e) v případě umístění klimatizačních jednotek zajišťovat a hradit potřebné revize a servis v pravidelných intervalech na klimatizačních jednotkách v jeho vlastnictví.
 - f) zajišťovat na své náklady likvidaci veškerých odpadů z vlastní činnosti v souladu s platnými zákony a obecně závaznými předpisy, zejména pak pokud jde o nakládání s tzv. nebezpečným odpadem,
 - g) uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku odvozu odpadu, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy.
 - h) pečovat o řádný stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce,
 - i) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na požádání,
 - j) udržovat v prostorách pronajatého objektu a v jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu,
 - k) ohlásit pronajímateli všechny škody na předmětu nájmu a tyto škody, které vznikly v důsledku činnosti či opominutí nájemce, popř. osob jednajících na základě pokynu či svolení nájemce (zákazníci, obchodní partneři nájemce atd.), uhradit pronajímateli,
 - l) ke dni skončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli způsobem popsáním v čl. VI. této smlouvy,
 - m) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebytového prostoru musí mít nájemce písemný souhlas pronajímatele, jinak v plné míře odpovídá za škodu vzniklou nerespektováním stavebních, památkových, hygienických, bezpečnostních a jiných obecně závazných předpisů a rovněž nebude mít žádného nároku na úhradu těchto úprav či oprav.
7. Pronajímatel je povinen:
 - a) udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
 - b) Pronajímatel zajišťuje pravidelné revizní a servisní prohlídky na svém majetku, pevně spojených zařízení s budovou, elektrorevize nemovitosti (pevně spojených částí, rozvaděčů, rozvodů atd.) včetně revizí hromosvodu a další revize a prohlídky dle platných zákonů na jeho majetku včetně periodické kontroly hasících přístrojů a revize požárních hydrantů. Pronajímatel je povinen předložit nájemci na požádání kopie revizních zpráv zařízení pronajímatele.
 - c) Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize spalinových cest, plynového potrubí, tlakových nádob.

- d) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu. informovat nájemce o opatření BOZP, PO v areálu včetně jednoznačného vymezení jednotlivých prostor a jejich využití. V případě prostorů, které jsou nebo se stanou nebezpečné z hlediska BOZP je pronajímatel povinen provést jejich úpravu tak, aby nedošlo k ohrožení na zdraví a životech zaměstnanců.
- e) zajistit základní zimní a letní údržbu v areálu, zejména v zimních měsících zajistit sjízdnosti cest v areálu a cest pro pěší.
8. Pronajímatel dává tímto souhlas nájemci s úpravou pronajatých prostor dílen, kterou se rozumí oddělení vymezeného předmětu nájmu – celku šesti vedle sebe umístěných montážních jam (4BUS-7BUS) od ostatních nájemců.
Před započítáním těchto úprav je nájemce povinen předložit návrh úprav pronajímateli ke schválení, formou výkresové dokumentace.
Pronajímatel souhlasí s odpisováním tohoto provedeného technického zhodnocení Nemovitosti Nájemcem v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, po dobu jejího užívání Nájemcem.
Nájemce se tímto výslovně vzdává svého nároku požadovat po pronajímateli předmětu nájmu úhradu nákladů na tuto úpravu prostor, a to i po skončení nájmu. Při vypořádání technického zhodnocení se postupuje v souladu se zněním zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů (§29 odst. 6).
9. Pronajímatel zajistí:
- a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
 - b) **dodávky el. energie**
 - c) **dodávky tepla**
- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem formou čtvrtletních záloh současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz čl. IV. bod 1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, za který se vyúčtování provádí, nejpozději do konce dubna následujícího roku, po obdržení dodavatelských faktur.
Náklady na spotřebu tepla v dílnách s jámami se rozpočítávají dle užívané plochy. Náklady na topení v ostatních prostorech jsou vyúčtovány dle měřidel topného systému.
Výše záloh je specifikována v příloze č. 2 smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši čtvrtletních záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.
Vzhledem k významným změnám předmětu nájmu i nájemců nebytového prostoru dílen se pronajímatel zavazuje provést mimořádné odečty měřidel k 30.6.2024, jako podklad pro roční vyúčtování poskytnutých služeb k 31.12.2024 a dále informovat nájemce o odečtených hodnotách.
10. Jakákoli částka dle této nájemní smlouvy uvedená nebo splatná v českých korunách (dále též „Národní měnová jednotka“) bude automaticky přepočtena příslušným přepočítacím poměrem na částku uvedenou nebo splatnou v jednotné evropské měně (EUR) k okamžiku, kdy Národní měnová jednotka bude jednotnou evropskou měnou (EUR) nahrazena v souladu s právem Evropské unie nebo právním řádem České republiky. Od tohoto data budou veškerá plnění dohodnutá v národní měnové jednotce prováděna v jednotné evropské měně (EUR).

VI. Skončení nájmu, smluvní pokuta

1. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes doručenou písemnou výstrahu pronajatý nebytový prostor nebo trpí-li užívání nebytového prostoru takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že pro tyto výpovědní důvody:
- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
- platí jednoměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi nájemci.

3. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Vyklizením předmětu nájmu se rozumí (kumulativně) jeho fyzické opuštění, vystěhování všech věcí vnesených nájemcem, pokud nemají dle písemné dohody s pronajímatelem zůstat v předmětu nájmu, úklid, popř. oprava poškození, za které odpovídá nájemce a jeho protokolární předání. Nájemce je při vyklizení předmětu nájmu povinen počínat si tak, aby nebyly pronajímateli či třetím osobám způsobeny žádné škody.
4. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného (vypočteného za pomocí vzorce 1/90 čtvrtletního nájemného) za každý den prodlení. Toto ustanovení nemá vliv na náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku nevyklizení předmětu nájmu nájemcem.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provést pouze písemně.
2. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom.
3. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
5. Tato smlouva nahrazuje v plném znění nájemní smlouvu o nájmu prostor k podnikání ze dne 18.9.2020 vč. pozdějších dodatků, která je tímto ukončena dohodou obou stran.

Příloha č. 1 a_půdorysný nákres dílny_část 1

Příloha č. 1 b_půdorysný nákres dílny_část 2

Příloha č. 1 c situační plán areálu_Chvalšínská_parkování

Příloha č. 1d situační plán plechová garáž

Příloha č. 2 cena nájmu + zálohy služby položkově od 1.7.2024

V Českém Krumlově, dne 18.6.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.
Jan Sommer, jednatel

ČSAD AUTOBUSY České Budějovice a.s.
Mag. Peter Schmolzmüller
předseda představenstva

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.
Ing. Bc. Jiří Čtvrtník, jednatel

ČSAD AUTOBUSY České Budějovice a.s.
Ing. Vladimír Homola
místopředseda představenstva

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.
Ing. Petr Kubal

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o.
Ing. arch. Robin Schinko