

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, DIČ: CZ42396182
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 705
(pronajímatel)

a

RAMVEJ BUS s.r.o.

se sídlem Chvalšinská 242, Latrán, 381 01 Český Krumlov
zastoupená jednatelem Bc. Renatou Sedlákovou
IČ: 25160796, DIČ: CZ25160796
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 6711
(nájemce)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem:

- **pozemku p.č.st. 2050** o výměře 2 083 m², jehož součástí je budova č.p. 242 – objekt občanské vybavenosti,
- **pozemku p.č.st. 2051** o výměře 249 m², jehož součástí je – objekt občanské vybavenosti, způsob využití myčka
- **pozemku p.č.st. 2052** o výměře 130 m², jehož součástí je – objekt občanské vybavenosti, způsob využití administrativní budova – „vrátnice“,
- **pozemku p.č.st. 2357** o výměře 218 m², jehož součástí je – objekt občanské vybavenosti, způsob využití čerpací stanice,
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
- **pozemkové parcely p.č. 822/1** o výměře 17 853 m² – ostatní plocha

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou tyto prostory, objekty a části pozemků:

- a) **nebytové prostory – kanceláře** (celkem 3 místnosti) v budově „vrátnice“ bez čp/če na parcele st.č. 2052 o celkové výměře 64,6 m² (přesná specifikace viz. půdorysný náčrtek 1. poschodí – Příloha 2a),
- b) **nebytové prostory – část dílny – montážní jáma** označ. **2BUS + 1 sklad (MTZ)** „hlavní“ budovy č.p. Latrán 242 na parcele st.č.2050 (přesná specifikace viz. půdorysný náčrtek přízemí – Příloha 2b),
- c) **objekt - „čerpací stanice PHM“ vč. skladu akumulátorů, 1 ks oboustranného výdejního stojanu, 1 ks jednostranného výdejního stojanu, 2 nádrže na pohonné hmoty o objemu 50 000 l** – bez čp/če na parcele st.č. 2357 (situační plán + fotodokumentace movitých věcí stojany, nádrže příloha č. 3),
- d) **pozemek – 4 parkovací stání pro autobusy** – na parcele st.č. 822/1 (přesná specifikace viz. snímek katastrální mapy – Příloha 1)

3. Pronajímatel přenechává výše uvedený předmět nájmu dle bodu 2. nájemci do užívání za účelem **provozování kanceláří vč. sociálního zázemí, vymezené části dílen v rozsahu 1 montážní jámy, skladu, čerpací stanice, parkování busů, k provozování jeho podnikatelské činnosti**. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům uvedeným v tomto bodě smlouvy.

4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k uvedenému účelu užívání. Nájemce je si vědom, že nájatá část dílen identifikovaná v předmětu nájmu pod bodem 2b „část dílny“ přímo a neodděleně sousedí s částí pronajatou pronajímatelem dalšímu nájemci **ČSAD AUTOBUSY ČESKÉ BUDĚJOVICE A.S.** – viz. příloha č. 2b. Pronajímatel informuje nájemce, že záměrem ČSAD AUTOBUSY je prostor oddělit.

5. 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 přejímá k užívání.
6. 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 **120 138 Kč bez DPH** (ročně 480 554,- 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 specifikace jednotlivých položek předmětu nájmu je obsažen v příloze č. 4, 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 **166 628 Kč**. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že část jistoty ve výši **162 000,- Kč byla složena** na bankovní účet pronajímatele nájemcem před podpisem této smlouvy. **Zbývajících část sjednané jistoty ve výši 4 628 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 4 autobusy 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.
5. 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.
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 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 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 je nájemce povinen zajišťovat a hradit potřebné revize a servis v pravidelných intervalech.
 - 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, nájemce je povinen uzavřít přímo s dodavatelem smlouvy na dodávku odvozu odpadu, které nejsou zajištěny pronajímatelem v rámci této smlouvy.
 - g) pečovat o řádný stav předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce,
 - h) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na požádání,
 - i) udržovat v prostorách pronajatého objektu a v jeho nejbližším okolí pořádek a čistotu,
 - j) 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,
 - k) ke dni skončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli způsobem popsáním v čl. VI. této smlouvy,
 - l) 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 smlouvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
 - b) zajistit pravidelné revizní a servisní prohlídky na svém majetku, pevně spojených zařízení s budovou, elektorevize 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) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému nebo obvyklému užívání – mimo běžnou údržbu.
 - d) 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 zajištění sjízdnosti cest v areálu a cest pro pěší.
- f) předložit nájemci na požádání kopie revizních zpráv zařízení pronajímatele.
- g) zajistit pravidelné revize spalinových cest, plynového potrubí, tlakových nádob.

8. Pronajímatel zajistí:

- a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného**
- b) **dodávky el. energie**
- c) **dodávky tepla**

9. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za poskytnuté služby zajišťované pronajímatelem (viz čl. V., bod 8. smlouvy) formou čtvrtletních záloh ve výši **18 500 Kč + DPH**:

- a) **dodávky (odběru) vody včetně stočného** **2 500,- Kč + DPH**
- b) **dodávky el. energie** **6 000,- Kč + DPH**
- c) **dodávky tepla** **10 000,- Kč + DPH**

současně s platbou nájemného na tentýž účet (viz bod IV.1. smlouvy). Tyto zálohy budou zúčtovány pronajímatelem ke konci roku, nejpozději do konce dubna následujícího kalendářního roku, po obdržení dodavatelských faktur. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit po předchozím oznámení nájemci výši záloh v míře odpovídající změně ceny služby nebo podle zjištěné skutečné spotřeby.

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. 4 smlouvy.

Vzhledem k zásadním změnám předmětu nájmu dle čl.II., bod 2, písm. a) a písm. b) se smluvní strany dohodly, že budou provedeny mimořádné odečty pro vyúčtování služeb k 30.6.2024.

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 pomoci 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 25.7.2014 vč. pozdějších dodatků, která je tímto ukončena dohodou obou stran.

Příloha č. 1 - Situační plánek Chvalšinská 242 - parkování

Příloha č. 2a - Půdorysný náčrtek kanceláře objektu vrátnice

Příloha č. 2b - Půdorysný náčrtek přízemí – část dílny, montážní jáma

Příloha č. 3 - Fotodokumentace movitých věcí

Příloha č. 4 - 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

RAMVEJ BUS s.r.o.
Bc. Renata Sedláková

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

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

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