

Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve
znění pozdějších předpisů
(dále jen "občanský zákoník")

Smluvní strany:

1.

Obec Krupá

se sídlem: Obecní úřad Krupá, Krupá 14, 27009 Krupá

IČO: 00243957

DIČ: CZ00243957

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. účtu: 0540552359/0800

zastoupená: Bc. Pavel Ledvinkou, starostou

(dále jen „Pronajímatel“)

a

2.

E.ON Česká republika, s.r.o.

se sídlem: F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

IČ: 25733591

DIČ: CZ25733591

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích,
oddíl C, Vložka 15066

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 1703621/0100

Zastoupená: E.ON Energie, a.s., se sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7,
370 01 České Budějovice, IČO: 26078201, DIČ: CZ26078201, zastoupená pověřenými
zaměstnanci Martinem Klímou, vedoucím Mobility Services a Petrem Hrubým,
zástupcem vedoucího Mobility Services

(dále jen „Nájemce“)

(smluvní strany společně dále též „smluvní strany“)

uzavřeli dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu nemovitosti *(dále jen „Smlouva“)*

Preamble

Pronajímatel je územně samosprávným celkem, který poskytuje podnikatelům uživateli právo mimo jiné i k plochám technické infrastruktury na pozemcích, či k pozemkům v okolí k poskytování doplňkových služeb.

Nájemce je obchodní společností, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné investování do výstavby dobíjecích stanic pro elektromobily a jejich následné provozování.

Na základě vzájemné shody a k dosažení vzájemného podnikatelského záměru se Smluvní strany dohodly na této Smlouvě o nájmu nemovitosti.

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 271/3, o výměře 1843 m², v obci Krupá, k. ú. Krupá (dále jen „**Pozemek**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známo, že by na Pozemku ke dni podpisu této Smlouvy vážly faktické nebo právní vady. Pronajímatel dále prohlašuje, že na Pozemku nejsou umístěny jiné nadzemní stavby či zařízení (včetně neuvedených na příslušném listu vlastnictví), které by bránily či jakkoli omezovaly plnění předmětu této Smlouvy.
3. Jako důkaz skutečností uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku předkládá Pronajímatel list vlastnictví, na kterém je příslušný Pozemek zapsán a tento list vlastnictví tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je část Pozemku (část Pozemku představuje 3 dobíjecí stání a prostor pro umístění 2 dobíjecích stanic pro elektromobily) a to v rozsahu, jak je vyznačeno v grafickém nákresu v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem výstavby, instalace a provozování dobíjecí stanice pro elektromobily ve vlastnictví Nájemce. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že se na Předmětu nájmu budou pohybovat motorová vozidla Nájemce a třetích osob. Uzavřením této Smlouvy jsou Nájemce a jeho zákazníci oprávněni užívat příjezdové komunikace k Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že neexistuje žádná právní ani faktická překážka, která by bránila výstavbě, instalaci a provozování dobíjecí stanice.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu rovněž znám a že Předmět nájmu je právně vhodný a způsobilý pro účel výstavby, instalace a provozování dobíjecí stanice.
5. Nájemce si zajistí na vlastní náklady zřízení přípojky elektrické energie a dodávky elektrické energie s dodavateli. Pronajímatel tímto souhlasí s nutnými stavebními úpravami, které souvisí se zřízením přípojky elektrické energie a instalací dobíjecí stanice.

III.

Doba trvání nájmu a nájemné

1. Smlouva se sjednává na dobu určitou v délce trvání 10 let, počínaje dnem uzavření této nájemní Smlouvy.
2. Nájemci se vyhrazuje právo opce na prodloužení této Smlouvy, a to 1x na 10 let s tím, že takové prodloužení Smlouvy se stává účinným, pokud žádná ze smluvních stran nepodá druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím této Smlouvy písemně prohlášení o ukončení nájmu.
3. Předmět nájmu bude Nájemci Pronajímatelem fakticky předán do 15 dnů od podpisu této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši **20.000,-** Kč bez DPH za 1 rok, a to od prvního dne v měsíci, ve kterém nabylo právní moci správní rozhodnutí umožňující užívání dobíjecích stanic. V případě, že správní rozhodnutí nabyde právní moci v průběhu kalendářního roku, Nájemce se zavazuje, že Pronajímateli uhradí poměrnou část nájmu, a to na základě faktury, kterou Pronajímatel následně vystaví a pošle Nájemci na elektronickou adresu uvedenou v odst. 9.
5. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli měsíčně částku **100,-** Kč bez DPH, a to od prvního dne v měsíci, ve kterém nabylo právní moci správní rozhodnutí umožňující užívání dobíjecích stanic, jako paušál na údržbu a úklid jak předmětu nájmu, tak přilehlých prostor.
6. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné a paušál za údržbu a úklid, jak je uvedeno v odst. 4 a 5, vždy na následující rok dopředu, a to se splatností do 30 dnů od doručení faktury na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Nájem je osvobozen od DPH, ke službám dle bodu 5 bude připočtena DPH v souladu s platnými předpisy.
8. Nájemné bude placeno na základě faktur – daňových dokladů vystavených Pronajímatelem v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty. Faktury se Pronajímatel zavazuje posílat elektronicky ve formě scanu na emailovou adresu: faktury-eon.ceska.republika@eon.cz. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Fakturu, která neobsahuje uvedené náležitosti nebo jsou-li uvedeny nesprávně či neúplně, je Nájemce oprávněn vrátit Pronajímateli, a to neprodleně po zjištění nedostatku, nejpozději však do konce sjednané doby její splatnosti. Při nezaplacení takto vystavené a doručené faktury není Nájemce v prodlení se zaplacením.
9. Pronajímatel je oprávněn písemně tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, jestliže (I.) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou, nebo (II.) Nájemce je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného, přestože byl písemně Pronajímatelem vyzván k placení, nebo (III.) Nájemce přenechá Předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele s výjimkou situace vzniklé dle čl. VI. odst. 7.
10. Nájemce je oprávněn písemně tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, jestliže se Předmět nájmu stane bez zavinění Nájemce zcela nezpůsobilý

ke smluvenému užívání.

11. Výpovědní lhůta je tříměsíční, a to ve všech případech výpovědi této Smlouvy a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
12. Pronajímatel v případě, že je plátcem DPH, se jako poskytovatel zdanitelného plnění zavazuje, že povinnosti plynoucí mu ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“) 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 by mohla Nájemci ve vztahu ke zdanitelným plněním poskytnutým Pronajímatelem na základě této smlouvy vzniknout ručitelská povinnost ve smyslu § 109 zákona o DPH, vyhrazuje si Nájemce právo uhradit daň z těchto zdanitelných plnění místně příslušnému správci daně Pronajímatele postupem podle § 109a téhož zákona. Pronajímateli bude o tuto daň snížena úhrada. Aplikací výše uvedeného postupu zaniká závazek ve výši DPH uhrazené za Pronajímatele. Uplatnění tohoto postupu úhrady daně se Nájemce zavazuje Pronajímateli neprodleně písemně oznámit.

IV.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu, včetně užívání 3 dobíjecích míst, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu Smlouvy i účelu užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušený přístup k Předmětu nájmu po veřejně přístupných účelových komunikacích, vybudovaných na pozemcích v okolí Předmětu nájmu běžnými dopravními prostředky. Tento závazek se týká pouze těch částí pozemků, které jsou ve vlastnictví či v nájmu Pronajímatele. Pronajímatel nemůže ručit za ty komunikace, které nejsou jeho majetkem, což Nájemce bere na vědomí podpisem této Smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci přístup k Předmětu nájmu bez časového omezení, 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost (např. udělit souhlas vlastníka pozemku) při získávání příslušných veřejnoprávních povolení na realizaci dobíjecích stanic, pokud to bude nezbytné.
5. Pronajímatel souhlasí s tím, že součástí výstavby a instalace dobíjecích stanic bude instalace a umístění kabelového elektrického vedení vedoucího k dobíjecím stanicím (dále jen „**kabelové vedení**“), jehož přesná poloha bude stanovena dohodou stran po podpisu této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu podmínek Smlouvy a ke sjednanému účelu, a to po celou dobu nájmu.
2. Náklady vynaložené na stavební úpravy spočívající jak ve změnách, tak i opravách, ponese Nájemce ze svých prostředků.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a jiné finanční závazky vyplývající z této Smlouvy řádně a včas. V případě prodlení nájmu s platbou nájemného a plateb za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za, byť i započatý, každý den prodlení.
4. Nájemce je oprávněn užívat v přiměřeném rozsahu příjezdové komunikace k Předmětu nájmu na principu obecného užívání pozemní komunikace.
5. Nájemce se zavazuje provést veškeré případné potřebné práce (vybudování dobíjecích stanic a vodorovné značení na přilehlých 3 dobíjecích stáních), včetně zajištění potřebných povolení na svoje náklady.
6. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu včetně instalovaných zařízení v náležitém stavu, který vyhovuje právním předpisům, zejména předpisům bezpečnostním a protipožárním.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy budou na náklady Nájemce odstraněny dobíjecí stanice a povrchová část Předmětu nájmu uvedena do původního stavu. Kabelové vedení však Nájemce odstraňovat nebude a ponechá jej ve stavu, v jakém bylo užíváno při provozu dobíjecí stanice.
8. Po ukončení Smlouvy bude vybudované kabelové vedení mezi odběrným místem a dobíjecími stanicemi přenecháno Pronajímateli za pevnou cenu 1.000 Kč.
9. Nájemce je oprávněn odepisovat investice vynaložené nájemcem na rekonstrukci či technické zhodnocení předmětu nájmu, realizované se souhlasem Pronajímatele.
10. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy, učiní Nájemce bez zbytečného odkladu vše potřebné a poskytne Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost za účelem zrušení zápisu v katastru nemovitostí (výhrada vlastnictví), který vznikl na základě čl. VI. odst. 3. této Smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. V souladu s § 508 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, Pronajímatel, jakožto vlastník pozemku p. č. 271/3, k. ú. Krupá, poskytuje souhlas k zapsání výhrady vlastnictví do příslušného katastru nemovitostí, že dobíjecí stanice pro elektromobily stojící pozemku p. č. 271/3, k. ú. Krupá, nejsou jeho vlastnictvím, nýbrž vlastnictvím Nájemce.

Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou potřebnou součinnost pro

zapsání uvedené výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to zejména ve formě spolupráce při vyhotovování prohlášení vlastníka nemovitosti a vlastníka upevněného zařízení dle § 72 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška a návrhu na zápis poznámky do katastru nemovitostí.

3. Pokud Pronajímatel neposkytne nájemci potřebnou součinnost a v důsledku toho nedojde k zapsání výhrady upevněného zařízení do katastru nemovitostí, zavazuje se Pronajímatel poskytnout Nájemci finanční kompenzaci odpovídající investičním nákladům vynaloženým ze strany Nájemce na realizaci dobíjecích stanic, přičemž výpočet výše uplatněné kompenzace je Nájemce povinen Pronajímateli řádně doložit.
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že nezískal veřejnoprávní povolení nutná k výstavbě a provozování dobíjecích stanic. Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, nelze-li zajistit připojení dobíjecích stanic k distribuční soustavě elektřiny a uvést tak dobíjecí stanice do řádného provozu nebo je z jakéhokoliv jiného důvodu technicky realizovat.
5. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy také v případě, pokud Pronajímatel nepředá Nájemci Předmět nájmu ani v náhradní lhůtě poskytnuté písemnou výzvou Nájemce s vytčením porušení povinnosti předat Předmět nájmu.
6. Náklady spojené s vyhotovením této Smlouvy a se zahájením řízení u příslušného katastrálního pracoviště Katastrálního úřadu nese Nájemce.
7. Práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části může každá ze smluvních stran převést na třetí osobu (postoupení smlouvy) jen s předchozím písemným souhlasem druhé smluvní strany. Bez udělení tohoto souhlasu je postoupení práv a povinností dle předchozí věty absolutně neplatné. Pro případ, že by Nájemce hodlal v budoucnu převést svá práva a své povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě - obchodní společnosti, která je ve smyslu zák. č. 90/2012 Sb., (zákon o obchodních korporacích), součástí stejného koncernu jako Nájemce, tj. koncernu, jehož řídicí osobou je E.ON SE, se sídlem Brüsseler Platz 1, 45131 Essen, Německo (postupníkem bude některý ze subjektů patřících do koncernu E.ON), souhlasí Pronajímatel s postoupením této smlouvy nebo její části předem, tj. již podepsáním této Smlouvy.
8. Strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemnou formou, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku.
9. V případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
10. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.
11. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
12. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, a nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
13. Ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se tato listina opatřuje doložkou tohoto znění:
 - záměr pronájmu byl Pronajímatelem řádně zveřejněn (vyvěšením na jeho úřední desce a také současně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový

přístup) dne na 15 dnů

- o pronájmu rozhodlo za Pronajímatele zastupitelstvo obce Krupá na svém zasedání dne, č. usn.

14. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Situační plán Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Souhlasné prohlášení vlastníka upevněného zařízení a vlastníka pozemku se zapsáním výhrady vlastnictví do KN

Příloha č. 3 – Souhlas vlastníka s připojením odběrného místa

Příloha č. 4 – List vlastnictví

Krupá dne

České Budějovice dne

.....

Bc. Pavel Ledvinka

Starosta

.....

Martin Klíma, vedoucí Mobility Services

Nájemce

.....

Petr Hrubý, zástupce vedoucího Mobility Services

Nájemce