

Smlouva o nájmu

č. 018 / 2015

Město Klecany,

se sídlem : Do Klecánek 52, Klecany, 250 67,
zastoupené : starostou Ivo Kurhajcem
IČ : 240290
DIČ : CZ00240290
bankovní spojení : KB, a.s., č.ú. 19-5528940247/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

AVAPS s.r.o.

se sídlem: U Obalovny 488, 250 67 Klecany
IČ: 25650939
DIČ: CZ25650939
bankovní spojení :
(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s ustanovením §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., NOZ tuto smlouvu o nájmu věci nemovité – části pozemků

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněným a výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, se sídlem v Praze, Katastrálním pracovištěm Praha - východ pro k. ú. Klecany, obec Klecany, okres Praha - východ v části B listu vlastnictví č. 10001 a to :
V části obce Dolní Kasárna
a) část pozemku parc.č. 463/7
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že k výše uvedeným nemovitostem, které jsou v jeho vlastnictví nemá ke dni podpisu této smlouvy žádná třetí osoba užívací právo, které by vyplývalo z práva věcného, nájemního práva či z jiného právního důvodu a že je oprávněn, přenechat je do nájmu.

Článek II.

Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je :
 - a) část pozemku č. 463/7 (zpevněná asfaltová plocha) o výměře 1.900 m²
 - b) část pozemku č. 463/7 (nezpevněná plocha) o výměře 1.000 m²
- 2) Přesné zakreslení předmětu nájmu je vyznačeno :
 - na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III.

Účel nájmu

- 1) Pozemek se pronajímá k účelům, ke kterým je stavebně určen a v souladu s obecně závaznými předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy, místní samosprávy a v souladu s příslušnými státními či jinými obdobnými normami.
- 2) Nájemní smlouva se uzavírá za účelem skladování stavebního materiálu, mezideponie

použitého materiálu a parkování techniky a vozidel po dobu výstavby nové haly na pozemku par. č.463/29.

Článek IV. Obsah smlouvy

- 1) Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 2) Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
- 3) Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem předmětu nájmu a přejímá jej do nájmu.

Článek V. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni 1.12. 2015, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně, počtu předávaných klíčů od přístupových vrat atd. bude protokolován ve zvláštním předávacím zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 3) Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit nájemcem oznámené případné poruchy, závady a havárie na předmětu nájmu, pokud je podle platného právního řádu či této smlouvy nemá odstranit nájemce.
- 4) Pronajímatel je povinen zajistit časový harmonogram případných oprav či rekonstrukcí nemovitostí tak, aby byly prováděny mimo provozní dobu nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak. Výjimku tvoří havárie, jejichž oprava nesnese odkladu.
- 5) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny po předchozí výzvě nájemci vykonat prohlídku předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu je udržován v pořádku a dle účelu jeho využívání a dále za účelem kontroly technického stavu nemovitosti a zařízení jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního, plynového a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí, dále za účelem prohlídky se zájemcem o pronájem nemovitostí uvedených v čl. I. této nájemní smlouvy a nájemce je povinen takovouto prohlídku umožnit. Pokud na základě této ústní výzvy nebude prohlídka nájemcem umožněna, zašle pronajímatel písemnou výzvu nájemci, kdy tato výzva se považuje za doručenou třetím dnem uložení na poště, a pokud ani na tuto opakovanou výzvu nebude prohlídka umožněna, zaniká bez dalšího smluvní vztah k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém tato prohlídka měla být uskutečněna.
Odmítnutí takovéto prohlídky na základě písemné výzvy je bez dalšího důvodem pro zánik smluvního vztahu. Hrozí-li nebezpečí bezprostředního ohrožení osob či majetku a vzniku škody, může tak pronajímatel učinit i bez předchozího upozornění.
- 6) Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci v takovém stavu, který odpovídá všem právním a technickým předpisům včetně řádného vybavení věcnými prostředky PO.
- 7) Pronajímatel je povinen trvale zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru nedílně spojeno.

Článek VI. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude používat pouze k účelům uvedeným v čl. III. této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

- 3) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nesplní-li nájemce svou povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Případné poruchy, závady a havárie je nájemce bez zbytečného odkladu povinen oznámit pronajímateli.
- 4) Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební úpravy, popřípadě podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5) Nájemce je odpovědný pronajímateli za škody, které způsobí na majetku pronajímatele sám, nebo třetí osoby v souvislosti s účelem nájmu, či za škody, vzniklé jeho podnikatelskou činností. Nájemce se zavazuje na svůj náklad ihned odstranit všechny jím zaviněné a způsobené škody nad rámec běžného opotřebení předmětu nájmu.
- 6) Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že předmět nájmu nebude užíváním znehodnocen nad běžnou míru fyzického opotřebení a nesmí jednat způsobem, který by vedl ke znehodnocení nebo jinému zhoršení stavu předmětu nájmu.
- 7) Nájemce je povinen průběžně hradit veškeré náklady spojené s provozem a s udržováním předmětu nájmu, zejména:
 - a) poplatky za elektřinu, vodné a stočné,
 - b) náklady na čištění, odklizení sněhu, posyp chodníků, parkovišť a vozovky,
- 8) Nájemce nemá právo přenechat předmět nájmu ani jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele k užívání třetím osobám. Pokud bude na základě písemného souhlasu pronajímatele dohodnut podnájem předmětu nájmu nebo jeho části, nesmí být jeho doba delší než doba pronájmu dle této smlouvy. Ukončení nájemní smlouvy z jakéhokoliv důvodu musí vždy vést k ukončení podnájemce, a to nejpozději k témuž datu. Nájemce odpovídá za výběr a jednání podnájemce, kterého si vybral, jako by jednal sám. Nájemce i v těchto případech platí nájemné a zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré event. škody, které by podnájemce na předmětu nájmu nebo právech pronajímatele způsobil.
- 9) Nájemce není oprávněn k jakémukoli jednání, jehož důsledkem může být zatížení předmětu nájmu právem třetí osoby. V případě potřeby se nájemce zavazuje v rámci svých možností vzniku práva třetí osoby k předmětu nájmu aktivně a na vlastní náklady bránit. Pokud třetí osoba uplatní právo na předmět nájmu, je nájemce povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
- 10) Nájemce na své náklady o předmět nájmu řádně pečuje a udržuje jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Neurčí-li pronajímatel jinak, nájemce potřebné opravy a údržbu předmětu nájmu objednává vlastním jménem a na vlastní náklady.
- 11) Z hlediska daňových a účetních předpisů se strany dohodly, že nájemce :
 - a) má právo provádět takové změny předmětu nájmu, které nejsou podle obecně závazných právních předpisů tzv. technickým zhodnocením a které jsou nezbytné pro provoz předmětu nájmu, pokud se tím nesnižuje hodnota předmětu nájmu nebo nedojde k poškození zájmů pronajímatele jiným způsobem
 - b) bude tvořit k předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy rezervy za účelem financování změn, uvedených ad a)
 - c) je oprávněn změny předmětu nájmu, které jsou podle obecně závazných právních předpisů technickým zhodnocením, provést vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - c) je oprávněn veškeré případné technické zhodnocení předmětu nájmu odepisovat v souladu s obecně závaznými daňovými právními předpisy; pokud je takovými předpisy stanovena jako podmínka pro odepisování technického zhodnocení předmětu nájmu nájemcem existence zvláštní smlouvy, zavazují se smluvní strany v případě potřeby takovou zvláštní smlouvu uzavřít
 - e) úhrada nákladů, které nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy vynaloží na provoz, údržbu, opravy apod. je smluvní povinností nájemce a podmínkou

uzavření nájemní smlouvy; nájemci proto nepřísluší žádná jejich náhrada, a to ani po ukončení nájemní smlouvy. Pokud dá pronajímatel souhlas nájemci k provedení jakýchkoliv stavebních změn, technického zhodnocení nebo jiných obdobných úkonů, jde vždy o zhodnocení předmětu nájmu pouze z hlediska potřeb nájemce, nikoliv pronajímatele; strany se proto dohodly, že pronajímatel nemá žádnou povinnost jakékoliv takové zhodnocení nájemci nahradit, a to ani po skončení nájemní smlouvy. Při skončení nájemního vztahu dle ustanovení

této smlouvy a nedohodnou-li se strany jinak, může pronajímatel požadovat, aby provedené stavební změny nájemce na své náklady odstranil.

- f) Nájemce se zavazuje dodržet veškeré bezpečnostní podmínky související s jeho činností v souladu s požárními předpisy a předpisy, které se týkají bezpečnosti práce a ostatními předpisy s provozováním jeho činnosti související.
 - g) Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele měnit způsob a smysl užívání svěřeného majetku - předmětu nájmu (ve smyslu stavebního zákona).
 - h) Nájemce je povinen pravidelně zajišťovat a provádět všechny odborné kontroly, prohlídky
 - i) Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému užívání věcí a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 12) Respektovat při provozování své podnikatelské činnosti platný Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích ve znění pozdějších předpisů.

Článek VII.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

- 1) V souladu s ustanovením článku VI., odst. 2). této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
Nájemce zaplatí 5.000,- Kč + 21% DPH za měsíc prosinec 2015 a bude pokračovat v měsíční platbě 5.000,- Kč + 21% DPH za měsíc až do vydání stavebního povolení. Po vydání stavebního povolení je stanovena výše nájmu:
Dohodnutá výše nájmu (nájemné) činí 43.000,- Kč,- + 21% DPH tj. celkem 52.030,- Kč (slovy padesát dva tisíc třicet korun českých) vždy za celý předmět této smlouvy a jeden měsíc. V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada služby související s nájemním vztahem (elektrické energie)
- 3) Nájemné za každý následující kalendářní měsíc je splatné vždy k 20. (slovy: dvacátému) dni daného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu 19-5528940247/0100, VS 31540070 vedeného u Komerční banky, a.s. Praha 1 a to tak, aby tato částka byla nejpozději v den splatnosti řádně připsána na výše uvedený účet.
- 4) Nájemce je vedle sjednaného nájemného povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem dle vystavených faktur pronajímatelem.
- 5) Nájemce složí vyúčtovatelnou kauci ve výši 5.660,-Kč (slovy:) bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele a Pronajímatel příjem Nájemce této částky podpisem této smlouvy potvrzuje.
- 6) V případě prodlení se zaplacením sjednaného nájemného nebo vyúčtování na služby související s nájemním vztahem se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. V případě prodlení s vrácením přeplatku z vyúčtování za služby související s nájemním vztahem se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 7) Počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen "inflace") za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí

měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

Článek VIII. Trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a nabývá účinnosti dnem 1.12.2015
- 2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí :
 - a) dohodou obou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce. Smluvní strany se dohodly na tom, že výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi s tím, že výpověď může být ze strany pronajímatele i nájemce podána nejdříve ve třetím měsíci ode dne uzavření této smlouvy.
- 3) Smluvní vztah taktéž bez dalšího zaniká, pokud dojde k hrubému porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména :
 - a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305,
 - b) prodlení nájemce se zaplacením nájemného a záloh na služby podle ustanovení této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
 - c) používání pronajatých prostor nájemcem k jinému účelu, než je uvedeno v nájemní smlouvě, nebo v rozporu s touto smlouvou (rozpor s ustanovením § 2304)
 - d) chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
 - e) přenechání nájemcem předmětu nájmu, nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) odmítnutí prohlídky nájemcem uvedené v čl. V, odst. 3)
 - g) stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.
Pro ten případ zaniká nájemní vztah k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém došlo k hrubému porušení smlouvy některé ze smluvních stran z výše uvedených důvodů.
- 4) Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže :
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět pronájmu,
 - b) přestane-li být předmět pronájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli. Pro případ prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisícikorunčeských) za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů poté, kdy nájemce obdrží výzvu k její úhradě. Tuto smluvní pokutu lze pak uspokojit ze složené kauce.
- 5) Nájemce uděluje pronajímateli výslovný souhlas a plnou moc k vyklizení věcí movitých z předmětu nájmu pro případ, že nájemce nesplní svoji povinnost ani dodatečně a předmět nájmu nevyklidí ani do deseti dnů po skončení nájemního vztahu. Pro ten případ je pronajímatel oprávněn veškeré věci z předmětu nájmu na náklad nájemce vyklidit a na jeho náklad zabezpečit jejich uskladnění s tím, že dále je oprávněn předmět nájmu jako jeho vlastník sám užívat, či dále pronajmout, a to bez ohledu na to, zda zde bude vyvolán jakýkoliv soudní spor.

Článek IX. Pojištění

- 1) V případě vzniku pojistné události na předmětu nájmu je nájemce povinen :
 - a) bezodkladně o těchto skutečnostech informovat pronajímatele,
 - b) zabezpečit všechny důkazy a jiné doklady nutné k vymáhání pojistného plnění,
 - c) poskytnout pronajímateli a pojistiteli veškerou potřebnou součinnost nutnou k úplnému vyřízení škodní události.
- 2) Při nedodržení uvedených povinností je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškeré vícenáklady, popřípadě i škodu, která pronajímateli v důsledku toho vznikne.
- 4) Nájemci se doporučuje si své zařízení a zásoby umístěné na pozemku pojistit.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že si nejsou vědomi žádných závad na pronajatých prostorách, které by bránily řádnému užívání nájemcem.
- 2) Práva a povinnosti touto smlouvou založená a zároveň touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními nového Občanského zákoníku (NOZ).
- 3) Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, nebo ustanovení této smlouvy, neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, nebo ustanovení, by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými českými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž každý účastník smlouvy obdrží jeden stejnopis.
- 5) Pronajímatel a nájemce souhlasně prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetli, že její obsah je pro ně dostatečně srozumitelný a určitý a že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně splněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy.
- 6) Na znamení toho, že s obsahem této smlouvy bez výhrad a ze své svobodné a vážné vůle souhlasí, připojují pronajímatel a nájemce své vlastnoruční podpisy.

Záměr pronájmu části nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Klecany dne 12. 9. 2014 a z úřední desky sejmuto dne 28. 9. 2014. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Klecany na svém zasedání dne 23. 11. 2015 usnesením č. 45/2015.

V Klecanech dne 29. listopadu 2015



i.v. Ivo Kurhajec

Za pronajímatele

Ivo Kurhajec, starosta





Za nájemce



① AVAPS s.r.o.
U Obalovny 488
250 67 Klecany
tel.: 284 688 545
IČO: 25650939
DIČ: CZ28850939

Přílohy :

- Č. 1. Přesné zakreslení předmětu nájmu

Půdorysný náčrt parcelyk nájemní smlouvě na pozemku 463/7
A - plocha = 1900 m² zpevněné plochy + 121,5 m² nezpevněné
B - nezpev. plocha 1140 m²

