

Smlouva o nájmu pozemku

č. 025 / 2016

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

Čakus spol. s r.o.

se sídlem : Chuchelská 1722/4, 143 00 Praha 4
zastoupená : Ing. Milošem Strouhalem
IČ : 45245134
DIČ : CZ 45245134
bankovní spojení : 441744071/0100
(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 § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., NOZ tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

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 pozemek parc.č. 463/7
- 2) Příslušenstvím pozemkové parcely parc. č. 463/7 jsou zpevněné plochy 190 m² a nezpevněné plochy 959 m²
(dále jen „nemovitosti“).
- 3) 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) nezpevněná plocha o celkové výměře 959 m²
 - b) zpevněná plocha (jiná stavba) o celkové výměře 190 m²
- 2) Přesné zakreslení předmětu nájmu je vyznačeno :
 - na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III. Účel nájmu

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá za účelem zařízení staveniště, budou zde umístěny kontejnery, stavební stroje a nákladní vozidla ve smyslu živnostenského listu, jehož držitelem je nájemce.
- 2) Případná změna účelu využívání musí být písemně schválena pronajímatelem. Nájemce je povinen změnu využití podat pronajímateli písemně, pronajímatel se musí do 7 dnů vyjádřit k této žádosti. Náklady spojené s případnou změnou užívání stavby hradí nájemce.

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. 2016, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně, počtu předávaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním předávacím zápise, který podepíší 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 nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny po předchozí výzvě nájemci vykonat prohlídku předmětu nájmu za účelem zjištění, zda předmět nájmu je udržován v pořádku, dále za účelem prohlídky se zájemcem o pronájem nemovitostí uvedených v čl. I. této nájemní smlouvy a nájemce je povinen takovou 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.
- 4) Pronajímatel si vymíní právo na předložení a interní kontrolu stavu a trvalé aktuálnosti základní zákonem předepsané dokumentace BOZP, PO a Hygieny, kterou je nájemce povinen mít zpracovanou a vést v souladu s právními předpisy.
Totéž platí o kontrolách a revizích strojoparku, technologiích a věcných prostředcích PO, kterými je či bude nad rámec této smlouvy předmět nájmu vybaven.
Dále pak právo na předložení a interní kontrolu řádné proškolenosti provozovatele a jeho případného personálu.

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.
- 4) 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.
- 5) Nájemce je povinen průběžně hradit veškeré náklady spojené s provozem a s udržováním předmětu nájmu.
- 6) Nájemce nemá právo přenechat předmět nájmu ani jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele k užívání třetím osobám.
- 7) 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.

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.
- 9) Z hlediska daňových a účetních předpisů se strany dohodly, že nájemce :
 - 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 a pod. 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 je oprávněn při respektování všech obecně závazných právních předpisů a dodržování veškerých bezpečnostních nařízení a předpisů do objektu (předmětu nájmu) instalovat veškeré stroje, zařízení, jež jsou nezbytná pro plnění účelu provozu. Nájemce odpovídá za všechny škody způsobené v této souvislosti. 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 a revizní zkoušky na jím instalované a používané stroje, zařízení a vnitřní vybavení, jež jsou nezbytná pro plnění účelu provozu v předmětu nájmu.
 - i) Nájemce je povinen v závislosti na požární zátěži vytvářenou jeho provozní činností zajistit odpovídající počet věcných prostředků PO a v souladu se zákonnými předpisy zajistit jejich pravidelné revizní kontroly a zkoušky.
 - j) Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele předložit mu ke kontrole veškerou technickou dokumentaci ke strojům, zařízením a vnitřnímu vybavení, stejně jako příslušné odborné kontroly a revizní zkoušky.
 - k) Nájemce je povinen prostřednictvím osoby odborně způsobilé vypracovat, zavést a provádět pravidelnou aktualizaci předepsané dokumentace BOZP a PO, která je vztažena k jím provozované činnosti a k předmětu nájmu.
Zavést a pravidelně provádět řádná školení a odbornou přípravu zaměstnanců včetně podrobné instruktáže místně platných podmínek.
 - l) Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele předložit mu ke kontrole veškerou předepsanou, řádně vedenou a aktualizovanou dokumentaci BOZP a PO, včetně proškolení zaměstnanců, která je vztažena k jím provozované činnosti a k předmětu nájmu.
 - m) Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému užívání věci a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10) 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.
- 2) Dohodnutá výše nájmu (nájemné) činí 12.440,- (slovy dvanáct tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých) + 21 % DPH ve výši 2.612,- Kč, tj. celkem 15.052,- Kč (slovy patnáct tisíc padesát dva korun českých), vždy za celý předmět této smlouvy a jeden měsíc.
- 3) Nájemné za každý následující kalendářní měsíc vč. záloh na služby související s nájemním vztahem je splatné vždy k 20. (slovy: dvacátému) dni daného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, č. účtu 19-5528940247/0100, VS 31540078 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.
Vyúčtovatelná kauce ve výši 12.440,- Kč (slovy dvanáct tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých) bude zaplacená v hotovosti do pokladny města Klecany, při podpisu smlouvy. Kauce bude sloužit jako pojistka na úhradu případných škod, nedoplatku nájemného a úhrady smluvních pokut. Bez souhlasu nájemce pak může být pronajímatelem též použita k úhradě závazků nájemce za dodávku elektrické energie, plynu, úhrady za vodné, stočné apod.
- 4) Nájemce je vedle sjednaného nájemného povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem dle vystavených faktur pronajímatele.
- 5) 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.
- 6) 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. prosince 2016.
- 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) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) 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,
 - c) prodlení nájemce se zaplacením nájemného a záloh na služby podle ustanovení této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
 - d) používání pronajatých prostor nájemcem k jinému účelu, než je uvedeno v nájemní smlouvě, nebo v rozporu s touto smlouvou (rozpor s ustanovením § 2304)
 - e) chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
 - f) přenechání nájemcem předmětu nájmu, nebo jeho části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - g) odmítnutí prohlídky nájemcem uvedené v čl V, odst. 3)
 - h) 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: jedentisíckorunčeských) 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) Nájemce je povinen své zařízení a zásoby umístěné v pronajatých prostorách pojistit. V případě, že z povahy nebo užití předmětu nájmu hrozí vznik škody třetím osobám, je nájemce povinen uzavřít pojištění odpovědnosti v dostatečném rozsahu pro krytí těchto škod.

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 pozbyt 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 8.1.2016 a z úřední desky sejmuto dne 23.1.2016. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Klecany na svém zasedání dne 14.11.2016 usnesením č. 37/2016.

V Klecanech dne 16.11.2016

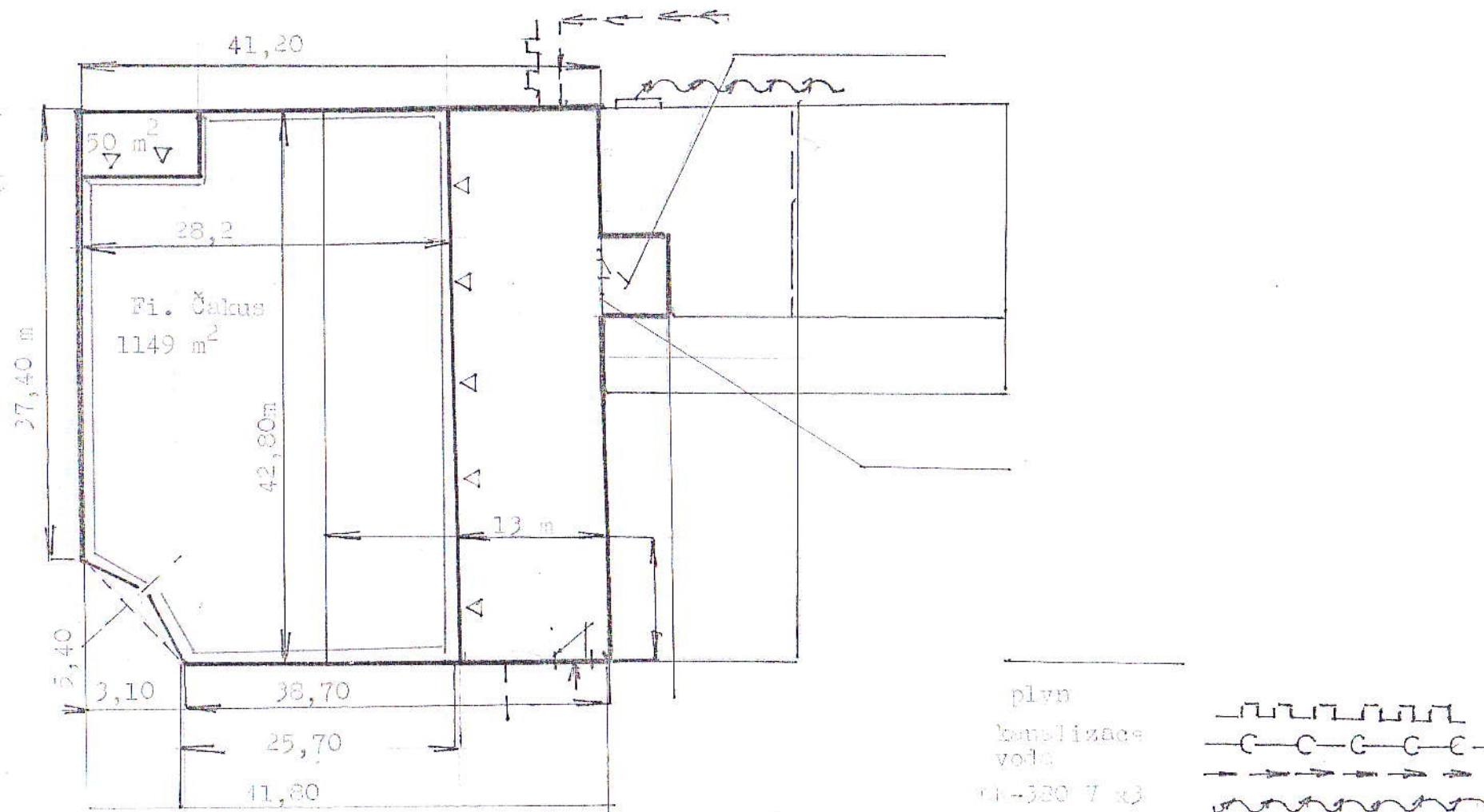
Za pronajímatele
Ivo Kurhajec, starosta

Přílohy :

- Č. 1. Přesné zakreslení předmětu nájmu,

Za nájemce
Ing. Miloš Strouhal

ČAKUS spol. s r.o.
živičné úpravy povrchů
Chuchelská 1722/4
143 00 Praha 4
IČ: 45245134, DIČ: CZ45245134



Podkladový náčrt k nájemní smlouvě pro firmu ČAKUS spol.s.r.o

Obražená plocha celková 1149 m² Zpevněná plocha 190 m² Nezpevněná 959 m²

/ rozměr : 28,2m x 42,80 m -58,37 /