

Číslo smlouvy pronajímatele: 38/18-IV/N
Číslo smlouvy nájemce:

Ředitelství silnic a dálnic ČR
se sídlem Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 – Nusle

IČ: 659 93 390
DIČ: CZ65993390
(dále jen „pronajímatel“)

a

TOS Olomouc, s.r.o.
se sídlem Tovární 118/30, 779 00 Olomouc

vedená u Krajského soudu v Ostravě, spis. zn. C 2527
IČ: 439 65 156
DIČ: CZ43965156
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších právních předpisů a příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších právních předpisů tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU,

jejímž cílem je vzájemné zajištění závazků smluvních stran vedoucí ke splnění účelu této smlouvy, tak jak je specifikován a konkretizován v jejích následujících ustanoveních. Po zvážení všech ustanovení obsažených v této smlouvě, s úmyslem být touto smlouvou právně vázáni se účastníci smlouvy dohodli takto:

I.

Vlastnické vztahy a účel nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Ředitelství silnic a dálnic ČR přísluší ve smyslu ust. § 9 zákona č. 219/2000 Sb. a na základě zřizovací listiny vydané MDS ČR pod č. j. 12164/1996-KM ze dne 4. 12. 1996, ve znění pozdějších dodatků hospodařit s mimo jiné s nemovitostí, a to pozemky
 - st. parc. č. 320/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m²,
 - st. parc. č. 320/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 417 m² (na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 229),
 - st. parc. č. 320/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m² (na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 229),

- st. parc. č. 320/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 52 m² (na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 229),
- st. parc. č. 2259 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 93 m² (na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 229),
- parc. č. 858/12 ostatní plocha o výměře 5 m²,
- parc. č. 1062/64 ostatní plocha o výměře 241 m²,

všechny zapsané na LV č. 95 pro obec Olomouc, katastrální území Hodolany u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, které jsou ve vlastnictví České republiky a nájemci přísluší s nimi hospodařit podle ust. § 8 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel prohlašuje, že všechny stavby umístěné na uvedených pozemcích nejsou jejich součástí.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci za úplaty pozemky specifikované ve čl. 1 odst. 1 této smlouvy k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět smlouvy hodlá používat k podnikatelskému účelu v souladu s předmětem svého podnikání.

III.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává ve smyslu ust. § 27 odst. 2 a za podmínek uvedených v ust. § 27 odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb. na dobu určitou do 31. 12. 2022.
2. Nájem může být prodloužen o další 4 roky, jestliže budou podmínky stanovené v ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. i nadále splněny.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2230 občanského zákoníku se pro jejich smluvní vztah nepoužije.
4. Těto nájemní smlouvě předcházela nájemní smlouva ze dne 18. 9. 2014 (číslo smlouvy pronajímatele: 10/14-IV/P, 14PO-000713), která upravovala nájemní vztah smluvních stran s účinností od 18. 9. 2014 do 17. 9. 2018.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá účinnosti ode dne 18. 9. 2018.

IV.

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se sjednává na základě znaleckého posudku na cenu obvyklou nájmu předmětných pozemků č. 2858-40/18 ze dne 29. 11. 2018 zpracovaného [REDAKCE]. Obvyklá cena nájmu činí 35 101,- Kč/rok (slovy: třicetpěttisícjedenstojedna korun českých). Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem znaleckého posudku pečlivě seznámily a že každá obdržela jedno jeho originální vyhotovení.
2. Nájemné za období od 18. 9. 2018 do 31. 12. 2018 je splatné na účet pronajímatele na základě daňového dokladu se splatností do 14 dnů, který pronajímatel vystaví a zašle nájemci bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy a nájemné za rok 2019 je splatné nejpozději do 31. 1. 2019 na účet pronajímatele na základě daňového dokladu se splatností do 14 dnů, který pronajímatel vystaví a zašle včas nájemci.

3. Nájemné za roky 2020 až 2022 je splatné vždy ročně dopředu nejpozději do 30. 11. roku předcházejícího roku, za nějž se nájemné platí. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele na základě jím vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů ode dne jeho doručení nájemci. Dnem splatnosti se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele
4. Skončí-li nájem dohodou v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
5. Nebude-li nájemné zapláceno řádně a včas přísluší pronajímateli nárok na zákonný úrok z prodlení ve smyslu § 1970 občanského zákoníku a ve výši stanovené vládním nařízením. Vypočtený úrok se nájemce zavazuje zaplatit na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností do 14 dnů od jeho doručení.
6. Nájemné stanovené v odst. 1 tohoto článku nezahrnuje náklady za služby, tj. spotřebu elektrické energie, plynu, vodné a stočné, odvoz odpadků, vytápění, telefonní poplatky, případně jiné služby váznoucí na stavbách na zastavených pozemcích. Tyto náklady hradí nájemce jako vlastník staveb samostatně na základě smluv uzavřených s dodavatelem těchto služeb.
7. Veškeré platby a poplatky z titulu podnikání na předmětných pozemcích se zavazuje hradit nájemce sám.
8. Nájemce se zavazuje hradit na své náklady odvoz a likvidaci všech odpadků vzniklých v souvislosti s užíváním předmětných pozemků.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. Obě smluvní strany mají právo vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v občanském zákoníku. Pronajímatel dále může vypovědět tuto smlouvu, změní-li se poměry tak, že bude potřebovat předmětné pozemky k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti s odkazem na ust. § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí 3 měsíce s výjimkou případů, v nichž lze vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v občanském zákoníku i bez výpovědní doby. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
3. Nájem lze skončit i písemnou dohodou smluvních stran.
4. Ve všech případech skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmětné pozemky pronajímateli v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a to ke dni skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že tak nájemce neučiní, zavazuje v souladu s ust. § 2048 NOZ uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (slovy pět tisíc korun českých), a to nejpozději do 14 dnů ode dne jejího uplatnění na základě doručeného daňového dokladu. Nájemce prohlašuje, že sjednanou výši smluvní pokuty považuje za přiměřenou a tímto se vzdává práva domáhat se jejího snížení u soudu. Smluvní strany se dohodly, že ujednáním smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, kterou lze požadovat v plné výši vedle smluvní pokuty.
5. Nájemce bere na vědomí, že změní-li se vlastník pozemků nebo některého z nich, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

6. Pronajímatel bere na vědomí, že při převodu závodu na jinou osobu dochází vždy zároveň s prodejem závodu také k přechodu práv a povinností z tohoto nájemního vztahu na nového nabyvatele.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o všech plánovaných změnách, které mohou mít vliv na řádné užívání předmětu nájmu, a to nejméně 30 kalendářních dnů před touto změnou.
2. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení tohoto záměru nájemci. Nájemce se zavazuje strpět ze strany pronajímatele vstup na předmětné pozemky za účelem kontroly dodržování jeho povinností vyplývajících z této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje strpět úkony, práce, činnosti a omezení ze strany pronajímatele, která jsou nutná k zabezpečení změn. Má však právo na úpravu výše nájemného, pokud se plánovanou změnou dočasně zasahuje do rozsahu předmětu smlouvy nebo kvality užívání, a to po dobu provádění prací, činností či omezení, případně na změnu či ukončení smlouvy, jde-li o změny trvalé.
4. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu. V případě, že tak učiní, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby. Taková výpověď je účinná dnem doručení písemného projevu vůle druhé smluvní straně.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen pro účel, který je sjednán v této smlouvě.
6. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře, především
 - a) Počínat si při užívání věci tak, aby nedocházelo k jejímu poškození, zničení nebo ztrátě,
 - b) Provádět běžnou údržbu předmětu smlouvy; jiné opravy a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
 - c) Realizovat a zabezpečovat důsledné dodržování norem na úseku protipožární a ekologické ochrany,
 - d) Zabezpečovat úklid a čistotu předmětu nájmu včetně odvozu a likvidace veškerého odpadu.
7. Nájemce je povinen pravidelně hradit nájemné a platby za služby související s nájmem.
8. Nájemce se zavazuje nést plnou odpovědnost za porušení povinností stanovených touto smlouvou nebo právními předpisy, za způsobenou škodu třetím osobám a je povinen uhradit veškeré sankce uložené pronajímateli, které mu budou případně uloženy v souvislosti s činností nájemce.

VII.

Úprava nájemného

1. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nájemné uvedené v čl. IV odst. 1 této smlouvy podléhá valorizaci v závislosti na míře inflace zjištěné dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu, a to v její 100% výši a zavazuje se zaplatit valorizaci vedle nájmu, a to v prvním kvartálu roku, za nějž je nájemné uhrazeno, na základě samostatného daňového dokladu se splatností 14 dnů ode dne doručení,

příčemž součet nájmu zaplaceného za příslušný rok a valorizace se stává základem výše nájemného pro rok následující.

2. Smluvní strany se dohodly, že úprava nájemného se netýká nájmu za rok 2018 a 2019, tedy se uplatní až nájem za rok 2020 s mírou inflace za rok 2019 a dále pro nájem za roky následující.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu.
2. Nájemce podpisem této smlouvy na sebe ve smyslu ust. § 1765 NOZ přebírá nebezpečí změny okolností.
3. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy.
4. Podmínky sjednané v této smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.
5. Pronajímatel předem vylučuje možnost uzavření smlouvy v případě nepodstatné odchylky či dodatku nájemce k zaslanému návrhu smlouvy. Každý dodatek nebo odchylka, stejně tak jako výhrada, omezení či jiná změna bude považována za novou nabídku.
6. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostmi a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

Příloha č. 1: Znalecký osudek č. 2858-40/18 ze dne 29. 11. 2018

V Olomouci dne 7.11.2018
Za pronajímatele:

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

V Olomouci dne 7.11.2018
Za nájemce:

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

