

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ A INVENTÁŘE

Číslo smlouvy pronajímatele: 540/00066001/2016

Číslo smlouvy nájemce:

Středočeský kraj,

IČ: 708 91 095,

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 - Smíchov,

zastoupený na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 organizací

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

panem Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace,

IČ: 000 66 001,

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5,

bankovní spojení: KB a.s., číslo účtu: 7730161/0100,

variabilní symbol: číslo daňového dokladu

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

BES s.r.o.

IČ: 437 92 553

se sídlem: Sukova 625, Benešov, PSČ 256 17

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 7496,

bankovní spojení: xxx

jednající **Ing. Tomášem Jelínkem a Ing. Milanem Chotašem, jednatelemi společnosti**

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 OZ a násl., a § 2302 OZ a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto

smlouvu o nájmu prostoru a inventáře sloužícího k údržbě silniční sítě a podnikání nájemce
(dále jen „smlouva“) následujícího znění:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Středočeský kraj prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu střediska **Příbram - Drásov**, jehož správu vykonává Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace. Uvedené středisko se skládá z nemovitostí vymezených v příloze č. 1 - seznam nemovitostí (dále jen „nemovitosti“) a movitých věcí vymezených v příloze č. 2 – seznam inventáře (dále jen „inventář“). Přílohy č. 1 a č. 2 jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „majetek Středočeského kraje ve správě KSÚS“).

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že správu uvedeného majetku Středočeského kraje zajišťuje Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IČO: 000 66 001, se sídlem Praha 5, Zborovská 11, PSČ 150 21, na základě usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 (dále jen „Příspěvková organizace“).

Článek II. **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených úplatně přenechává nájemci do dočasného užívání nemovitosti vymezené v článku I. odst. 1 této smlouvy, blíže specifikované v příloze č.1 této smlouvy a inventář v článku I.odst.1 této smlouvy,blíže specifikovaný v příloze č. 2 této smlouvy, vše umístěné v areálu střediska Příbram - Drásov ve správě Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

3. Celková užívaná plocha objektů a nebytových prostor vč. příslušenství a manipulačních ploch činí: **40 768 m²**.

4. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat společné prostory budovy, chodníky, vchody, společná schodiště, společné obslužné rampy, požární schodiště, průchody a odpočívadla, společné chodby, společné toalety, společné kuchyňky.

5. Nájemce nemovitosti a inventář uvedené v odst. 1 tohoto článku a za podmínek této smlouvy do dočasného užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši.

Článek III. **Účel nájmu a způsob užívání nemovitosti**

1. Nájemce bude inventář a nemovitosti, v souladu s kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu vydaným ve vztahu k nemovitostem a v rozsahu dále specifikovaném v této smlouvě užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nemovitosti nebude užívat k výrobě výbušnin, prudce hořlavých materiálů a dále k výrobě, manipulaci a skladování jedů, drog, trestné činnosti a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona. Nájemce bude nemovitosti užívat k provozování podnikatelské činnosti v oborech živností souvisejících s předměty v oboru silničního hospodářství, aby v nemovitostech k tomu určených umístil sklad zboží tak, aby na pozemcích parkoval s jím vlastněnými, provozovanými či pronajatými vozidly, včetně nákladních. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovitostí v uvedeném rozsahu a je povinen poskytnout mu veškerou součinnost nezbytnou k zajištění takového užívání nájemcem. Nájemce je povinen dbát o nemovitosti s péčí řádného hospodáře, pronajatý majetek bude řádně udržívat, udržovat v čistotě a funkčnosti.

2. Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti k uskladnění následujícího zboží:

- posypová sůl
- štěrky
- písek
- zeminu
- rozdrčený asfaltový kryt
- žulové kostky
- štěpky
- stavební materiál
- oleje
- pohonné hmoty
- dopravní značky
- zádržné systémy (sítě, svodidla)
- náhradní díly
- pracovní ochranné pomůcky a prostředky
- ruční nářadí a nástroje
- palivo k vytápění
- dřevo k výrobě zásněžek.

Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti k uskladnění jiného podobného zboží bez dalšího souhlasu pronajímatele pouze v případě, že s uskladněním takového zboží nejsou spojena vyšší požární a bezpečnostní rizika či dopady na životní prostředí než s uskladněním zboží výše uvedeného.

3. Nájemce je oprávněn užívat pozemky k dočasnému parkování vozidel za následujících podmínek:

- vozidla budou ve vlastnictví nájemce, a/nebo jím provozována
- vozidla budou způsobilá k řádnému provozu na pozemních komunikacích.

4. Nájemce není oprávněn užívat nemovitosti k jinému než výše uvedenému účelu a jiném než výše uvedeném rozsahu bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce nesmí pronajatý areál dále pronajmout dalšímu subjektu, či společnosti (viz VIII, odst. 10 této smlouvy).

6. V areálu je možné zřídit dočasné parkování vozidel sloužící pro výkon silničního hospodářství jinému subjektu než je nájemce areálu. Toto parkovné je příjmem pronajímatele a činní: 500Kč/den/vozidlo (jízdni souprava).

Článek IV.

Předání a převzetí nemovitostí a inventáře

1. Nemovitosti a inventář může nájemce užívat až po jejich převzetí od pronajímatele. Pronajímatel je povinen předat a nájemce je povinen převzít nemovitosti a inventář nejpozději do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí nemovitostí a inventáře vyhotoví pronajímatel zápis, jehož shodu potvrdí obě strany svými podpisy. V zápise nájemce písemně potvrdí, že stav pronajatých nemovitostí a inventáře při předání se shoduje s jejich stavem, se kterým se seznámil před podpisem této smlouvy. Nájemce bude k 31.12. každého roku předkládat pronajímateli inventurní soupis pronajatého majetku. Předávací protokol o předání a převzetí nemovitostí a inventáře je přílohou č. 3 a 4 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nejpozději do 7 (slovy: sedmi) kalendářních dnů od skončení (zániku) nájmu předá nájemce pronajímateli řádně vyklizené nemovitosti a inventář, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nájemce je povinen předat nemovitosti a inventář ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které byly nájemcem na nemovitostech a inventáři se souhlasem pronajímatele provedeny v souladu s čl. VII této Smlouvy. O tomto bude stranami této smlouvy sepsán zápis. Náklady na odstranění poškození nemovitosti a inventáře jdou na vrub nájemce.

Článek V.

Nájemné

1. Cena nájemného za pronajímané nemovitosti je stanovena dohodou smluvních stran a byla stanovena na základě zjištěných cen v čase a místě obvyklých za m².

A/ Nemovitosti

Roční cena nájemného celkem činí **1 125 072,00 Kč**.

Výše ročního nájemného za jednotlivé nemovitosti je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

B/ Inventář – není předmětem této smlouvy

Nájemné bude nájemcem placeno ve čtyřech splátkách dopředu k datu 15. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvkové organizace 7730161/0100 pod variabilním symbolem **1007** v aktuální výši. Ve správě pro příjemce bude uveden název **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře** a číslo smlouvy pronajímatele i nájemce.

Pronajímatel je oprávněn písemně jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát za kalendářní rok, nejdříve však k 1. dubnu daného roku, vždy o částku odpovídající Českým statistickým úřadem úředně vyhlášené roční míře inflace za předchozí kalendářní rok.

2. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy částka nájemného byla připsána na bankovní účet pronajímatele.
3. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,5% z ceny ročního nájemného za každý den prodloužení ode dne splatnosti vyznačené na faktuře vystavené pronajímatelem.

Článek VI. **Služby**

1. Služby související s užíváním nemovitostí:

- a) dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch
- b) dodávku tepla a TUV
- c) dodávku studené vody a odvod odpadních vod
- d) dodávku plynu

bude nájemce hradit přímo příslušným poskytovatelům těchto služeb. Způsob hrazení je dohodnut na základě sjednaných smluv mezi nájemcem a poskytovatelem.

2. Služby související s užíváním nemovitostí:

- a) odvoz odpadu
- b) odvoz fekálií
- c) odvoz kalů z ČOV a lapolů
- d) úklid

bude zajišťovat na svůj náklad nájemce.

Článek VII.

Udržování nemovitostí a inventáře ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání

1. Pronajímatel zajišťuje velké opravy budov (vnější plášť, kompletní výměna střešní krytiny, krovů, vnitřní zdivo, výměny celých oken, dveří, vrat, vnitřních rozvodů v budovách (elektrické, odpadní, vodovodní, plynové), výměna kotlů na vytápění nebo ohřev teplé vody, protipožární zabezpečení objektů apod.

2. Nájemce bude pronajaté nemovitosti a inventář svým nákladem udržovat v bezvadném a provozuschopném stavu. Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat na své náklady úklid společných prostor, drobné opravy a údržbu obvyklé k udržování nemovitostí, přičemž za takové drobné opravy a obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje zejména:

- a) údržba zeleně – sekání trávy alespoň 2x ročně, prořezávání dřevin, keřů, náletových dřevin a dále likvidace odpadů vzniklých z této činnosti, 1x ročně shrabání listí v areálu
- b) drobné opravy budov - lokální opravy venkovního zdiva budov (nahození omítkou nebo překrytí odpovídajícím materiálem ve stejné barvě a kvalitě, opravy obkladů, dlažeb, soklů, odpadlých rohů, opravy střech – výměna poškozených částí střešní krytiny (tašek, plechů, eternitových desek apod.), nebo vlivem větru porušená celistvost střešní krytiny do 10% celkové plochy střechy, zasklívání rozbitých oken a podobných výplní,
- c) opravy komínového tělesa, uchycení utržených bleskosvodů,
- d) opravy vrat budov - doplnění chybějících dřevěných částí, tj. prken, trámů, fošen a jejich pravidelná údržba natíráním, uchycení uvolněných plechových částí, promazání pohyblivých částí, provedení jejich nátěru 1x za 5 let,
- e) okapy, svody – výměna poškozených či chybějících částí, výměna či oprava poškozeného okapového kotle, opravy netěsností, pročištění okapových žlabů a svodů před zimou, odstraňování vegetace a listí, udržování odvodnění střech ve funkčním stavu,
- f) oplocení areálu, vjezdová vrata (provedení jejich nátěru 1x za 5 let) – výměna poškozených nebo doplnění chybějících částí (sloupky betonové, dřevěné, kovové, části pletiva, planěk, desek), promazání pohyblivých částí (panty vrat, závory)
- g) udržování venkovních ploch, nádvoří – opravy povrchů živičnou či jinou odpovídající směsí (ve stejné kvalitě, barvě), úklid sněhu a náledí z nádvoří a jeho průběžný úklid, opravy poškozených chodníků, čištění povrchů metením, úklid sněhu a náledí z jejich povrchu, opravy vyvrácených obrubníků, opravy parkovacích a zpevněných ploch a jejich pravidelné metení nejméně 1x ročně, opravy propadlých kanálových vpustí dešťové kanalizace, čištění a kontrola její funkčnosti
- h) osvětlení areálu a budov – opravy stávajícího osvětlení (výměna žárovek, výbojek, halogenů či dalších druhů osvětlení, výměna osvětlovací lampy,
- i) ČOV, lapoly, jímky – pravidelné vyvážení minimálně 1 x ročně, jinak dle potřeby, kontrola provozu ČOV a lapolů (dle provozního řádu), vedení provozního deníku, udržování zařízení v řádném chodu, kontrola funkčnosti filtrů, dle potřeby jejich výměna, čištění, opravy krytů, zajištění odebírání vzorků z ČOV a lapolů,
- j) provádění protlaků ucpaných odpadů ústících do veřejné kanalizace nebo jímek,
- k) údržba kovových částí v areálu, tzn. antikoroziní nátěry plotů, zábradlí, dveří, nádrží, vík, poklopů, potrubí, okapů, svodů, plechových střech, stožárů apod., provedení jejich nátěru 1x za 10 let

Údržba a udržování vnitřních prostor:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt.
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií.
- c) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu a opravy uzavíracích armatur na vnitřních rozvodech vody, s výjimkou hlavních uzávěrů pro objekt.
- d) malování - provedení alespoň 1x za 10 let, nátěry a opravy povrchů stěn.
- e) výměny žárovek, zářivek, vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles včetně elektrických zámků.
- f) běžný úklid pronajatých prostor.
- g) drobné opravy a výměny drobných součástí inventáře.

Za drobnou opravu se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, sprch, ohřívačů vody, bidetů, WC, umyvadel, van, výlevek, dřezů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavných skříní, opravy nebo výměny misících baterií, sifonů, sprchových holí a koncovek, opravy kohoutků, splachovačů, čištění ucpaných odpadů.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn, elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění).

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav dle odst. 1 tohoto článku, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Nájemce je povinen učinit neprodleně po zjištění závady taková opatření, která zabrání dalšímu poškození majetku pronajímatele.

Nájemce je povinen předložit pronajímateli každý rok vyúčtování provedených oprav. Vyúčtování je nájemce povinen předložit pronajímateli písemně vždy následující kalendářní rok k datu 28. února. Pronajímatel do 31. března, poté co obdrží písemné vyúčtování oprav, a po převzetí provedených prací, uzná nebo vyloučí doklady, které podle jeho názoru nebyly prokazatelně vynaložené na opravy, které jsou účelné ve vztahu k účelu, technickému stavu a stáří nemovitostí a celkovou cenu oprav za předešlý rok schválí. Smluvní strany se dohodly, že částku ve výši konečné schválené ceny oprav si nájemce započítá na nájemné tohoto roku. Započíst na nájem lze pouze částku nepřesahující konečnou schválenou cenu podle tohoto odstavce a zároveň celkovou roční výši nájemného za rok, ve kterém budou opravy provedeny. O zbytku ceny oprav povedou obě strany jednání, které bude ukončeno dohodou nejpozději do 30. června. Pokud se smluvní strany v tomto termínu nedohodnou, platí, že sporné doklady nejsou nákladem opravy.

Na částku oprav schválenou pronajímatelem, přesahující částku nájmu, kterou nebude možno započíst na nájemné, vystaví nájemce po 30. červnu fakturu. Faktura bude splňovat všechny náležitosti daňového dokladu podle platných obecně závazných právních předpisů, tj. dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a bude v něm uveden název **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře** a číslo smlouvy pronajímatele i nájemce, případně číslo dodatku, předmět fakturace, fakturace za období od-do, a variabilní symbol podle článku V. odst. 1 této smlouvy. Splatnost faktury bude třicet dnů od doručení. Pokud daňový doklad (faktura) nebude vystaven v souladu s platebními podmínkami nebo nebude splňovat náležitosti, nebo bude vystaven předčasně či neoprávněně, je pronajímatel oprávněn takovýto doklad vrátit (doporučeným dopisem, poštou, faxem nebo elektronickou poštou) nájemci. V případě, že se jedná pouze o formální a obsahové nedostatky dokladu, je nájemce povinen vystavit nový daňový doklad (fakturu) s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není pronajímatel v prodlení se zaplacením původního daňového dokladu (faktury).

Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých nemovitostí a inventáře a potvrzuje, že v tomto stavu je přejímá ke smlouvenému užívání. Pronajímatel se zavazuje při podpisu této smlouvy seznámit nájemce s účelem užívání budov a z toho vyplývajícím stavebním určením a účelem pronajatých prostor. Tato obhlídka nemovitostí bude probíhat každoročně a to nejpozději do 31. ledna každého roku k seznámení se stavem nemovitostí a stavem provedených oprav za předchozí uplynulý rok. Obhlídka proběhne za účasti zástupců pronajímatele a nájemce. Výstupem obhlídky bude protokol s případnou fotodokumentací.

Nájemce je povinen a zavazuje se dodržovat v najatých nemovitostech příslušné protipožární a bezpečnostní předpisy a odpovídá za to, že tak budou činit i osoby, které se v najatých prostorách s ohledem na účel nájmu nebo s jeho souhlasem budou zdržovat:

- Nájemce je povinen zajistit osobní a věcnou pomoc v souvislosti se zdoláváním požáru.
- Pokud budou provozovány činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím dle zákona 67/2001 Sb. (§ 4, odst. 2) je nájemce povinen zřídit preventivní požární hlídku.
- Nájemce je povinen umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany.
- Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci (Požární knihu atd.).

- Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady provozuschopnost věcných prostředků požární ochrany včetně jejich kontrol a revizí.
- Zástupce pronajímatele je povinen zúčastnit se kontrol státního odborného dohledu.
- Pronajímatel se zavazuje předat při podpisu této smlouvy nájemci následující dokumentaci požární ochrany budovy a následující pravidla: **Požární poplachovou směrnici**.
- Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem stanovit odpovědného pracovníka pro zajištění požární hlídky na pracovišti.
-

Článek VIII

Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně užívat, zejména je řádně vytápět, větrat a čistit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Pronajímatel je povinen předem v přiměřené lhůtě seznámit nájemce s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor.
3. K zajištění ochrany majetku a zdraví v pronajatých prostorách uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor náhradní klíče a vstupní karty od pronajatých prostor. V případě živelných katastrof, požárů apod. umožní nájemce přístup pronajímateli do potřebných prostor nebo pronajímatel využije právo vstoupit do pronajatých prostor pomocí náhradních klíčů a vstupních karet. V případě výměny klíčů od dveří, vrat, vstupních karet apod. automaticky zasílá nájemce pronajímateli jejich kopie.
Proti zneužití náhradních klíčů a vstupních karet budou tyto přístupové prvky zapečetěny a uloženy u správce majetku pronajímatele (KSÚS).
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo inventarizace tohoto majetku, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi.
5. Za organizaci a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
6. Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech pronajatých prostorách, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, okna, ani na oplocení vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky, reklamy apod. Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do pronajatých prostor vhodné označení firmy nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.
9. Pronajímatel umožní nájemci i jeho návštěvám přístup a vstup do pronajatých prostor každodenně bez časového omezení. Nájemce umožní pronajímateli přístup a příjezd k jeho objektům, které nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, kdykoliv dle jeho potřeb.

10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu, resp. zřídít jakékoliv třetí osobě užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma podnájmu třetí právnické nebo fyzické osobě, která v pronajatých prostorách bude provozovat podnikatelskou činnost, která přímo souvisí s údržbou silnic v daném regionu. Podnájemní smlouva musí být písemně předem odsouhlasena příslušným orgánem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen plnit povinnosti ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, a vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění, tj. např. vést průběžnou evidenci odpadů a do 15. 2. následujícího roku zaslat Hlášení o produkci a nakládání s odpady obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností. Dále je nájemce povinen plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých dalších zákonů, týkající se provozování ČOV a lapolů a vypouštění odpadních vod.

12. Nájemce má právo na používání zabezpečovacího systému, pokud je tento nainstalován. Nájemce musí učinit veškerá nezbytná opatření tak, aby majetek Středočeského kraje byl řádně střežen a aby nedošlo k jeho poškození, ztrátě nebo zcizení. Nájemce je povinen informovat neprodleně pronajímatele o případných škodách na majetku. Po dohodě s pronajímatelem může ostrahu majetku a střežení zajišťovat nájemce vlastními prostředky.

13. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o potřebě provedení deratizace a desinfekce pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen provést na vlastní náklady deratizaci a desinfekci prostor bez zbytečného odkladu.

14. Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady veškeré předepsané prohlídky a revize (elektro revize, revize bleskosvodů, revize kouřovodů, revize tlakových nádob, revize hasicích přístrojů, revize kotlů, revize zdvihacích zařízení, revize plynových spotřebičů). Pronajímatel se zavazuje po dobu platnosti této smlouvy, kdykoliv na žádost nájemce, poskytnout nájemci k nahlédnutí revizní zprávy vztahující se k nemovitostem a inventáři a předat nájemci kopie těchto revizních zpráv.

15. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady obsluhu kotelny a zajistit její předepsané a pravidelné proškolení.

16. Pojištění nemovitostí zajišťuje na svůj náklad pronajímatel.

17. Pronajímatel je povinen dohodnout s nájemcem způsob úhrady nákladů na vytápění nájemních bytů, případně dalších nákladů na užívání nájemních bytů, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, samostatnou dohodou, avšak nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy.

Článek IX.

Trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ode dne 23. 10. 2016.

2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 10ti let (slovy: deset) let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

3. Tato smlouva zaniká:

(a) uplynutím sjednané doby jejího trvání,

(b) dohodou smluvních stran,

(c) výpovědí, kdy

a/ pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, spolu s důvody vymezenými zákonem, v následujících případech:

- nájemce užívá nemovitosti a inventář v rozporu s touto smlouvou,

b/ nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, spolu s důvody vymezenými zákonem, v následujících případech:

- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nemovitosti a inventář pronajal,

- pronajímané nemovitosti a inventář se stanou bez působení nájemce nezpůsobilými ke smluvenému užívání.

Výpověď se stává účinnou uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta uplyne posledního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

c/ bez uvedení důvodu v šestiměsíční výpovědní době.

(d) odstoupením kterékoliv ze smluvních stran v případě podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou či z důvodů uvedených v této smlouvě. Účinky odstoupení v takovém případě nastávají okamžikem doručení písemného odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně. Strany jsou povinny ve lhůtě tří měsíců po účincích odstoupení od smlouvy vypořádat vzájemné závazky a pohledávky.

(e) splynutím.

4. Nájemní vztah založený touto smlouvou také bez dalšího končí naplněním rozvazovací podmínky, když pronajímatel nebo nájemce se nedostaví k předání a převzetí nemovitosti a inventáře k užívání podle této smlouvy ani do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů od účinnosti této smlouvy, pokud se předem obě strany nedohodly na jiném datu předání a převzetí.

5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tuto smlouvu v případě ukončení účinnosti smlouvy o dílo, uzavřené mezi pronajímatelem jako objednatel a nájemcem jako zhotovitelem současně s touto smlouvou, a jejímž předmětem je údržba silnic. Smlouva o dílo tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné formě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v první řadě na adresu sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy a nakonec statutárnímu zástupci (zmocněnci) do místa bydliště, nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno. Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu a má povinnost oznámit tuto změnu a změnu sídla písemně druhému účastníkovi v souladu s tímto odstavcem. Jakákoliv ústní ujednání, která nejsou písemně potvrzena oprávněnými zástupci všech Smluvních stran, jsou právně neúčinná. Vzájemná komunikace mezi pronajímatelem a nájemcem není návrhem ani akceptací nové smlouvy, pokud není podepsána statutárními zástupci Smluvních stran. Platnost úkonů se řídí § 23 zákona č. 129/2000 Sb., zákon o krajích (krajské zřízení).

2. Písemná výpověď nájmu a odstoupení od této smlouvy sjednané podle této smlouvy bude doručováno vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do

vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obesaná strana na své adrese nebyla k zastižení, a obesaná strana si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obesaná strana o uložení nedozvěděla, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta a v případě odstoupení od smlouvy tímto okamžikem tato smlouva zaniká.

3. V případě, že některá ustanovení této smlouvy jsou nebo se stanou z jakéhokoliv důvodu neúčinná nebo neplatná, a to i v důsledku rozhodnutí příslušných správních orgánů, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost smlouvy. Příslušné neplatné ustanovení se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovým platným ustanovením, jehož věcný obsah bude shodný nebo co nejvíc podobný nahrazovanému ustanovení, přičemž účel a smysl této smlouvy zůstane zachován, nebo se použije právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu smlouvy, popř. se smluvní strany zavazují požádat o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejbližší odpovídat smyslu a účelu této smlouvy.

4. Tato smlouva se řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

5. Tato smlouva byla přijata radou kraje dne 11.7.2016 usnesením číslo 070-25/2016/RK, kdy rada kraje pověřila ředitele Krajské správy a údržby Středočeského kraje k podpisu schválené smlouvy.

6. Tato smlouva je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce obou smluvních stran.

7. Veškeré změny či doplnění této smlouvy jsou platné a účinné pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky této smlouvy, podepsanými oběma smluvními stranami.

8. Tato smlouva byla sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž smluvní strany obdrží po jejím podpisu dva výtisky a jeden výtisk Středočeský kraj.

9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti **23. 10. 2016.**

10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1	Seznam nemovitostí
Příloha č. 2	Seznam inventáře
Přílohy č. 3 a 4	Protokol o předání a převzetí nemovitostí a inventáře
Příloha č. 5	Smlouva o dílo

11. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze, dne 21. 10.2016

PRONAJÍMATEL:

.....
Středočeský kraj
Bc. Zdeněk Dvořák,
ředitel Krajské správy a údržby silnic
Středočeského kraje, příspěvková organizace

V Benešově, dne

NÁJEMCE:

.....
Ing. Tomáš Jelínek,
jednatel společnosti
BES s.r.o.

Ing. Milan Chotaš,
jednatel společnosti
BES s.r.o.

Středisko	Umístění	p.č.	Výměra	Pronajato	MJ	Cena/MJ v Kč	Hodnota v Kč	měsíční	DPH
PŘÍBRAM									
	admin.budova- kancelář	132	449	69	m2	400,00	27 600,00	2 300,00	
	admin.budova-ostatní	132		412	m2	200,00	82 400,00	6 867,00	
	hala na sůl	162	517	517	m2	270,00	139 590,00	11 633,00	
	dílna - solanka	137	198	198	m2	150,00	29 700,00	2 475,00	
	dílna	138	316	316	m2	200,00	63 200,00	5 267,00	
	garáže + sklad	133	1158	579	m2	150,00	86 850,00	7 238,00	1 520,00
	umývárna vozidel	250	181	181	m2	680,00	123 080,00	10 257,00	
	garáže	140	372	372	m2	150,00	55 800,00	4 650,00	977,00
	byt	131	118	141	m2		120 000,00	10 000,00	
				2 785	m2		728 220,00	60 687,00	2 497,00
	kotelna	164		132					
	příst.kot.	135		123					
	vrátnice	161		39					
	archiv	169		82					
	skládek	168		31					
	sklad barev	163		240					
	požární zbrojnice	136		39					
	sklad	141		169					
	vodní nádrž	165		58					
	domeček	170		16					
	nádrž	171		42					
	domeček	174		13					
	ČOV	219		20					
	filtrační pole	220		197					
				1 201	m2	125,00	180 150,00	15 013,00	
	pozemek	172		63					
	pozemek	173		46					
	pozemek	167		41					
	pozemek	166		24					
	ostatní plochy	382/31		6 517					
		382/63		2 294					
		382/64		1 185					
		382/62		3 470					
		382/30		4 599					
		482/4		18 497					
		703/1		200					
		703/2		20					
				36 782	m2	5,00	186 708,00	15 326,00	
	Měsíčně			40 768	m2		93 756,00	91 259,00	2 497,00
	Ročně						1 125 072,00	1 095 108,00	29 964,00

Příloha č. 2

Seznam Inventáře (DDHM) na – není předmětem této smlouvy

název	inv.číslo	počet ks	poř.cena	zůstatková cena
Celkem				

Příloha č. 3

Předávací protokol

o předání a převzetí Nemovitostí a Inventáře (DDHM) na **středisku Příbram - Drásov**

Předávající: BES s.r.o.

sídlo: Sukova 625, 256 17 Benešov

zastoupena: Davidem Dohnalem, vedoucím střediska

a

Přebírající: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

sídlo: Zborovská 11, Praha 5, PSČ: 150 21

zastoupena: Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem organizace nebo správcem majetku KSÚS, Janou Svejkovskou

Závady zjištěné při předávání: nebyly zjištěny zjevné závady

Předávající i přebírající výše uvedená zjištění stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Příbram – Drásov dne

Předávající:

Přebírající:

Příloha č. 4

Předávací protokol

o předání a převzetí Nemovitostí a Inventáře (DDHM) na **středisku Příbram - Drásov**

Předávající: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
sídlo: Zborovská 11, Praha 5, PSČ: 150 21
zastoupena: Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem organizace nebo správcem majetku KSÚS, Janou Svejkovskou

a

Přebírající: BES s.r.o.
sídlo: Sukova 625, 256 17 Benešov
zastoupena: Davidem Dohnalem, vedoucím střediska

Závady zjištěné při předávání: nebyly zjištěny zjevné závady

Předávající i přebírající výše uvedená zjištění stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Příbram - Drásov dne

Předávající:

Přebírající: