

J 19_002

Smlouva o nájmu nemovitých věcí

Tyto smluvní strany:

1. TEPO s.r.o.

IČ 498 27 065

se sídlem Mostecká 3210, 272 01 Kladno – Sítňá

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 33933

zastoupena Ing. Robertem Peštou, jednatelem

dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

2. Zakládání a údržba zeleně s.r.o.

IČ 264 80 417

se sídlem Kladno, Dr. Vrbenského 31, PSČ 27201

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 84963

zastoupena Rudolfem Fialou, jednatelem

dále jen „Nájemce“ na straně jedné

tímto podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „OZ“) uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu nemovitých věcí.

Čl. 1. Účel smlouvy

- 1.1. Pronajímatel je společností podnikající v teplárenství. Části nemovitostí v jeho vlastnictví, které touto smlouvou přenechává k nájmu, v současné době neupotřebí, a proto se je rozhodl pronajmout.
- 1.2. Nájemce je společnost podnikající v oblastech: poskytování služeb pro zemědělství a zahradnictví, lesnictví, těžba dřeva a poskytování služeb v myslivosti, poskytování technických služeb, přípravné práce pro stavby, specializovaný maloobchod, silniční motorová doprava nákladní, účetní a obdobné služby. Pronajaté nemovitosti bude Nájemce užívat za účelem zajištění technického zázemí při své podnikatelské činnosti, zejména k uskladnění techniky a materiálu. Část pronajatých prostor pak Nájemce využije k poskytování podnájmu parkovacích míst třetím osobám k parkování osobních automobilů do hmotnosti 3,5 t.
- 1.3. Pronajímatel je výlučným vlastníkem
- pozemku parc. č. 2213, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí jsou budova a garáž bez č. p. / č. e., stavby občanského vybavení,
 - pozemku parc. č. 2214, ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha,
- to vše v k. ú. Kladno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno na LV 13803 pro k. ú. a obec Kladno.

Čl. 2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu Nájemci k užívání
- pozemek parc. č. 2213, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí jsou budova a garáž bez č. p. / č. e., stavby občanského vybavení,
 - části pozemku parc. č. 2214, ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha.

Pronajímaný pozemek parc. č. 2213 a pronajímané části pozemku parc. č. 2214 jsou blíže specifikované v situačním nákresu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy

(dále jen „**předmět nájmu**“).

- 2.2. Pronájem je sjednán výlučně za účelem skladování a dlouhodobého úplatného podnájmu parkovacích míst třetím osobám k parkování osobních vozidel do hmotnosti 3,5 t.

- 2.3. Nájemce za podmínek této smlouvy předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se předmět nájmu řádně užívat a za užívání platit Pronajímateli úplatu (nájemné) dle čl. 4 této smlouvy.

Čl. 3. Doba nájmu

- 3.1. Nájem dle této smlouvy počíná dnem 1. 9. 2019.
- 3.2. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou.
- 3.3. Nájem lze ukončit vzájemnou dohodou stran nebo výpovědí. Ukončení smlouvy výpovědí se řídí ustanovením Článku 7. této smlouvy.

Čl. 4. Úplata

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání předmětu nájmu v celkové výši **32 100 Kč + DPH měsíčně** (slovy třicetdvatisícsto korun českých), jež je spočteno z následujících položek:
- Nájemné za budovu a garáž 24 000 Kč + DPH měsíčně
 - Nájemné za jedno parkovací místo 100 Kč + DPH měsíčně
- 4.2. Nájemce se zavazuje platit vždy společně s nájemným Pronajímateli částku za skutečně spotřebovanou elektrickou energii a vodu.
- 4.3. Nájemné a platba za spotřebované energie jsou splatné do 14 dnů a budou placeny na základě daňového doklady vystaveného Pronajímatelem.
- 4.4. Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že Pronajímatel je oprávněn vždy k ročnímu výročí uzavření této smlouvy jednostranně písemně zvýšit dohodnuté nájemné o míru inflace dle indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok dle údajů Českého statistického úřadu.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby, pokud prokazatelně dojde k navýšení těchto záloh v budově či ke zdražení služeb.
- 4.6. Strany se dohodly, že po uplynutí tří let trvání nájmu prověří údaje o výši tržního nájmu v místě a v odůvodněných případech sjednají dohodou odpovídající změnu výše nájemného. V případě, že strany nedospějí k dohodě do jednoho měsíce od tohoto prověření, účinnost této smlouvy skončí posledním dnem následujícího měsíce, po kterém marně uplynula lhůta k dohodě.

Čl. 5.

Práva a povinnosti smluvních stran k předmětu nájmu

- 5.1. Pronajímatel odevzdá Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a v tomto stavu jej bude udržovat po celou dobu trvání této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel zajistí Nájemci nerušený výkon práva užívat předmět nájmu.
- 5.3. V případě, že Nájemce zjistí vadu či poškození předmětu nájmu, tyto bez prodlení oznámí Pronajímateli, případně sám neprodleně učiní opatření k vyloučení vzniku dalšího poškození předmětu nájmu či majetku ostatních vlastníků, resp. uživatelů domu s tím, že má právo na náhradu takto účelně vynaložených nákladů.
- 5.4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, společné části a zařízení budovy řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich obdobných práv.
- 5.5. Nájemce je povinen platit řádně a včas úplatu dle této smlouvy a zálohy na služby.
- 5.6. Nájemce je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu.
- 5.7. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny předmětu nájmu. Pravidla, za nichž může provádět stavební úpravy předmětu nájmu sám Pronajímatel, se řídí OZ.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil sám nebo podnájemci nebo ti, kdo spolu s ním předmět nájmu užívají, či se s jeho souhlasem v předmětu nájmu zdržují.
- 5.9. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz předmětu nájmu a jejich příslušenství.
- 5.10. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- 5.11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele. To neplatí v případě, že Nájemce přenechává třetí osobě právo užívání parkovacích míst pro osobní automobily do hmotnosti 3,5 t.
- 5.12. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozí písemné výzvě po celou dobu nájemního vztahu prohlídku předmětu nájmu.

- 5.13. Nájemce nejpozději ke dni ukončení trvání této smlouvy vyklidí předmět nájmu a předá jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 5.14. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny provedené jím bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn si nežadá; Nájemce v takovém případě nemůže požadovat vydání vynaložených nákladů, ani toho, oč se takto případně předmět nájmu hodnotil.

Čl. 6.

Předání a převzetí předmětu nájmu při zahájení i ukončení nájemního vztahu

- 6.1. O předání a převzetí předmětu nájmu při zahájení i ukončení nájemního vztahu bude mezi stranami sepsán předávací protokol.
- 6.2. Po zániku nájmu se Nájemce zavazuje předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. 7.

Skončení smluvního vztahu

- 7.1. Možnosti a pravidla pro skončení smluvního vztahu se řídí ustanoveními § 2308 a násl. OZ, pokud níže není stanoveno jinak.
- 7.2. Každá ze smluvních stran může vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodů s tím, že v takovém případě, nedohodnou-li se strany jinak, platí dvouměsíční výpovědní lhůta, která započne běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 7.3. Strany tímto sjednávají možnost jednostranného okamžitého ukončení smlouvy za odstupné ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného stanoveného touto smlouvou (bez započtení plateb za skutečně spotřebovanou elektrickou energii a vodu).

Čl. 8.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Nájemce stvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a shledal jej v pořádku pro potřeby jejího užívání dle účelu této smlouvy.
- 8.2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou strany učinit pouze písemnou formou.

- 8.3. Právní vztahy touto Smlouvou výslovně neřešené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky.
- 8.4. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.
- 8.5. V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neplatnými nebo nevymahatelnými, a současně budou oddělitelná od ostatních ustanovení této Smlouvy, nezpůsobí tato ustanovení neplatnost či nevymahatelnost celé smlouvy. V takovém případě jsou smluvní strany povinny takové neplatné a nevymahatelné ustanovení ustanovením novým, které se svým obsahem a účelem bude nejvíce blížit obsahu a účelu neplatného a/nebo nevymahatelného ustanovení, a to bez zbytečného odkladu po požádání kterékoli ze smluvních stran.
- 8.6. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádné z ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.
- 8.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 8.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti nabývá sjednaným dnem vzniku nájmu podle Článku 3.1. této smlouvy.
- 8.9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

V Kladně dne 1.9.2019



Pronajímatel

TEPO s.r.o.

zastoupen Ing. Robertem Peštou
jednatel

V Kladně dne 1.9.2019

Zakládání a údržba
Zakládání a údržba zeleně s.r.o.
Tel: 846 812 7
IČ: 251 004 17 OIČ



Nájemce

Zakládání a údržba zeleně s.r.o.

zastoupen Rudolfem Fialou
jednatel

Příloha č. 1 - Situační nákres

