



CJ: 08457/16-SSHR



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ – SILA č. 20160275

uzavřena podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

Česká republika - Správa státních hmotných rezerv

se sídlem: Praha 5, Šeříková 616/1, PSČ 150 85
právně jednající: Ing. Pavel Švagr, CSc., předseda Správy státních hmotných rezerv
IČO: 481 33 990
DIČ: CZ48133990
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha
č. účtu: 19-85508881/0710

kontaktní osoba pronajímatele: Ing. Hana Randová

telefon:

e-mail:

datová schránka:



4iqaa3x

(dále jen „pronajímatel“)

a

Cerea, a.s.

se sídlem: Pardubice, Dělnická 384, PSČ: 531 25
spisová značka: B 621, vedená u Krajského soudu v Hradci Králové
IČO: 465 04 940
DIČ: CZ46504940
zastoupena: Ing. František Turek – předseda představenstva
na základě písemného pověření představenstva
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 3308561/0100
kontaktní osoba nájemce: Ing. František Turek – předseda představenstva
telefon:



datová schránka:

vqvg7ct

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu prostoru služícího podnikání /dále jen „smlouva“/

ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o majetku“), a je jí pronajímán dočasně nepotřebný majetek státu, k němuž přísluší hospodařit Správě státních hmotných rezerv.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší hospodařit s majetkem státu, který je předmětem tohoto nájemního vztahu na základě Hospodářské smlouvy o převodu práva hospodaření ze dne 31.08.1995 a Ohlášení změny práva hospodaření na vznik příslušnost hospodařit s majetkem státu ze dne 12.09.2003.
3. Majetek tvořící předmět nájmu je ve smyslu ustanovení § 14 odst. 7 zákona o majetku, dočasně nepotřebný a o dočasné nepotřebnosti bylo písemně rozhodnuto Rozhodnutím č. 16 ze dne 28.04.2016.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Správa státních hmotných rezerv je příslušná hospodařit s následujícím majetkem:

Budova – silo Oc 20 kt, bez čp/če – zemědělská stavba	B00369
Budova – povozový příjem, bez čp/če – jiná stavba	B00372
stavba přístavba trafostanice	B00370
stavba akumulární jímka	B00371
stavba dopravní mosty	B00373
stavba komunikace	B00374
stavba kanalizace	B00375
stavba vodovod	B00376
zařízení rozvody sdělovací	B00377
stavba osvětlení komunikací	B00378
zařízení přípojky sekundární	B00379
stavba oplocení	B00380
stavba čerpací místo u požární nádrže	B00381

Budovy B00369 a B00372 jsou zapsané na LV č. 5018, k.ú. Havlíčkův Brod u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod na pozemcích parc. č. st. 5236 a parc. č. st. 5237 zapsaných na LV č. 4875, které jsou ve vlastnictví nájemce.

2. Výše uvedený majetek (dále jen „předmět nájmu“) je uveden a podrobně specifikován v příloze č. 1 této smlouvy a dle prohlášení pronajímatele odpovídá údajům v jeho účetní evidenci.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy k dočasnému užívání, konkrétně ke skladování obilovin, s výjimkou 15% skladovací kapacity pro skladování státních hmotných rezerv a nájemce se zavazuje platit za užívání dohodnuté nájemné.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu, a že předmět nájmu je plně způsobilý k užívání k účelu uvedenému v předchozím odstavci.

5. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce již předmět nájmu užívá na základě smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 20050418, nebude mu předmět nájmu již protokolárně předáván.
6. Doba nájmu může být prodloužena pouze písemným dodatkem k této nájemní smlouvě na základě žádosti nájemce o prodloužení nájmu zasláné pronajímateli nejpozději 6 měsíců před sjednanou dobou ukončení nájmu. Pokud nebude návrh dodatku předložen v této lhůtě, má pronajímatel za to, že nájemce nemá zájem na dalším trvání nájemního vztahu a vyhrazuje si možnost uzavřít v této době další nájemní vztah s jiným nájemcem.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 2. této smlouvy za účelem provozování své podnikatelské činnosti, kterou je zejména zemědělství – rostlinná výroba, živočišná výroba, výroba osiv a sadby, školkařských výpěstků a genetického materiálu rostlin; diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky a související činnosti, kterými jsou výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je k tomuto účelu stavebně technicky určen. Případná změna účelu užívání předmětu nájmu nebo předmětu podnikání nájemce v předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena pronajímatelem, a to i v případě, že by se mělo jednat jen o nepodstatnou změnu ve smyslu § 2304 odst. 2 OZ. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, který odpovídá účelu sjednaného nájmu a že tento prostor v tomto stavu do nájmu přijímá.

Článek IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou **od 01. 07. 2016 do 31. 12. 2020.**
2. Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 OZ o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.
3. Doba nájmu může být prodloužena pouze písemným dodatkem k této nájemní smlouvě. Pokud nebude žádost nájemce o prodloužení nájmu zaslána pronajímateli nejpozději 6 měsíců před sjednanou dobou ukončení nájmu, má pronajímatel za to, že nájemce nemá zájem na dalším trvání nájemního vztahu a vyhrazuje si možnost uzavřít v této době další nájemní vztah s jiným nájemcem.

Článek V.

Nájemné a jeho splatnost

1. Pro stanovení výše nájemného byl podkladem znalecký posudek č. 396.1/2014 vypracovaný dne 30.10.2014 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 08.12.2014 soudním znalcem Ing. Robertem Kuldou. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném ve výši 663.484,50 Kč/rok.
2. V souvislosti s touto nájemní smlouvou nejsou pronajímatelem nájemci poskytovány žádná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajistit si veškerá plnění související s užíváním předmětu nájmu pro svoji činnost potřebné sám a na vlastní náklady.
3. Nájemce se zavazuje hradit smluvní nájemné pololetně ve výši 331.742,25 Kč, vždy do 15. února za 1. pololetí, a do 15. srpna za 2. pololetí, na základě faktury vystavené pronajímatelem, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Při platbě smluvního nájemného je nájemce povinen uvádět jako variabilní symbol číslo této smlouvy a konstantní symbol 308.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemné dohodnuté v čl. V. odst. 1. je pronajímatel oprávněn počínaje rokem 2017, vždy s účinností od 1. ledna, upravovat (valorizovat) v závislosti na roční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok s tím, že výchozím datem pro stanovení valorizace bude míra inflace ke dni 30.09. předcházejícího kalendářního roku.
5. Pronajímatel je povinen písemně oznámit valorizaci a v oznámení uvést jeho novou výši a způsob jejího výpočtu, a to nejpozději do 15. února kalendářního roku, kterého se valorizované nájemné týká. Pokud nájemné navýšené o aktuální valorizaci dle odst. 4 přesáhne 5 %, výše nájemného stanoveného pro předchozí rok, může nájemce do 30 dnů od doručení oznámení o zvýšení nájemného valorizací od této smlouvy odstoupit. Valorizované nájemné podle odst. 4 se považuje za dohodu smluvních stran o jeho změně podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a nevyžaduje písemný dodatek ke smlouvě.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel na základě této smlouvy:
 - a) se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání v souladu s účelem nájmu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, pro které byl pronajat a zajistit nájemci jeho nerušené užívání, zejména prováděním včasných a řádných oprav, popř. jiných investic, k nimž se zavázal, nebo k nimž je povinen ze zákona, s výjimkou údržby a drobných oprav, k nimž je podle této smlouvy povinen nájemce,
 - b) je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu po pozemcích majitele, a to po předchozí telefonické domluvě s nájemcem za přítomnosti nájemce nebo jeho zaměstnanců. Za stejných podmínek jako pronajímatel mohou na předmět nájmu vstupovat i osoby pronajímatelem zmocněné a osoby oprávněné ke kontrolám podle platných právních předpisů,
 - c) se zavazuje na základě předchozího písemného souhlasu umožnit nájemci na jeho náklady označení jeho firmy a činnosti na předmětu nájmu,
 - d) zajišťovat a hradit větší opravy, než jsou uvedeny v odst. 2 písm. e), generální opravy, rekonstrukce, modernizace, jakož i případné investice a opravy vyvolané novými legislativními, ekologickými, hygienickými požadavky veřejnoprávních orgánů, požadavky IBP, HZS apod.,

- e) si vyhrazuje právo minimálně jedenkrát za rok provést kontrolu technického stavu a způsobu užívání předmětu nájmu a nájemce se zavazuje mu tuto kontrolu umožnit.

2. Nájemce se na základě této smlouvy zavazuje:

- a) umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu podle odst. 1 písm. b) a e),
- b) platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínech uvedených v článku V. této smlouvy,
- c) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebení, zejména provádět pravidelnou běžnou údržbu a drobné opravy, k nimž se zavázal, chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením a po skončení nájmu jej předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání,
- d) zabezpečit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcích právních předpisů a z jiných předpisů upravujících povinnosti nájemce na úseku požární ochrany a neodkladně a průběžně odstraňovat zjištěné nedostatky,
- e) zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu a jejich provedení a hradit náklady s tím spojené. Za drobnou opravu se považuje jednotlivá oprava, s níž jsou spojeny náklady ve výši max. 35.000,00 Kč včetně DPH,
- f) oznámit pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu potřebu ostatních oprav, k jejich zajištění je povinen pronajímatel, nebo vady, které je povinen odstranit podle této smlouvy nebo podle zákona pronajímatel,
- g) umožnit pronajímateli provádění kontrol dodržování požárních a bezpečnostních předpisů, kontroly technického stavu a způsobu udržování předmětu nájmu a kontrolu provedení případných větších oprav a úprav provedených se souhlasem pronajímatele,
- h) neprovádět bez písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu stavební a jiné úpravy, které by změnily charakter nebo vzhled předmětu nájmu, provádět montáž a demontáž stávajícího technického vybavení předmětu nájmu a používat technické vybavení předmětu nájmu nad rámec jeho určení,
- i) strpět omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení s dostatečným předstihem oznámených oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, ke kterým je povinen pronajímatel,
- j) provádět na svoje náklady případné deratizace a dezinfekce pronajatých skladových prostor či potřebné ošetřování uskladněného zboží,
- k) neskladovat v pronajatém prostoru zboží zapáchající či nebezpečné nebo ohrožující zdraví a bezpečnost osob nebo práce, případně ohrožující životní prostředí; nájemce odpovídá za kvalitu uskladněného zboží,
- l) průběžně odvázet a likvidovat na své náklady případné odpady, které vzniknou nájemci v době užívání předmětu nájmu,
- m) jeden měsíc před skončením nájmu vyklidit předmět nájmu uvedený v článku II. a předat jej pronajímateli nebo jeho zmocněnému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením a pronajímatelem povoleným např. technickým a stavebním úpravám. V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce je dále povinen ke dni skončení nájmu odstranit z předmětu nájmu na vlastní náklady označení svého názvu (firmy) na areálu pronajímatele, označení předmětu nájmu nápisy a čísly v souladu s názvy a číslováním jeho skladového hospodářství, popř. též štíty, návěští a podobná znamení nájemce, umístěné na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele,

- n) sepsat a podepsat s pronajímatelem nebo jeho zmocněným zástupcem protokol o předání předmětu nájmu a to ke dni ukončení nájmu; porušení této povinnosti nemá vliv na uplatnění nároku na náhradu škody pronajímatelem vůči nájemci,
 - o) sjednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění pro případ své odpovědnosti za škodu; nájemce je povinen kdykoliv na požádání pronajímatele předložit potvrzení své pojišťovny o platnosti a účinnosti tohoto pojištění.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu uvedený v článku I. nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez splnění podmínek uvedených v ustanovení § 27 zákona o majetku.
 4. Nájemce prohlašuje, že mu je dostatečně znám celkový stav předmětu nájmu a není si vědom ani žádných ekologických vad.

Článek VII.

Sankce

1. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného podle článku V. této smlouvy je povinen platit pronajímátele dohodnutý úrok z prodlení ve výši **0,05 %** z dlužné částky za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
2. Nájemce je povinen za každý, i opakovaně zjištěný, případ porušení povinností nebo nesplnění povinností uvedených v článku VI. odstavci 2., písm. a), c) až m) a písm. o) této smlouvy zaplatit pronajímátele smluvní pokutu ve výši 150.000,00 Kč za každý případ porušení povinností.
3. Pronajímátele a nájemce se výslovně dohodli, že v případě, kdy bude nájemce neoprávněně užívat předmět nájmu i po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, je nájemce povinen hradit pronajímátele vedle sjednaného nájemného smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč za každý i započatý měsíc užívání předmětu nájmu po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán. V případě, že nájemce s pronajímátele odmítne sepsat protokol o předání předmětu nájmu zpět pronajímátele, jak je uvedeno v článku VI. odst. 2. písm. n) této smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit pronajímátele smluvní pokutu ve výši 25.000,00 Kč za každý i započatý měsíc, ve kterém trvá prodlení nájemce se sepsáním tohoto protokolu.
4. Smluvní pokuta dle odst. 2. a 3. je splatná na základě faktury vystavené pronajímátele se splatností do 14 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci.
5. Uhrazením smluvních pokut není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení povinností nájemce uvedených v článku VI. této smlouvy, a to v plném rozsahu.

Článek VIII.

Odstoupení od smlouvy a výpověď smlouvy

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímátele je ze zákona povinen odstoupit od této smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona o majetku tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímátele jakoukoliv náhradu

škody či jiné nároky vůči pronajímateli; takových případných nároků se tímto nájemce výslovně vzdává.

2. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že bude uzavřena kupní smlouva na odprodej předmětu nájmu třetí osobě.
3. Pronajímatel má právo rovněž odstoupit od smlouvy v případě vyhlášení krizového stavu ve smyslu ustanovení zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
4. Odstoupení dle odst. 1. a 2. tohoto článku je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci a nájemce je povinen předmět nájmu do šesti měsíců od doručení oznámení o odstoupení vyklidit, pokud není v odstoupení uvedena delší lhůta.
5. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 OZ. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Smlouva může být ukončena i písemnou dohodou obou smluvních stran.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Silo, které tvoří předmět nájmu podle této smlouvy je vedeno jako skladová kapacita společnosti NAVOS, a.s. jako ochraňovatele státních hmotných rezerv – obilovin.
2. Smluvní strany se dohodly, že záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
3. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně jejích případných dodatků, byla uveřejněna na internetových stránkách pronajímatele.
4. Nájemce souhlasí, aby pronajímatel poskytl část nebo celou tuto smlouvu v případě žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel souhlasí, že i nájemce může poskytnout informace o obsahu této smlouvy.
5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou vázány na souhlas smluvních stran a mohou být provedeny, včetně změn příloh, po vzájemné dohodě obou smluvních stran pouze formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní dodatky musí být řádně označeny, pořadově vzestupně očíslovány, datovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Jiná ujednání jsou neplatná.
6. Smluvní strany sjednávají pravidla pro doručování vzájemných písemností tak, že písemnosti se přednostně zasílají v elektronické podobě prostřednictvím datových schránek. Nelze-li použít datovou schránku, zasílají se prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností či nedoručitelnosti považuje se odeslaná zásilka za doručenu třetím pracovním dnem po jejím odeslání na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, byla-li odeslána na adresu v jiném státu, považuje se za doručenu patnáctým pracovním dnem po odeslání.
7. Pronajímatel nepojišťuje objekty, v nichž je umístěn předmět nájmu ani uložené věci nájemce, na což nájemce výslovně upozorňuje a nájemce toto upozornění bere na vědomí podpisem této smlouvy.
8. Pronajímatel neodpovídá za škodu na uložených věcech nájemce, pokud prokazatelně nevznikla úmyslným zaviněním pronajímatele nebo jeho vědomou nedbalostí (porušení smluvní nebo zákonné povinnosti vyplývající z nájemního vztahu).

9. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nepřecházejí na právního nástupce nájemce, pokud to přímo nestanoví zákon.
10. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.
11. Tato smlouva je platná ke dni kdy podpis připojí smluvní strana, která ji podepisuje jako druhá v pořadí a nabude účinnosti dnem 01.07.2016.
12. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem řádně seznámily, že smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
13. Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:
Příloha č. 1- specifikace předmětu nájmu dle účetní evidence pronajímatele
Příloha č. 2 – Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku č. 16 ze dne 28.04.2016

V Praze dne

30/6/2016

Za pronajímatele:

Česká republika -

Správa státních hmotných rezerv

Ing. Pavel Švagr, CSc.,

předseda Správy státních hmotných rezerv

V dne

30-06-2016

Za nájemce:

Cerea, a.s.

Ing. František Turek
předseda
představenstva a.s.

Ing. Petr Hájek
člen
představenstva a.s.

ni

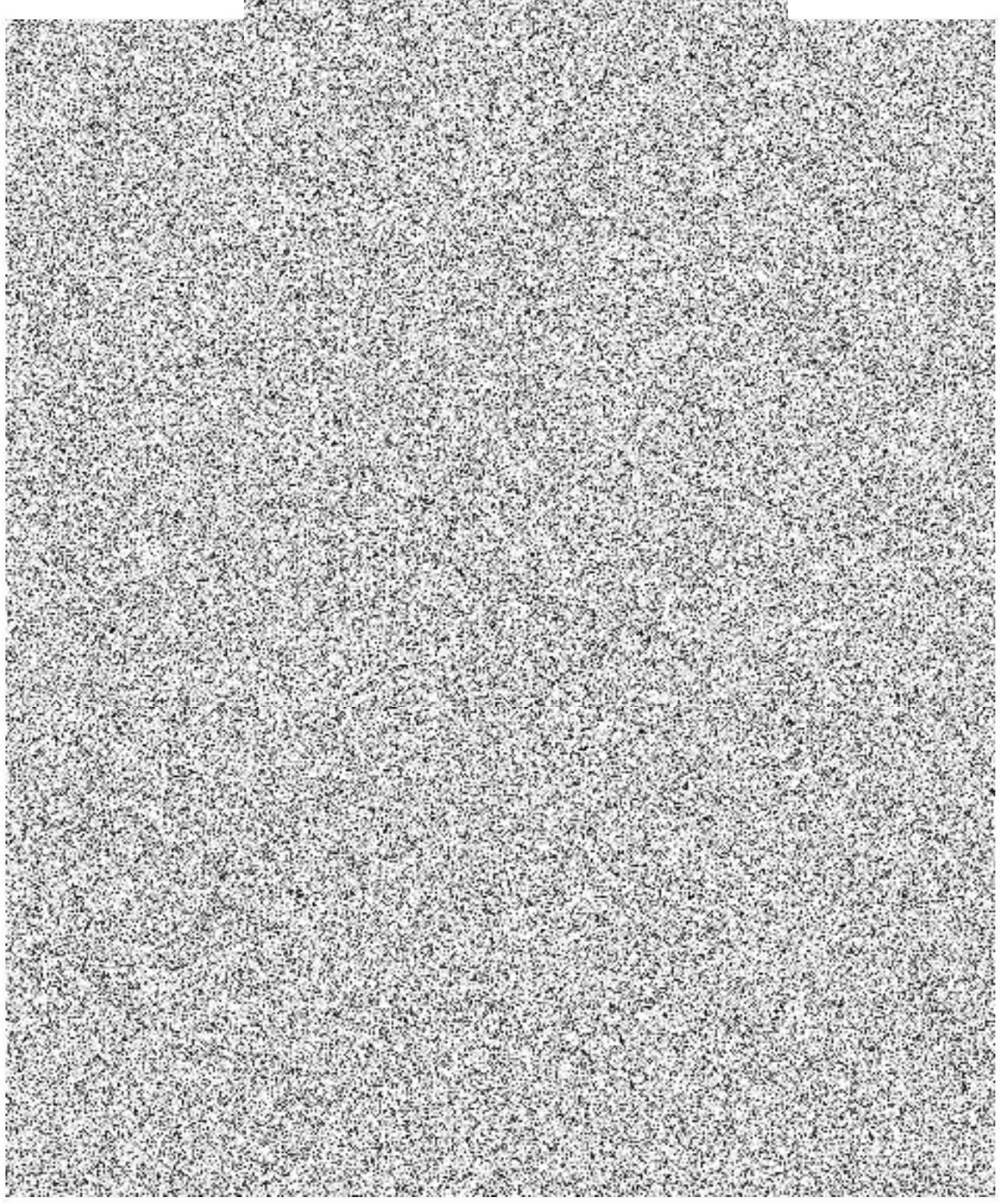


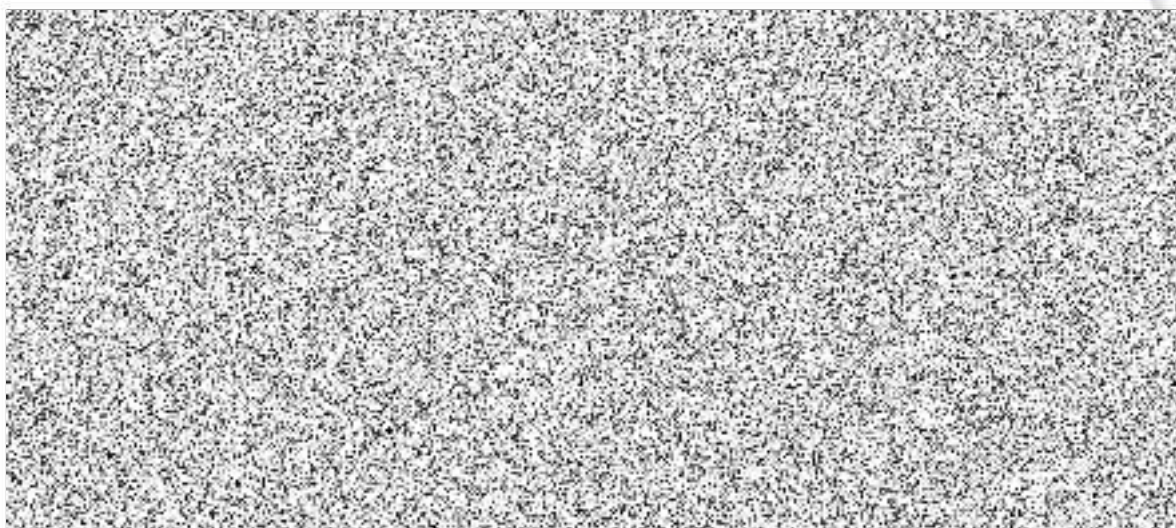
SPRÁVA STÁTNÍCH Hmotných REZERV
50 85 Praha 1 - Aizpava

SPRÁVA STÁTNÍCH HMOTNÝCH REZERV

ROZHODNUTÍ

předsedy Správy státních hmotných rezerv





Ing. Pavel Švagr, CSc.
předseda
Správy státních hmotných rezerv



Příloha Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti hmotného nemovitého majetku č. 16 ze dne 04.2016

Soupis dočasně nepotřebného hmotného nemovitého majetku v obci Havlíčkův Brod, k.ú. Havlíčkův Brod

Číslo řádku	Inventární číslo	Název majetku	Datum pořízení	Pořizovací cena (Kč)	Druh majetku	Zápis v KN
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
Celkem						