

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. Sml 0275/2020

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“)


Smluvní strany

Město Milevsko

se sídlem: nám. E. Beneše 420, Milevsko, PSČ 399 01
zastoupené starostou města Ing. Ivanem Radostou
IČ: 00249831, DIČ: CZ00249831
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 9021-640992319/0800
(dále jen „pronajímatel“)

a

Služby Města Milevska, spol. s r.o.

se sídlem: Karlova 1012, Milevsko, PSČ 399 01
zastoupená jednatelem společnosti Ing. Bc. Davidem Lukešem
společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích,
spisová značka C 3350
IČ: 49061186, DIČ: CZ49061186


(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavírají tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

I.

Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví pozemky: pozemková parcela parc. č. 463/12 o celkové výměře 927m², jejíž část o výměře 70m² je předmětem nájmu viz příloha č. 1; pozemková parcela parc. č. 463/13 o celkové výměře 3 189 m²; stavební parcela parc. č. st. 1565 o celkové výměře 190 m², jejíž součástí je stavba čp. 1012 - jiná stavba; stavební parcela parc. č. st. 2161 o výměře 181 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./če - jiná stavba; stavební parcela parc. č. st. 2033 o výměře 208 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./če - jiná stavba; stavební parcela parc. č. st. 1398 o výměře 645 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./če - garáž; stavební parcela parc. č. st. 1399 o výměře 194 m², jejíž součástí je stavba bez č.p./če - jiná stavba; které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště v Písku, na LV č. 1 pro obec Milevsko, katastrální území Milevsko (oplocený areál ul. Karlova 1012) - dále rovněž jako „Nemovité věci“.

II.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání Nemovité věci.

Nájemce se zavazuje platit za dočasné užívání Nemovitých věcí pronajímateli nájemné ve sjednané výši.

Nájemce se rovněž zavazuje při užívání Nemovitých věcí plnit veškeré požadavky stanovené obecnými závaznými právními předpisy, zejména veškeré technické a hygienické normy stanovené pro užívání Nemovitých věcí za účelem provozu činnosti nájemce, a to na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.

III.

Nájemce prohlašuje podpisem této smlouvy, že se seznámil s faktickým stavem Nemovitých věcí, a že Nemovité věci včetně jejich součástí a příslušenství nemají žádné faktické vady, které by bránily účelu nájmu sjednanému v této smlouvě, jímž je provozování podnikatelské činnosti Nájemce. V tomto stavu nájemce Nemovité věci přebírá k dočasnému užívání.

IV.

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem podpisu smlouvy.

V.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání Nemovitých věcí ve výši 277.680Kč za rok bez DPH. K ceně nájemného bude připočtena základní sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

Nájemné bude pronajímatelem účtováno měsíčně pozadu ve výši 23.140 Kč bez DPH. K ceně nájemného bude připočtena základní sazba DPH platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Daňový doklad bude vystaven k poslednímu dni v měsíci, za nějž se nájemné hradí. Splatnost daňového dokladu je sjednána na 21 kalendářních dnů od vystavení daňového dokladu.

Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného má pronajímatel právo písemně vypovědět nájem i bez výpovědní doby; nájem v takovém případě skončí dnem doručení výpovědi nájemci.

Počínaje dnem uzavření nájemní smlouvy se bude nájemné automaticky každoročně k 1. červenci příslušného kalendářního roku zvyšovat o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za předcházející kalendářní rok, zveřejňovanou Českým statistickým úřadem, který vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za období kalendářního roku („Index“) s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, resp. v následujících letech výše aktuálního nájemného. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou o Index po dobu nájmu nikdy snižováno. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného, a to nejpozději do 31. března kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít. K prvnímu zvýšení nájemného může dojít v kalendářním roce 2022.

Pronajímatel nebude poskytovat nájemci žádné služby spojené s užíváním Nemovitých věcí. Elektrickou energii, příp. další služby spojené s užíváním Nemovitých věcí, je povinen nájemce hradit za podmínek a na základě smluvních vztahů, které sjedná přímo s dodavatelem těchto služeb.

VI.

Nájemce se zavazuje užívat Nemovité věci jako řádný hospodář a v Nemovitých věcech zajistí na své náklady pravidelný úklid. Nájemce je povinen provádět a hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Nemovitých věcí.

Nájemce není oprávněn provádět v Nemovitých věcech stavební úpravy nebo jiné podstatné změny, opravy nebo technické zhodnocení (rekonstrukce nebo modernizace) s výjimkou jeho závazku k běžné údržbě v souladu s přílohou č. 3 této smlouvy. Obě strany souhlasí s použitím přílohy č. 1 (Opravy a udržování prostoru sloužícího podnikání) pro Nemovité věci – stavby. Případné stavební úpravy Nemovitých věcí potřebné pro zajištění činnosti

nájemce, která je předmětem užívání Nemovitých věcí k účelu dle této smlouvy budou předem vzájemně projednány, a v případě souhlasu pronajímatele s úpravami, bude vztahy s tímto spojené upravovat dodatek k této smlouvě. Nájemce je povinen písemně předkládat pronajímateli do 30. 8. příslušného kalendářního roku návrh oprav, technického zhodnocení (rekonstrukce nebo modernizace) hrazených pronajímatelem v dalším kalendářním roce.

Pronajímatel prohlašuje, že Nemovité věci jsou pojištěny pojistnou smlouvou. Nájemce je oprávněn užívat Nemovité věci pouze k účelu stanovenému v této smlouvě.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé na Nemovitých věcech. V případě vzniku škody na Nemovitých věcech je povinen uvést Nemovité věci do původního stavu na vlastní náklady a není-li to možné, je povinen nahradit pronajímateli škodu v penězích.

Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy zejména v oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za zákonný postup při nakládání s veškerými odpady při jeho činnosti. Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady a včas zabezpečí veškeré, příslušnými předpisy stanovené revize a technické prohlídky Nemovitých věcí a to zejména, nikoli však výlučně: revize elektroinstalací, revize hasicích přístrojů a požární kontroly, revize plynového zařízení, revize hromosvodů, revize technického stavu čerpací nádrže. Nájemce odpovídá za škody vzniklé nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů a je povinen neprodleně písemně nahlásit pronajímateli závady zjištěné při odborných prohlídkách a revizích pronajatých zařízení. Nájemce se zavazuje předložit doklady o provedených revizích a technických prohlídkách vždy nejpozději do 15 kalendářních dnů od jejich provedení. Pokud nájemce neprokáže splnění výše uvedené povinnosti, je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, tyto zajistit na náklady nájemce.

Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli či třetím osobám činností provozovanou nájemcem na Nemovitých věcech a to na vlastní náklady nejpozději do 30 kalendářních dnů od účinnosti nájemní smlouvy. Dále se nájemce zavazuje zajistit trvání pojištění po celou dobu trvání nájemní smlouvy.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup na Nemovité věci kdykoli během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu Nemovitých věcí a dále za účelem odstranění havárie a provedení oprav, technického zhodnocení (rekonstrukce nebo modernizace), které je povinen zajistit pronajímatel podle této smlouvy. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o plánované kontrole alespoň dva pracovní dny předem. O provedené kontrole zpracuje pronajímatel písemný záznam, jehož jeden výtisk předá po ukončení kontroly nájemci.

Nájemce je oprávněn užívat Nemovité věci pouze v takovém rozsahu a takovým způsobem, aby při tom nedocházelo k obtěžování třetích osob sousedících s Nemovitými věcmi. To platí především pro obtěžování hlukem a zápachem. Nájemce odpovídá za majetkovou i nemajetkovou újmu, která vznikne nedodržením této povinnosti. Za účelem splnění této povinnosti je nájemce povinen řídit se pokyny pronajímatele a v případě, že k tomu dá pronajímatel pokyn, je povinen bez zbytečného odkladu sjednat nápravu.

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět na Nemovitých věcech žádné úpravy, zejména nesmí na Nemovitých věcech zřizovat stavby, a to ani stavby dočasné, umísťovat na pozemcích stroje nebo jiná zařízení nesouvisející s předmětem nájmu či umísťovat na Nemovitých věcech nebo pod povrch Nemovitých věcí inženýrské sítě.

Nájemce není oprávněn přenechat Nemovité věci k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Pokuty, penále a jiné postihy udělené pronajímateli ze strany orgánů veřejné správy z důvodu na straně nájemce je povinen nájemce pronajímateli nahradit v plné výši.

VII.

Nájemní vztah lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

Nájemní vztah je možno vypovědět jednostrannou písemnou výpovědí, i bez udání důvodu, a to v roční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Možnost ukončení nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem tímto není dotčena.

VIII.

V případě skončení nájmu je nájemce povinen Nemovité věci odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebude mezi stranami dohodnuto jinak.

IX.

Uzavření nájemní smlouvy schválila v souladu s § 102 odst. 2 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), Rada města Milevska svým usnesením č. 377/20 ze dne 09.11.2020.

Toto prohlášení se činí podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

X.

Zástupci obou smluvních stran si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že účinností této smlouvy zaniká nájemní smlouva č. 0219/2015 uzavřená mezi nimi dne 15. 9. 2015.

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinností dnem uveřejnění v registru smluv. Smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.

Bude-li jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, bude takové ustanovení považováno za vypuštěné ze smlouvy a ostatní ustanovení této smlouvy budou nadále trvat, pokud z povahy takového ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této smlouvy. Strany v takovém případě bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky k této smlouvě, které umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn k jednostrannému postoupení této smlouvy jako celku ani její části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Dle vzájemné dohody smluvních stran obchodní zvyklosti nemají přednost před žádným ustanovením OZ, a to ani před ustanovením OZ, jež nemají donucující účinky.

Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1740 odst. 3 OZ, které stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle stran.

Nájemce podpisem této smlouvy na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 OZ.

Strany dále prohlašují a svým podpisem potvrzují, že ani jedna se necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou, a obě strany měly možnost seznámit se s textem a obsahem smlouvy, jejímu obsahu rozumí, mají zájem být jím vázány a smluvní ujednání považují za dostatečně projednaná. Smluvní strany proto vylučují použití ustanovení § 1799 a § 1800 OZ na smluvní vztahy založené touto smlouvou.

Nájemní smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.

Příloha:

č. 1 Specifikace v katastrální mapě části pozemku parc. č. 463/12

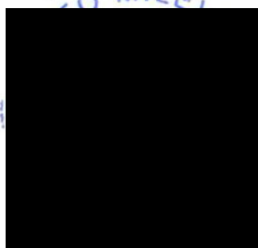
č. 2 Opravy a udržování prostoru sloužícího k podnikání

V Milevsku 11-11-2020

Za pronajímatele:
Město Milevsko



Ing. Ivan Radosta
starosta města



V Milevsku 13.11.2020

Za nájemce:
Služby Města Milevska, spol. s r.o.



Ing. Bc. David Lukeš
jednatel

Služby Města Milevska, spol. s r.o.
Karlova 1012, 399 01 Milevsko
IČO 49061186 DIČ CZ49061186



nová plocha - areál SMM
69.293 m²

Celková plocha: 69.293 m²

Export +



nová plocha - areál SMM
69.293 m²

areál SO Dukelská
893.078 m²

Celková plocha: 962.37 m²

Export +

Opravy a udržování prostoru sloužícího podnikání

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2207, odst. 1) nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s prostorem sloužícího podnikání, nestanoví-li nájemní smlouva jinak.

Drobné opravy prostoru sloužícího podnikání

(1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužícího podnikání,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 6.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 80 Kč/m² podlahové plochy prostoru sloužícího podnikání za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahové plochy jsou následující : stavební parcela parc. č. st. 1565, jejíž součástí je stavba čp. 1012 - jiná stavba o podlahové ploše 188 m²; stavební parcela parc. č. st. 2161, jejíž součástí je stavba bez č.p./če - jiná stavba o podlahové ploše 179 m²; stavební parcela parc. č. st. 2033, jejíž součástí je stavba bez č.p./če - jiná stavba o podlahové ploše 206 m²; stavební parcela parc. č. st. 1398, jejíž součástí je stavba bez č.p./če - garáž o podlahové ploše 643 m²; stavební parcela parc. č. st. 1399, jejíž součástí je stavba bez č.p./če - jiná stavba o podlahové ploše 192 m²

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího podnikání

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

