Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

město Domažlice, se sídlem náměstí Míru 1, 344 01 Domažlice, IČ 00253316, zastoupené starostou JUDr. Zdeňkem Novákem
*na straně jedné (dále jen **„pronajímatel“**)*

a

Lindoneo, s. r. o., se sídlem Novoměstská 2170/1c, Řečkovice, 621 00 Brno, IČ 28291492, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59034, zastoupená jednatelem Patrikem Zerrichem
*na straně druhé (dále jen **„nájemce“**)*

tuto

nájemní smlouvu.

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto pozemků:
   - pozemku p. č. st. 4028 - zastavěná plocha a nádvoří,
   - pozemku p. č. 3705/10 - ostatní plocha, ostatní komunikace,
   - pozemku p. č. 3705/11 - ostatní plocha, ostatní komunikace,

   zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, na LV č. 1 pro obec a katastrální území Domažlice (dále jen **„Pozemky“**).
2. Nájemce je vlastníkem dočasné stavby ČERPACÍ STANICE POHONNÝCH HMOT, umístěné na Pozemcích (dále jen **„čerpací stanice“**). Čerpací stanice obsahuje budovu bez čísla popisného nebo evidenčního – stavbu technického vybavení (kiosek – prodejna), zastřešení, čerpací stojany, stáčecí místo, parkoviště pro obsluhu, vysavač, vzduch, parkoviště, nádrže PHM, úkapovou nádrž, technologii a její součásti - el. přípojku, telefonní přípojku, kanalizační přípojku, vodovodní přípojku, komunikaci.

II.
Předmět nájmu, účel nájmu, doba nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání Pozemky (dále jen **„předmět nájmu“**) za účelem umístění a provozování čerpací stanice. Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy je situační plánek, kde je předmět nájmu zakreslen.
2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu za podmínek daných touto smlouvou dále dohodnuté nájemné.
3. Doba nájmu je smluvními stranami sjednána jako **doba určitá,** a to 2 roky ode dne uzavření této smlouvy. V případě, že některá ze stran neoznámí nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu, že na dalším trvání nájemního vztahu nemá zájem, prodlužuje se doba trvání smlouvy vždy o 1 rok bez dalšího, aniž by byly strany nuceny činit k této změně jakékoliv právní jednání.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

III.
Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává ve výši **75.128,31 Kč/kalendářní měsíc** (901.539,72 Kč/rok) bez daně z přidané hodnoty.
   Ke sjednané částce nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů.
2. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, převodem na účet pronajímatele číslo 109782579/0300 vedený u Československé obchodní banky a. s., pod VS 9095001302.
3. Nájemné uvedené výše v odstavci 1. může být pronajímatelem každoročně (počínaje rokem 2022) jednostranně zvýšeno (valorizováno), a to vždy s účinností od 1.4. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.3. daného kalendářního roku.
4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Po dohodě smluvních stran složil nájemce před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele číslo 199231585/0300 vedený u Československé obchodní banky, a. s., pod VS 9084001302 částku ve výši **363.621,00 Kč** jakožto peněžitou jistotu (kauci) za to, že zaplatí nájemné a splní i iné povinnosti vyplývající z nájmu (např. povinnost k náhradě škody, k úhradě úroků z prodlení apod.). Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí řádně a včas nájemné či další peněžité dluhy podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn kauci nebo její část použít k umoření takových dluhů nájemce. V tomto případě je nájemce povinen doplnit kauci na výši uvedenou v první větě tohoto odstavce do 10 dnů ode dne doručení vyrozumění pronajímatele, že kauci nebo její část použil k umoření dluhů nájemce. Pokud nájemce kauci podle předchozí věty nedoplní, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nebude-li kauce pronajímatelem použita v souladu s touto smlouvou, vrátí ji nájemci na nájemcem písemně oznámený účet do 30 dnů od skončení nájmu. Úroky z kauce náleží podle dohody smluvních stran pronajímateli.

IV.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě. V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Vzhledem ke skutečnosti, že provozovat čerpací stanici na předmětu nájmu nebude nájemce, nýbrž podnájemce uvedený v čl. VI. odst. 2 této smlouvy, sjednávají smluvní strany, že nájemce je povinen a zavazuje se zajistit, aby podnájemce sjednal a celou dobu nájmu udržoval pojištění své odpovědnosti za újmu způsobenou třetím osobám v souvislosti s provozováním čerpací stanice na předmětu nájmu. Nájemce je povinen doložit pronajímateli existenci takového pojištění podnájemce do 1 týdne od doručení žádosti pronajímatele.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby

v souvislosti s jeho užíváním nehrozil vznik újmy na předmětu nájmu, na majetku nebo zdraví osob, na přírodě či životním prostředí.

5. Nájemce je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu v řádném stavu, což zahrnuje všechny činnosti obvyklé péče o pozemky užívané k obdobným účelům, zejména pak sekání trávy, úklid (vč. výkalů zvířat), likvidaci veškerého odpadu v souladu s platnými právními předpisy apod.
6. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na vlastní náklady. Porušení povinnosti nájemce vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s úpravami předmětu nájmu zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na předmětu nájmu v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
8. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku bezpečnosti a požární ochrany specifikovaných v příslušných platných právních předpisech (zejména zákon č. 133/1985 Sb.) a vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
9. Pokud by v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem vznikla pronajímateli povinnost uhradit třetí osobě škodu nebo jinou újmu, anebo pokud by v této souvislosti byla pronajímateli uložena pokuta nebo jiná sankce soudem, správním orgánem nebo jakýmkoli jiným orgánem veřejné moci, je nájemce povinen uhradit pronajímateli částku odpovídající takové škodě nebo jiné újmě, případně pokutě nebo jiné sankci, a to do 10 pracovních dnů od obdržení výzvy pronajímatele.
10. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, odstranit z předmětu nájmu čerpací stanici (veškeré její součásti, části a složky popsané v čl. I. odst. 2 této smlouvy včetně částí a zařízení umístěných pod zemským povrchem) i všechny případné ekologické zátěže a předat zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě dodatečně mu poskytnuté pronajímatelem v písemné výzvě, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. O předání předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol.

V.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu a je povinen umožnit mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou. K předání předmětu nájmu nájemci došlo před uzavřením této smlouvy, což obě smluvní strany stvrzují.
2. Pronajímatel je oprávněn ke kontrole, zda je předmět nájmu užíván k účelům deklarovaným touto smlouvou a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli umožnit.
3. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností (kromě povinností, jejichž porušení zakládá podle této smlouvy samo o sobě právo pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby) a nezjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemném oznámení, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VI.
Podnájem, výpůjčka

1. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zřídit třetí osobě k předmětu nájmu nebo jeho části jakékoli užívací právo (podnájem, výpůjčku apod.). V případě porušení této povinnosti má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

2. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy s touto třetí osobou: **********

VII.

Ukončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou může být ukončen vzájemnou dohodou účastníků této smlouvy.
2. Pronajímatel je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech uvedených v této smlouvě.
3. Pro případ, že by doručení výpovědi pronajímatele nájemci prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebylo možné, smluvní strany se dohodly, že výpověď lze doručit vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Domažlice.
4. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí dle ujednání smluvních stran k 31.03.2021 v případě, že nájemce do 31.03.2021 nepředloží pronajímateli rozhodnutí nebo opatření příslušného stavebního úřadu, kterým bude užívání čerpací stanice povoleno minimálně na období celé doby nájmu podle čl. II. odst. 3 této smlouvy.

VIII.

Ostatní ujednání

Pronajímatel se zavazuje vydat do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy v souladu s touto smlouvou a v intencích této smlouvy souhlas s prodloužením užívání čerpací stanice po dobu 2 let ode dne uzavření této smlouvy, který bude představovat souhlas vlastníka ve smyslu § 184a stavebního zákona v řízení o dodatečném povolení stavby čerpací stanice vedeném Městským úřadem Domažlice, odborem výstavby a územního plánování pod sp. zn. OVÚP-8947/2020.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství, ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.
2. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
3. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
4. Pronajímatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
6. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného

souhlasu pronajímatele.

7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
8. Smluvní strany ve vzájemné shodě konstatují, že předmět nájmu je společností Lindoneo s. r. o. od 17.06.2020 užíván bez existence jakékoli smlouvy toto užívání upravující (ke dni 17.06.2020 se společnost Lindoneo s. r. o. stala vlastníkem čerpací stanice). Společnost Lindoneo s. r. o. uznává, že je povinna za takové užívání předmětu nájmu zaplatit. K odstranění všech pochybností o vzájemných vztazích sjednávají smluvní strany, že náhrada za užívání předmětu nájmu společností Lindoneo s. r. o. v období od 17.06.2020 do dne uzavření této smlouvy má stejnou výši jako nájemné sjednané v této smlouvě za příslušné období. Tento poplatek za uvedené období je splatný současně s úhradou prvního nájemného.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

Příloha č. 1: situační plánek se zakreslením předmětu nájmu.

Domažlice 24.02.2021

_____
pronajímatel
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

Brno 09.02.2021

_____
nájemce
Lindoneo, s. r. o.
Patrik Zerrich, jednatel

DOLOŽKA
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města pronajmout pozemky, které tvoří předmět nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Domažlicích v době od 21.02.2020 do 05.02.2021; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "úřední deska").

Nájemní smlouva byla schválena na 80. schůzi rady města dne 02.02.2021 usnesením č. 3236.

_____
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta