

Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Č.j.: 2014/1266/OIaSM_OSM
RM: 1.12.2014

S M L O U V A O N Á J M U N E M O V I T O S T Í

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516,
zastoupené statutární náměstkyní primátora Ing. Libuší Švábovou
dále jen pronajímatel

METLA s.r.o., se sídlem Pod Hájem 1414, 273 09 Kladno – Švermov, IČ: 61680419,
zast. jednatelem Bc. Vítem Paříkem,
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 35849
dále jen nájemce

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu podle § 2302 a násl. občanského zákoníku

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1876/4 v obci Kladno, katastrální území Dubí u Kladna, jehož součástí je průmyslový objekt bez č.p. včetně zabudované technologie, a pozemku p.č. 1876/2 v obci Kladno, katastrální území Dubí u Kladna, jehož součástí je garáž bez č.p., zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, katastrální území Dubí u Kladna.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání průmyslový objekt bez č.p. – budovu deemulgačních reaktorů na pozemku p.č. 1876/4 včetně zabudované technologie o zastavěné ploše 280 m² a jedno garážové stání v objektu garáže (čtyřgaráž) na pozemku p.č. 1876/2 o zastavěné ploše cca 39,5 m² vše k.ú. Dubí u Kladna tak, jak jsou zakreslené v příloze č. 1 této smlouvy, v ul. Vrapická v Kladně - Dubí.
Nájemce je oprávněn užívat příjezdovou komunikaci a prostory okolo pronajatých nemovitostí na pozemku p.č. 1876/1 k.ú. Dubí u Kladna o výměře cca 1.000 m² tak, jak jsou zakreslené v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou nemovitosti užívat výhradně za účelem provozování podnikatelské činnosti.
4. Předmětem podnikání v pronajímaných nemovitostech bude: provozování deemulgace – likvidace odpadů.
Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

II. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání pronajatých nemovitostí uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy ve výši 60.000,- Kč ročně.
2. Úhrady za plnění spojená s užíváním nemovitostí (spotřeba tepla, elektřiny, vody apod.) není předmětem této smlouvy. Nájemce uzavře samostatné smlouvy na dodávku jednotlivých médií a služeb s příslušnými dodavateli těchto médií a služeb nebo sjedná s pronajímatelem zvláštní smlouvy.
3. Nájemné se zavazuje nájemce hradit měsíčními splátkami ve výši 5.000,- Kč, vždy předem do 1. dne měsíce na účet pronajímatele: číslo účtu: [REDACTED] Komerční banka, a.s., variabilní symbol: 1420001673.
První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky uhradí nájemce při podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.
4. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodlení.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

III. Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaných nemovitostí, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, a v tomto stavu je bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor včetně drobných oprav.
2. Nájemce je povinen provádět čištění prostor a komunikací okolo pronajatých nemovitostí vyznačených v příloze č. 1 této smlouvy tak, aby byla zejména v zimním období zajištěna bezpečná chůze chodců. Nájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.
3. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením pronajatých nemovitostí (viz čl. IV této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce.
4. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do pronajatých nemovitostí za účelem kontroly jejich užívání a podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do pronajatých prostor, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce:

jméno: Bc. Vít Pařík, adresa: [redacted] Kladno [redacted]
jméno: Ing. František Pařík, adresa: [redacted] Kladno, [redacted]

5. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce v pronajatých nemovitostech pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Pronajímatel se zavazuje udržovat nemovitosti uvedené v čl. 1, odst. 1 této smlouvy v takovém stavu, aby je nájemce řádně užívat v souladu s touto smlouvou.
7. Opravy a úpravy pronajatých nemovitostí nad rámec běžné údržby provádí a hradí pronajímatel.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván.
9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nemovitostí, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nemovitostí. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.
10. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztah s třetí osobou pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k nemovitostem nebo jejich částem bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Umožní-li nájemce užívat nemovitosti nebo jejich části třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
11. Pronajímatel prohlašuje, že má na nemovitosti uvedené v čl. 1, odst. 1 této smlouvy uzavřené živelné pojištění. Pojištění věcí nájemce umístěných v pronajatých nebytových prostorech si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

IV.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech nemovitostech dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.

2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých nemovitostí a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit jemu pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů.
V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů instalovaných v jemu pronajatých nemovitostech.
4. Prostory v nemovitostech pronajatých dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
5. Nájemce je povinen ve všech prostorách v nemovitostech pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
8. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně další nájemci.
9. O všech činnostech a změnách v nemovitostech pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
10. Revize a kontroly technických zařízení (kromě zařízení a prostředků požární ochrany jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku) ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

V. Časové určení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **1.1.2015** a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) řádnou písemnou výpovědí, kterou může dát pronajímatel i nájemce. V tomto případě je výpovědní lhůta **tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - b) výpovědí bez výpovědní doby, porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvlášť závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá

nebytový prostor v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v bodě III. této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné a je v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno).

- c) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět smlouvy takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby nemovitosti užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.
- d) výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby dluh na nájemném uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- e) písemnou dohodou smluvních stran

3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté nemovitosti ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zápis o převzetí nemovitostí zpět pronajímateli se okamžikem podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájemce s vyklizením nemovitostí se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.
4. Nájemce je povinen odstranit v nemovitostech změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota nemovitostí zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nemovitostí, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Je-li v nemovitostech po jejich předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce nemovitosti užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu nemovitosti odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání nemovitostí po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem nemovitostí skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby nemovitosti opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

VI.
Závěrečná ustanovení


1. Záměr města Kladna uzavřít tuto nájemní smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 10.11.2014 do 26.11.2014 a schválen radou města dne 1.12.2014.
2. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právní předpisy.
3. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.
4. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené pronajímatelem. Zároveň smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném znění včetně jejích příloh a dodatků na oficiálních webových stránkách Statutárního města Kladna (www.mestokladno.cz) při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění, ze strany pronajímatele.


V Kladně dne: 20.1.2015

V Kladně dne: 21-01-2015

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:
METLA s.r.o.


Ing. Libuše Sváblová
statutární náměstkyně primátora


Bc. Vít Pařík
jednatel společnosti



D O D A T E K č. 1 smlouvy o nájmu nemovitostí

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516,
zastoupené statutární náměstkyní primátora Ing. Libuší Švábovou
dále jen pronajímatel

a

METLA s.r.o., se sídlem Pod Hájem 1414, 273 09 Kladno – Švermov, IČ: 61680419,
zast. jednatelem Bc. Vítem Paříkem,
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 35849
dále jen nájemce

uzavírají dnešního dne tento dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitostí
č.j. 2014/1266/OIaSM_OSM ze dne 21.1.2015

I.

Předmět dodatku

1. Pronajímatel a Nájemce doplňují stávající smlouvu v článku III. Práva a povinnosti o odstavce č. 12 tohoto znění:

„12. Podmínky pronajímatele jako provozovatele veřejné kanalizace pro vypouštění vyčištěných odpadních vod do stávající stokové sítě veřejné kanalizace v areálu ČOV Dubí:

A.

Odpadní voda vypouštěná z areálu technologie do kanalizace pro veřejnou potřebu (nátok na ČOV Dubí) musí splňovat limity stanovené v kanalizačním řádu pro průmyslovou zónu Kladno - východ v platném znění (volně ke stažení na webu města Kladna, oddělení inženýrských sítí).

B.

Maximální množství odpadní vyčištěné vody vypouštěné do kanalizace pro veřejnou potřebu se stanovuje na 1.000 m³ za rok. Voda bude vypouštěna do určeného nátoku na ČOV Dubí.

C.

Vypouštěné odpadní vody budou zpoplatněny v souladu s ceníkem externích výkonů OIS MMK v platném znění (volně ke stažení viz odkaz odst. A).

D.

Nájemce předloží provozovateli ČOV Dubí min. 2x ročně kontrolní vzorek C10 - C40, pH, CHSK, Pb, Hg a umožní na požádání kontrolu provozu servisní organizaci OIS MMK.
Kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Černý XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

E.

V případě havárie a jiné závažné situace související se zhoršenou kvalitou vypouštěných vod neprodleně nájemce informuje provozovatele a servisní organizaci OIS MMK dle kontaktu uvedeného v provozním řádu, popřípadě webových stránkách města Kladna, oddělení inženýrských sítí, popřípadě uvedené v tomto dodatku.

F.

Na požádání předloží nájemce záznam z provozu a servisních úkonů na technologické lince zástupci OIS MMK uvedeném v odstavci D.“

II.

Závěrečná ustanovení

1. Uzavření tohoto dodatku odsouhlasila Rada města Kladna dne 18.1.2016.
2. Tento dodatek nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.


V Kladně dne: - 3. 02. 2016

V Kladně dne: 8 - 08- 2016

P r o n a j í m a t e l:
Statutární město Kladno

N á j e m c e:
METLA s.r.o.




.....
Ing. Libuše Švábová
statutární náměstkyně primátora



.....
Bc. Vít Pařík
jednatel společnosti

D O D A T E K č. 2 smlouvy o nájmu nemovitostí

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516,
zastoupené statutární náměstkyní primátora Ing. Libuší Švábovou
dále jen pronajímatel

a

METLA s.r.o., se sídlem Pod Hájem 1414, 273 09 Kladno – Švermov, IČ: 61680419,
zast. jednatelem Bc. Vítem Paříkem,
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 35849
dále jen nájemce

uzavírají dnešního dne tento dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitostí
č.j. 2014/1266/OIaSM_OSM ze dne 21.1.2015

I. Předmět dodatku

1. Pronajímatel a Nájemce doplňují stávající smlouvu v článku III. Práva a povinnosti o odstavec č. 13 a 14 tohoto znění:

„13. Nájemce se zavazuje hradit spotřebu elektrické energie a pitné vody do pronajatého objektu – průmyslový objekt bez č.p. budova deemulgační stanice na pozemku p.č. 1876/4, k.ú. Dubí u Kladna a případných souvisejících prostor pronajatých v souladu se smlouvou o nájmu nemovitosti.

Pronajímatel vždy v měsíčním intervalu vyúčtuje dodanou elektrickou energii a pitnou vodu do výše uvedeného objektu na základě odečtu instalovaných měřidel:

- Dodávka pitné vody: vodoměr č. 142.4266(030313002076) stav: 0 m³
- Dodávka el. energie: elektroměr č. N2892171, stav: 36 321,5

elektroměr č. N1415585, stav: 15 161,7

14. Nájemce je povinen tyto spotřeby energií uhradit v době splatnosti vystavených daňových dokladů oddělením inženýrských sítí (OIS MMK).

Pronajímatel neodpovídá za škody, které by si případně Nájemce způsobil únikem pitné vody v jemu pronajatém objektu, objektech, nebo zvýšenou dodávkou el. energie do těchto objektů.

Účtování dodávek energií započne od 1.1.2016. Odečet spotřeb provede vždy na konci kalendářního měsíce obsluha ČOV Dubí za přítomnosti Nájemce.“

2. V článku II. Nájemné se ruší odstavec 2 a celé jeho znění. V důsledku toho se odstavce 3., 4. a 5 přejmenovávají na 2., 3. a 4, přičemž jejich znění se nemění.

II.

Závěrečná ustanovení

1. Uzavření tohoto dodatku odsouhlasila Rada města Kladna dne 14.3.2016.
2. Tento dodatek nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tento dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.


V Kladně dne: 30. 03. 2016


V Kladně dne: 8 - -08- 2016

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:
METLA s.r.o.




Ing. Libuše Šváblová
statutární náměstkyně primátora


Bc. Vít Pařík
jednatel společnosti