

S m l o u v a

o nájmu nemovitého a movitého majetku

uzavřená v souladu se zák. č. 219/2000 Sb., o majetku české republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra,

státní příspěvková organizace zřízena zřizovací listinou vydanou Ministerstvem vnitra české republiky pod č. j. N-1337/97 ze dne 08.12.1997

se sídlem: Přípotoční 300/12, 101 00 Praha 10
zastoupená: Mgr. Roman Š v e j d a , DiS., MPA, ředitel
IČ: 67779999
DIČ: CZ67779999
bankovní spojení: ČNB
číslo účtu: 30320881/0710

na straně jedné, **(dále jen „Pronajímatel“)**

a

Zemědělské služby NĚMEC s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 11616

se sídlem: Oslov 97, PSČ 398 35
zastoupená: Pavel N ě m e c , jednatel společnosti
IČ: 26064057
DIČ: CZ26064057
bankovní spojení: ČSOB Písek
číslo účtu: 188612307/0300

na straně druhé, **(dále jen „Nájemce“)**

(dále také jen „Smluvní strany“)

spolu dnešního dne, měsíce a roku uzavírají následující nájemní smlouvu

(dále jen „Smlouva“)

PREAMBULE

- A Pronajímatel zrealizoval v květnu 2021 výběrové řízení na pronájem souboru nemovitého a movitého majetku, který tvoří areál Zvíkovské Podhradí. Tento majetek státu Pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů, přičemž toto ujednání má charakter rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku.
- B Nájemce (který předmětný areál užíval minulých 8 let na základě dříve mezi stranami uzavřené smlouvy č.j. ZSM – 27 /01 – 2013) se předmětného výběrového řízení zúčastnil formou podání nabídky, splnil kvalifikační předpoklady vyžadované Pronajímatelem a jeho nabídka byla v souladu s podmínkami výběrového řízení vybrána Pronajímatelem jako vítězná.

Na základě uvedených skutečností uzavírají Smluvní strany spolu tuto Smlouvu.

Článek 1

Definice některých pojmů

- 1.1. **Areál Zvíkovské Podhradí** (dále jen „Areál“) - soubor nemovitostí tvořící areál Zvíkovské Podhradí, a to:
pozemek parc. č. st. 71/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4528m², jehož součástí je stavba – budova č.p. 70 – průmyslový objekt (hala, sklady, dílny, kotelna, kanceláře, ostatní provozní místnosti s příslušenstvím) a
pozemek parc. č. st. 71/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 466 m², jehož součástí je stavba – budova bez č.p./č.e – průmyslový objekt,
vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Písek na LV č. 192 pro katastrální území Zvíkovské Podhradí (793981), obec Zvíkovské Podhradí (562165) a okres Písek (CZ0314), přičemž hodnota tohoto nemovitého majetku činí 6, 689.685,10 Kč (z toho stavby 6, 574.925,10 Kč + pozemky 114.760,- Kč).
- 1.2. **Inventář** - soubor movitých věcí, které se nachází v areálu Zvíkovské Podhradí a přísluší k jeho provozu (viz Příloha č. 3).
- 1.3. **Předmět nájmu** - společné označení pro Areál Zvíkovské Podhradí a Inventář, tj. soubor nemovitých a movitých věcí jako funkční celek sloužící k poskytování služeb.
- 1.4. **Změna Předmětu nájmu** - změna provedená Nájemcem na a v Předmětu nájmu po uzavření této Smlouvy na náklady Nájemce.
- 1.5. **Zhodnocení Předmětu nájmu** - částka vynaložená Nájemcem na Technické zhodnocení nebo Opravu Předmětu nájmu, o kterou se zvýšila hodnota pronajatého Předmětu nájmu pro Pronajímatele k posuzovanému datu.
- 1.6. **Technické zhodnocení Předmětu nájmu** - výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu, převyšující v úhrnu částku 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) podle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“). Technickým zhodnocením jsou uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, které nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. b) ZDP.

- 1.7. **Oprava Předmětu nájmu** - taková Změna Předmětu nájmu provedená Nájemcem nad stav v jakém mu byl Předmět nájmu předán, která však uvedla tento Předmět nájmu do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.

Článek 2

Postavení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací, která je příslušná hospodařit s majetkem státu podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku české republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „ZMČR“).
- 2.2. Pronajímatel je oprávněn hospodařit s Předmětem nájmu.
- 2.3. Předmět nájmu není dočasně potřebný k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 2.4. Nájemce je českou právnickou osobou (viz Výpis z obchodního rejstříku v Příloze č. 1).

Článek 3

Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat do užívání Nájemce Předmět nájmu a závazek Nájemce Předmět nájmu do užívání přijmout a hradit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli sjednané nájemné.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že Předmět nájmu se pronajímá jako funkční celek sloužící k činnosti zemědělsko – myslivecké a souvisejícím činnostem pro provoz subjektu podnikajícím v uvedeném oboru.
- 3.3. Celý předmětný Areál je popsán ve znaleckém posudku na stanovení obvyklého (tržního) nájemného vypracovaném znalcem v základním oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí, panem [REDAKCE] 29 – 3680/2021 ze dne 26.4.2021 ve znění jeho dodatku ze dne 6.6.2021. Uvedený znalecký posudek bude uložen u Pronajímatele, přičemž nájemce prohlašuje, že se s ním dokonale seznámil.

Článek 4

Předmět a účel nájmu

- 4.1. Nájemce si pronajímá Předmět nájmu za účelem provozování zemědělsko - myslivecké činnosti a souvisejících činností pro provoz subjektu podnikajícího v uvedeném oboru.

- 4.2. Nájemce se zavazuje sjednaný účel nájmu specifikovaný v odst. 4.1. Smlouvy neměnit po celou dobu nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 4.3. Nájemce bere na vědomí, že užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem sjednaným dle odst. 4.1. Smlouvy a podmínek, uvedených v článku 14. Smlouvy zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.
- 4.4. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy osobně a důkladně seznámil s faktickým (stavebním / stavebně-technickým) i právním stavem Předmětu nájmu a najímá jej od Pronajímatele tak, jak stojí a leží, ke dni podpisu této Smlouvy. Zároveň Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu odpovídá sjednanému účelu nájmu. Nájemce je povinen převzít Předmět nájmu nejpozději do patnácti dnů ode dne, kdy bude Pronajímatelem k převzetí vyzván (s uvedením data převzetí). O datu a čase převzetí, které určí Pronajímatel, bude Nájemce informován písemně. Při předání Předmětu nájmu je Nájemce povinen podepsat písemný předávací protokol připravený Pronajímatelem. Součástí předávacího protokolu bude popis stavu Předmětu nájmu, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam Inventáře. Pokud Nájemce Předmět nájmu nepřevzme nebo jeho převzetí nezajistí řádně zmocněnou osobou, má se za to, že Předmět nájmu byl k datu určenému k převzetí řádně předán. Předávací protokol bude připojen k této Smlouvě jako Příloha č. 2.
- 4.5. Nájemce je oprávněn umístit uvnitř areálu či na jeho oplocení vhodný reklamní poutač na podporu a propagaci své podnikatelské činnosti, a to velikostně, obsahově i vizuálně přiměřený.
- 4.6. V případě rozšíření činností v předmětu nájmu je toto možné na náklady Nájemce a jedině s písemným souhlasem Pronajímatele.

Článek 5

Doba nájmu

- 5.1. Nájem se dle této Smlouvy sjednává na dobu určitou osm let s tím, že nájem počíná běžet dnem nabytí účinnosti této Smlouvy, resp. dnem předání Předmětu nájmu ve smyslu odst. 4.4. Smlouvy.

Článek 6

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 6.1. Za užívání Předmětu nájmu podle této Smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena na základě nabídky Nájemce a činí 276.400,- Kč (slovy: dvěstěsedmdesátšesttisícčtyřista korun českých) ročně (dále jen „Nájemné“). Čtvrtletní nájemné tudíž činí částku 69.100,- Kč (slovy šedesátdevět tisíc jedno sto korun českých), což je cena bez DPH.

- 6.2. Nájemce je povinen hradit Nájemné ode dne předání Předmětu nájmu. Předáním Předmětu nájmu se pro potřeby tohoto článku považuje i situace, kdy Nájemce má řádně stanoven termín k převzetí Předmětu nájmu podle odst. 4.4. Smlouvy a Předmět nájmu nepřevzme.
- 6.3. Nájemné bude splatné čtvrtletně (v částce představující 1/4 aktuální výše ročního nájemného) uprostřed daného čtvrtletí, tedy vždy nejpozději do patnáctého dne prostředního měsíce toho kterého čtvrtletí nájmu (čímž se rozumí vždy do 15.2., 15.5., 15.8. a 15.11. každého roku nájmu), a to na podkladě Pronajímatelem včas (čímž je míněno vždy do posledního dne prvního měsíce daného čtvrtletí) vystaveného účetního dokladu (faktury), přičemž datum vystavení takového účetního dokladu je dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Období od zahájení nájmu do konce třetího čtvrtletí 2021 se pro tyto účely stane součástí čtvrtého čtvrtletí 2021 (první splátku nájemného dle této smlouvy bude Nájemce tudíž platit k 15.11.2021).
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude Pronajímatelem každoročně jednostranně valorizováno podle průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a zjištěné a oficiálně zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude v takovém případě zvýšeno vždy o stejný procentní přírůstek, kterým byla vyjádřena průměrná roční míra inflace za předcházejících 12 měsíců. O zvýšení Nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy před splatností roční splátky nájemného, tedy nejpozději se zasláním vystaveného účetního dokladu (faktury). Pokud je inflace za uplynulý kalendářní rok nulová nebo došlo k deflaci, výše Nájemného se nemění. V případě změny či zrušení indexu spotřebitelských cen bude výše Nájemného upravena na základě systému, který index spotřebitelských cen nahradí. V případě neexistence takového systému, který by index spotřebitelských cen nahrazoval, dohodnou se Smluvní strany na obdobném náhradním indexu, dle kterého bude Nájemné každoročně navyšováno v souladu s růstem životních nákladů. V případě, že dohoda dle předchozí věty nebude možná, určí částku, o kterou se Nájemné navýší, znalec v příslušném oboru, na kterém se Smluvní strany dohodnou s tím, že náklady na znalecký posudek ponесou Smluvní strany rovným dílem.
- 6.5. V Nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb a zboží spojených s užíváním Předmětu nájmu, které bude na základě dohody Smluvních stran po celou dobu užívání Předmětu nájmu (počínaje jeho předáním) hradit Nájemce a zavazuje se za tímto účelem učinit veškeré nezbytné kroky, zejména uzavřít neprodleně po předání Předmětu nájmu s příslušnými dodavateli služeb a zboží smlouvy o dodávkách služeb a zboží. Pronajímatel se zavazuje poskytnout ke splnění tohoto závazku Nájemci nezbytnou součinnost. Případné náklady vynaložené Pronajímatelem namísto Nájemce v souvislosti s odběrem služeb a zboží souvisejících s provozem Předmětu nájmu po dobu od předání Předmětu nájmu Nájemci do doby, kdy Nájemce smluvně vstoupí do vztahů s těmito dodavateli služeb a zboží, Pronajímatel Nájemci v plném rozsahu vyúčtuje a Nájemce je povinen tyto náklady Pronajímateli řádně a včas (dle vyúčtování) uhradit.
- 6.6. Dodávku elektrické energie a vody bude Nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb a zboží na základě vlastních dodavatelsko-odběratelských smluv. Nájemce je povinen zajistit převod elektroměru a vodoměru nainstalovaných v Předmětu nájmu na své jméno. Nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak, je Nájemce povinen převést ke dni ukončení nájemního vztahu měřiče beze všech dluhů a právních závad zpět na Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje poskytnout ke splnění tohoto závazku Nájemci nezbytnou součinnost. Ustanovení odst. 6.5. ohledně vyúčtování případných nákladů vynaložených Pronajímatelem namísto Nájemce se per analogiam vztahuje i na dodávku služeb a zboží podle odst. 6.6. Smlouvy.

Článek 7

Změny Předmětu nájmu

- 7.1. Změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Podrobná úprava podmínek, za kterých je Nájemce oprávněn provádět Změny Předmětu nájmu, je uvedena v odst. 7.2. až 7.11. Smlouvy. Nájemce není bez souhlasu Pronajímatele oprávněn jakýmkoli způsobem měnit či obměňovat Inventář. V případě, že si to vyžádá životnost daných položek Inventáře, je oprávněn tyto položky Inventáře vlastním nákladem změnit či obnovit s tím, že je o této skutečnosti povinen předem písemně informovat Pronajímatele. Obměna či změna Inventáře dle tohoto odstavce nemá vliv na výši Nájemného, do kterého je zahrnuto užívání Inventáře.
- 7.2. V případě zániku některých položek Inventáře, tato Smlouva nadále trvá a dále platí, že tato skutečnost nemá vliv na výši Nájemného.
- 7.3. Nájemce je oprávněn vyřadit jednotlivé položky Inventáře pro ukončení morální, nebo funkční životnosti takových položek za předpokladu, že toto vyřazení písemně předem odsouhlasí Pronajímatel. V takovém případě je Nájemce povinen protokolárně vrátit Pronajímateli takto vyřazené položky z Inventáře. Tato skutečnost nemá mít vliv na výši Nájemného.
- 7.4. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení Nájmu dle této Smlouvy převést vlastnické právo k položkám Inventáře, kterými byly nahrazeny položky zaniklé dle odst. 7.2. Smlouvy, na Pronajímatele, a to za celkovou cenu 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká). Pronajímatel se zavazuje tyto položky Inventáře přijmout, a to v souladu se Smlouvou.
- 7.5. Pokud se jedná o stavební Změny Předmětu nájmu či jeho jednotlivých částí/součástí/příslušenství, tyto je Nájemce povinen a oprávněn provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení či ohlášení v souladu s právními předpisy. Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Pronajímatel neodepře nebo neodejme požadované souhlasy bezdůvodně. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Předmětu nájmu dle tohoto odstavce musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Předmětu nájmu a termín jejich dokončení. Pokud v průběhu prací na Změnách Předmětu nájmu dle tohoto odstavce nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů či prodloužit určený termín dokončení, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový písemný souhlas s novou výší nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do třiceti dní po sjednaném termínu pro dokončení Změn Předmětu nájmu dle tohoto odstavce.
- 7.6. Provede-li Nájemce Změny Předmětu nájmu či jeho jednotlivých částí/součástí/příslušenství, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání či změny Předmětu nájmu v rozporu se Smlouvou.

- 7.7. Dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas se Změnou Předmětu nájmu či jeho jednotlivých částí/součástí/příslušenství, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Předmětu nájmu ke dni ukončení nájmu. Pokud mezi Smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Předmětu nájmu dle tohoto odstavce, objedná Pronajímatel k zjištění jeho ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě obě Smluvní strany rovným dílem. Nájemce je povinen na základě písemné výzvy Pronajímatele složit na jeho účet, uvedený v záhlaví této Smlouvy, finanční zálohu na polovinu nákladů spojených s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do pěti dnů po doručení výzvy Pronajímatele. Nejpozději do pěti dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část poloviny vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku poloviny neuhrazené ceny znaleckého posudku. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.
- 7.8. V souladu s § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, se Smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy zůstane ta část Zhodnocení Předmětu nájmu dle odst. 7.6. až 7.7. Smlouvy hrazeného Nájemcem, která má charakter Technického zhodnocení, výhradním majetkem Nájemce a Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k jeho odpisování. Pronajímatel v takovém případě po dobu trvání nájemního vztahu odpisy Technického zhodnocení Předmětu nájmu neuplatní.
- 7.9. Ke dni ukončení nájemního vztahu se Technické zhodnocení Předmětu nájmu dle odst. 7.6. až 7.7. Smlouvy převede z majetku Nájemce do majetku Pronajímatele jako nepeněžitě plnění, a to formou předávacího protokolu. Toto nepeněžitě plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo dle znaleckého posudku (viz odst. 7.8. Smlouvy). Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do třiceti pracovních dní po uskutečnění převodu.
- 7.10. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy z důvodů stojících na straně Pronajímatele, poslední splátka Nájemného se sníží, a to s ohledem na částku, kterou bude Pronajímatel povinen uhradit Nájemci dle odst. 7.9. Smlouvy.
- 7.11. Při ztrátě, nebo zničení movitých věcí (součástí Inventáře) je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli škodu ve výši účetní hodnoty, uvedené v Příloze č. 3

Článek 8

Práva a povinnosti Smluvních stran

- 8.1. Pronajímatel je oprávněn provádět max. čtyřikrát krát ročně kontrolu Předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemce a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 8.2. Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v řádném stavu a v souladu s touto Smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu s tím, že pro účely specifikace drobných oprav a běžné údržby se analogicky použije nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, v platném znění.
- 8.3. Nájemce je dále povinen zajistit na vlastní náklady pravidelné kontroly a revize Předmětu nájmu a jeho zařízení, dále zajistit v případě potřeby prostřednictvím podnikatelských subjektů dle vlastní volby a na vlastní náklady asanaci a dezinfekci Předmětu nájmu (zejména hubení hlodavců a ostatních škůdců) a dále zajistit dodržování veškerých požadavků, které mu jsou uloženy v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu dle povolení, oprávnění nebo licencí a dle regionálních či místních předpisů a vyhlášek. Nájemce se zavazuje vždy nahradit Pronajímateli veškerou škodu mu vzniklou, v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozí věty, v plné výši.
- 8.4. Jakékoliv stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů (viz čl. 7. Smlouvy).
- 8.5. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, uzavřít podnájemní smlouvu, a to ani ve prospěch sdružení/obchodní společnosti, jehož bude Nájemce členem/společníkem či jednatelem.
V případě, že nájemce hodlá uzavřít podnájemní smlouvu na Předmět nájmu, nebo jeho jakoukoliv část, je povinen v dostatečném předstihu předložit Pronajímateli ke schválení text podnájemní smlouvy.
- 8.6. V období posledních tří měsíců trvání nájemního vztahu nebo běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Předmětu nájmu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. O takové prohlídce bude Pronajímatelem předem informován.

- 8.7. Nájemce si sám odpovídá za zajištění součástí Předmětu nájmu i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených na a do Předmětu nájmu.
- 8.8. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Předmětu nájmu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobené na Předmětu nájmu jeho zaměstnanci či zákazníky se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 8.9. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy včetně zákonem stanovené oznamovací povinnosti, které se vztahují na užívání Předmětu nájmu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce. Nájemce plní veškeré povinnosti na úseku požární ochrany. Nájemce se zavazuje vždy nahradit Pronajímateli veškerou škodu mu vzniklou v důsledku jakéhokoli porušení či nedodržení předpisů dle předchozích vět v plné výši.
- 8.10. Do konce února každého roku vystaví Nájemce Pronajímateli seznam Změn Předmětu nájmu, které se uskutečnily během předchozího kalendářního roku.
- 8.11. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho údajů, zejména změnu adresy jeho sídla nebo osoby oprávněné za něj jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane, a dále s předstihem minimálně třiceti dnů písemně Pronajímatele informovat o záměru jakýchkoliv přeměn Nájemce podle zvláštního právního předpisu (zejména zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů) či jakýchkoliv jiných převodů týkajících se majetkové účasti na něm či jakémkoliv zatížení takové majetkové účasti (zejména zástava jakékoliv části obchodního podílu na Nájemci nebo akcií emitovaných Nájemcem).
- 8.12. Pronajímatel se zavazuje Nájemce bezodkladně vyrozumět v případě schválení prodeje Předmětu nájmu nebo jeho části zřizovatelem.

Článek 9

Další povinnosti Nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen nejpozději ke dni předání Předmětu nájmu zajistit osobu, která bude odpovědná za řádné vedení provozu Předmětu nájmu a bude v této otázce kontaktní osobou pro Pronajímatele (dále jen „Odpovědná osoba“) a tuto skutečnost ve stejné lhůtě doložit Pronajímateli. Nebude-li Odpovědná osoba zaměstnancem Nájemce, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli smlouvu uzavřenou mezi Nájemcem a touto osobou, ze které bude jednoznačně vyplývat, že Odpovědná osoba bude odpovídat za činnost spočívající v řádném provozování činnosti v Předmětu nájmu. V případě ukončení pracovního vztahu či ukončení spolupráce nájemce s Odpovědnou osobou, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu zajistit novou osobu splňující požadavky na Odpovědnou osobu, a to nejpozději do jednoho měsíce a ve stejné lhůtě tuto skutečnost doložit Pronajímateli.
- 9.2. Nájemce je dále povinen udržovat po celou dobu nájmu v platnosti a účinnosti veškerá povolení nebo licence vyžadované právními předpisy v rozsahu týkající se plnění dle této Smlouvy, kterými disponoval ke dni uzavření této Smlouvy.
- 9.3. Inventarizace pronajatého majetku, který má Nájemce dočasně v užívání na základě Smlouvy bude prováděna ve smyslu ustanovení § 6 vyhlášky Ministerstva financí č. 270/2010 Sb., o inventarizaci majetku a závazků. Inventarizace bude prováděna formou odsouhlasení soupisu majetku, který zpracuje Pronajímatel vždy do 31. října příslušného roku a zašle Nájemci. Nájemce tento soupis majetku písemně odsouhlasí nebo se k němu písemně vyjádří a toto odsouhlasení či vyjádření zašle Pronajímateli nejpozději do 5. ledna roku následujícího.

Článek 10

Plnění peněžitých závazků

- 10.1. Jakákoliv smluvní pokuta uplatněná Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou bude splatná do patnácti dnů ode dne, kdy Pronajímatel svůj nárok vůči Nájemci uplatní tj. oznámí mu jej.
- 10.2. Peněžité závazky vzniklé mezi Smluvními stranami na základě této Smlouvy, je povinná smluvní strana povinna uhradit řádně a včas, a to na bankovní účet druhé smluvní strany. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, rozumí se bankovním účtem Smluvní strany její bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 10.3. Peněžitý závazek je splněn okamžikem, kdy je příslušná částka připsána na bankovní účet oprávněné smluvní strany.
- 10.4. Smluvní strana, která je v prodlení s plněním peněžitého závazku dle této Smlouvy, je povinna zaplatit oprávněné smluvní straně smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Povinná smluvní strana je povinna úrok z prodlení uhradit do deseti dnů ode dne, kdy jí bude jeho vyúčtování doručeno.

- 10.5. Smluvní strany se dohodly, že k uspokojení vzájemných finančních nároků je pouze Pronajímatel oprávněn provádět jednostranné zápočty.
- 10.6. V případě ukončení této Smlouvy ze strany Pronajímatele, vyjma případů, kdy k ukončení došlo z důvodů podstatného porušení Smlouvy Nájemcem, se Pronajímatel zavazuje uhradit odsouhlasené investice Nájemce dle ocenění zůstatkové hodnoty díla, sjednaného v odst. 7.6. Smlouvy, a to do třiceti dnů od předložení vyúčtování.

Článek 11

Smluvní pokuty

- 11.1. V případě prodlení Nájemce s plněním svých závazků vyplývajících z této Smlouvy nebo jiných závazných dokumentů vzniklých při plnění této Smlouvy, z nichž Nájemci vyplývá povinnost provést určitý úkon v nich stanovené lhůtě, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý i započatý den prodlení.
- 11.2. V případě porušení povinnosti stanovené v čl. 7 Smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jednostotísíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.
- 11.3. V případě porušení povinnosti stanovené v čl. 8 Smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení.
- 11.4. Úhradou smluvní pokuty za kterýkoliv z případů uvedených v této Smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu. Vznikem práva na smluvní pokutu nebo uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost Nájemce ke splnění sjednané povinnosti ani tím nejsou dotčena práva Pronajímatele na ukončení Smlouvy v souladu s touto Smlouvou.

Článek 12

Pojištění

- 12.1. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti přiměřené pojištění:
- a) odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností na a v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s jeho užíváním, a to až do výše 1.000.000,- Kč (slovy: jedenmilión korun českých) za každou jednotlivou pojistnou událost;
 - b) Předmětu nájmu, a to především proti požáru, výbuchu, živelným pohromám, až do výše 5.000.000,- Kč (slovy: pětmiliónů korun českých) za každou jednotlivou pojistnou událost;
 - c) vnitřního vybavení a zařízení nacházejícího se v a na Předmětu nájmu, a to až do výše jejich plné hodnoty.

- 12.2. Pojištění Nájemce musí být sjednáno s pojišťovnou se sídlem v České republice. Nájemce je povinen Pronajímateli předložit uzavřenou smlouvu dle tohoto článku, a to do patnácti dnů ode dne nabytí platnosti a účinnosti této Smlouvy. Na písemnou žádost Pronajímatele je Nájemce povinen předložit kopie uzavřených platných a účinných pojistných smluv v aktuálním znění a dokladů o úhradě pojistného.
- 12.3. Pojistné plnění z pojištění sjednaného podle odst. 12.1. písm. b) a c) Smlouvy bude sjednáno s vinkulací výplaty pojistného plnění ve prospěch Pronajímatele jako osoby s právem hospodaření k Předmětu nájmu. V případě pojistné události, kdy po písemné dohodě s Pronajímatelem (předmětem dohody bude rozsah a rozpočet nákladů spojených s uvedením Předmětu nájmu do stavu před pojistnou událostí), bude opravy nebo rekonstrukce provádět na své náklady Nájemce, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci tyto náklady, a to až do výše pojistného plnění, které Pronajímatel v rámci jeho vinkulace skutečně obdrží, a to oproti Nájemcem uhrazeným fakturám vystavených v souladu s rozpočtem dle tohoto odstavce.

Článek 13

Ukončení

smlouvy

- 13.1. Nájemní vztah dle této Smlouvy skončí:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran; účinnost Smlouvy končí ke dni určenému v písemné dohodě,
 - b) výpovědí; účinnost Smlouvy končí uplynutím výpovědní lhůty (viz odst. 14.3. Smlouvy),
 - c) odstoupením Pronajímatele od Smlouvy; účinnost Smlouvy končí druhý den po dni, kdy bylo oznámení o odstoupení Nájemci doručeno (viz odst. 14.6. Smlouvy),
 - d) zánikem Pronajímatele nebo vstupem do likvidace Nájemce,
 - e) zánikem Předmětu nájmu.
- 13.2. V případě, že Předmět nájmu přestane mít pro Pronajímatele charakter dočasné nepotřebnosti ve smyslu § 27 odst. 1 ZMČR, je výpovědní doba jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 13.3. Od Smlouvy lze odstoupit v případě, že druhá smluvní strana Smlouvu poruší zvláště závažným způsobem, nebo přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 ZMČR. Odstoupení od Smlouvy musí být písemné, musí obsahovat specifikaci zvláště závažného porušení ustanovení Smlouvy nebo zdůvodnění pro ukončení plnění podmínek dle § 27 odst. 1 ZMČR a musí být doručeno druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu. Účinky odstoupení nastávají následující den po dni doručení druhé smluvní straně.

Článek 14

Ukončení smlouvy výpovědí

- 14.1. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
- Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou;
 - Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
 - Nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením Nájemného;
 - Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal;
 - Nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetímu subjektu či uzavřel podnájemní smlouvy týkající se Předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu Pronajímatele;
 - Nájemce porušil Smlouvu podstatným způsobem a neodstranil nedostatky ve lhůtě stanovené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění nedostatků; lhůta k odstranění nedostatků nesmí být kratší než třicet dnů;
 - Předmět nájmu nesplňuje podmínky uvedené v § 27 odst. 1 ZMČR;
 - Pronajímatel je dále oprávněn Smlouvu vypovědět v případech výslovně uvedených v této Smlouvě.
- 14.2. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět pouze z následujících důvodů:
- Pronajímatel hrubě porušuje Smlouvu a nesjedná nápravu ani ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce ke sjednání nápravy,
 - Nájemce je rušen ve svých nájemních právech podstatným způsobem a Pronajímatel nesjednal nápravu ani ve lhůtě šedesáti dnů od dne doručení písemné výzvy Nájemce ke sjednání nápravy.
- 14.3. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 14.4. Pronajímatel může kromě výpovědi Smlouvy od ní odstoupit v případě, že:
- Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
 - Předmět nájmu nesplňuje podmínky uvedené v § 27 odst. 1 ZMČR;
 - Nájemce nezahájí v Předmětu nájmu provozování činnosti, ke které se zavázal podle odst. 4.1. Smlouvy;
 - Nájemce nepřevzal Předmět nájmu (viz odst. 4.5. Smlouvy).
- 14.5. Nájemce může od Smlouvy odstoupit v případě, že mu nebude Předmět nájmu předán nejpozději do třiceti dnů ode dne podpisu této Smlouvy.
- 14.6. Odstoupení je účinné pátým pracovním dnem od doručení písemného projevu vůle oprávněné smluvní strany odstoupit od Smlouvy straně povinné. Smlouva v tomto případě zaniká ke dni nastání účinků odstoupení podle předchozí věty.
- 14.7. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví

- 14.8. Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na Předmětu nájmu Nájemcem.
- 14.9. Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli do deseti pracovních dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svémocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Předmětu nájmu v náhradním termínu (přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně pět pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě). Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Předmět nájmu sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po překonání zámek Předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu třiceti dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce.
- 14.9. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu dle odst. 14.7. Smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná dle podmínek uvedených v čl. 10 Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

Článek 15

Zatížení Předmětu nájmu

- 15.1. Pronajímatel je v rámci sjednaného nájmu oprávněn bez stanovení náhrad užívat ve skladové hale jedno stání pro motorový člun Policie české republiky Krajské ředitelství Jihočeského kraje.
- 15.2. Režim užívání shora uvedeného prostoru v Předmětu nájmu bude dohodnut a sepsán při předání Předmětu nájmu a bude závazný pro obě Smluvní strany.

Článek 16

Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 16.1. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu sídla firmy, popř. bydliště. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny umístěné v Předmětu nájmu k rukám odpovědného zástupce. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena. Další možnosti doručování je prostřednictvím datových schránek, které si strany navzájem na vyžádání sdělí. U méně významných listin, dokumentů, zpráv, sdělení a provozní korespondence postačí doručování prostřednictvím elektronické (mailové) komunikace.

Článek 17

Salvatorní klauzule

- 17.1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 17.2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Smluvní strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy. To samé platí pro případ smluvní mezery.
- 17.3. Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které bude případný důvod neplatnosti odstraněn a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění Smluvních stran podle této nové smlouvy. Podmínky nové smlouvy přitom vyjdou z původní Smlouvy.

Článek 18

Závěrečná ustanovení

- 18.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran, resp. jejich oprávněných zástupců a účinnosti dnem předání Předmětu nájmu ve smyslu odst. 4.5. Smlouvy, resp. zveřejněním v registru smluv dle zákona 340/2015 Sb., o registru smluv, podle toho, která z uvedených dvou skutečností nastane později.
- 18.2. Tato Smlouva může být doplňována nebo měněna pouze ve formě písemných dodatků podepsaných Smluvními stranami.
- 18.3. Právní vztah mezi Smluvními stranami se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.
- 18.4. Žádná ze Smluvních stran nepostoupí Smlouvu, ať už celou nebo její část, žádným způsobem, resp. nepostoupí práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Jakékoliv postoupení v rozporu s podmínkami této Smlouvy bude neplatné a neúčinné. Výše uvedené se nevztahuje na postoupení případných pohledávek Pronajímatele na třetí osobu vzniklých za Nájemcem v souvislosti s touto Smlouvou.
- 18.5. Ve věcech smluvních je za Pronajímatele oprávněn jednat:
Mgr. Roman Švejda, DiS., MPA,
Ve věcech technických (provozních) je za Pronajímatele oprávněn jednat:
[REDAKCE]
Ve věcech smluvních a technických je za Nájemce oprávněn jednat:
Pavel Němec, email: [REDAKCE]

- 18.6. Účinností této Smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti dříve mezi stranami uzavřená Smlouva o nájmu nemovitého a movitého majetku č.j. ZSM – 27 /01 – 2013 ve znění jejích dodatků č. 1 a 2
- 18.7. Tato Smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 18.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - výpis z obchodního rejstříku (Nájemce)
Příloha č. 2 - předávací protokol
Příloha č. 3 - předávaný Inventář – soupis movitého majetku
- 18.9. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této Smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění a že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich vážné a svobodné vůle prosté tísně. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 2021

.....
Pronajímatel
Zařízení služeb MV
Mgr. Roman Švejda, DiS., MPA, ředitel

.....
Nájemce
Zemědělské služby NĚMEC s.r.o.
Pavel Němec, jednatel

