

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**Město Jaroměř**

nám. Československé armády 16, PSČ 551 01, Jaroměř

zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou

IČO: 00272728, DIČ: CZ00272728

zápis v registru ekonomických subjektů ČSÚ jako 801 – Obec, datum vzniku 1. 7. 1973

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jaroměř, číslo účtu: 9005-820551/0100

na straně jedné

dále jen „pronajímatel“

a

**AGRO CS a.s.**

sídlem č. p. 265, 552 03 Říkov

IČO: 64829413, DIČ: CZ64829413

zápis v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové oddíl B, vložka 1316

právní forma: akciová společnost

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená Bc. Janem Harantem, statutárním ředitelem, na straně druhé jako nájemce

dále jen „nájemce“

též společně označovány jako „smluvní strany“

v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto:

**Nájemní smlouvu**  
**č. NS/OMM-0192/2017**  
(dále jen „smlouva“)

**Článek I.**

**Předmět, účel a stav nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. 309/3 o celkové výměře 678 m<sup>2</sup>, v obci Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře. Součástí tohoto pozemku je budova bez č. p. – podezděná plechová hala s přístavkem. Předmětný pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře, na LV č. 10001.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání budovu bez č. p. – podezděnou plechovou halu s přístavkem o výměře 600 m<sup>2</sup> (dále jen „Předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli dohodnuté nájemné v souladu s obsahem této smlouvy. Předmět nájmu bude nájemci sloužit jako skladovací prostory pro skladování výrobní techniky v souladu s požárně bezpečnostním řešením, popř. jinak s tím, že nájemce zajistí vlastním nákladem změnu stavebně technického účelu prostor. Přesné vymezení Předmětu nájmu je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výše uvedený Předmět nájmu má pronajímatel pro své účely označený evidenčním číslem 9.
3. Pronajímatel předá nájemci Předmět nájmu v den účinnosti této smlouvy. O tomto předání bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol.
4. Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy potvrzují, že Předmět nájmu je vyklizený a ve stavu způsobilém k dohodnutému způsobu užívání. Nájemce dále prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a k jeho stavu nemá žádné připomínky.

5. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil se stavem Předmětu nájmu a že je mu faktický a právní stav Předmětu nájmu znám a prohlašuje, že je Předmět nájmu způsobilý k dohodnutému účelu nájmu.

## **Článek II.**

### **Nájemné**

1. Dohodnuté **roční nájemné činí 156.000,00 Kč bez DPH** (slovy: jedno sto padesát šest tisíc korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 3 zák. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemné za Předmět nájmu bude nájemcem pronajímateli hrazeno vždy **měsíčně** ve výši **13.000,00 Kč**. Úhradu nájemného bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystaveného splátkového kalendáře, daňového dokladu (dále jen splátkový kalendář), s datem uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“) a s termíny splatnosti v něm uvedenými. Úhrada nájemného bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř číslo účtu 9005-820551/0100, variabilní symbol podle splátkového kalendáře příslušného kalendářního roku, specifický symbol 3613285. Splátkový kalendář - daňový doklad č. 1712120777 na období od 1. 4. 2017 do 31. 12. 2017, bude předán při podpisu smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Další splátkový kalendář bude vystaven vždy na období od 1. 1. do 31. 12. příslušného kalendářního roku, přičemž to není důvod k uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci splátkový kalendář na následující kalendářní rok nejpozději v měsíci prosinci stávajícího kalendářního roku.
3. Pokud dojde ke změně nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci. Zaplacením se rozumí připsání na účet.
4. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
5. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel může každoročně zvyšovat nájemné o míru inflace vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v příslušném roce proti roku předcházejícímu (průměr indexů spotřebitelských cen za leden až prosinec příslušného roku předcházejícího) v České republice, vyhlášené oficiálně Českým statistickým úřadem, pokud její výše přesáhne 2%. Uplatnění práva na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci s tím, že toto právo může využít poprvé od čtvrtého měsíce příslušného kalendářního roku. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se od daného měsíce platit upravené nájemné.

## **Článek III.**

### **Doba nájmu**

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 10. 3. 2017**.

## **Článek IV.**

### **Úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit tyto s nájmem související služby: dodávku vody a elektrické energie.
2. Na základě zjištění skutečné spotřeby vody podle podružného vodoměru bude provedena čtvrtletní fakturace studené vody a stočného, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.
3. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelnou paušální zálohu (dále jen „vyúčtovatelný paušál“) za spotřebovanou elektrickou energii ve výši 12.000,00 Kč ročně plus příslušná sazba DPH, měsíčně 1.000,00 Kč plus příslušná sazba DPH. Na základě zjištění skutečné spotřeby elektrické energie bude provedeno roční vyúčtování podle poměrového měřidla (počáteční stav bude uveden v předávacím protokolu), kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.

4. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli čtvrtletně poměrnou část nákladů na Srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001, přílohy č. 16, ve znění pozdějších předpisů a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dní od jeho vystavení.

#### **Článek V.**

##### **Platební podmínky - úhrada poskytovaných služeb**

1. Vyúčtovatelné paušály dle Čl. IV. bodu 3 a čtvrtletní fakturace dle Čl. IV. bodu 2 a 4 budou hrazeny čtvrtletně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř číslo účtu 9005-820551/0100. Čtvrtletní fakturace - variabilní symbol podle příslušné faktury se splatností 14 dní od jejího vystavení.
2. Úhradu vyúčtovatelných paušálů bude nájemce provádět na základě pronajímatelem vystaveného platebního kalendáře - daňového dokladu (dále jen platební kalendář) s DUZP a s termíny splatnosti v něm uvedených. Platební kalendář – daňový doklad č. 1712120777 platný pro období od 01. 04. 2017 do 31. 12. 2017 bude nájemci předán při podpisu nájemní smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje. Platební kalendář bude vystaven vždy na období od 1. 1. do 31. 12. příslušného kalendářního roku, přičemž to není důvod k uzavření dodatku k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci platební kalendář na následující kalendářní rok do 15 prosince stávajícího kalendářního roku. Dále bude platební kalendář měněn i v případě změny předpisu v souladu s čl. IV smlouvy a následně bude nájemci doručen, s čímž nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.
3. **Poměrná část předpisu na období 10. 03. 2017 – 31. 03. 2017 činí celkem 10.085 Kč dle rozpisu:**
  - nájemné 9.226,00 Kč bez DPH
  - vyúčtovatelný paušál za spotřebovanou elektrickou energii 859,00 Kč včetně DPH 21%

3a) Poměrná část předpisu nájemného na období 10. 3. 2017 – 31. 3. 2017 bude uhrazena podle Splátkového kalendáře– daňového dokladu č. 1703120776 a poměrná část vyúčtovatelných paušálů podle Platebního kalendáře – daňového dokladu č. 1703120776 s DUZP a dnem splatnosti podle splátkového a platebního kalendáře ke dni **15. 03. 2016**, které budou předány při podpisu smlouvy, což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.
4. Předpis na období 1. 4. 2017 – 31. 12. 2017 bude měsíčně hrazen podle Splátkového kalendáře – daňového dokladu č. 1712120777 a Platebního kalendáře – daňového dokladu č. 1712120777 s DUZP a dnem splatnosti k 15. dni příslušného kalendářního měsíce.
5. Poměrná část spotřeby studené vody (vodného stočného) a srážkové vody bude fakturována po zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.
6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční vyúčtovatelný paušál v míře odpovídající změně ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen změněný měsíční vyúčtovatelný paušál platit od prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení nové výše vyúčtovatelného paušálu.

#### **Článek VI.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou k ujednanému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze Předmětu nájmu přiměřeným.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy související s provozem Předmětu nájmu a jeho příslušenstvím a užívat je v souladu s nimi. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce bude na svůj náklad zajišťovat periodické kontroly, revize a technické prohlídky elektrických spotřebičů a dalších vyhrazených

technických zařízení jím umístěných v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajišťovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v Předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začleňování do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

3. Nájemce je povinen včas a řádně platit nájemné.
4. Drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu je nájemce povinen provádět a hradit v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které se použije obdobně.
5. Nájemce není oprávněn provádět na Předmětu nájmu žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Technické zhodnocení není nájemce na majetku pronajímatele oprávněn provádět bez předchozího písemného odsouhlasení pronajímatele.
7. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu k užívání třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které prokazatelně způsobili jeho zaměstnanci nebo jiné osoby zdržující se s jeho souhlasem v prostorech tvořících Předmět nájmu, a nést plnou majetkovou odpovědnost.
9. Nájemce se zavazuje provádět úklid Předmětu nájmu i bezprostředně před ním, sám vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční, nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
10. Nájemce si zajistí pravidelné revize hasicích přístrojů.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen hradit opravy vyjma těch, které jsou uvedeny v Čl. VI., odst. 4 této smlouvy a udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k účelu užívání dle Čl. I., odst. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu, nejméně však 10 pracovních dní předem.
3. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání Předmětu nájmu k smluvně stanovenému účelu užívání.
4. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

## **Článek VIII.**

### **Zánik nájmu**

1. Nájem na dobu neurčitou zaniká z důvodů uvedených v NOZ nebo v této smlouvě.
2. Smluvní strana má právo smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemná výpověď došla druhé straně. Nájem může být ukončen i dříve, pokud se na tom smluvní strany dohodnou.
3. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Případné zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného

snížení hodnoty, nebo bez poškození předmětu nájmu nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

4. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se Předmět nájmu za odevzdaný ihned. Při odevzdávání Předmětu nájmu sepíše nájemce s pronajímatelem předávací protokol, ve kterém uvedou případné nedostatky nebo vady vážnoucí na Předmětu nájmu k okamžiku jeho odevzdání.
5. Každá ze smluvních stran má právo dále odstoupit od smlouvy, dojde-li druhou smluvní stranou k porušení smlouvy podstatným způsobem ve smyslu § 2002 a násl. NOZ. Za porušení smlouvy podstatným způsobem se považuje zejména
  - a) prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo poskytovaných služeb delší než 1 měsíc,
  - b) pokud nájemce nebude užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

## **Článek IX.**

### **Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, které nejsou upraveny touto nájemní smlouvou, se řídí zejména příslušnými ustanoveními NOZ a dalšími souvisejícími právními předpisy v platném znění.
2. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, požárními únikovými cestami a s umístěním hasicích přístrojů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat písemnými dodatky číslovanými ve vzestupné řadě odsouhlasenými oběma smluvními stranami, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění v registru smluv provede výhradně pronajímatel.
6. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že si tuto smlouvu před podpisem přečetli a že byla uzavřena po vzájemném projednání, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
7. Uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města na svém jednání dne 8. 3. 2017 nadpoloviční většinou svých členů, usnesením č. 0333-11-2017-OMM-RM.
8. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 10. 2. 2017 do 27. 2. 2017.
9. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dle Čl. III. odst. 1.
10. S ohledem na nezbytnost správné identifikace nájemce souhlasí s použitím identifikačních údajů pro účely pronajímatele.
11. Nedílnou součástí smlouvy tvoří: Příloha č. 1 - Situační plánek s vyznačením Předmětu nájmu.

V Jaroměři dne: 9. 3. 2017

V Říkově dne: 9. 3. 2017

.....  
Za pronajímatele:  
Ing. Jiří Klepsa, starosta

.....  
Za nájemce:  
Bc. Jan Harant, statutární ředitel