

SMLOUVA O NÁJMU
č. 1/27-EKO
Registrační číslo smlouvy : 2/14451077/2007

uzavřená na základě § 663 a násl. Občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami

1.

Smluvní strany

EKO-SAB, a. s.


se sídlem: Dolní Podhájí 13, 256 01 Benešov

jednající osoba: Karel Chládek, člen představenstva

IČ: 47551160

DIČ: CZ47551160

zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10996

bankovní spojení: GE Money Bank, a.s. číslo účtu: 

(dále též jen „pronajímatel“)

a

Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

zastoupený hejtmanem Ing. Petrem Bendlem

IČ: 70891095

DIČ: 005-70891095

správa nemovitostí pro příspěvkovou organizaci


Střední odborné učiliště stavební, Benešov, Jana Nohy 1302

se sídlem: Jana Nohy 1302, 256 01 Benešov

IČ: 14451077

není plátcem DPH

zastoupené ředitelem Jiřím Kosíkem

bankovní spojení: Komerční banka a.s. Benešov, č. ú.: 

(dále též jen „nájemce“)

2.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupních smluv o převodu nemovitostí uzavřených mezi společností Mavel, a.s., se sídlem Jana Nohy 1237, 256 01 Benešov, IČO: 00549771 jako prodávajícím a pronajímatelem jako kupujícím dne 28. 12. 2006, ode dne 28. 12. 2006 vlastníkem pozemků parc. číslo 2161/3, 2361/25 a 2361/1 v průmyslovém areálu na adrese Jana nohy 1237, 256 01 Benešov, kat. území Benešov u Prahy, evidovaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, list vlastnictví 3829.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je (dále jen předmět nájmu):

a) pozemky zastavěné stavbami nájemce parc. číslo 2161/3, 2361/25 o výměře celkem 1 266 m² jak je vyznačeno v plánu, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její příloha č. 1. Pozemek 2161/3 představuje v plánu plocha A o výměře 672 m² a pozemek 2361/25 představuje v plánu plocha B o výměře 594 m².

b) část pozemku parc. číslo 2361/1 o výměře celkem 2 054 m² jak je vyznačeno v plánu, který tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její příloha č. 1. Část pozemku 2361/1 představují v plánu plochy C o výměře 1480 m², D o výměře 425 m², E o výměře 149 m².

Přílohu č. 1 strany opatří taktéž svými podpisy nebo parafami.

c) rozvody elektřiny, vody a kanalizace – ta část, která leží na nemovitostech pronajímatele a slouží technicky dodávce elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod do nebo ze staveb či prostor ve vlastnictví nebo v užívání nájemce včetně příjezdových komunikací (dále jen sítě).

3. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci za podmínek daných touto Smlouvou do užívání a nájemce jej jak stojí a leží do nájmu přijímá.

3. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat pouze k výkonu své činnosti pro kterou je zřízen, tj. pro činnost v oblasti školství a vzdělávání.

2. Nájemce se zavazuje, že na pronajatých pozemcích nebude skladovat žádné toxické, ani jiné nebezpečné látky ani provozovat jinou činnost, než pro kterou je nájem dle této Smlouvy sjednán. Nájemce nesmí umožnit odběr medií ze svých prostor žádné jiné osobě a pronajaté síť je oprávněn užívat jen způsobem, který je v souladu s právními předpisy a odpovídá technickým možnostem a účelu těchto sítí.

4. Úhrada nájemného a služeb

1. Smluvní strany dohodly smluvní nájemné za nájem sítí a pozemků ve výši Kč 94,- /m²/rok. Měsíčně tedy za pronájem 3 320 m² pozemků činí nájemné Kč 26 006,-

2. Pronajímatel nájemci neposkytuje žádné jiné služby. Smlouva o přeúčtování plateb za podružný odběr medií bude sepsána mezi nájemcem Mavel, a.s., jakožto generálním dodavatelem medií a SOU stavebním, Benešov, Jana Nohy 1302.

3. Nájemné je splatné měsíčně předem na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Fakturu je pronajímatel oprávněn vystavit nejdříve prvním kalendářním dnem kalendářního měsíce, za které se nájemné platí. Nájemné je splatné ve lhůtě splatnosti uvedené na faktuře, která nebude kratší než 10 dnů ode dne doručení nájemci. Dnem zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

4. Pokud nájem skončí před uplynutím doby, na kterou již bylo nájemné uhrazeno, vrátí pronajímatel nájemci poměrnou část nájemného za období zbývající do konce této doby ve lhůtě 20 dnů po skončení nájmu.

5. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst proti pohledávkám pronajímatele z této smlouvy jakékoli své protipohledávky vůči pronajímateli. Nájemce není oprávněn vůči pronajímateli zdržovat jakékoli peněžité platby. Nájemce není oprávněn postoupit bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem jakékoli své peněžité pohledávky za pronajímatelem z této smlouvy na třetí osobu.

6. Strany konstatují, že na platby nájemného se vztahuje osvobození od DPH vzhledem k okolnosti, že nájemce není plátcem DPH. Nájemné je sjednáno bez DPH.

7. V případě prodlení se splněním peněžitého závazku dle této Smlouvy dohodly strany úrok z prodlení ve výši 0,03 % z dlužné částky denně, za každý den prodlení, ode dne její splatnosti až do jejího uhrazení.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a musí být podána tak, aby nájmní vztah skončil ke dni 31. 8. V případě, že nájemce bude i přes písemnou výzvu pronajímatele v prodloužení s úhradou nájmného je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve lhůtě 3 kalendářních měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Smlouvu lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou.

6. Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel:

- a) je povinen provést bez zbytečného odkladu odstranění závad bránících řádnému užívání předmětu nájmu, resp. opravy přesahující běžnou údržbu, jejichž potřebu nájemce oznámí;
- b) umožní přístup do předmětu nájmu pro zákazníky a obchodní partnery nájemce.

2. Nájemce

- a) je oprávněn na své náklady umístit na vhodné místo své označení. Další zařízení sloužící reklamě mohou být na venkovních plochách předmětu nájmu, včetně okenních skel, umístěna pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Za dodržování všeobecných technických nebo jiných předpisů, týkajících se způsobu umístění či upevnění nebo udržování těchto zařízení a z toho vyplývajících nutných opatření, odpovídá výlučně nájemce.
- b) bude na svůj náklad provádět na předmětu nájmu úklid, drobné opravy a běžnou údržbu.
- c) je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které svým rozsahem přesahují rámec běžných oprav či udržování, a umožnit po dohodě s pronajímatelem jejich provedení.
- d) je povinen předem projednat s pronajímatelem veškeré změny a případné stavební úpravy, jakož i jakékoliv investice, které by měly za následek technické zhodnocení předmětu nájmu. K jejich provedení je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Je povinen zajistit příslušná stavební povolení nutná pro povolené úpravy. V případě, že budou mít některé změny a úpravy na předmětu nájmu charakter technického zhodnocení, dohodly strany, že pronajímatel uhradí nájemci z důvodu zhodnocení předmětu nájmu po ukončení této Smlouvy pevně dohodnutou paušální částku Kč 1.000,-. K této částce se připočítá příslušná DPH v případě, že toto stanoví právní předpisy. Úhradou této částky budou strany co do vypořádání zhodnocení předmětu nájmu zcela vyrovnány.
- e) se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a dále se zavazuje respektovat veškeré obecné podmínky pohybu v průmyslovém areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn. Nájemce je povinen dbát zvýšené ochrany před znečištěním zejména olejem, naftou nebo jinými látkami. Nájemce se zavazuje za tím účelem provést proškolení svých zaměstnanců, případně dalších osob ohledně pohybu v areálu.
- f) se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup na předmětu nájmu po předchozím dožádání, popř. i dalším osobám po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
- a) nájemce není oprávněn podnajímat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě.

3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné škody, které vzniknou poškozením či nadměrným opotřebením předmětu nájmu v důsledku porušení povinností dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá

v plném rozsahu i za osoby, jimž umožnil do předmětu nájmu přístup. Případné škody na předmětu nájmu musí být nájemcem neprodleně poté, co se o nich dozví, oznámeny pronajímateli a nájemce je povinen přijmout veškerá opatření k minimalizaci škod na předmětu nájmu.

4. Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady veškeré souhlasy, kontroly, revize apod. související s jeho činností v předmětu nájmu. Pronajímatel nezajišťuje nájemci jakékoli výše uvedené souhlasy, kontroly, revize apod. Absence takových souhlasů, kontrol či revizí na straně nájemce nemá vliv na úhradu nájemného nebo služeb.

5. Předání předmětu nájmu pronajímatelem a jejich převzetí nájemcem bude provedeno formou písemného předávacího protokolu. V případě pochybností platí, že nájemce podpisem této smlouvy předmět nájmu řádně převzal a v jeho řádném užívání mu nebrání žádná překážka. Pronajímatel neposkytuje nájemci jiné služby než jsou uvedeny v této Smlouvě.

6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den po skončení doby nájmu dle této smlouvy. V případě prodloužení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodloužení s předáním předmětu nájmu pronajímateli. Nárok pronajímatele na náhradu škody vedle smluvní pokuty v plné výši tím není dotčen.

7. Strany si sdělí písemně jména a spojení na osoby pověřené k jednání v rámci této Smlouvy. Ke dni uzavření této smlouvy jsou pověřenými osobami

- a) za pronajímatele: Karel Chládek
- b) za nájemce : Jiří Kosík

8. Smluvní strany se zavazují udržovat v důvěrnosti veškeré informace související s touto Smlouvou. Smluvní strany nepoužijí tyto informace k jinému účelu, než pro řádné plnění závazků a uplatňování práv vyplývajících z této Smlouvy.

9. Strany si včas písemně oznámí změnu údajů potřebných pro řádné naplňování této Smlouvy, zejména fakturačních údajů, změna ve statutárních orgánech atd.

7. Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami s účinností ode dne 1. 1. 2007.

2. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem.

3. Jakékoliv spory vyplývající z této Smlouvy anebo jakékoli spory s touto Smlouvou související budou s konečnou platností rozhodovány v rozhodčím řízení Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle Řádu a pravidel Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky třemi rozhodci.

4. Tato Smlouva se uzavírá v písemné formě a jakékoliv změny této Smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako její dodatek. Dnem účinnosti této Smlouvy se zrušuje nájemní smlouva týkající se předmětu nájmu – smlouva ze dne 1.9.1994.

5. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

V Benešově, dne 19.4.2007

V Benešově dne 19.4.2007

.....
za EKO - SAB, a.s., Karel Chládek

.....
za Středočeský kraj Jiří Kosík

Příloha: plánec předmětu nájmu