

103/1605

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

společností **Agro - spol., akciová společnost**

IČ: 463 56 002

se sídlem Kolín III, Legerova 224, PSČ 280 02

zastoupené Jiřím Schandlem, místopředsedou představenstva



MKOLP001405Q

(dále rovněž „*pronajímatel*“)

na jedné straně

a

městem Kolín,

IČ: 002 35 440

se sídlem Kolín I., Karlovo náměstí 78, PSČ 280 12,

zastoupené starostou Mgr. et. Bc. Vitem Rakušanem,

(dále rovněž „*nájemce*“)

na druhé straně

takto:

I. Předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku St. parc. č. 299/1 – zastavěná plocha a nádvoří na adrese Legerova 224, obec Kolín, část obce Kolín III a katastrální území Kolín, jehož součástí je budova č.p. 224, umístěná na tomto pozemku, a dále je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 72/4 – zahrada, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín na LV č 2744.

(vše dohromady dále jen jako „*předmět nájmu*“)

Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci a nájemce se zavazuje za předmět nájmu hradi pronajímateli nájemné a zálohy na služby a provozní náklady. Nájemce prohlašuje, že souhlas s uzavřením této smlouvy byl dán radou města, a to dne 14.12.2015 pod číslem usnesení 45/1412/2015, a že byly splněny další podmínky pro uzavření této smlouvy a tedy pro její platnost, a že tento stav je ke dni uzavření této smlouvy neměnný. Ukáže-li se některé z těchto prohlášení jako nepravdivé, má nájemce povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

Nájemce bere na vědomí, že pokud je v době podpisu této smlouvy předmět nájmu zatížen zástavním právem smluvním ve prospěch obchodní společnosti Raiffeisenbank, a.s., IČ: 492 40 901, která je nástupnickou společností obchodní společnosti eBanka, a.s., IČ: 005 62 246, a to smlouvou o zřízení zástavního práva č.j. NE/11/2004/2/O50Z0/100193 ze dne 16.12.2004, tak pronajímatel prohlašuje, že toto zástavní právo již zaniklo a zavazuje se ho vymazat z katastru nemovitostí nejpozději do

31.12.2015. Obě strany se shodují v tom, že zápis tohoto zástavního práva není překážkou k uzavření této smlouvy a ani tedy důvodem pro snížení nájemného.

II. Začátek nájmu, trvání smlouvy, předání předmětu nájmu

Nájemní vztah začíná dnem 15.12.2015 a je uzavřen na dobu určitou do 31.03.2016. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději do 15.12.2015. O předání předmětu nájmu byl vyhotoven předávací protokol.

Smluvní strany prohlašují a potvrzují svými podpisy této smlouvy, že nájemce si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a prohlašuje, že v tomto stavu jej do užívání přijímá. Nájemci nebyly přislíbeny žádné zvláštní vlastnosti ani zvláštní rozsah předmětu nájmu. Případné další úpravy předmětu nájmu provede nájemce na vlastní náklady a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, prostřednictvím odborně způsobilé osoby, v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a normami.

III. Výše a splatnost nájemného a záloh

Výše nájemného a záloh na služby související s užíváním předmětu nájmu a na provozní náklady je sjednána účastníky dohodou v měsíčních splátkách takto:

- a) nájemné za předmět nájmu činí 9.000,- Kč měsíčně, a to od 15.12. 2015 (za měsíc prosinec 2015 bude tedy uhrazena poměrná část nájemného za období od 15.12.2015 do 31.12.2015, a to ve výši 4.500,-Kč)
- b) nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za služby poskytované s nájmem, které za dobu trvání nájmu pronajímatel nájemci prokáže

Nájemné je splatné měsíčně vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to na účet pronajímatele vedený na faktuře. Nájemné za měsíc prosinec 2015 je splatné do 25.1.2016.

Pro případ, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, sjednávají si strany této smlouvy smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Kromě nároku na smluvní pokutu má pronajímatel rovněž nárok na náhradu škody.

Nájemce není oprávněn uplatňovat započítávání pohledávek ve vztahu k pronajímateli prostřednictvím kompenzace platby nájemného a provozních nákladů a ostatních plateb souvisejících s nájemním vztahem.

IV. Udržování provozuschopnosti předmětu nájmu, stavební úpravy

Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí taková údržba a takové opravy, které jsou prováděny v předmětu nájmu touto smlouvou nájemci pronajatých, které nepřesahují za každou jednotlivou opravu částku 5 000,- Kč.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, kterou má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu takto vzniklou.

V případě, že by došlo k úplnému zničení budovy, není pronajímatel povinen k opětovnému postavení.

Po dobu trvání této smlouvy přechází nebezpečí škody na věci na nájemce.

V. Stavební úpravy

Veškeré stavební úpravy uvnitř nebo vně předmětu nájmu vyžadují písemný předchozí souhlas pronajímatele a mohou být provedeny na základě písemně pronajímatelem schválené dokumentace či projektu. Pronajímatel si může klást podmínky provedení stavebních či jiných úprav předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit, aby stavební úpravy byly prováděny odborně způsobilou osobou a aby stavební úpravy odpovídaly příslušným předpisům ČR. Náklady na pořízení a odstranění stavebních úprav provedených nájemcem nese nájemce v plném rozsahu.

Jestliže byly stavební změny provedeny bez souhlasu pronajímatele, nebo jestliže byly provedené v rozporu s platnými zákonnými ustanoveními, je nájemce povinen tyto odstranit a předmět nájmu uvést do původního stavu. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn změny odstranit sám na náklady a odpovědnost nájemce. Pokud tyto změny nelze odstranit, nedochází na straně pronajímatele k bezdůvodnému obohacení.

Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu provedené se souhlasem pronajímatele není nájemce povinen po skončení nájmu odstranit. Při ukončení nájmu je nájemce oprávněn odstranit svá zařízení a jiné úpravy z předmětu nájmu, pokud se z povahy věci nestaly součástí budovy a při jejich odstraňování by mohlo dojít k poškození budovy. Tyto i všechny ostatní investice (úpravy), i když budou účinné, užitečné, popř. zvyšující hodnotu předmětu nájmu (budovy), po skončení nájmu přejdou bez náhrady do vlastnictví pronajímatele.

VI. Povinnosti smluvních stran

Nájemce je odpovědný za škody způsobené jím, případně jeho zaměstnanci či osobami, které k nějaké činnosti stran předmětu nájmu pověří. K tomuto účelu je nájemce povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu a písemně o tom informovat pronajímatele.

Nájemce se zavazuje při případném užívání předmětu nájmu, stejně tak jako při užívání ostatních prostor v objektu, dbát na to, aby výkonem jeho činnosti nebyly rušeny zájmy ostatních uživatelů objektu či uživatelů sousedících objektů.

Nájemce je povinen případně užívat předmět nájmu způsobem, který respektuje konstrukční a ostatní technické omezení stavby (zatížení na ploše, namáhání stavby, příkon el. energie, kapacitu rozvodů apod.).

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu, způsobu užívání a k zjištění případné potřeby oprav, a to po předchozím informování nájemce.

Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat v pronajatých prostorách veškeré požární a bezpečnostní předpisy. Pronajímatel neručí za škody způsobené požárem, vlhkostí, vloupáním nebo neoprávněnými zásahy třetích osob na mobiliáři vneseném do předmětu nájmu nájemcem. Nájemce pro tyto případy sám na své náklady uzavře pojištění s příslušným krytím. Nájemce je povinen dodržovat i předpisy na ochranu životního prostředí a další předpisy, které upravují povinnost uživatele objektu tohoto charakteru (provádění příslušných revizí apod.), pokud se vztahují k věcem majetku nájemce. Pojištění budovy je v režii pronajímatele.

Potřebné revize budovy, ve které se nachází předmět nájmu, či společných prostor, je povinen zajistit nájemce.

Nájemce může umístit u vchodu do budovy či do předmětu nájmu štíty, návěští a podobná znamení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, jen má-li pro to vážný důvod. Smluvní strany tímto vylučují fikci souhlasu pronajímatele dle ust. § 2305 obč. zák. Při skončení nájmu nájemce odstraní znamení a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu.

Bude-li nájemce rušen v užívání předmětu nájmu, či jednáním třetí osoby, nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, i když takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

VII. Podnájem

Nájemci je dovoleno přenechat nebo poskytnout předmět nájmu, zcela nebo částečně, za úplatu nebo bezúplatně, do podnájmu třetím osobám pouze s písemným předchozím souhlasem pronajímatele.

VIII. Skončení nájmu

Nájem zanikne:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu
- b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- c) písemnou výpovědí

Pronajímatel může písemně vypovědět nájemní smlouvu s 1-měsíční výpovědní dobou jestliže:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
- b) nájemce, nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek,

Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:

- a) je nájemce po dobu delší než 30 dnů v prodlení s úhradou nájemného či jeho části.
- b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce může vypovědět nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou v těchto případech:

- a) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, pokud byl za trvání nájmu docílen, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, po vybílání stěn interiéru.

Při předání předmětu nájmu po skončení nájmu sepíše pronajímatel a nájemce protokol, v němž uvedou všechny případné závady vráceného předmětného nájmu, způsob jejich odstranění jakož i zbývající neuhrazené nároky z nájemního vztahu. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu po skončení nájmu řádně a včas, má pronajímatel právo veškeré věci, které se nacházejí v předmětu nájmu v den následující po dni skončení nájmu vyklidit. Nájemce tímto v takovém případě zplnomocňuje pronajímatele k vystěhování jeho věcí z předmětu nájmu na jeho náklady. V takovém případě neodpovídá pronajímatel za poškození věcí a je oprávněn uložit je kdekoliv.

Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 2230 obč. zák. týkající se prodloužení nájmu v případě, že nájemce pokračoval v užívání předmětu nájmu po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel nájemce nevyzve do 1 měsíce, aby předmět nájmu opustil.

Smluvní strany tímto výslovně vylučují právo nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 obč. zák.

Poruší-li nájemce své povinnosti, s nimiž je spojeno právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý zjištěný případ.

IX. Závěrečná ujednání

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Smluvní strany se dohodly, že pokud některé z ustanovení smlouvy o budoucí smlouvě bude neurčité, neplatné nebo nenabude účinnosti, případně se stane nemožným, nemění to nic na účinnosti ostatních částí smlouvy a její platnosti, za podmínky že zůstanou zachovány základní náležitosti smlouvy.

Smluvními pokutami není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši. Nájemce se vzdává práva na uplatnění moderačního práva soudu stran možnosti snížit nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty. Povinnost nájemce k úhradě smluvních pokut není závislá na jeho zavinění.

Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že písemné vyhotovení smlouvy se shoduje se souhlasnými, svobodnými a vážnými projevy jejich skutečné vůle a že se o obsahu smlouvy dohodly tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům. Dále prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smlouvu podepisují.

Smluvní strany se dohodly na změně zákonné úpravy, konkrétně § 1888, odst. 2, věta poslední NOZ a sjednávají, že nevysloví-li pronajímatel se změnou nájemce výslovný písemný souhlas, platí, že souhlas nedal.

Smluvní strany ve smyslu § 630 odst. 1 NOZ ujednávají vzájemnou promlčecí dobu ode dne, kdy právo může být uplatněno poprvé, a to v délce trvání 15 let. Toto ujednání platí i v případě, kdy tato smlouva pozbude platnosti.

Jakékoliv změny a doplňky k této smlouvě vyžadují písemnou formu. Za písemnou formu smluvní strany sjednávají listinnou podobu. Elektronická podoba (např. e-mail) má výlučně informativní povahu.

Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností. Smluvní strany mezi sebou vylučují ustanovení § 2054 odst. 3 NOZ.

Nájemce se v plné výši vzdává svého práva na náhradu škody, ke které by byl povinen pronajímatel. Vzdání se práva na náhradu škody se nevztahuje na povinnost k náhradě újmy způsobené člověku na jeho přirozených právech, anebo způsobené úmyslně nebo z hrubé nedbalosti.

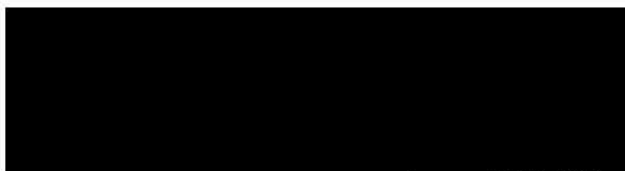
V souladu s § 558, odst. 2 NOZ účastníci prohlašují, že žádná obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona, které nemá donucující povahu.

V Českých Budějovicích, dne 11.12.2015



Jiri Senanai
místopředseda představenstva
(pronajímatel)

V Kolíně, dne 15.12.2015



Mgr. et. Bc. Vít Rakušan
starosta
(nájemce)



Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 009363/448/2015/C

Já, níže podepsaný **Mgr. Jiří Čech**, advokát, se sídlem Na Sadech 4/3, 370 01 - České Budějovice, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 14549, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 2 vyhotoveních podepsal pan **Jiří Schandl**, nar. dne 02.12.1961, trvale bytem Zvonková 1, 370 07 České Budějovice, jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 201041443.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Českých Budějovicích, dne 11.12.2015

