

Smlouva nájemní

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

mezi:

dále jen „*pronajímatel*“

a

M+L Logistik, s.r.o.

se sídlem Jinočany 36, 252 25 Jinočany (Praha-západ)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 14014

IČ: 48025119

DIČ: CZ48025119, plátce DPH

zastoupena: [redacted] jednatelem společnosti

bankovní spojení: [redacted]

dále jen „*nájemce*“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. [redacted] k.ú. Staříč, obec Staříč, zapsaném na listu vlastnictví [redacted] vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek (dále jen „příslušný katastrální úřad“).

Pozemek o celkové výměře [redacted] je zapsán jako ostatní plocha (druh pozemku), manipulační plocha (způsob využití).

II.

Předmět a účel pronájmu

1. Smluvní strany se dohodly na pronájmu části pozemku č.p. [redacted] k.ú. Staříč, za účelem parkování nákladních automobilů, tahačů, vč. návěsu, a to v maximálním počtu [redacted]. Nájemce je oprávněn, mimo nákladních vozů, pronajatý prostor používat rovněž pro parkování osobních vozidel obsluhy nákladních vozidel nájemce, a to v maximálním počtu [redacted].

2. Jedná se o část pozemku [REDAKCE] k.ú. Staříč, o **velikosti** [REDAKCE], plocha zpevněná asfaltovým povrchem, která je vymezená situačním plánem dle přílohy č.1 této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou **přenechává** nájemci do nájmu venkovní prostory specifikované v odstavci II a Příloze č.1.

III.

Doba pronájmu

1. **Dohoda o pronájmu pozemků dle článku II. je uzavřena na dobu neurčitou, a to od 1.5.2018.**
2. Dohodu je možno vypovědět i bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta činí [REDAKCE] a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že:
 - a) Dojde k hrubému porušení povinností Nájemce dle čl. V. této Smlouvy,
 - b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy,
 - c) Nájemce je v prodlení s úhradami nájemného dle této smlouvy příp. dalších úhrad, delším než do splatnosti příštího nájemného.

IV.

Cena a platební podmínky

1. V souladu se zněním zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly na úhradě za pronájem obou pozemků ve výši [REDAKCE] Kč/m².rok, t.j. celkem [REDAKCE] ročně, bez DPH ([REDAKCE]).
2. **Smluvní strany se dohodly na celkové výši nájmu za rok 2018 ve výši [REDAKCE] bez DPH.**
Výše nájmu byla stanovena jako alikvotní část ročního nájmu za období od 1.5.2018 do konce roku 2018 ([REDAKCE]).
3. Nájemné odpovídající jedné dvanáctině ročního nájemného, t.j. [REDAKCE] bez DPH, bude pronajímatel fakturovat měsíčně k 20. dni běžného měsíce, což je zároveň datum zdanit elného plnění.

Daňový doklad musí obsahovat všechny náležitosti dle ust. § 28 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 435 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Faktura musí obsahovat:

- číslo dohody,
- označení faktury, datum vystavení, datum splatnosti,
- název, sídlo, IČ a DIČ smluvních stran,
- předmět plnění,
- fakturovanou částku,
- označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který má být placeno,
- náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

V případě, že faktura nebude obsahovat uvedené náležitosti, může ji nájemce vrátit k doplnění do 7 pracovních dnů ode dne jejího převzetí. Nová lhůta splatnosti běží od doručení doplněné faktury. **Splatnost faktury** se sjednává na dobu [REDAKCE] od data doručení faktury. V případě pochybnosti se má za to, že faktura byla doručena třetího dne po jejím odeslání.

4. Nájemce se zavazuje při prodlení se zaplacením faktury zaplatit vlastníkovu úrok z prodlení ve výši [REDAKCE].
5. Počínaje rokem 2019 je pronajímatel každoročně oprávněn zvýšit od 1.1. kalendářního roku nájemné o výši dle indexu růstu [REDAKCE] Českého statistického úřadu a nájemce je takto zvýšené nájemné povinen pronajímateli zaplatit
6. Každá ze smluvních stran si hradí poplatky své banky, případně svých korespondenčních bank. Jedná se o tzv. poplatky SHA (shared).
7. Započtení pohledávek vzniklých z této dohody je možné pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
8. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli změnu sídla (adresy pro příjem písemností) a dalších údajů, nezbytných pro bezvadné plnění práv a povinností plynoucích z této dohody.
9. V případě ukončení nájemního vztahu dle čl. III tohoto dodatku, bude účtována alikvotní část ročního nájemného dle skutečné délky nájemního vztahu ve dnech.

V.

Podmínky nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se současným stavem pronajímané venkovní plochy, jež je předmětem této smlouvy, a že tato je způsobilá k účelu nájmu.
2. Nájemce je po dobu trvání nájemního vztahu povinen udržívat na vlastní náklady pronajaté pozemky. Pronajímatel umožní nájemci po celou dobu trvání nájmu příjezd silničních vozidel a pěší přístup na pronajaté pozemky.
3. Nájemce je po dobu trvání nájemního vztahu povinen udržívat příjezdovou komunikaci z obce Staříč k pronajímaným pozemkům v pořádku a čistotě, v případě silného znečištění komunikace vozidly nájemce je povinen tuto komunikaci na vlastní náklady vyčistit.
4. Pronajímatel nenesé žádnou odpovědnost za případné škody vzniklé na zaparkovaných vozech a nákladu zaviněním třetích osob, zejména vniknutí do zaparkovaných vozidel a krádeže. Parkovací místa nejsou a nebudou pronajímatelem hlídána a dozorována ve smyslu ochrany majetku. Monitoring prostoru kamerovým systémem se záznamem slouží k ochraně majetku pronajímatele, pronajímatel poskytne pouze součinnost v případě potřeby a pouze na vyžádání orgánů státní správy, případně Policie ČR.
5. Nájemce je povinen hradit pronajímateli škody vzniklé jeho činností či jeho zaviněním, a to nejen škody vzniklé na pronajatých pozemcích, ale i škody vzniklé pronajímateli zaplacením pokut v důsledku jednání nájemce.
6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Jiný způsob užívání je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele poskytnout předmět nájmu do podnájmu dalšímu subjektu.
8. Nájemce zabezpečí realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických dopadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem či jinou činností na pronajatých pozemcích.
9. Likvidace odpadů (plasty, papír, komunální odpad) nájemce je možno v odpadních nádobách pronajímatele a to za předpokladu dodržování separování odpadů a v přiměřené míře odpovídající drobné denní potřebě obsluhy nákladních automobilů (např. PET láhve).
10. Je zakázáno likvidovat nebezpečný odpad v těchto nádobách (kontejnerech). Veškeré nebezpečné odpady je nájemce povinen likvidovat na své náklady při dodržování všech příslušných hygienických a ekologických norem, předpisů a nařízení a na požádání předložit pronajímateli doklad o způsobu likvidace; mimořádně zvýšenou pozornost věnovat likvidaci ropných a toxických látek; o každém úniku těchto látek ihned informovat příslušné orgány a pronajímatele.
11. Nájemce zabezpečí ochranu proti úniku ropných látek z vozidel, včetně preventivních opatření (sorbent, nářadí, ...)
12. Nájemce je povinen plnit povinnosti, které vyplývají z dodržování bezpečnostních, požárních, hygienických a ekologických předpisů vztahujících se k pronajatým pozemkům.
13. Dále je nájemce povinen uhradit zaplacené pokuty, uložené pronajímateli orgány státní správy za porušení předpisů, norem apod. ze strany nájemce v souvislosti s nájmem.
14. Jakékoliv pozemkové úpravy lze provádět pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž nájemce nemá nárok na úhradu takto vzniklých nákladů. **Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemcem.**
15. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na požádání kontrolu pronajatých pozemků.
16. K poslednímu dni nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím ke stavebním úpravám nebo změnám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a soupis případných škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem.
17. Pokud nájemce při ukončení nájemního vztahu nevyklidí předmět nájmu a vyklizený jej nepředá pronajímateli ani ve lhůtě deseti dnů ode dne skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn provést vyklizení předmětu nájmu sám, nebo prostřednictvím třetí osoby a je rovněž i oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu. Smluvní strany se přitom výslovně dohodly, že v uvedeném případě je pronajímatel oprávněn zajistit si odpovídajícím způsobem přístup do předmětu nájmu a věci vyklizené z předmětu nájmu uskladnit u sebe nebo u třetí osoby za obvyklých podmínek. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu, následným uskladněním věcí z předmětu nájmu vyklizených a s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

18. Pronajímatel se v případě převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům na třetí osobu zavazuje s převodem vlastnického práva k předmětným pozemkům na třetí osobu převést na tuto třetí osobu i práva a povinnosti vyplývající mu z této smlouvy a oznámit písemně tuto právní skutečnost nájemci.
19. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav na pronajatých pozemcích, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
20. Zimní údržbu pronajímané plochy zabezpečuje pronajímatel na vlastní náklady.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází také na právní nástupce smluvních stran. Pro případ prodeje výše uvedené nemovitosti třetí osobě, nebo realizace zástavy přecházejí práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka.
2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, že smlouvu neuzavřely v tísní ani za nevýhodných podmínek a že s obsahem smlouvy souhlasí. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Veškeré změny, doplňky a upřesnění tohoto dodatku „dohody“ jsou platné pouze na základě písemného dodatku, podepsaného oprávněnými zástupci obou stran.
5. Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 1881 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uzavírají dohodu o zákazu postoupení pohledávek ze vzájemných vztahů vyplývajících z této Smlouvy.
7. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je situační plán pronájmu uvedený jako příloha č.1.

Ve Staříči, dne: 11. 5. 2018

V Praze, dne: 19. 6. 2018

