

UV. č.: 51648/22

čj.: OSM/22/1196/VAU

NÁJEMNÍ SMLOUVA

mezi

Městem Turnov

a

KERI a.s.

Město Turnov, se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov, IČO: 00276227, DIČ: CZ00276227, zastoupená [REDAKCE]

(dále rovněž jen jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

společnost **KERI a.s.**, se sídlem Koňský trh 615, 511 01 Turnov, IČO: 28981901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3398, zastoupená [REDAKCE]

(dále rovněž jen jako „**Nájemce**“ na straně druhé)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen jako „**Smluvní strany**“ a každý samostatně jen jako „**Smluvní strana**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „**ObčZ**“) tuto:

nájemní smlouvu

(dále jen jako „**Smlouva**“).

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků:

- parc. č. 276/1, o výměře 10320 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č. p. 615 – průmyslový objekt;
- parc. č. 276/2, o výměře 156 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parc. č. 276/3, o výměře 282 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parc. č. 276/4, o výměře 54 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parc. č. 276/5, o výměře 147 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr a
- parc. č. 276/6, o výměře 59 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

to vše zapsané pro katastrální území Turnov, obec Turnov na LV č. 7442 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

(dále jen jako „**Nemovitosti**“).

Dále je Pronajímatel vlastníkem pozemku parc. č. 273, o výměře 830 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, zapsaného pro katastrální území Turnov, obec Turnov na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

(dále jen jako „**Parkoviště**“).

(Nemovitosti a Parkoviště také společně jen jako „**Předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel nabyl vlastnické právo k Nemovitostem, jež tvoří část Předmětu nájmu, na základě kupní smlouvy, kterou jako kupující uzavřel s Nájemcem jako prodávajícím dne 08. září 2022 (dále jen „**Kupní smlouva**“), a to včetně všech součástí a příslušenství Nemovitostí ve smyslu ust. § 505 a násl. a ust. § 510 a násl. ObčZ.
3. Umístění staveb na Předmětu nájmu je zobrazeno na dispozičním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy a je její nedílnou součástí.
4. Nájemce má zájem o nájem Předmětu nájmu, a to ve vztahu k Nemovitostem za účelem kovozpracující výroby, elektrovýroby a souvisejících činností, mj. výzkum a vývoj, skladování vstupních materiálů a hotových výrobků a jejich následnou distribuci, využití jako administrativního, školícího a hygienického zázemí pro své pracovníky, podnikové jídelny a pro případné pořádání podnikových akcí, v podnajatých částech pak provoz kadeřnictví, depozit pobočky Muzea Českého ráje a ve vztahu k Parkovišti za účelem parkování osobních i nákladních vozidel Nájemce, jeho zaměstnanců, jakož i spolupracovníků a obchodních partnerů Nájemce, a to včetně nájmu veškerých součástí a příslušenství Předmětu nájmu (tj. Nemovitostí i Parkoviště), které jsou demonstrativně uvedeny v Příloze č. 2 této Smlouvy.

Čl. II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu (tj. včetně jeho součástí a příslušenství) do výlučného užívání a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat v souladu s účelem nájmu vymezených v Čl. I. odstavci 4. této Smlouvy a zaplatit Pronajímateli řádně a včas sjednané Nájemné dle Čl. V. této Smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že je oprávněn Předmět nájmu užívat výhradně za účelem specifikovaným v Čl. I. odstavci 4. této Smlouvy a že není oprávněn Předmět nájmu užívat k jinému účelu než účelu dle Čl. I. odstavce 4. této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Smluvní strany sjednávají, že porušení této povinnosti Nájemcem se považuje za porušení povinnosti Nájemce vůči Pronajímateli zvláště závažným způsobem zakládající právo Pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby; avšak za

předpokladu, že Nájemce nenapraví písemně vytčený nedostatek ve lhůtě 5 dní od doručení výzvy Pronajímatele k nápravě.

2. Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že Pronajímatel uzavřením této Smlouvy přenechává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této Smlouvy prohlédl, že je mu znám faktický i právní stav Předmětu nájmu a že Předmět nájmu přejímá do svého užívání ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této Smlouvy.
3. Smluvní strany tímto stvrzují, že vzhledem k tomu, že Nájemce již v Předmětu nájmu provozuje svojí obchodní činnost, má se Předmět nájmu za předaný ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu nájmu ve prospěch Pronajímatele na základě Kupní smlouvy.
4. Smluvní strany si potvrzují, že smluvní vztahy s dodavatelé veškerých energií, jakož i služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu jsou již vedeny na Nájemce, tj. nebude prováděna změna subjektu těchto vztahů a Nájemce je zavázán sám řádně plnit veškeré závazky z těchto vztahů vyplývající. Nájemce tímto potvrzuje, že k řádnému užívání Předmětu nájmu není zapotřebí ve vztahu k dodavatelům energií, jakož i služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu jakékoliv součinnosti Pronajímatele.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne účinnosti této Smlouvy na dobu 7 (sedmi) let. V případě že se Nájemci nepodaří k datu ukončení doby trvání nájmu relokovat svou obchodní činnost, zavazuje se Pronajímatel na žádost Nájemce s ním přednostně v dobré víře vyjednávat o podmínkách prodloužení doby nájmu, to však pouze za podmínky, že Pronajímatel bude mít v úmyslu i po ukončení doby trvání nájmu na základě této Smlouvy Předmět nájmu nadále pronajímat a nevyužívat ho pro své účely či s ním jinak disponovat. Smluvní strany si potvrzují, že ustanovení předchozí věty není opcí Nájemce na prodloužení doby nájmu sjednané v této Smlouvě.
2. Nájem Předmětu nájmu skončí uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou dohodou Smluvních stran o předčasném ukončení nájmu nebo výpovědí učiněnou v souladu s touto Smlouvou nebo jiným zákonem stanoveným způsobem.
3. Pokud se Smluvní strany písemně předem nedohodnou jinak, je Nájemce povinen ke dni skončení nájmu Předmět nájmu řádně vyklidit a protokolárně jej předat Pronajímateli s tím, že pozemky, jakož i jejich součásti (zejména budovy nacházející se na těchto pozemcích) a příslušenství (např. oplocení pozemků apod.) předá Nájemce Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení ve stavu odpovídajícím ukončení podnikatelské činnosti Nájemce v/na Předmětu nájmu kovovýroba, výroba, obchod a služby neuvedené

v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor tj. Nájemce je povinen na své náklady odstranit z Předmětu nájmu veškeré věci a vybavení, které se nacházely na/v Předmětu nájmu v souvislosti s podnikatelskou činností Nájemce s výjimkou takových součástí nebo věcí tvořících příslušenství Předmětu nájmu, ohledně kterých Pronajímatel alespoň 15 dnů před skončením nájmu písemně Nájemci oznámí, že tyto mohou být na Předmětu nájmu ponechány. Nájemce je zejména povinen pozemky, jež tvoří Předmět nájmu, řádně vyčistit, odvést vybavení sloužící k jeho podnikatelské činnosti, předat pozemky Pronajímateli bez ekologické či jiné zátěže, vyklidit budovy či stavby nacházející se na těchto pozemcích a provést veškeré další činnosti nezbytné k předání pozemků a staveb tvořících Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím ukončení podnikatelské činnosti Nájemce, tj. tak, aby byl Předmět nájmu bez dalšího způsobilý k jinému využití. Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany potvrzují, že před předáním není třeba prostory vymalovat a setřít prach, odstranit drobné nečistoty a posekat zeleň.

4. Pokud se Smluvní strany předem písemně nedohodnou jinak, dojde ke zpětnému předání a převzetí Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli v den skončení nájmu a pokud by takový den připadl na sobotu, neděli, svátek či jiný den pracovního klidu, v nejbližší následující pracovní den, ve 12:00 hod. v místě Předmětu nájmu. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož vzor tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.
5. Pokud o to Pronajímatel písemně požádá alespoň 30 dnů před ukončením doby nájmu, je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli nezbytně nutnou součinnost k přepisu či ukončení smluv s dodavateli energií a dalších služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.
6. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a/nebo předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného vypočteného dle celkové výše Nájemného uvedeného v článku Čl. V. této Smlouvy (tzn. i z celkové výše zvýšeného Nájemného, došlo-li k indexaci Nájemného), a to za každý i započatý den prodlení.
7. V případě prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu delším než 30 dnů je Pronajímatel na základě předcházejícího písemného upozornění oprávněn sám zajistit vyklizení Předmětu nájmu na náklady Nájemce. Pronajímatel je oprávněn v tomto případě vstoupit do Předmětu nájmu (v případě potřeby rozlomit zámek), Předmět nájmu vyklidit a movité věci umístit v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. Nepřevezme-li Nájemce od Pronajímatele věci uložené do jiného uzamykatelného prostoru do 15 dnů od výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn věci vhodným způsobem na účet Nájemce prodat; výtěžek prodeje Pronajímatel vydá bez zbytečného odkladu Nájemci, je však oprávněn z výtěžku nejprve uspokojit své pohledávky vůči Nájemci včetně příslušenství, náklady spojené s vyklizením Předmětu nájmu, uložením věcí

v jiném místě a náklady spojené s jejich prodejem. Nepodaří-li se věci uložené do jiného uzamykatelného prostoru nebo jakékoli z nich prodat ani do 60 dnů od jejich uložení, je Pronajímatel oprávněn takové věci na náklady Nájemce zlikvidovat. S výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí.

8. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2230, § 2308 písm. a) a 2315 ObčZ pro tuto Smlouvu, resp. závazky vzniklé z této Smlouvy.

Čl. IV.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební a technické úpravy Předmětu nájmu, jakož i jiné změny Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen na svůj náklad uvést Předmět nájmu na výzvu Pronajímatele bezodkladně do původního stavu. Smluvní strany se tímto dohodly, že dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá Nájemce vůči Pronajímateli v průběhu ani při skončení nájmu nárok na jakékoliv vyrovnání podle míry zhodnocení ani na úhradu nákladů se změnou spojených. Nájemce při skončení nájmu odevzdá Předmět nájmu Pronajímateli včetně jeho provedených změn. Pokud by však Pronajímatel písemně požádal Nájemce o uvedení věci (Předmětu nájmu) do původního stavu, je Nájemce povinen změněnou věc uvést do původního stavu a takto ji při skončení nájmu předat Pronajímateli. K odpisům a uplatňování daňových nákladů případného technického zhodnocení je oprávněn Nájemce.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem uvedeným v této Smlouvě. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář tak, aby Pronajímateli nevznikla žádná škoda. Nájemce je povinen zajistit a uhradit odstranění závad a poškození, které na Předmětu nájmu způsobil Nájemce nebo které byly způsobené okolnostmi, za které Nájemce odpovídá, včetně závad a poškození způsobených třetími osobami, které využívá Nájemce v souvislosti s výkonem své podnikatelské činnosti. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy, zejména předpisy stavebními, požárními, na ochranu životního prostředí, o hygieně a bezpečnosti práce apod. a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
3. Nebezpečí škody na Předmětu nájmu nese po dobu nájmu Nájemce. Nájemce je odpovědný za škodu či újmu vzniklou v důsledku nebo v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany Nájemce, a to jak vůči Pronajímateli, tak i vůči třetím osobám. Nájemce se v této souvislosti zavazuje nahradit Pronajímateli veškeré náklady či jinou újmu nebo škodu, která by Pronajímateli vznikla v důsledku vzniku povinnosti Pronajímatele hradit škodu či újmu třetí osobě, která by vznikla v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu Nájemcem.

4. Nájemce je povinen v případě jakýchkoli škod vzniklých na Předmětu nájmu nebo jeho součástech či příslušenství, jakož i v případě mimořádných událostí (např. požár Předmětu nájmu, vloupání do Předmětu nájmu atd.) Pronajímatele o takovýchto situacích neprodleně informovat.
5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky Předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu, v případě havarijní situace má Pronajímatel právo vstupovat do Předmětu nájmu i bez předchozího upozornění Nájemce; Pronajímatel však v tomto případě neprodleně následně oznámí tuto skutečnost Nájemci.
6. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě (zříditi třetí osobě užívací právo k Předmětu nájmu či jeho části) pouze po udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel tímto uděluje souhlas s podnájemem Předmětu nájmu těmto osobám/společnostem: Alena Hlinovská – IČO: 13166620, KNEJP s.r.o. – IČO: 25023560, DIČ: CZ25023560, Muzeum Českého ráje v Turnově, příspěvková organizace – IČO: 00085804, DIČ: CZ00085804, Petr Sušil – IČO: 61307912, a případně jejich právním nástupcům. Nájemce zajistí dodržování veškerých povinností vyplývajících Nájemci z této Smlouvy všemi podnájemci Předmětu nájmu nebo jeho části. Nájemce odpovídá za užívání Předmětu nájmu nebo jeho části podnájemcem v souladu s ust. § 2216 ObčZ.
7. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat a zdržet se veškerého jednání, jímž by docházelo k opotřebování Předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo jímž by hrozilo zničení Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat v Předmětu nájmu a jeho okolí pořádek.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby prostor Předmětu nájmu nebyl ze strany Nájemce znečištěn např. olejem, benzínem nebo podobnými provozními náplněmi. Při skladování provozních náplní, jakož i jiných hořlavých nebo vznětlivých předmětů v Předmětu nájmu je Nájemce povinen zajistit dodržování veškerých pravidel k tomu právními předpisy stanovených.
9. Nájemce je povinen Předmět nájmu, jakož i věci jím umístěné v Předmětu nájmu pojistit proti veškerým rizikům, zejména proti živelním škodám, škodám způsobeným vodou či jiným živelním událostem, jakož i škodám způsobeným třetími osobami, a to:
 - (i) u pojištění Předmětu nájmu v minimální výši 52.000.000,- Kč,
 - (ii) u pojištění věcí umístěných v Předmětu nájmu v minimální výši 19.500 .000,- Kč a
 - (iii) u pojištění škody způsobené třetími osobami v minimální výši 50.000.000,- Kč.Nájemce předložil Pronajímateli pojistný certifikát při podpisu Smlouvy a nahlédnutím do jeho pojistné smlouvy seznámil Pronajímatele se základními podmínkami plnění pojistitele v případě škodné události. Pokud by v důsledku škodné události vznikly škody na Předmětu nájmu, zavazují se Strany postupovat po celou dobu nájmu tak, aby vyplacené

pojistné bylo zcela využito pro opravy/obnovu Předmětu nájmu, nebude-li písemně potvrzeno jinak.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Pronajímatel Předmět nájmu i s ohledem na závazek Nájemce uvedený v předchozí větě pojišťovat po dobu nájmu nemusí.

10. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerou údržbu Předmětu nájmu (včetně součástí a příslušenství pozemků, jež tvoří Předmět nájmu), tj. jak běžnou údržbu, tak i ostatní údržbu a nezbytné opravy provádí po dobu nájmu Nájemce na svůj náklad. Nájemce je rovněž povinen na svůj náklad udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, pro který byl pronajat. V případě, že Nájemce včas neprovede či nezajistí drobnou údržbu, ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu, a to ani bez zbytečného odkladu po výzvě Pronajímatele, je k těmto činnostem oprávněn Pronajímatel, když Nájemci vzniká v takovém případě povinnost nahradit Pronajímateli náklady účelně vynaložené na provedení či zajištění běžné údržby, ostatní údržby a nezbytných oprav Předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen v případě nikoliv běžných oprav či údržby Předmětu nájmu Pronajímatele o takovýchto opravách či údržbě neprodleně informovat a vyžádat si k nim písemný souhlas Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že takový souhlas nebude bezdůvodně odpírat a vydá jej bez zbytečného odkladu s přihlédnutím k běžným postupům schvalování u Pronajímatele.
12. Smluvní strany ujednávají, že porušení jakékoliv povinnosti Nájemce vyplývající z odstavců 1. až 11. tohoto článku Smlouvy se považuje za porušení povinnosti Nájemce vůči Pronajímateli závažným způsobem zakládajícím právo Pronajímatele nájem vypovědět s 2-měsíční výpovědní dobou, která počne běžet marným uplynutím přiměřené lhůty k nápravě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě doručené Nájemci.
13. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli škody způsobené na věcech umístěných Nájemcem v/na Předmětu nájmu (včetně škod způsobených vyšší mocí).
14. Nájemce je oprávněn umístit v Předmětu nájmu své sídlo. Pronajímatel v případě potřeby vystaví Nájemci bez zbytečného odkladu souhlas s umístěním sídla či jiné dokumenty, které by Nájemce mohl v této souvislosti požadovat.

Čl. V. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nemovitostí, jež tvoří část Předmětu nájmu, činí 1.948.000,- Kč (slovy: jeden milion devět set čtyřicet osm tisíc korun českých) ročně plus DPH v zákonné výši a za užívání Parkoviště, jež tvoří část Předmětu nájmu, činí 120.000,- Kč (slovy: sto dvacet tisíc korun českých) ročně plus DPH v zákonné výši (dále jen jako „**Nájemné**“).

2. Nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli hradit jedenkrát ročně, a to vždy ke dni 31. 3. příslušného roku, za který je Nájemné hrazeno; případně-li den splatnosti na sobotu nebo neděli, svátek nebo jiný den pracovního klidu, bude Nájemné uhrazeno nejbližší následující pracovní den. Nájemné za rok, ve kterém byla uzavřena tato Smlouva, bude uhrazeno ve výši odpovídající počtu dní, po které nájem v roce uzavření této Smlouvy trval (tj. v částce 645, 895, 89 Kč), a to do 60 dnů od účinnosti této Smlouvy. Obdobně Nájemné za část posledního roku nájmu bude poměrně zkráceno s ohledem na odpovídající počet dní, po které bude nájem v příslušném kalendářním roce trvat, výši nájemného oznámí Pronajímatel písemně nájemci nejpozději do 15.2. příslušného roku.
3. Služby spojené s likvidací odpadu souvisejícího s činností Nájemce a komunálního odpadu, jakož i úklid Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce. S užíváním Předmětu nájmu není spojeno poskytování či zajišťování jakýchkoli služeb, dodávek či plnění ze strany Pronajímatele či třetích osob.
4. Ocitne-li se Nájemce v prodlení se splněním jakéhokoli peněžitého dluhu podle této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
5. Pronajímatel je oprávněn výši Nájemného jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Index**“). Bude-li Index vyšší jak 10 %, bude nájemné zvýšeno o 10 % plus 50 % z rozdílu mezi Indexem a 10 %. K první indexaci nájemného může dojít od 1. 1. 2024. K úpravě Nájemného dojde formou písemného oznámení zaslaného Pronajímatelem Nájemci bez zbytečného odkladu po zveřejnění míry inflace za předchozí kalendářní rok s tím, že Nájemné se zvýší o míru inflace vyhlášenou za předchozí rok od 1. ledna roku následujícího po roce, kterého se vyhlášená míra inflace týká (např. inflace za rok 2023 se projeví v Nájemném roku 2024). Rozdíl mezi již uhrazeným Nájemným v příslušném kalendářním roce a zvýšeným Nájemným, jež se upravuje již k 1. lednu příslušného roku, bude uhrazen Nájemcem v nejbližší splátce Nájemného po doručení vyzoomění o indexaci Nájemného. Pokud bude vyzoomění o indexaci doručeno po splatnosti Nájemného v roce, ve kterém je Nájemné indexováno (tj. po 31. 3. roku, ve kterém je Nájemné indexováno), bude rozdíl mezi již uhrazeným Nájemným v příslušném kalendářním roce a zvýšeným Nájemným uhrazen do 15 dnů ode dne doručení tohoto vyzoomění Nájemci. Takto indexovaná částka Nájemného v jednom roce bude základem pro výpočet indexace Nájemného v roce následujícím.

Čl. VI. Ukončení nájmu

1. Smluvní strany mají právo nájem vypovědět z důvodů uvedených v této Smlouvě nebo ze zákonných důvodů, pokud je tato Smlouva nevylučuje.
2. Smluvní strany se tímto dohodly, že v případě ukončení nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů, jež neleží na straně Pronajímatele (s výjimkou Čl. VI. odstavce 3 této Smlouvy), náleží Pronajímateli Nájemné v plné výši za příslušný rok, ve kterém byl nájemní vztah dle tohoto odstavce ukončen, a Pronajímatel tak není povinen Nájemné ani jeho část vracet Nájemci. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se tímto Nájemce práva na vrácení Nájemného nebo jeho části za rok, ve kterém byl nájemní vztah dle tohoto odstavce ukončen, vzdává a Pronajímatel toto vzdání se práva přijímá.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby, dojde-li k zániku Předmětu nájmu (či jeho podstatné části) z důvodů nikoli na straně Nájemce, v takovém případě se ustanovení čl. VI odst. 2 neuplatní.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž jedno (1) vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno (1) vyhotovení obdrží Nájemce.
2. Smluvní strany se dohodly, že jakýmkoli ujednáním o smluvní pokutě obsaženým v této Smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje; Pronajímatel má právo na náhradu takové škody i v rozsahu, v němž výše škody převyšuje výši smluvní pokuty.
3. Odstoupení od této Smlouvy se nedotýká nároku na náhradu škody vzniklého porušením této Smlouvy ani nároků na smluvní pokuty nebo zákonné úroky z prodlení či dalších ustanovení této Smlouvy, která mají dle projevené vůle Smluvních stran trvat i po ukončení této Smlouvy.
4. Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně, kurýrní službou nebo prostřednictvím poštovní přepravy (doporučenou poštou nebo poštou do vlastních rukou). V případě doručování prostřednictvím poštovní přepravy je za den doručení považován třetí pracovní den po prokázaném odeslání písemnosti, i když druhá Smluvní strana zásilku obsahující písemnost z jakéhokoliv důvodu nepřevzme. Všechny písemnosti budou zasílány na níže uvedené adresy, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak:

Pronajímatel: Město Turnov, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov

Nájemce: KERI a.s., Koňský trh 615, 511 01 Turnov

O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesnesou odkladu, se Smluvní strany budou informovat prostřednictvím e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Pro tyto účely uvádějí Smluvní strany následující spojení:

Pronajímatel:

Nájemce:

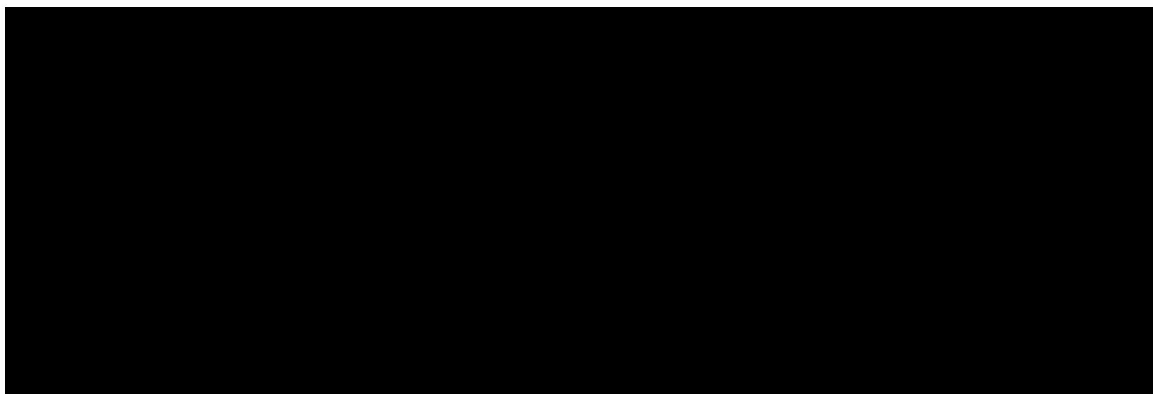
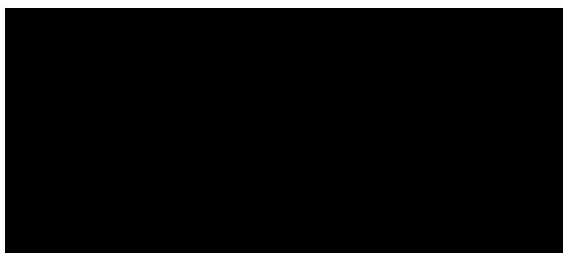
Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu navzájem informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojeních uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé Smluvní straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

5. Smluvní strany si pro vyloučení jakýchkoli pochybností potvrzují, že tato Smlouva je smlouvou závislou na Kupní smlouvě ve smyslu ust. § 1727 ObčZ.
6. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné Smluvní strany.
7. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky v listinné podobě, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, pokud tato Smlouva nestanoví jinak. To se vztahuje i na změnu tohoto ustanovení. Za písemnou formu dodatků nebude považována výměna e-mailových zpráv mezi Smluvními stranami.
8. Práva a povinnosti z této Smlouvy nesmí být postoupeny na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany; to se týká i postoupení pohledávek Nájemce vzniklých na základě této Smlouvy. Za písemnou formu souhlasu nebude považována výměna e-mailových zpráv mezi Smluvními stranami.
9. V záležitostech neupravených touto Smlouvou se práva a povinnosti Smluvních stran řídí ObčZ a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
10. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane nebo bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelné od ostatních ustanovení Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takové ustanovení novým, platným a vymahatelným ujednáním, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního ustanovení.

11. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 ObčZ.
12. Smluvní strany budou řešit případné spory vzniklé z této Smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy České republiky.
13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Dispoziční plán se zobrazením Předmětu nájmu a staveb na pozemku
Příloha č. 2 – Součásti a příslušenství Předmětu nájmu
Příloha č. 3 – Vzor předávacího protokolu při vrácení Předmětu nájmu
14. Záměr o majetkoprávním úkonu dle této Smlouvy byl řádně zveřejněn (vyvěšením od 19. srpna do 5. září 2022) a uzavření této Smlouvy schválila rada Města Turnova usnesením č. 604/2022 ze dne 7. září 2022.
15. Smlouva nabývá platnosti dnem svého podpisu oběma Smluvními stranami, účinnosti pak vkladem vlastnického práva k Předmětu nájmu ve prospěch Pronajímatele na základě Kupní smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu nájmu ve prospěch Pronajímatele, nejdříve však ke dni zveřejnění Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Zveřejnění Smlouvy v registru smluv zajišťuje Pronajímatel.
16. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, prosté omylu a učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

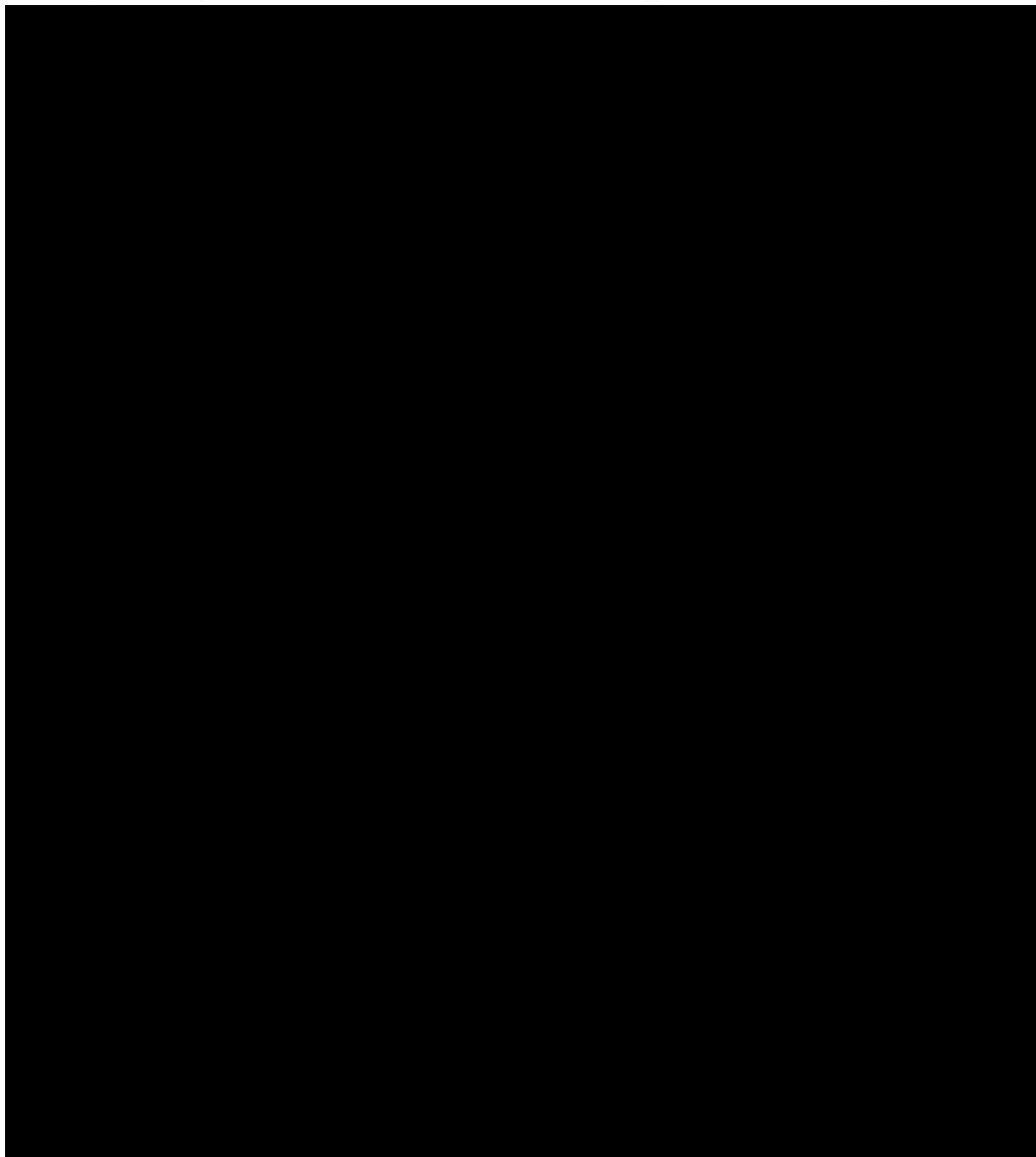
v Turnově dne 08. 09. 2022

Město Turnov (Kupující):



Příloha č. 1

Dispoziční plán se zobrazením Předmětu nájmu a staveb na pozemku



Příloha č. 2

Součásti a příslušenství Předmětu nájmu

Není-li níže uvedeno výslovně jinak, součástí Předmětu nájmu jsou veškeré jeho součásti a příslušenství ve smyslu ustanovení § 505 a násl. ObčZ, zejména stavby.

Pro vyloučení pochybností si Smluvní strany potvrzují, že níže uvedené položky **nejsou** předmětem převodu dle Kupní Smlouvy a tedy ani **Předmětem nájmu**:

- veškeré kancelářské vybavení z kanceláří a výroby (nábytek, HW, SW)
- veškeré vybavení kuchyněk a jídelny
- historické obložení kanceláře GR
- trezory
- vysokozdvizné vozíky, paletové vozíky
- vybavení skladů a svařovny (regály, pily, brusky, svářečí agregáty, ponky)
- veškeré strojní vybavení viz tabulka níže
- optická síť pro rozvod internetu v areálu Keri
- veškeré vybavení serverovny (HW a SW)
- vybavení kotelny včetně kotlů na plyn, sahary na vytápění montáže
- veškeré klimatizační jednotky v kancelářích a výrobních prostorech
- jeřábové konstrukce na obrobně a montáži
- automatická linka na obrobně (bude dokončena v roce 2022)

16IM00061	Obráběcí centrum ložové FSGQ 80 SM/A2 (TOS)
16IM00056	RAMBAUDI stroj RC 270 L
16IM00007	DMU 95 monoBLOCK
16IM00075	DMU 75 monoBLOCK 5-ti osé frézovací centrum
16IM00050	Frézka HARDFORD nová
16IM00037	DMU 65 frézovací stroj
16IM00062	Měřicí stroj COORD 3 souřadnicový
17IM00008	Měřicí stroj COORD 3 souřadnicový. -tech.zhodnoc
16IM00057	Jednonosíkový jeřáb GIGA GJMJ 5t/5m
16IM00008	Šroubový kompresor AMK 22-10XVS
16IM00090	Stielfelmayer 3D měřicí stoj - 1.
16IM00058	Lakovací box SAIMA model PRISMA
16IM00059	Kompresor A 18-10-500 XVSBDK
17IM00009	Stielfelmayer 3D měřicí stoj - 1. - tech.zhodnoc
17IM00010	Stielfelmayer 3D měřicí stoj - 2.- tech.zhodnoc
16IM00048	Fréza VHF 3
17IM00007	Soustruh SV 18RA/1250
16IM00085	Stielfelmayer - měřicí sonda - 2.
16IM00072	Vysokozdvizný vozík HYSTER H 3.5 FT
16IM00089	MULTI 4E mikroúderový značící stroj

16IM00065	STILL EGV vysokozdvizný vozík
16IM00067	Stielfelmayer 3D měřicí stoj - 2.
16IM00076	Svářečka MicorMIG 350 BasicPlus
16IM00091	Bruska 2UD BRH-20
16IM00096	Kompresor
19IM00003	Hrotový soustruh SV18 RA použitý
16IM00098	Pila pásová ARG 230
16IM00011	Pásová pila BOMAR Ergonomic 275,230 DG

Výše uvedené zařízení je Nájemce oprávněn po skončení doby nájmu z Předmětu nájmu odstranit. Při odstraňování bude Nájemce postupovat s přiměřenou péčí tak, aby nebylo zasaženo do nosných konstrukcí a nedošlo k nepřiměřenému zásahu do Předmětu nájmu. Uvedené zařízení bude odstraněno tak, aby při předání Předmět nájmu splňoval podmínky stanovené v článku III. 3 Smlouvy.

Příloha č. 3

Vzor předávacího protokolu při vrácení Předmětu nájmu

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

(při vrácení předmětu nájmu)

Společnost **KERI a.s.**, se sídlem Koňský trh 615, 511 01 Turnov, IČO: 28981901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3398, zastoupená [doplnit]

(dále jako „**Předávající**“)

a

Město Turnov, se sídlem Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov, IČO: 00276227, DIČ: CZ00276227, zastoupené [doplnit]

(dále jako „**Přejímající**“)

I.

Předávající a Přejímající uzavřeli dne ____ . září 2022 nájemní smlouvu (dále rovněž „**Smlouva**“), na základě které dne ____ . září 2022 Přejímající předal Předávajícímu k dočasnému užívání:

a) tyto nemovitosti:

- parc. č. 276/1, o výměře 10320 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č. p. 615 – průmyslový objekt;
- parc. č. 276/2, o výměře 156 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parc. č. 276/3, o výměře 282 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parc. č. 276/4, o výměře 54 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;
- parc. č. 276/5, o výměře 147 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: společný dvůr a
- parc. č. 276/6, o výměře 59 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha;

to vše zapsané pro katastrální území Turnov, obec Turnov na LV č. 7442 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily

a dále tuto nemovitost:

- pozemku parc. č. 273, o výměře 830 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha, zapsaného pro katastrální území Turnov, obec Turnov na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily

(všechny shora uvedené nemovitosti dále společně rovněž jako „**Nemovitosti**“)

b) včetně těchto dalších součástí a příslušenství Nemovitostí:

[doplnit]

II.

Předmětem vrácení z důvodu skončení nájemního vztahu ze strany Předávajícího Přejímajícímu jsou Nemovitosti, včetně součástí a příslušenství, tak jak jsou uvedeny v čl. I.

Předávající předal Přejímajícímu tyto klíče:

___ ks

___ ks

___ ks

___ ks

___ ks

Stav měřičů ke dni podpisu tohoto předávacího protokolu:

Stav elektroměru č.:kWh

Stav vodoměru č.: m³

Stav plynoměru č.: m³

Poznámky ke stavu Nemovitostí, včetně součástí a příslušenství ke dni vrácení:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III.

Tento protokol je pořizován ve dvou (2) vyhotoveních, kdy Předávající a Přejímající obdrží každý po jednom (1) vyhotovení.

Příloha: fotodokumentace

V _____ dne ____ . ____ . 202_

KERI a.s. (Předávající):

[doplnit jméno]

[doplnit funkci]

[doplnit jméno]

[doplnit funkci]

Město Turnov (Přejímající):

[doplnit jméno]

[doplnit funkci]