

Níže uvedení účastníci:

obchodní společnost

Anaerobic Power Biogas Benešov, spol. s r. o., IČO 023 18 024

se sídlem Příbyšice 40, 257 56 Neveklov

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 218098

zastoupená Reinhardem Göschlem, jednatelem

č. ú.: 288878460/0300 ČSOB

(dále jen jako „**pronajímatel**“ nebo „**APBB**“)

a

obchodní společnost

Technické služby Benešov, s. r. o., IČO 475 43 655

se sídlem Benešov, Na Spořilově 1371, PSČ 256 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 26411

zastoupená Ing. Jakubem Hostkem a Bohumilem Ratajem, jednatelem

(dále jen jako „**nájemce**“ nebo „**TSB**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli ve smyslu § 2201 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR A PROVOZU LISOVACÍ LINKY V AREÁLU APBB

(dále i jako „**smlouva o nájmu pozemků a provozu technologie**“ nebo „**smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků, na nichž se nachází areál pro nakládání s komunálním pevným odpadem:

pozemek p.č. st. 140, zastavěná plocha a nádvoří o evidované výměře 307 m², jehož **součástí je stavba bez č. p., č. e.**, stavba technického vybavení,

pozemek p.č. st. 141, zastavěná plocha a nádvoří o evidované výměře 555 m², jehož **součástí je stavba bez č. p., č. e.**, stavba technického vybavení

pozemek p. č. 1405/3 ostatní plocha o evidované výměře 5474 m²,

pozemek p. č. 1413/12, ostatní plocha o evidované výměře 1809 m²,

a dalších přilehlých pozemků zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 120 pro katastrální území Příbyšice, obec Neveklov

(dále společně jen „**předmětné pozemky**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že v možnosti právně nakládat s předmětnými pozemky v souladu s touto smlouvou není nijak omezen, ani ohledně předmětných pozemků nejsou vedeny žádné spory či soudní nebo správní řízení, které by omezovaly či ohrožovaly právo pronajímatele dát níže uvedený předmět nájmu nájemci do nájmu, nebo které by omezovaly či ohrožovaly právo nájemce na nerušený výkon práva nájmu dle této smlouvy.

3. Smluvní strany prohlašují, že dnešního dne vedle této smlouvy uzavřely

- a) Kupní smlouvu, jejímž předmětem je prodej nové lisovací linky, kterou APBB dříve nabyt do svého vlastnictví podle Kupní smlouvy ze dne 21. 12. 2022 uzavřené se společností IVP CZ a.s., do vlastnictví TSB. Tento prodej je uskutečněn s účinností k 28. 4. 2023,
- b) Dohodu o narovnání vzájemných práv a povinností (dále i jako „**Dohoda o narovnání**“), jejímž předmětem je mimo jiné ukončení smlouvy o nakládání s komunálním odpadem ze dne 3.9. 2021 dohodou smluvních stran před zahájením řádného provozu nové lisovací linky, jež je předmětem převodu dle kupní smlouvy uvedené v písm. a) tohoto odstavce (dále i jako „**nová lisovací linka**“).

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je dohoda smluvních stran o nájmu plochy (pozemků) a užívání společných prostor areálu APPB v Příbyšicích, a to za účelem provozu technologie nové lisovací linky, kterou TSB dne 28.4. 2023 nabývá do svého vlastnictví, a současně i provozu technologie třídící linky ve vlastnictví TSB, která se již na předmětných pozemcích nachází. TSB budou obě tyto technologie (novou lisovací linku a třídící linku) provozovat na své vlastní náklady v areálu APBB v souladu s ujednáním této smlouvy.
2. Předmětem nájmu plochy (pozemků) ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy a Dohody o narovnání je část předmětných pozemků o celkové výměře 1.000 m², blíže graficky specifikována v příloze č. 1 této smlouvy, zahrnující části:
 - a) pozemku p. č. st. 140, včetně stavby technického vybavení, jež je jeho součástí,
 - b) pozemku p. č. st. 141, včetně části stavby technického vybavení, jež je jeho součástí,
 - c) pozemku p. č. 1405/3 a
 - d) pozemku p. č. 1413/12(dále též jen „**pronajatá plocha**“ nebo „**pronajaté plochy**“),
2. Za účelem provozu nové lisovací linky a třídící linky budou TSB oprávněny po dobu platnosti této smlouvy spoluzívat spolu s pronajímatelem či dalšími oprávněnými uživateli předmětných pozemků rovněž komunikace a manipulační prostory včetně vjezdu a případných ploch k zaparkování vozidel na ostatních částech předmětných pozemků (dále též „**společné plochy**“), a to pro potřeby provozování technologie nové lisovací linky a třídící linky, zejména za účelem průjezdu nákladních automobilů, manipulace s odpadem a dalších nezbytných činností souvisejících se svozem a odvozem odpadu. Provozní podmínky, ze nichž jsou TSB oprávněny užívat společné plochy za účelem manipulace s odpadem a za účelem provozu nové lisovací linky a provozu třídící linky, jsou upraveny dále v této smlouvě.
3. Pronajímatel pronajímá nájemci za dále uvedených podmínek pronajaté plochy a umožňuje mu po dobu platnosti této smlouvy spoluzívat areál APBB v Příbyšicích za účelem uvedeným v čl. III. a v dalších ustanoveních této smlouvy. Nájemce se za to zavazuje hradit pronajímateli úplatu za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB v Příbyšicích, jejíž kalkulace je uvedena v příloze č. 4 Dohody o narovnání, a dodržovat další povinnosti stanovené touto smlouvou.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté plochy a společné plochy za účelem provozování svých technologií uvedených v čl. II., odst. 1 (technologie nové lisovací linky a technologie třídící linky), které jsou ke dni účinnosti této smlouvy umístěné na pronajaté ploše, za účelem svozu, manipulace, lisování, třídění a odvozu odpadu a k činnostem s tím přímo souvisejícím.
2. Za jiným účelem je nájemce oprávněn užívat pronajaté plochy a společné plochy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou 3 let od 28. 4. 2023.
2. Pronajatá plocha bude pronajímatelem nájemci předána k užívání a k provozu technologie nové lisovací linky a technologie třídící linky nejpozději první den platnosti této smlouvy (o předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol). Současně k těmtož dni umožní pronajímátel nájemci začít užívat společné plochy.
3. Nájemce má tzv. opční právo na prodloužení nájmu o dobu dalších nejméně 2 let. V takovém případě s ním uzavře pronajímátel na písemnou výzvu nájemce doručenou pronajímáтели nejpozději **3 měsíce** před uplynutím sjednané doby nájmu písemný dodatek k nájmní smlouvě obsahující prodloužení doby nájmu o další 2 toky.

V.

Úplata za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB

1. Nájemce se za užívání pronajaté plochy a společné plochy pro účely provozu nové lisovací linky a provozu třídící linky zavazuje hradit pronajímáтели počínaje dnem účinnosti této smlouvy úplatu za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB v Příbyšicích ve výši **99.200 Kč** (slovy: devadesátdevět tisíc dvě stě korun českých) **bez DPH měsíčně** (dále i jako „úplata nájemce“), přičemž:
 - a) Úplata nájemce je splatná na základě faktury - daňového dokladu vystaveného pronajímátem po skončení každého kalendářního měsíce se lhůtou splatnosti 15 dní ode dne doručení této faktury nájemci,
 - b) Při fakturaci bude k úplatě nájemce připočteno DPH dle platných právních předpisů.
2. Úplata nájemce představuje fixní odměnu náležící APBB za každý měsíc účinnosti této smlouvy. Tato fixní odměna představuje komplexní odměnu za užívání areálu APBB (pronajaté a společné plochy) pro účely provozu technologie nové lisovací linky a technologie třídící linky včetně zajištění dodávky pitné vody, úklidu společných prostor, zajištění osvětlení, provozu vstupní pojezdové brány, provozu kanalizačního systému včetně odvodnění plochy využívané TSB, možnosti využívat kamerový systém APBB apod. V návaznosti na fixní komplexní charakter úplaty nájemce nejsou TSB povinny k úhradě jakýchkoliv jiných nákladů APBB vyvolaných v souvislosti s touto smlouvou, resp. provozem nové lisovací linky a provozem třídící linky, vyjma případů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě (např. čl. VI, odst. 2. a 3. této smlouvy)
3. Pronajímátel je oprávněn nájmné jednou za 12 měsíců navýšit o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to od měsíce května, písemným oznámením nájemci obsahujícím uvedenou míru inflace a novou výši nájmného, doručeným do konce měsíce března. Poprvé je pronajímátel takto oprávněn navýšit nájmné od měsíce května 2024 o míru inflace zveřejněnou ČSÚ za rok 2023.

VI.

Další náklady a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce si zajistí odběr elektrické energie vlastním připojením, resp. smlouvou s vlastním dodavatelem elektrické energie, a za její spotřebu je povinen hradit přímo jejímu dodavateli.
2. Nájemce se zavazuje podílet se finančně na nákladech na provedení oprav společně užívaných komunikací v areálu pronajímatele, které pronajímátel provede do 12 měsíců po nabytí účinnosti této smlouvy, a to v rozsahu 50 % skutečně pronajímátem účelně vynaložených nákladů bez DPH na tyto opravy, maximálně však do výše 100.000,00 Kč bez DPH. Konkrétní opravy nájemce předem odsouhlasí co do rozsahu a výše očekávaných realizačních nákladů.

3. Nájemce se dále zavazuje podílet se finančně na nákladech na provedení oprav společně užívaných komunikací v areálu pronajímatele, které pronajímatel provede v období posledních 12 měsíců trvání nájmu dle této smlouvy před případným prodloužením nájmu dle opčního práva nájemce, a to v rozsahu 50 % skutečně pronajímatelem účelně vynaložených nákladů bez DPH na tyto opravy, maximálně však do výše 100.000,00 Kč bez DPH. Konkrétní opravy nájemce předem odsouhlasí co do rozsahu a výše očekávaných realizačních nákladů.
4. Náklady v souladu s odst. 2 a 3 uhradí nájemce na základě faktury - daňového dokladu vystavené pronajímatelem a doručené nájemci po provedení příslušných oprav.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat pronajaté plochy a společné plochy řádně a v souladu s touto smlouvou,
- b) postupovat tak, aby v důsledku jeho činnosti v průběhu platnosti této smlouvy nevznikalo poškození na pronajaté ploše, společných plochách nebo jiném majetku pronajímatele, případnou škodu na majetku pronajímatele vzniklou v důsledku jeho činnosti či opomenutí je povinen nájemce oznámit pronajímateli a v přiměřené lhůtě napravit provedením opravy takto poškozeného majetku pronajímatele,
- c) provádět a hradit běžnou údržbu a běžné opravy související s užíváním pronajaté plochy, není-li jinde v této smlouvě výslovně ujednáno jinak. Za běžnou údržbu a běžné opravy pronajaté plochy se považují údržba a opravy do výše vynaložených nákladů maximálně 5.000 Kč bez DPH za kalendářní měsíc,
- d) zjistí-li na pronajaté ploše nebo společných plochách poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit a které nemá povinnost odstranit nájemce podle písm. b), oznámí to neprodleně pronajímateli,
- e) učinit dle svých možností vše k zabránění vzniku škod v důsledku poškození či vad na pronajaté ploše a společných plochách,
- f) neprovádět žádnou úpravu, přestavbu ani jinou změnu pronajaté plochy, bez předchozího souhlasu pronajímatele,
- g) při skončení platnosti této smlouvy odstranit do 30 dnů změny pronajaté plochy, kterou sám provedl za dobu platnosti této smlouvy, ledaže pronajímatel jejich odstranění nežadá,
- h) nedat pronajatou plochu ani její část do podnájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- i) nejpozději do 30 dní od skončení účinnosti této smlouvy pronajatou plochu vyklidit od svých technologií a dalších věcí a předat ji takto pronajímateli,
- j) dodržovat povinnosti vyplývající z provozních podmínek sjednaných v čl. VIII této smlouvy,
- k) dodržovat své další povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci řádné užívání pronajaté plochy a společných ploch v souladu s touto smlouvou,
- b) udržovat společné plochy, resp. v rámci svých povinností a své odpovědnosti i pronajatou plochu, ve stavu způsobilém k užívání ze strany nájemce,
- c) odstranit poškození nebo vadu pronajaté plochy a společných ploch, které není povinen odstranit nájemce podle odst. 1, písm. b) tohoto článku smlouvy, v přiměřené době poté, kdy mu jej nájemce oznámil nebo kdy jej pronajímatel sám zjistil,

- d) dodržovat veškeré své povinnosti vyplývající z provozních podmínek sjednaných v čl. VIII. této smlouvy,
- e) dodržovat své další povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů.

VIII.

Provozní podmínky

1. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem se smluvní strany dohodly na těchto provozních podmínkách:

- a) APBB a TS umožní připojení kamer pro pracovníky TSB zabezpečující vážení – přístup bude pouze do kamer na dvůr a třídící linku. Pracovníci TSB zabezpečující vážení budou určovat a kontrolovat počet vozidel v areálu, maximální počet vozidel v prostoru linky a lisu je 2 vozidla. Vážení bude probíhat na váze TSB umístěné ve vedlejší areálu TSB.
- b) V rámci bezpečného provozu v areálu APBB dojde zjednosměrnění provozu vozidel v areálu (viz příložená mapa), a to s výjimkou pohybu manipulátorů, jimž je obousměrný provoz umožněn. V případě mimořádné situace bude umožněna jízda protisměrem po vzájemné dohodě vedení APBB a TSB.
- c) TSB se zavazuje postupovat po dobu platnosti smlouvy tak, aby nebyla přejížděna bezdůvodně váha APBB.
- d) TSB se zavazuje po celou dobu platnosti smlouvy zajistit volný průjezd kolem skladů papíru ve svém vlastním sousedícím areálu TSB.
- e) V situaci, kdy bude v areálu APBB více vozidel čekat na vykládku, zajistí TSB čekání vozidel ve svém sousedícím areálu TSB, přičemž strany budou postupovat tak, aby vždy zůstal volný průjezd komunikace k váze TSB umístěné ve vedlejší areálu TSB.
- f) TSB seznámí všechny své řidiče, své pracovníky a pracovníky svých zákazníků, kteří se budou pohybovat v areálu APBB, s požadavky a pravidly bezpečnosti práce v areálu APBB a s pravidly dopravního provozu v areálu APBB (dále i jako „Dopravní řád“). TSB s každou takovou osobou vyhotoví písemný zápis, v němž tato osoba svým podpisem potvrdí, že byla seznámena s požadavky bezpečnosti práce a pravidly dopravního provozu v areálu APBB. Za dodržování všech těchto pravidel těmito osobami odpovídá výhradně TSB.
- g) APBB je oprávněno provádět aktualizaci Dopravního řádu na základě provedených místních úprav formou dopravního značení a požadavků či rozhodnutí vedení APBB. Změny v Dopravním řádu však nesmí limitovat TSB v provozu a užívání nové lisovací linky a třídící linky. APBB se zavazuje bez zbytečného odkladu seznámit TSB s novým Dopravním řádem a projednat s TSB případné připomínky k novému Dopravnímu řádu.
- h) APBB umožní TSB po celou dobu platnosti smlouvy bez omezení vstup do areálu APBB a vstup do prostor šaten a WC. Provoz nové lisovací linky a třídící linky je dohodou smluvních stran standardně stanoven v pracovních dnech **Po-Pá 6,00 – 16,30 hod.** TSB jsou oprávněny v případě potřeby realizovat mimořádné směny o sobotách v rozmezí 6,00 – 14,30 hod. a mimořádné směny o svátcích, pakliže svátek připadá na jinak běžný pracovní den. O realizaci případné mimořádné směny informuje TSB APBB. Provoz nové lisovací linky a třídící linky v jiných termínech je možný po předchozím souhlasu APBB.
- i) APBB zajistí po celou dobu platnosti smlouvy pro TSB dodávku užitkové vody. Úplata za užívání pitné vody je zakalkulována (zahrnuta) do celkové úplaty za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB v Příbyšicích, která je uvedena v Příloze č. 4 Dohody

- o narovnání, kterou smluvní strany uzavírají současně s touto nájmní smlouvou, v položce Úhrada za užívání areálu APBB.
- j) APBB zajistí po celou dobu platnosti smlouvy osvětlení areálu překládací stanice. Úplata za zajištění osvětlení je zakalkulována (zahrnuta) do celkové úplaty za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB v Příbyšicích, která je uvedena v Příloze č. 4 Dohody o narovnání v položce Úhrada za užívání areálu APBB.
- k) APBB zabezpečí pro TSB po celou dobu platnosti smlouvy řádný provoz vstupní pojezdové brány tak, aby TSB mohly bez omezení areál APBB využívat, provoz kanalizačního systému v celém areálu APBB včetně odvodnění plochy využívaných TSB, a úklid společných prostor. Úplata za zajištění všech těchto záležitostí je zakalkulována (zahrnuta) do celkové úplaty za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB v Příbyšicích, která je uvedena v Příloze č. 4 Dohody o narovnání v položce Úhrada za užívání areálu APBB.
- l) APBB zabezpečí po celou dobu platnosti chod a údržba kamerového systému v areálu APBB a v rámci toho zpřístupní TSB kamery pro snímání pracovišť TSB. Úplata za zajištění kamerového systému je zakalkulována (zahrnuta) do celkové úplaty za pronájem pozemků (pronajaté plochy) a užívání areálu APBB v Příbyšicích, která je uvedena v Příloze č. 4 Dohody o narovnání v položce Úhrada za užívání areálu APBB.
- m) TSB se zavazuje na své vlastní náklady provádět průběžně úklid pronajaté plochy a dbát na to, aby provozem nové lisovací linky a třídící linky nevznikaly škody na majetku APBB či třetích osob a nevznikaly ekologické zátěže.
- n) APBB a TSB se dohodly na pravidelném týdenním využívání zametacího vozu v areálu APBB tak, že služba zametání bude probíhat vždy v úterý od 8.00 hod. v období 1.4. – 31.10. každého kalendářního roku platnosti této smlouvy. Služby zametacího vozu bude zabezpečovat v areálu APBB společnost TSB. Měsíční náklady za úklidovou činnost zametacího vozu ponese smluvní strany v režimu 50:50 tak, že TSB bude účtovat (fakturovat) APBB provedení této úklidové činnosti v četnosti 2x za každý kalendářní měsíc, a to dle svého standardního ceníku na bázi obvyklých cen. Mimo období 1.4. – 31.10. každého kalendářního roku platnosti této smlouvy může probíhat služba zametání prostřednictvím zametacího vozu po době smluvních stran.

IX.

Skončení platnosti smlouvy

1. Platnost této smlouvy skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byla sjednána (ustanovení čl. IV., odst. 3 této smlouvy tím není dotčeno),
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí pronajímatele,
- d) písemnou výpovědí nájemce,
- e) zánikem pronajaté plochy nebo společných ploch.

2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, pokud:

- a) nájemce i přes písemné upozornění pronajímatele a poskytnutí přiměřené lhůty k nápravě hrubě opakovaně poruší některou svou povinnost vyplývající z čl. VII, odst. 1 této smlouvy,
- b) je-li nájemce v prodlení s úhradou některé úplaty nájemce po dobu více než 90 dní.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, pokud:
- Pronajatá plocha nebo společné plochy přestaly být z objektivních důvodů způsobilé sloužit k účelu, k němuž byly nájemci poskytnuty, tj, nájemce je nemůže používat k provozu technologie nové lisovací linky a technologie třídící linky v souladu s podmínkami stanovenými v této smlouvě,
 - změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v této smlouvě pokračoval.
4. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně. Doručování probíhá do datových schránek smluvních stran nebo písemně na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

- Tuto smlouvu je možno po dobu její účinnosti měnit formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti dne 28. 4. 2023.
- Vzájemné vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
- Veškeré písemnosti budou zasílány smluvní stranou druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo doručovány osobně. Adresami pro doručování jsou adresy smluvních stran specifikované v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy některé ze smluvních stran je tato povinna oznámit druhé smluvní straně adresu novou, a to doporučeným dopisem odeslaným poštou do 3 dnů (slovy tři dnů) od změny adresy. Neoznámí-li takto druhé smluvní straně adresu novou, považují se písemnosti doručované smluvní straně na původní adresu za doručené 3 dny (slovy: tři dny) po uložení písemnosti na poště. Písemnosti se považují za doručené též v případě odmítnutí převzetí písemnosti či uplynutím desátého dne ode dne uložení u držitele poštovní licence.
- Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- Tato smlouva byla smluvními stranami uzavřena svobodně, vážně a je projevem vůle obou stran.

Přílohy:

Příloha č.1: Grafické vymezení pronajaté plochy

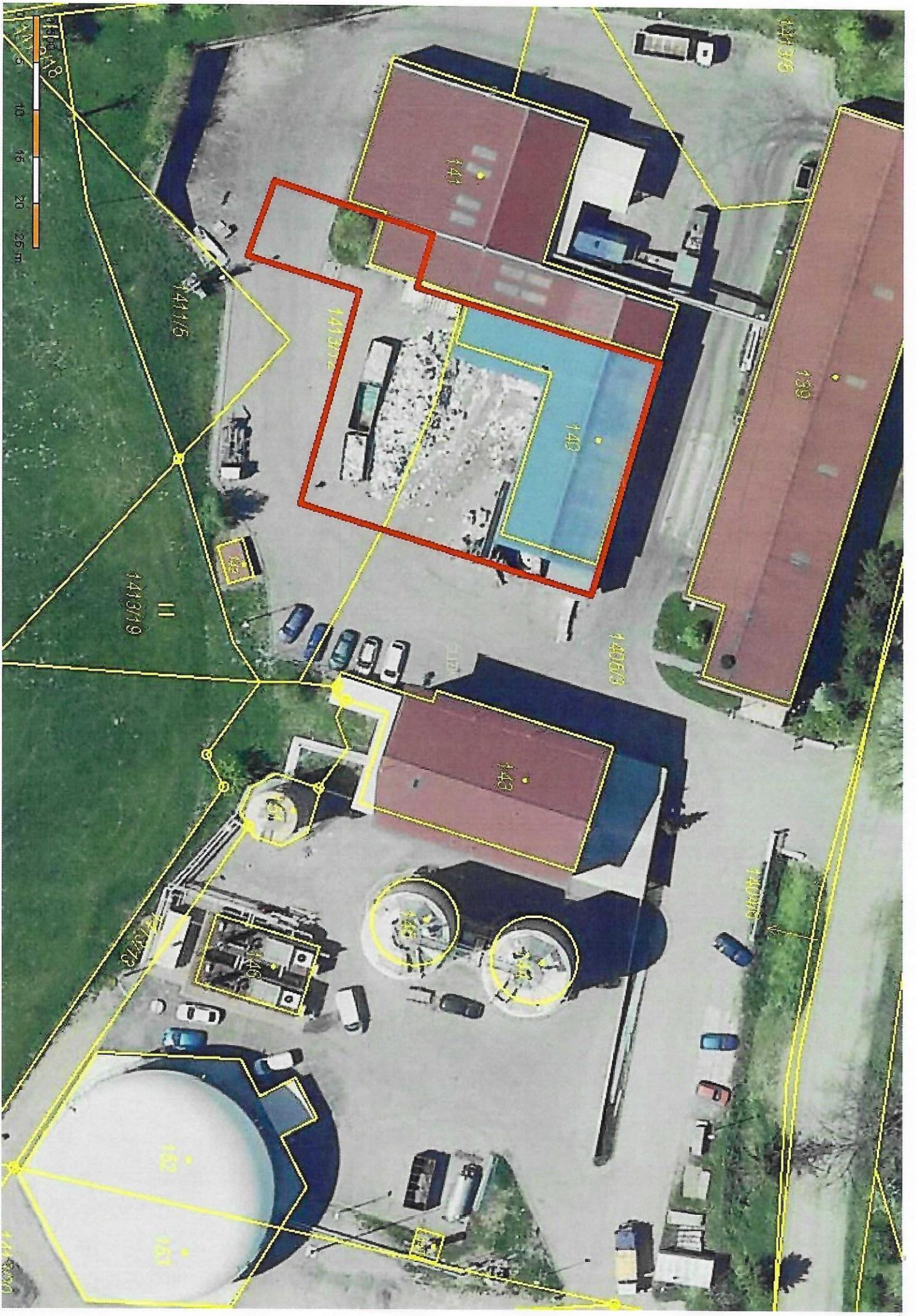
V Benešově dne 28. 4. 2023

V, dne

Technické služby Benešov, s. r. o.

Bohumil Rataj, jednatel

Anaerobic Power Biogas Benešov spol. s r. o. Ing.
Reinhard Göschl, jednatel



141316

144

139

140

14053

143

14045

14115

141319

14278

142

143

