

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OZ)

I. Účastníci a jejich postavení

- A. **Pronajímatel: Město Kostelec nad Orlicí** se sídlem Palackého náměstí 38, Kostelec nad Orlicí, IČO: 00274968, DIČ: CZ00274968, zastoupena RNDr. Tomášem Kytlíkem starostou, je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2345/39 (ostatní plocha), zapsaného na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, pro katastrální území a obec Kostelec nad Orlicí.
- B. **Nájemce: společnost AMMK21, s.r.o.**, IČO: 19446161, se sídlem Perucká 2482/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 386722, zastoupená panem Alešem Müllerem, jednatelem a panem Miroslavem Kačírkem, jednatelem; je společností, která hodlá na předmětu nájmu zřídit a provozovat bezkontaktní samoobslužnou myčku osobních a užitkových automobilů tovární značky EHRLE.

II. Předmět nájmu

- (1) Předmětem nájmu je část pozemku parc. č. 2345/39 o výměře 1 290 m², zapsaného na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, pro katastrální území a obec Kostelec nad Orlicí – grafické vyznačení Předmětu nájmu je patrné ze zákresu do snímku ortofotomapy předmětného území, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- (2) Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této Smlouvy se seznámil s Předmětem nájmu a prověřil faktický stav Předmětu nájmu, včetně možnosti přístupu a příjezdu, podmínek vybudování technické a dopravní infrastruktury k realizaci dočasné stavby samoobslužné automyčky s práškovou technologií, a že ani dle jeho odborného a pečlivého uvážení neshledává žádné překážky bránící nájmu dle této nájemní smlouvy.

III. Předmět Smlouvy

Předmětem této nájemní smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran a podmínek, za nichž Pronajímatel za sjednanou úplatu přenechává Nájemci Předmět nájmu na sjednanou dobu, za sjednaným účelem do nájmu a Nájemce Předmět nájmu do nájmu od Pronajímatele přijímá za podmínek uvedených v této Smlouvě.

IV. Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k umístění, výstavbě a užívání dočasné stavby samoobslužné myčky osobních a užitkových vozů s práškovou technologií tovární značky EHRLE (dále také jen „**Stavba**“ nebo „**Mycí centrum**“).

V. Doba trvání nájmu

- (1) Nájem se sjednává na dobu určitou od 11.03.2024 do 10.03.2034.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že za podmínky, že během trvání smluvního vztahu
 - a) nebude vydáno žádné pravomocné soudní či správní rozhodnutí, ze kterého by plynulo porušení povinností vztahujících se k provozování Mycího centra Nájemcem ani nebude zahájeno proti Nájemci insolvenční řízení, a
 - b) Nájemce neporuší žádnou ze svých smluvních povinností uvedených v této Smlouvě, je Nájemce oprávněn sdělit Pronajímateli, že má zájem na dalším trvání nájmu (právo opce), a to písemným oznámením, které musí být Pronajímateli doručeno nejpozději 6 měsíců před ukončením nájemního poměru uplynutím doby; v takovém případě se nájemní poměr prodlužuje o dalších 5 let. Právo opce je Nájemce oprávněn uplatnit dvakrát.

VI. Nájemné

- (1) Nájemné se sjednává ve výši 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) + DPH měsíčně. Pronajímatel poskytuje Nájemci následující slevu:

Ode dne 11.03.2024, kdy na základě dohody smluvních stran dojde k předání Předmětu nájmu, do posledního dne 6. měsíce po vydání a nabytí právní moci správního rozhodnutí, jímž bude povolena výstavba Mycího centra, bude Nájemce hradit nájemné ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) + DPH měsíčně.

V prvním a posledním měsíci trvání nájemního poměru bude nájemné hrazeno v poměrné výši.

- (2) S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně výši nájemného upravit, a to poměrně podle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu o průměrném ročním přírůstku indexu spotřebitelských cen. Poprvé bude takto nájemné upraveno v roce 2025 na rok trvání nájemního poměru od 1.1.2025 – 31.12.2025. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce. Veškeré výpočty valorizací, v souladu s ujednáním obsaženým v tomto bodu, provádí Pronajímatel.
- (3) Smluvní strany nesjednávají v této smlouvě povinnost Nájemce hradit Pronajímateli servisní poplatky za připojení k inženýrským sítím s ohledem na skutečnost, že Nájemce bude přípojky realizovat přímo na síť ve vlastnictví jednotlivých správců sítí. Přípojka vody bude provedena na stávající vodovod, který je ve vlastnictví Pronajímatele. Skutečně odebrané množství vody bude účtováno měsíčně na základě odečtu podružného vodoměru, který bude nainstalován na náklady Nájemce.

Nájemce se zavazuje platit nájemné Pronajímateli předem vždy do 15. dne měsíce příslušného měsíce, za který bude nájemné placeno, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele č. 19-1240074329/0800 vedený u České spořitelny a.s. pod VS: 9052000172. Nájemce je povinen každou platbu označit variabilním symbolem uvedeným výše v tomto odstavci.

- (4) Nájemné za necelý kalendářní měsíc bude zapláceno v poměrné části příslušné splátky.
- (5) Nájemné je řádně zapláceno, jestliže je každá ze splátek nejpozději ke dni splatnosti připsána na výše uvedený účet Pronajímatele.

VII. Výstavba na Předmětu nájmu

- (1) Veškerá povolení a úřední schválení potřebná k výstavbě objektu Mycího centra na Předmětu nájmu si obstarává Nájemce vlastní péčí. Pronajímatel se zavazuje být Nájemci při obstarávání veškerých nutných povolení a úředních schválení přiměřeně nápomocen.
- (2) Nájemce je oprávněn na Předmětu nájmu zřizovat stavby a umisťovat zde zařízení a provozy jen v rozsahu a za podmínek tak, jak to vyplývá z příslušných povolení či pokynů příslušných správních orgánů a z účelu nájmu sjednaného v této Smlouvě. Po dobu trvání nájmu odpovídá Nájemce Pronajímateli i za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně a hygienických předpisů, vztahujících se k Předmětu nájmu, a zavazuje se uhradit veškeré poplatky a sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů.
- (3) Pronajímatel tímto uděluje souhlas se změnou Předmětu nájmu v uvedeném rozsahu s tím, že
 - změna bude plně respektovat příslušná úřední povolení,
 - veškeré stavby budou zřízeny výhradně na přechodnou dobu, tj. na dobu trvání nájmu,
 - změna bude uskutečněna na náklady Nájemce,Pronajímatel se nezavazuje k úhradě takových nákladů Nájemce ani k úhradě případného zhodnocení Předmětu nájmu vzniklého činností Nájemce podle této Smlouvy, a to jak po dobu trvání nájmu, tak i po jeho skončení.
- (4) Nájemce se zavazuje uskutečnit výstavbu Mycího centra na Předmětu nájmu tak, aby neznemožnil či neztížil využití sousedních pozemků.
- (5) Po celou dobu trvání nájmu jsou všechny stavby a zařízení Mycího centra, včetně staveb pevně spojených se zemí, na Předmětu nájmu ve vlastnictví Nájemce.

VIII. Práva a povinnosti Nájemce; provoz na Předmětu nájmu

- (1) Nájemce je povinen při veškeré své činnosti, kterou v souladu s účelem nájmu na Předmětu nájmu vyvíjí, respektovat všechny obecně závazné právní předpisy a s provozem související individuální povolení a opatření, včetně příslušných technických norem.
- (2) Nájemce je oprávněn umístit na Stavbu své označení a/nebo dát povolení k umístění na Stavbu označení provozovatele Mycího centra v rozsahu a podobě uvedené v příloze č. 2, která se stává nedílnou součástí této Smlouvy. Pokud k takovému umístění bude zapotřebí souhlasu orgánu veřejné správy, je Nájemce oprávněn tak učinit na základě takového souhlasu. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost k vydání takového souhlasu.

- (3) Nájemce je povinen zajistit, aby provozování Mycího centra bylo po celou dobu trvání nájmu vždy pojištěno pojistnou smlouvou o pojištění odpovědnosti za škodu, která může být provozní činností Mycího centra způsobena Pronajímateli nebo třetí osobě. Výše uvedená pojistná smlouva musí být sjednána na minimální pojistnou částku 5.000.000 Kč, přičemž spoluúcast nesmí být vyšší než 5.000 Kč. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu o pojištění Stavby proti všem nebezpečím (zejména, nikoli však výhradně vandalismu, krádeži, poškození či zničení požárem, výbuchu, krupobití, vichřicí, záplavám, povodním, pádům stromů či jiných předmětů, poškození či zničení vodou z vodovodního zařízení, rozbití skla apod.). Nájemce je povinen a odpovídá za splnění povinnosti uzavření pojistné smlouvy o pojištění rizika přerušení provozu provozovatelem Mycího centra. Sjednání a udržování pojistných smluv tak, aby Nájemce a i provozovatel Mycího centra, každý z nich byl od počátku podnájmu pojištěn (u Stavby od počátku jejího užívání), je Nájemce povinen Pronajímateli kdykoliv na požádání prokázat. Vinkulace pojistného ve prospěch kterékoli třetí osoby se připouští pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- (4) Nájemce odpovídá za požární bezpečnost Stavby a technické a dopravní infrastruktury na Předmětu nájmu, a to po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen zabezpečovat pravidelnou údržbu a prohlídky a revize všech jím instalovaných protipožárních systémů a zařízení v souladu s platnými právními předpisy a závaznými a doporučenými normami.
- (5) Nájemce je oprávněn užívat v přiměřeném rozsahu příjezdové komunikace k Předmětu nájmu na principu obecného užívání pozemní komunikace.
- (6) Nájemce má právo na přístup k Předmětu nájmu každý den, po dobu 24 hodin denně.
- (7) Nájemce se zavazuje a souhlasí, že pokud by v průběhu nájmu došlo ke změně exteriérového vzhledu Stavby, včetně umístění označení či jakékoli reklamy na něm umístěné, je oprávněn provést takovéto změny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- (8) S předchozím písemným souhlasem Pronajímatele je Nájemce oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy na třetí osobu.

IX. Práva a povinnosti Pronajímatele

- (1) Na základě dohody smluvních stran dojde k předání předmětu nájmu dne 11.03.2024.
- (2) Převzetí Předmětu nájmu bude protokolováno ve zvláštním zápisu, který podepíší Pronajímatel a Nájemce.
- (3) Pronajímatel poskytne Nájemci potřebnou součinnost, tak jak je dle obecně závazných právních předpisů potřebné k zajištění povolení k umístění, povolení k výstavbě a povolení užívání Stavby. Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost na výzvu Nájemce či orgánu veřejné správy ve lhůtě obecně závaznými právními předpisy stanovené, případně určené orgánem veřejné správy, jinak ve lhůtě přiměřené povaze věci, která však nebude kratší 15 dnů ode dne doručení výzvy Nájemce.

- (4) Pronajímatel je povinen, výhradně za podmínky, že Nájemce sám bude řádně plnit své závazky z této nájemní smlouvy, zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájemní smlouvy i účelu užívání Předmětu nájmu dle nájemní smlouvy.

X. Skončení nájmu

- (1) Nájem skončí řádným uplynutím doby nájmu nebo dohodou smluvních stran o skončení nájmu.
- (2) Za níže sjednaných podmínek může Pronajímatel či Nájemce tuto Smlouvu vypovědět. V takovém případě skončí nájem posledním dnem dvouměsíční výpovědní doby, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy je písemná výpověď doručena druhému účastníkovi.
- (3) Pronajímatel může Smlouvu vypovědět, jestliže Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s jeho sjednaným účelem nebo jestliže závažným způsobem porušuje své závazky z této Smlouvy, zejména je-li v prodlení s platbou nájemného nebo úhrady za vodu.
- (4) Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět, pokud:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou převzal Předmět nájmu do užívání,
 - b) provoz Mycího centra, vybudovaného na Předmětu nájmu, bude znemožněn odnětím (zrušením) udělených povolení, úředními nařízeními nebo z jiných objektivních důvodů vyšší mocí.
- (5) Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený v původním stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se účastníci později jinak. O předání a převzetí bude sepsán písemný protokol. Nájemce je povinen odstranit Stavbu a stavby technické a dopravní infrastruktury ke dni skončení nájmu bez ohledu na to, zda nájem zanikne v důsledku uplynutí doby, na kterou byl sjednán, odstoupením, uplynutím výpovědní doby nebo jakýmkoliv jiným způsobem (dále jen "Skončení nájmu").

XI. Společná ustanovení

- (1) Při dodržení příslušných právních předpisů je Nájemce oprávněn využívat Předmět nájmu pro jakoukoli vlastní reklamu. Umístění reklamních zařízení musí respektovat oprávněné požadavky na nerušený výkon uživatelských práv provozovatelů činností na sousedních pozemcích.
- (2) Smlouva zavazuje i případné právní nástupce účastníků.

XII. Smluvní pokuty, platby

- (1) V případě, že Nájemce bude v prodlení s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku, je povinen hradit Pronajímatel vedle úroku z prodlení ve výši stanovené právním předpisem (nařízení vlády) i smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, a to od prvního dne prodlení Nájemce. Každá blíže nespecifikovaná platba bude započtena na jistinu dluhu a po jejím splacení na úrok z prodlení.

- (2) V případě, že Nájemci bude z důvodu, který Pronajímatel zavinil a nenapravil ani ve lhůtě 14 dnů po doručení písemného upozornění znemožněno užívat Předmět nájmu, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den, kdy bude Nájemci znemožněno užívat Předmět nájmu dle této Smlouvy. Smluvní pokutu není Nájemce vůči Pronajímateli oprávněn uplatnit, spočívá-li důvod v rozhodnutí orgánů veřejné moci.

XIII. Závěrečná ustanovení

- (1) Dohodou Smluvních stran se vylučuje použití následujících ustanovení Občanského zákoníku:
- § 1751 odst. 2, který stanoví možnost v přijetí nabídky odkázat na obchodní podmínky odlišné od obchodních podmínek připojených k nabídce;
- § 1799 a §1800 o adhezních smlouvách;
- § 1978 odst. 2, který stanoví, že marné uplynutí dodatečné lhůty k plnění, která již nebude prodloužena, má za následek zánik smlouvy odstoupením;
- §2208 odst. 1 poslední věta;
- § 2223 o povinnosti poskytnout odstupné při výpovědi smlouvy;
- § 2285 o konkludentním nájmu;
- § 2291 odst. 3 o povinnosti vyzývat k odstranění závadného chování nebo protiprávního stavu před podáním výpovědi bez výpovědní doby;
- (2) Strany se zavazují veškeré případné spory ze smlouvy řešit dohodou. Nebude-li dohoda možná, zavazují se Strany vyčkat pravomocného rozhodnutí obecného soudu v nalézacím řízení, kterému jsou povinny se podřídit. Svépomocné a svémocné řešení sporů ze Smlouvy je na základě ujednání stran zakázáno.
- (3) V případě, že se některá ustanovení této Smlouvy stanou neúčinnými, zůstává platnost a účinnost Smlouvy tímto nedotčena. Neúčinná ustanovení se nahrazují ustanoveními, která svým obsahem a účelem nejlépe odpovídají smyslu neúčinných ustanovení.
- (4) Jakékoli změny či doplňky smlouvy vyžadují písemnou formu, jinak nejsou platné.
- (5) Účastníci prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetli, že obsah Smlouvy odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že Smlouva nebyla ujednána v tísní či za jednostranně výhodných podmínek.
- (6) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Tato smlouva bude v souladu s platnou právní úpravou zveřejněna Pronajímatelem v registru smluv.
- (7) V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout Předmět nájmu zveřejněn vývěskou č.j. MUKO-3531/2024-mv dne 15.01.2024 a následně byl nájem a uzavření této smlouvy schváleny Radou města Kostelec nad Orlicí dne 04.03.2024, usnesením č. RM/724/2024.
- (8) Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

Přílohou Smlouvy jsou:

- 1) Snímek ortofotomapy předmětného území se zákresem Předmětu nájmu
- 2) Grafické znázornění označení Nájemce na Stavbě
- 3) Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- 4) Kopie LV č. 10001 pro k. ú. a obec Kostelec nad Orlicí

V Kostelci nad Orlicí dne2024

V Praze dne2024

.....
Město Kostelec nad Orlicí
RNDr. Tomáš Kytlík, starosta
Pronajímatel

.....
AMMK21, s.r.o.
Aleš Müller, jednatel
Nájemce

.....
AMMK21, s.r.o.
Miroslav Kačírek, jednatel
Nájemce