

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“

I. Smluvní strany

1. Město Rožnov pod Radhoštěm

se sídlem: Masarykovo nám. 128, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm
Zastoupené místostarostou Mgr. Tomášem Grosseem na základě usnesení Zastupitelstva města Rožnov pod Radhoštěm č. 5/2/ZM/08/11/2022
IČO: 00304271
DIČ: CZ00304271
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú.: 94-2772590257/0100

jako „pronajímatel“

a

2. Autocentrum Lukáš s.r.o.

se sídlem: Masarykova 752, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí
zastoupená jednatelem Ing. Janem Krupičkou
IČO: 26824108
DIČ: CZ26824108
bankovní spojení: Moneta Bank, č. ú. (zveřejněný účet): 168282785/0600
zapsána v obchodním rejstříku: Spisová značka: C 26795 vedená u Krajského soudu v Ostravě

jako „nájemce“

II. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. výlučným vlastníkem pozemku p. č. 3601/10 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm o celkové výměře 1639 m², zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí na LV 10001 pro obec a k.ú. Rožnov pod Radhoštěm.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **část pozemku**: p. č. 3601/10 o výměře 275 m² v k. ú. **Rožnov pod Radhoštěm**, vyznačenou v **situačním snímku, který je přílohou č. 1** a nedílnou součástí této smlouvy (dále „**předmět nájmu**“), výhradně k účelu uvedenému v odst. 3 tohoto článku. Nájemce se zavazuje předmět nájmu k uvedenému účelu užívat a zaplatit pronajímateli nájemné ve výši a za podmínek dohodnutých v této smlouvě.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu **pro účel** užívání odstavné parkovací plochy pro manipulaci při vykládání nových aut, pro parkování předváděcích osobních automobilů a osobních automobilů návštěvníků autosalonu a autoservisu AUTOCENTRUM LUKÁŠ, provozovaného v budově č. p. 2607 na pozemku p. č. st. 1160 v k.ú. Rožnov pod Radhoštěm (dále také „provozovna“), v souladu s předmětem svého podnikání, jak je zapsáno v obchodním rejstříku.
4. Nájemce se seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu je vhodný pro daný účel nájmu a jako takový ho do svého užívání přijímá. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu se považuje za předaný a převzatý dnem uzavření této smlouvy, neboť nájemce již jej užívá po převzetí provozovny od předcházejícího nájemce na základě předcházející smlouvy o nájmu pozemku ze dne 12. 12. 2019. S ohledem na umístění předmětu nájmu se nájemce zavazuje strpět průjezd přes předmět nájmu třetími osobami a tomuto nebránit, přičemž průjezd musí být široký nejméně 3 metry.
5. Nájemce se zavazuje starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět běžnou údržbu, opravy či úpravy. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli anebo třetími osobami v souvislosti s porušením těchto povinností.

III.

1. Nájemné je stanoveno po vzájemné dohodě smluvních stran ve výši **89,925 Kč/m²/kalendářní rok, celkem 24 729,38 Kč bez DPH, s DPH 29 922,54 zaokrouhleno na 29 923** (slovy: dvacetdevět tisíc devětsetdvacet tři koruny české) **za každý jeden rok trvání smlouvy.**
2. **Nájemné ve výši 29 923 Kč** je Nájemce povinen uhradit vždy na základě faktury vystavené Pronajímatelem každoročně v měsíci květnu, a to ve lhůtě splatnosti ve faktuře uvedené, nejdéle však do 15 dnů ode dne, kdy bude příslušná faktura doručena Nájemci.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se každoročně (automaticky) zvyšuje o roční míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí nejpozději do 15. 3. příslušného roku. Nájemce je však povinen zaplatit zvýšené nájemné i v případě, že toto oznámení neobdrží.
4. Prodlení nájemce s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů bude smluvními stranami považováno za podstatné porušení této nájemní smlouvy a je důvodem výpovědi ze strany pronajímatele dle čl. VI. odst. 4. písm. a) této smlouvy.

IV.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář výhradně ke sjednanému účelu uvedenému v článku II. této smlouvy,
- b) po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (včetně údržby zimní) a udržovat předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu způsobilém smlouvenému užívání, bez kterého jej nelze užívat ke sjednanému účelu; nájemce se zavazuje informovat pronajímatele předem písemně o všech nutných úpravách přesahujících běžnou údržbu,
- c) oznámit telefonicky a následně písemně pronajímateli do 3 dnů od okamžiku zjištění při obvyklé údržbě **potřebu oprav, úprav** bez ohledu na to, kdo je povinen opravu, úpravu, popř. udržovací práce provést. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Nájemce je povinen umožnit provedení opravy pronajímateli, pokud ji má pronajímatel provést. V opačném případě odpovídá nájemce za škody, které nesplněním povinností pronajímateli vznikly,
- d) oznámit telefonicky a následně písemně pronajímateli veškeré změny, škody a vady na předmětu nájmu, které nastaly jak zaviněním nájemce, tak i bez jeho zavinění, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou dnů od nastalé skutečnosti, jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva,
- e) po dobu trvání nájmu nepoužívat, neskladovat, nevyrábět, neprodukovat ani žádným jiným způsobem nenakládat na ani v předmětu nájmu žádné ropné, toxické nebo jiné nebezpečné odpady, substance, látky, jakož i jakékoli látky způsobilé škodit životnímu prostředí (dále jen „nebezpečné nebo škodlivé látky“). Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele o každém jednotlivém případě nakládání s nebezpečnými nebo škodlivými látkami. V případě, že nájemce, návštěvy nebo jiné osoby, které se budou vyskytovat na předmětu nájmu, budou nakládat s nebezpečnými nebo škodlivými látkami, je nájemce srozuměn s tím, že pronajímatel je dle svého uvážení oprávněn podniknout veškerá opatření nutná k úklidu anebo odstranění nebezpečných nebo škodlivých látek, a to na náklady nájemce, pokud taková opatření nepodnikne nájemce bez zbytečného odkladu sám. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou. Veškeré náklady a vydání, která pronajímateli v souvislosti s výše uvedenými opatřeními vzniknou, je nájemce povinen na výzvu pronajímatele pronajímateli neprodleně uhradit. Nájemce může zacházet s odpadem, smetím, popř. šrotem (dále jen „odpad“) pouze v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je povinen případný vzniklý odpad na své náklady průběžně odklízet,
- f) dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména na úseku požární prevence, požární ochrany, hygienické, bezpečnostní, ekologické a o nakládání s odpady, a pronajímateli umožnit kontrolu dodržování bezpečnosti práce a požární ochrany na předmětu nájmu,
- g) poskytnout pronajímateli součinnost při kontrole podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

2. Nájemce není oprávněn:

- a) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva,
- b) užívat předmět nájmu k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu a provozovat na předmětu

nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu dle této smlouvy,

- c) provést změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zejména provádět stavební či jiné obdobné úpravy v nebo na předmětu nájmu; Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Je-li k úpravám předmětu nájmu nutný souhlas, stanovisko či vyjádření orgánů veřejné správy, nájemce je povinen si takový souhlas, stanovisko či vyjádření zajistit na své náklady před započítáním prací po obdržení souhlasu pronajímatele k úpravám.
3. Případnou změnu předmětu nájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provádí nájemce na vlastní náklady. Po ukončení nájmu nebude ze strany pronajímatele poskytnuta nájemci žádná náhrada za případné zhodnocení předmětu nájmu a nájemce nebude takovou náhradu po pronajímateli požadovat. Nájemce se výslovně vzdává zhodnocení, resp. protihodnoty toho, oč se případně zvýší hodnota předmětu nájmu provedením změny předmětu nájmu a náhrady nákladů vynaložených na provedení změny předmětu nájmu a zhodnocení předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci ode dne předání a převzetí předmětu nájmu do skončení nájmu dle této smlouvy nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět úpravy a změny na nebo v předmětu nájmu, i bez souhlasu nájemce. O prováděných změnách předmětu nájmu bude pronajímatel nájemce informovat v dostatečném předstihu. Stavební úpravy a jiné podstatné změny na nebo v předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn provádět po dohodě s nájemci. Bez dohody nebo i bez souhlasu může pronajímatel provést úpravy a opravy ze závažných důvodů (např. na příkaz orgánu státní správy, hrozí-li újma/škoda na zdraví či majetku, hrozí-li havárie, je potřeba odstranit následky újmy/škody, následky po havárii). Nájemce je povinen provedení v uvedených případech umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Pronajímatel neodpovídá za věci (majetek) nájemce v/na předmětu nájmu v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Provozovatelem ve smyslu ustanovení § 2945 občanského zákoníku je nájemce.

VI.

Doba trvání nájmu, skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy je ujednán **na dobu neurčitou od 1. 5. 2024.**
2. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Dohoda o zrušení smlouvy a výpověď musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je v tomto případě tříměsíční a začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. **Pronajímatel je oprávněn vypovědět** tuto smlouvu, jestliže:
 - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného dle článku III. této smlouvy po dobu delší než 30 dnů,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
 - c) nájemce porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k upuštění od závadného jednání nadále svou povinnost, popř. své povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání (podnájmu) jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce užívá předmět nájmu způsobem odporujícím veřejnému pořádku anebo strpí užívání předmětu nájmu třetími osobami způsobem odporujícím veřejnému pořádku,
 - f) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než je účel sjednaný touto smlouvou,
 - g) nájemce neužívá předmět nájmu déle než 3 měsíce,
 - h) nájemce užívá i přes písemnou výstrahu pronajímatele předmět nájmu nebo trpí-li užívání předmětu nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí škoda,
 - i) nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu dle této smlouvy,
 - j) provede-li nájemce změny v nebo na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu.

Ve výše uvedených případech je výpovědní doba 15 dnů a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.
5. **Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět** z těchto důvodů:
 - a) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k účelu, k němuž byl určen, nebo

- b) porušuje-li pronajímatel své povinnosti z této smlouvy vůči nájemci. Ve výše uvedených případech je výpovědní doba 15 dnů a začíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi pronajímateli.
- Po ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do 15 dnů **vyklizený** předmět nájmu odevzdat pronajímateli. Nájemce je povinen před ukončením nájmu, nejpozději k poslednímu dni trvání této smlouvy, uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli škodu, kterou způsobil sám nebo třetí osoba na nebo v předmětu nájmu v době trvání nájmu.
 - Pokud nájemce nepředá vyklizený předmět nájmu do 15 dnů ode dne skončení nájmu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyhotovit přesný seznam věcí, které se na předmětu nájmu nacházejí a tyto odstranit a uskladnit na náklady nájemce.

VII. Sankční ujednání

- V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či jiného peněžitého závazku z této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- Pokud nájemce nesplní nebo poruší některou z nepeněžitých povinností uvedených v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý případ, a to i opakovaně.
- Pro případ prodlení s předáním předmětu nájmu delšího než 10 dnů je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu i bez účasti nájemce na náklady nájemce. Pronajímatel pak vyhotoví seznam věcí, které vyklidil z předmětu nájmu, a předá ho nájemci. Věci budou předány nájemci po úhradě všech nedoplatek nájemce vůči pronajímateli.
- Smluvní pokuta je splatná na základě jejího vyúčtování ve lhůtě a na účet uvedený ve vyúčtování smluvní pokuty.
- Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost nájemce odstranit závadný stav a právo pronajímatele na náhradu škody, která vznikla porušením povinností nájemce. Náhrady škody se pronajímatel může domáhat samostatně vedle smluvní pokuty, a to i v případě, kdy výše škody přesáhne smluvní pokutu.

VIII. Doložka

- Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem.
- Záměr na pronájem předmětu nájmu byl schválen Radou města Rožnova pod Radhoštěm usnesením č. 827/54/RM/11/03/2024 dne 11.3.2024. Tento záměr na pronájem byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup, v době od 18.3.2024 do 2.4.2024.
- Tuto smlouvu schválila Rada města Rožnov pod Radhoštěm na svém zasedání dne 15.4.2024 usnesením č. 884/56/RM/15/04/2024.

IX. Ostatní ujednání

- Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, za který nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Nájemce není rovněž oprávněn převést nájem dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží, a to ani písemnou smlouvou o převodu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje e-mailová či jiná elektronická zpráva.
- Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva i jednotlivé údaje v ní uvedené mohou být zveřejněny podle zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu a postupem a v souladu s uvedeným právním předpisem a je srozuměn se zveřejněním (včetně zpracování) této smlouvy, příp. všech údajů uvedených v této smlouvě a jejich případných přílohách a dodatcích, v informačních systémech pronajímatele, příp. systémech/registrech dle platných právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství a zároveň nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů. Tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a toto zveřejnění zajistí pronajímatel.

X.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1. 5. 2024.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně – dodatky podepsanými oběma smluvními stranami/ oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Dodatek se neuzavírá v případě změny názvu, statutárního orgánu, sídla či bankovního účtu kterékoli ze smluvních stran. V takovém případě postačí písemné oznámení o změně.
3. Smluvní strany se zavazují neprodleně vzájemně informovat o změně všech skutečností, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností z této smlouvy, jinak odpovídají za škodu, kterou porušením této povinnosti porušily.
4. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem; pokud se některé z ujednání obsažených v této smlouvě neshoduje se zákonnými ustanoveními, jde o projev vůle smluvních stran se od zákonných ustanovení odchýlit a nahradit ustanovení ujednáními obsaženými v této smlouvě.
5. Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným nebo neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy.
6. Dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně právních předpisů, v jejímž důsledku vznikne povinnost upravit smluvně záležitosti touto smlouvou dosud neupravené, zavazují se smluvní strany přijmout bez zbytečného odkladu dodatek k této smlouvě, kterým chybějící záležitosti upraví tak, aby obsah dodatku při zachování požadavků stanovených právním předpisem odpovídal účelu této smlouvy.
7. Odpověď smluvní strany podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem či odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
8. Smluvní strany potvrzují, že uzavření této smlouvy je výsledkem jednání stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva výtisky obdrží pronajímatel.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je: Příloha č. 1 - situační snímek
11. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly či chtěly ujednat. 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 žádné ze smluvních stran jakýkoli závazek.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují své podpisy.

V Rožnově pod Radhoštěm dne 17.4.2024

V Rožnově pod Radhoštěm dne 22.4.2024

za pronajímatele:
Mgr. Tomáš Gross, místostarosta města

za nájemce
Ing. Jan Krupička, jednatel

Příloha č. 1

