

Smlouva o nájmu pozemku

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm
zastoupené: Ing. Janem Rejmanem, starostou
IČO: 00297852
DIČ: CZ00297852
bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm
číslo účtu: XXXXXXXXXX
(dále jen „pronajímatel“)

Autocentrum Lukáš s.r.o.

se sídlem: Masarykova 752, Krásno nad Bečvou, 757 01, Valašské
Meziříčí
zastoupené: Ing. Liborem Holým a Janem Krupičkou, jednatelem
IČO: 26824108
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu.: XXXXXXXXXX
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 26795
(dále jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu pozemku
podle § 2202 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)
(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem následujících pozemků p.č. 2714/2, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 12208 m² a 2732/1, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 10317 m² v obci a k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č.10001 pro obec a k.ú. Frenštát pod Radhoštěm.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část místní komunikace III. třídy MK984 na pozemku **p.č. 2714/2**, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 164 m² a část hlavního chodníku CH116P, umístěného na části pozemku **p.č. 2732/1**, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 15 m². **Celková výměra** pronajatých pozemků činí **179 m²**. Bližší specifikace vymezení předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, dále jen „**předmět nájmu**“.

II.

Doba nájmu

1. Smluvní strany sjednávají nájem předmětu nájmu podle této smlouvy na dobu **neurčitou, počínaje dnem 1. 5. 2024.**

III.

Výše nájmu a jeho splatnost

1. Výše nájmu činí **76,34 Kč/m²/rok bez DPH**. Cena je stanovena dohodou. Celková cena nájmného za **jeden rok pronájmu činí 13.665,00 Kč/celková výměra/rok bez DPH (zaokrouhleno)**. K ceně nájmného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Variabilní symbol platby je: **9019021524**.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem **1x ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku**. Splatnost faktury činí 14 dnů. Poměrná část **nájmného za rok 2024** bude nájemcem zaplacená na základě faktury vystavené pronajímatelem **do 30 dnů od podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran**.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem předmětu nájmu sám na vlastní náklady.
7. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do jejího úplného zaplacení.
8. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájmného **v závislosti na růstu míry inflace**, možném pohybu cen a místní úpravě nájmného, **dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájmného oznámením pronajímatele o změně podmínek**. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájmného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájmného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.

IV.

Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Předmět nájmu se nájemci předává do nájmu za účelem jeho využití jako venkovní plochy určené k odstavnému parkování firemních vozidel a vozidel zákazníků a pro umístění světelné reklamy a reklamního poutače nájemce - společnosti Autocentrum Lukáš s.r.o.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

V.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bude sepsán předávací protokol.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu platnosti této smlouvy bude předmět nájmu udržovat na svůj náklad ve stavu způsobilém k jeho účelu užívání, v řádném stavu, a i jinak s ním nakládat jako dobrý hospodář.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na předmětu nájmu nebo ke škodě na majetku sousedícím s předmětem nájmu, ani ke zhoršení poměrů užívání sousedního majetku či k omezení užívání sousedního majetku nad přiměřenou míru. Dále se nájemce zavazuje vlastními silami a na vlastní náklady provádět úklid užívaného předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj účet okamžité odstraňování havárií, běžnou údržbu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo učinit tak na svůj náklad sám namísto nájemce a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Dále je též nájemce povinen provádět na své náklady veškeré opravy předmětu nájmu či jej uvést do původního stavu, pokud předmět nájmu poškodil.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájemem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15 dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
7. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný či umístěný majetek na předmětu nájmu.
8. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup na něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá nárok na prominutí nebo slevu nájemného po dobu úprav, oprav nebo rekonstrukce předmětu nájmu a dále v případě plánovaných nebo havarijních oprav prováděných pronajímatelem.
10. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.
11. Umístění reklamy či jiných informačních tabulí na předmětu nájmu může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres situačního umístění na předmětu nájmu. Při skončení nájmu odstraní nájemce tabule, které na nemovité věci umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
12. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
13. K provádění úprav na předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítáním jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po

odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.

14. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických, plynových a vodovodních vedení či kanalizace.
15. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.
16. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každé jednotlivé porušení této nájemní smlouvy.

VII.

Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět v **tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. **Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání prostor v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
6. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání.
7. V době tři měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětu nájmu přístup do něj v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu nebo na něm.
9. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém mu byl při započetí nájmu předán, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným i rozpracovaným úpravám, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele. Nesplní-li nájemce ke dni skončení nájmu závazek k vyklizení předmětu nájmu za podmínek předcházející věty, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu 1.000,00 Kč za každý i započatý den prodlení nájemce s vyklizením prostor. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany domáhat se náhrady způsobené škody, a to i v případě, že by smluvní pokuta v úhrnu převyšovala vzniklou škodu v plné výši.
10. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen předmět nájmu vyklidit až do jeho faktického předání, se nájemce zavazuje vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně stanoveného nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu. Takto

vzniklé bezdůvodné obohacení se nájemce zavazuje následně vydávat bez toho, aby musel být pronajímatelem k vydání jednotlivých částek bezdůvodného obohacení (ve výši měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu) vyzván, a to v termínech a za podmínek, za kterých je nájemce povinen dle této smlouvy hradit předmětné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu.

VIII.

Vypořádání bezdůvodného obohacení

1. Nájemce prohlašuje, že užíval v období od 1. 1. 2024 do 30. 4. 2024 bez právního důvodu části pozemků uvedených v odst. 2 článku I. smlouvy, čímž došlo k jeho bezdůvodnému obohacení.
2. Smluvní strany se dohodly na vypořádání bezdůvodného obohacení nájemce uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy tak, že nájemce uhradí pronajímateli z titulu bezdůvodného obohacení částku ve výši **4.555,00 Kč bez DPH**. Tato částka bude uhrazena na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne jejího vystavení. Předmět plnění dle tohoto ustanovení smlouvy podléhá DPH.
3. Smluvní strany prohlašují, že podpisem této smlouvy a uhrazením částky dle čl. VIII., odst. 2 této smlouvy jsou narovnána jejich veškerá vzájemná práva týkající se užívání pozemků uvedených v čl. I., odst. 2 této smlouvy bez právního důvodu za výše uvedené období.
4. O uplatnění práva na vydání plnění z bezdůvodného obohacení rozhodla Rada města Frenštát pod Radhoštěm na svém jednání dne 8. 4. 2024 usnesením č. 824/40/RM/2024II.

IX.

Závěrečná ujednání

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona o registru smluv č. 340/2015 Sb., tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.
7. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označené, na základě dohody obou smluvních stran.
8. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany si však vylučují aplikaci ustanovení § 2230, § 2307 a § 2315 občanského zákoníku.
9. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
11. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 20. 12. 2023 do 5. 1. 2024.

12. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 824/40/RM/2024, schváleným na její 40. schůzi dne 8. 4. 2024.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Bližší specifikace předmětu nájmu

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne.....

Digitálně podepsal Ing. Jan Rejman
Datum: 29.04.2024 15:46:58 +02:00

.....
za pronajímatele
Ing. Jan Rejman, starosta

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne

Ing. Jan
Krupička

Digitálně podepsal Ing.
Jan Krupička
Datum: 2024.04.25
15:00:18 +02'00'

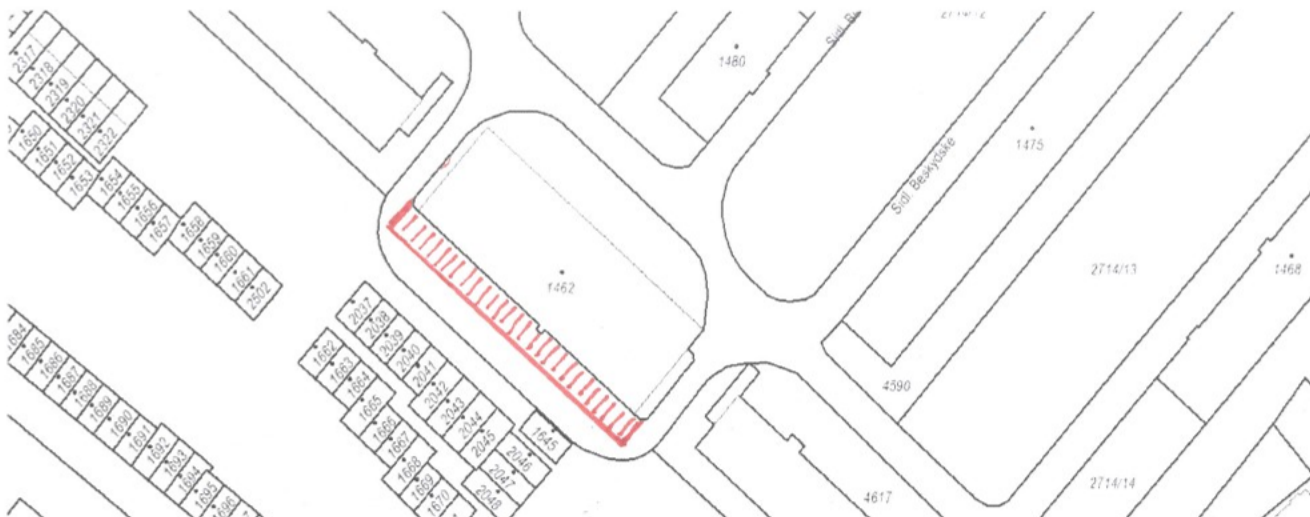
Ing. Libor
Holý

Digitálně podepsal
Ing. Libor Holý
Datum: 2024.04.25
15:31:37 +02'00'

.....
za nájemce
Ing. Libor Holý, Jan Krupička

Příloha č. 1: Bližší specifikace pozemku

p.č. 2714/2



p.č. 2732/1

