

Smlouva o nájmu pozemku a nebytových prostor v objektu Povodňový dvůr Hradec Králové, Pouchov

číslo O600170011

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Účastníci smlouvy

Pronajímatel:

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové - Slezské Předměstí
zastoupený: XXXXX, ředitelem závodu Jablonec nad Nisou
IČO: 70890005
DIČ: CZ70890005
bankovní spojení: XXXXX
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

KOVOTRADE CZ s.r.o.

se sídlem: Na Dubech 58, 503 41 Hradec Králové
zastoupená: Ing. Vladimírem Stuchlíkem, jednatelem
IČO: 25927507
DIČ: CZ25927507
telefonický kontakt: XXXXX
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 15131

dále jen „nájemce“

Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemku a nebytových prostor:

Článek 1

1. Pronajímatel má právo hospodařit ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích s pozemkem, který je evidovaný jako stavební parcela č. 1474 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, vedený na listu vlastnictví č. 20565 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálního pracoviště Hradec Králové.
2. Na pozemku uvedeném v článku 1.1. této smlouvy je umístěna stavba s číslem popisným č. 915 - stavba objektu bývalých dílen a skladu mechanizace, která je součástí pozemku stp. č. 1474 v k.ú. Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, která je ve vlastnictví státu a právo hospodařit s ní má, ve smyslu zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, pronajímatel. Předmětná stavba je evidovaná v dlouhodobém hmotném majetku pronajímatele pod inventárním číslem 9051000692.

Článek 2

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část pozemku uvedeného v čl. 1.1. této smlouvy o celkové výměře 390 m² a část stavby uvedené v čl. 1.2. této smlouvy o celkové výměře 170,20 m² tj. doprovodné prostory 12,90 m² (chodba 3,8 m² a sociální zařízení 9,10 m²), dílenské prostory 46,40 m² a skladové prostory 110,90 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“), které dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu a jiných úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti.
2. Nájemce bude předmět nájmu výlučně užívat k podnikatelské činnosti – skladování a třídění zboží.

Článek 3

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy o nájmu pozemku a nebytových prostor č. O600170011.

Článek 4

1. Účastníci smlouvy se dohodli na nájemném ve výši **139 120,- Kč + DPH v zákonné výši za celou pronajímanou plochu za rok**. Výše nájmu byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 3589/1446/2017 ze dne 12.7.2017, který vypracoval XXXXX, znalec pro obor stavebnictví – ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, XXXXX. Znalecký posudek bude předán nájemci v elektronické podobě při podpisu smlouvy. Nájemné bude hrazeno měsíčně ve výši **11 594,- + DPH v zákonné výši** na základě daňového dokladu, který bude pronajímatel zasílat nájemci. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné k poslednímu dni v příslušném měsíci. V roce, v němž nabyde tato smlouva účinnosti, se za den uskutečnění zdanitelného plnění považuje den, kdy tato smlouva nabyde účinnosti. Daňový doklad bude mít splatnost 14 dnů ode dne vystavení pronajímatelem.
2. Účastníci smlouvy se dále dohodli na úroku z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením nájemného.
3. Účastníci smlouvy se dohodli, že výše nájemného bude v průběhu platnosti smlouvy každoročně přehodnocována, a to ve stejném poměru ke změnám úředně stanoveného koeficientu růstu spotřebitelských cen vydávaného Českým statistickým úřadem v Praze za uplynulý rok. Úprava výše náhrady bude automaticky promítnuta do výše nájemného příslušného roku, pokud růst inflačního koeficientu přesáhne 1%.

Článek 5

1. Spotřeba elektrické energie bude 1x za rok přeúčtována daňovým dokladem dle skutečné spotřeby elektrické energie nájemcem dle měření podružného elektroměru.
2. Cenu za odběr elektrické energie nájemcem stanoví pronajímatel jako část ceny, kterou je povinen hradit pronajímatel dodavateli za elektrickou energii jím odebranou, odpovídající množství odebrané elektřiny nájemcem dle podružného elektroměru. Cena za odebranou elektrickou energii bude tedy rozúčtována bez jakýchkoli příplatků. Odečet stavu podružného elektroměru pro účely rozúčtování zajistí nájemce vždy k 31. prosinci každého roku. Stav podružného elektroměru zašle na e-mailovou adresu pronajímatele XXXXX. Kontrola odečtu elektroměru je současně umožněna pověřenému pracovníkovi pronajímatele, kterým je p. XXXXX – vedoucí provozního střediska.
3. Úhrada ceny za odběr elektrické energie bude uskutečňována na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 15 dnů ode dne vystavení, a to po obdržení daňového dokladu od dodavatele elektrické energie.

Poskytování dalších služeb není předmětem této smlouvy.

Článek 6

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímané části pozemku a části stavby a přejímá je do dočasného užívání. Zároveň se zavazuje užívat je pouze ke sjednanému účelu dle článku 2 této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jako i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné nájemcem tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
4. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věci, nalézajících se v tomto prostoru předmětu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje dbát na to, aby nedošlo k poškození nebo zničení majetku pronajímatele. V případě, že by došlo k poškození nebo zničení majetku pronajímatele zaviněním nájemce nebo jeho nedbalostí, bere nájemce na vědomí a souhlasí, že vzniklé škody mu budou pronajímatelem vyúčtovány a on je pronajímateli ve lhůtě 10 dnů ode dne vyúčtování uhradí.
6. Změny na pronajímané části pozemku a stavby je nájemce oprávněn provádět pouze se souhlasem pronajímatele na základě písemného dodatku k této smlouvě a na vlastní náklady.
7. Bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce pronajímané části pozemku a stavby použít pro umístění stavby, přístavby nebo jiné úpravy trvalého charakteru.
8. Nájemce není oprávněn k tomu, aby přenechal pronajímanou část pozemku a část stavby do podnájmu či jiného užívání (úplatného či bezúplatného) jiné osobě.
9. Nájemce je povinen v rámci užívání pronajímané části pozemku a části stavby důsledně dodržovat technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další právní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně osob, majetku a životního prostředí.
10. Zvláštní pozornost je nájemce povinen věnovat čistotě povrchových a podzemních vod a zabránit jejich znečištění ropnými produkty nebo závadnými látkami. Tyto případné události je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli. V případě vzniku znečištění zodpovídá nájemce za jeho úplnou likvidaci. Nájemce odpovídá za dodržování zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, v případě jeho porušení se zavazuje uhradit veškeré sankce z tohoto zákona vyplývající.
11. Nájemce je povinen udržovat svá odběrná zařízení a spotřebiče v souladu s technickými normami.
12. Pojištění objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu a zařízení, které je součástí nájmu, hradí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
13. Pronajímatel má právo omezit či přerušit poskytování elektrické energie dle této smlouvy v nezbytném rozsahu v případě přerušení dodávky elektřiny do vlastního zařízení, v případě poruchy vlastního zařízení, v případě plánovaných oprav, rekonstrukcí, údržby a revizí s tím, že při plánovaném přerušení poskytování elektrické energie o něm informuje nájemce, jakož i v případě, že bude elektrickou energii potřebovat pro svou vlastní potřebu. Pronajímatel

v takovém případě nenese odpovědnost za případnou škodu, která nájemci v důsledku omezení či přerušování poskytování elektrické energie vznikne.

14. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
15. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebnětechnického určení vhodný pro předmět nájmu.
16. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do prostor předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedeném ve smlouvě.
17. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit přístup k objektu na jeho pozemku a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst.
18. Pronajímatel umožní po vzájemné dohodě nájemci vhodné označení pronajatých prostor a prezentaci jeho činnosti uvnitř i vně objektu.

Článek 7

1. Nájemní smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran, a dále výpovědí jedné nebo druhé strany.
2. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Jestliže nájemce nájemci poruší své povinnosti stanovené v bodech 2. až 11. článku 5 této smlouvy nepodstatným způsobem a takové porušení neodstraní ani do 20 dnů od výzvy pronajímatele, nebo poruší povinnosti stanovené v bodech 2. až 11. článku 5 této smlouvy podstatným způsobem, má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 dnů. V takovém případě činí výpovědní doba 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek 8

1. Pronajímatel je oprávněn provést kdykoliv kontrolu dohodnutého způsobu užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje po ukončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu protokolárně ve stavu v jakém ho převzal a v případě vzniklých škod tyto odstranit. V případě, že tak do 14 dnů neučiní, provede toto pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit veškeré náklady s tím spojené na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a zaslaného nájemci, se splatností 14 dní ode dne jeho vystavení.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, a s jejím uveřejněním včetně metadat, případných dodatků a odvozených dokumentů v plném rozsahu souhlasí. Povodí Labe, státní podnik zašle tuto smlouvu správci registru smluv, s čímž je KOVOTRADE CZ, s.r.o. srozuměn.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, přičemž všechny mají platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po dvou jejích podepsaných vyhotoveních.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do katastru nemovitostí nebudou.

7. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká Smlouva o nájmu nebytových prostor v objektu Povodňový dvůr Hradec Králové, Pouchov č. O100070020 uzavřená dne 31.7.2007 mezi Povodím Labe, státní podnik a nájemcem KOVOTRADE CZ, s.r.o.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.8.2017.
9. Kontaktními osobami pro plnění této smlouvy jsou na straně pronajímatele XXXXX, tel.: XXXXX, e-mail: XXXXX a na straně nájemce XXXXX, tel.: XXXXX, e-mail: XXXXX.
10. Ministerstvo zemědělství, které vykonává funkci zakladatele pronajímatele, podle bodu 6.6.8. Statutu ze dne 17.2.2017 č.j.: 4536/2017-MZE-13221 státního podniku Povodí Labe, státní podnik, vydalo k této smlouvě obecný souhlas k nakládání s určeným majetkem.

Příloha :

1. Informace o parcele pro předmět nájmu.
2. Situace s vyznačením rozsahu nájmu.

V Hradci Králové dne

V Hradci Králové dne.....

.....
za pronajímatele
XXXXX, ředitel závodu

.....
za nájemce
Ing. Vladimír Stuchlík, jednatel