

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ A INVENTÁŘE

Číslo smlouvy pronajímatele: 497/00066001/2016

Číslo smlouvy nájemce: 11N/2016

Středočeský kraj,

IČ: 708 91 095,

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 - Smíchov,

zastoupený na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 organizací

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

panem Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace,

IČ: 000 66 001,

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5,

bankovní spojení

variabilní symbol: číslo daňového dokladu

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

AVE Kladno, s.r.o.

IČ: 250 85 221

se sídlem: Smečenská 381, Kladno, PSČ 272 04

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 48250,

bankovní spojení

jednatel **Ing. Radkem Krůmlem, Ing. Romanem Mazákem a Ing. Sarkou Salavců Bukovskou,**

jednateli společnosti

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 OZ a násl., a § 2302 OZ a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto

smlouvu o nájmu prostoru a inventáře sloužícího k údržbě silniční sítě a podnikání nájemce

(dále jen „smlouva“) následujícího znění:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Středočeský kraj prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu **střediska Slaný**, jehož správu vykonává Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace. Uvedené středisko se skládá z nemovitostí vymezených v příloze č. 1 - seznam nemovitostí (dále jen „nemovitosti“) a movitých věcí vymezených v příloze č. 2 – seznam inventáře (dále jen „inventář“). Přílohy č. 1 a č. 2 jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „majetek Středočeského kraje ve správě KSÚS“).

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že správu uvedeného majetku Středočeského kraje zajišťuje Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IČO: 000 66 001, se sídlem Praha 5, Zborovská 11, PSČ 150 21, na základě usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 (dále jen „Příspěvková organizace“).

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených úplatně přenechává nájemci do dočasného užívání nemovitosti vymezené v článku I. odst. 1 této smlouvy, blíže specifikované v příloze č.1 této smlouvy a inventář v článku I.odst.1 této smlouvy,blíže specifikovaný v příloze č. 2 této smlouvy, vše umístěné v areálu střediska Slaný ve správě Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace.

3. Celková užívaná plocha objektů a nebytových prostor vč. příslušenství a manipulačních ploch činí: **11 683 m²**.

4. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat společné prostory budovy, chodníky, vchody, společná schodiště, společné obslužné rampy, požární schodiště, průchody a odpočívadla, společné chodby, společné toalety, společné kuchyňky.

5. Nájemce nemovitosti a inventář uvedené v odst. 1 tohoto článku a za podmínek této smlouvy do dočasného užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši.

Článek III. Účel nájmu a způsob užívání nemovitostí

1. Nájemce bude inventář a nemovitosti, v souladu s kolaudačním rozhodnutím příslušného stavebního úřadu vydaným ve vztahu k nemovitostem a v rozsahu dále specifikovaném v této smlouvě užívat přiměřeně jejich povaze a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nemovitosti nebude užívat k výrobě výbušnin, prudce hořlavých materiálů a dále k výrobě, manipulaci a skladování jedů, drog, trestné činnosti a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona. Nájemce bude nemovitosti užívat k provozování podnikatelské činnosti v oborech živností souvisejících s předměty v oboru silničního hospodářství, aby v nemovitostech k tomu určených umístil sklad zboží tak, aby na pozemcích parkoval s jím vlastněnými, provozovanými či pronajatými vozidly, včetně nákladních.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovitostí v uvedeném rozsahu a je povinen poskytnout mu veškerou součinnost nezbytnou k zajištění takového užívání nájemcem.

Nájemce je povinen dbát o nemovitosti s péčí řádného hospodáře, pronajatý majetek bude řádně udržovat, udržovat v čistotě a funkčnosti.

2. Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti k uskladnění následujícího zboží:

- posypová sůl
- štěrk
- písek
- zeminu
- rozdrčený asfaltový kryt
- žulové kostky
- štěpky
- stavební materiál
- oleje
- pohonné hmoty
- dopravní značky
- zádržné systémy (sítě, svodidla)
- náhradní díly
- pracovní ochranné pomůcky a prostředky
- ruční nářadí a nástroje
- palivo k vytápění

- dřevo k výrobě zásněžek.

Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti k uskladnění jiného podobného zboží bez dalšího souhlasu pronajímatele pouze v případě, že s uskladněním takového zboží nejsou spojena vyšší požární a bezpečnostní rizika či dopady na životní prostředí než s uskladněním zboží výše uvedeného.

3. Nájemce je oprávněn užívat pozemky k dočasnému parkování vozidel za následujících podmínek:

- vozidla budou ve vlastnictví nájemce, a/nebo jím provozována
- vozidla budou způsobilá k řádnému provozu na pozemních komunikacích.

4. Nájemce není oprávněn užívat nemovitosti k jinému než výše uvedenému účelu a jiném než výše uvedeném rozsahu bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce nesmí pronajatý areál dále pronajmout dalšímu subjektu, či společnosti (viz VIII, odst. 10 této smlouvy).

6. V areálu je možné zřídit dočasné parkování vozidel sloužící pro výkon silničního hospodářství jinému subjektu než je nájemce areálu. Toto parkovné je příjmem pronajímatele a činní: 500Kč/den/vozidlo (jízdní souprava).

Článek IV.

Předání a převzetí nemovitostí a inventáře

1. Nemovitosti a inventář může nájemce užívat až po jejich převzetí od pronajímatele. Pronajímatel je povinen předat a nájemce je povinen převzít nemovitosti a inventář nejpozději do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů ode dne účinnosti této smlouvy. O předání a převzetí nemovitostí a inventáře vyhotoví pronajímatel zápis, jehož shodu potvrdí obě strany svými podpisy. V zápise nájemce písemně potvrdí, že stav pronajatých nemovitostí a inventáře při předání se shoduje s jejich stavem, se kterým se seznámil před podpisem této smlouvy. Nájemce bude k 31.12. každého roku předkládat pronajímateli inventurní soupis pronajatého majetku.

Předávací protokol o předání a převzetí nemovitostí a inventáře je přílohou č. 3 a 4 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nejpozději do 7 (slovy: sedmi) kalendářních dnů od skončení (zániku) nájmu předá nájemce pronajímateli řádně vyklizené nemovitosti a inventář, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nájemce je povinen předat nemovitosti a inventář ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které byly nájemcem na nemovitostech a inventáři se souhlasem pronajímatele provedeny v souladu s čl. VII této Smlouvy. O tomto bude stranami této smlouvy sepsán zápis. Náklady na odstranění poškození nemovitosti a inventáře jdou na vrub nájemce.

Článek V.

Nájemné

1. Cena nájemného za pronajímané nemovitosti je stanovena dohodou smluvních stran a byla stanovena na základě zjištěných cen v čase a místě obvyklých za m².

A/ Nemovitosti

Roční cena nájemného celkem činí **323 256,00 Kč**.

Výše ročního nájemného za jednotlivé nemovitosti je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

B/ Inventář – není předmětem této smlouvy

Nájemné bude nájemcem placeno ve čtyřech splátkách dopředu k datu 15. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvkové organizace 7730161/0100 pod variabilním symbolem 1014 v aktuální výši. Ve správě pro příjemce bude uveden název **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře** a číslo smlouvy pronajímatele i nájemce.

Pronajímatel je oprávněn písemně jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát za kalendářní rok, nejdříve však k 1. dubnu daného roku, vždy o částku odpovídající Českým statistickým úřadem úředně vyhlášené roční míře inflace za předchozí kalendářní rok.

2. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy částka nájemného byla připsána na bankovní účet pronajímatele.
3. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,5% z ceny ročního nájemného za každý den prodloužení ode dne splatnosti vyznačené na faktuře vystavené pronajímatelem.

Článek VI. **Služby**

1. Služby související s užíváním nemovitostí:

- a) dodávku elektrické energie a osvětlení společných ploch
- b) dodávku tepla a TUV
- c) dodávku studené vody a odvod odpadních vod
- d) dodávku plynu

bude nájemce hradit přímo příslušným poskytovatelům těchto služeb. Způsob hrazení je dohodnut na základě sjednaných smluv mezi nájemcem a poskytovatelem.

2. Služby související s užíváním nemovitostí:

- a) odvoz odpadu
- b) odvoz fekálií
- c) odvoz kalů z ČOV a lapolů
- d) úklid

bude zajišťovat na svůj náklad nájemce.

Článek VII. **Udržování nemovitostí a inventáře ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání**

1. Pronajímatel zajišťuje velké opravy budov (vnější plášť, kompletní výměna střešní krytiny, krovů, vnitřní zdivo, výměny celých oken, dveří, vrat, vnitřních rozvodů v budovách (elektrické, odpadní, vodovodní, plynové), výměna kotlů na vytápění nebo ohřev teplé vody, protipožární zabezpečení objektů apod.

2. Nájemce bude pronajaté nemovitosti a inventář svým nákladem udržovat v bezvadném a provozuschopném stavu. Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat na své náklady úklid společných prostor, drobné opravy a údržbu obvyklé k udržování nemovitostí, přičemž za takové drobné opravy a obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje zejména:

- a) údržba zeleně – sekání trávy alespoň 2x ročně, prořezávání dřevin, keřů, náletových dřevin a dále likvidace odpadů vzniklých z této činnosti, 1x ročně shrabání listí v areálu

- b) drobné opravy budov - lokální opravy venkovního zdiva budov (nahození omítkou nebo překrytí odpovídajícím materiálem ve stejné barvě a kvalitě, opravy obkladů, dlažeb, soklů, odpadlých rohů, opravy střech – výměna poškozených částí střešní krytiny (tašek, plechů, eternitových desek apod.), nebo vlivem větru porušená celistvost střešní krytiny do 10% celkové plochy střechy, zasklívání rozbitých oken a podobných výplní,
- c) opravy komínového tělesa, uchycení utržených bleskosvodů,
- d) opravy vrat budov - doplnění chybějících dřevěných částí, tj. prken, trámů, fošen a jejich pravidelná údržba natíráním, uchycení uvolněných plechových částí, promazání pohyblivých částí, provedení jejich nátěru 1x za 5 let,
- e) okapy, svody – výměna poškozených či chybějících částí, výměna či oprava poškozeného okapového kotle, opravy netěsností, pročištění okapových žlabů a svodů před zimou, odstraňování vegetace a listů, udržování odvodnění střech ve funkčním stavu,
- f) oplocení areálu, vjezdová vrata (provedení jejich nátěru 1x za 5 let) – výměna poškozených nebo doplnění chybějících částí (sloupky betonové, dřevěné, kovové, části pletiva, planěk, desek), promazání pohyblivých částí (panty vrat, závory)
- g) udržování venkovních ploch, nádvoří – opravy povrchů živoucími či jinou odpovídající směsí (ve stejné kvalitě, barvě), úklid sněhu a náledí z nádvoří a jeho průběžný úklid, opravy poškozených chodníků, čištění povrchů metením, úklid sněhu a náledí z jejich povrchu, opravy vyvrácených obrubníků, opravy parkovacích a zpevněných ploch a jejich pravidelné metení nejméně 1x ročně, opravy propadlých kanálových vpustí dešťové kanalizace, čištění a kontrola její funkčnosti
- h) osvětlení areálu a budov – opravy stávajícího osvětlení (výměna žárovek, výbojek, halogenů či dalších druhů osvětlení, výměna osvětlovací lampy,
- i) ČOV, lapoly, jímky – pravidelné vyvážení minimálně 1 x ročně, jinak dle potřeby, kontrola provozu ČOV a lapolů (dle provozního řádu), vedení provozního deníku, udržování zařízení v řádném chodu, kontrola funkčnosti filtrů, dle potřeby jejich výměna, čištění, opravy krytů, zajištění odebírání vzorků z ČOV a lapolů,
- j) provádění protlaků ucpaných odpadů ústících do veřejné kanalizace nebo jímek,
- k) údržba kovových částí v areálu, tzn. antikoroziní nátěry plotů, zábradlí, dveří, nádrží, vík, poklopů, potrubí, okapů, svodů, plechových střech, stožárů apod., provedení jejich nátěru 1x za 10 let

Údržba a udržování vnitřních prostor:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt.
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií.
- c) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu a opravy uzavíracích armatur na vnitřních rozvodech vody, s výjimkou hlavních uzávěrů pro objekt.
- d) malování - provedení alespoň 1x za 10 let, nátěry a opravy povrchů stěn.
- e) výměny žárovek, zářivek, vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles včetně elektrických zámků.
- f) běžný úklid pronajatých prostor.
- g) drobné opravy a výměny drobných součástí inventáře.

Za drobnou opravu se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, sprch, ohřívačů vody, bidetů, WC, umyvadel, van, výlevků, dřezů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavných skříní, opravy nebo výměny mísících baterií, sifonů, sprchových holí a koncovek, opravy kohoutků, splachovačů, čištění ucpaných odpadů.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn, elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění).

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav dle odst. 1 tohoto článku, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Nájemce je povinen učinit

neprodleně po zjištění závady taková opatření, která zabrání dalšímu poškozování majetku pronajímatele.

Nájemce je povinen předložit pronajímateli každý rok vyúčtování provedených oprav. Vyúčtování je nájemce povinen předložit pronajímateli písemně vždy následující kalendářní rok k datu 28. února. Pronajímatel do 31. března, poté co obdrží písemné vyúčtování oprav, a po převzetí provedených prací, uzná nebo vyloučí doklady, které podle jeho názoru nebyly prokazatelně vynaložené na opravy, které jsou účelné ve vztahu k účelu, technickému stavu a stáří nemovitostí a celkovou cenu oprav za předešlý rok schválí. Smluvní strany se dohodly, že částku ve výši konečné schválené ceny oprav si nájemce započítá na nájemné tohoto roku. Započíst na nájem lze pouze částku nepřesahující konečnou schválenou cenu podle tohoto odstavce a zároveň celkovou roční výši nájemného za rok, ve kterém budou opravy provedeny. O zbytku ceny oprav povedou obě strany jednání, které bude ukončeno dohodou nejpozději do 30. června. Pokud se smluvní strany v tomto termínu nedohodnou, platí, že sporné doklady nejsou nákladem opravy.

Na částku oprav schválenou pronajímatelem, přesahující částku nájmu, kterou nebude možno započíst na nájemné, vystaví nájemce po 30. červnu fakturu. Faktura bude splňovat všechny náležitosti daňového dokladu podle platných obecně závazných právních předpisů, tj. dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a bude v něm uveden název **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře** a číslo smlouvy pronajímatele i nájemce, případně číslo dodatku, předmět fakturace, fakturace za období od-do, a variabilní symbol podle článku V. odst. 1 této smlouvy. Splatnost faktury bude třicet dnů od doručení. Pokud daňový doklad (faktura) nebude vystaven v souladu s platebními podmínkami nebo nebude splňovat náležitosti, nebo bude vystaven předčasně či neoprávněně, je pronajímatel oprávněn takovýto doklad vrátit (doporučeným dopisem, poštou, faxem nebo elektronickou poštou) nájemci. V případě, že se jedná pouze o formální a obsahové nedostatky dokladu, je nájemce povinen vystavit nový daňový doklad (fakturu) s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není pronajímatel v prodlení se zaplacením původního daňového dokladu (faktury).

Nájemce se před uzavřením této smlouvy seznámil obhlídkou se stavem pronajatých nemovitostí a inventáře a potvrzuje, že v tomto stavu je přejímá ke smluvenému užívání. Pronajímatel se zavazuje při podpisu této smlouvy seznámit nájemce s účelem užívání budov a z toho vyplývajícím stavebním určením a účelem pronajatých prostor. Tato obhlídka nemovitostí bude probíhat každoročně a to nejpozději do 31. ledna každého roku k seznámení se stavem nemovitostí a stavem provedených oprav za předchozí uplynulý rok. Obhlídka proběhne za účasti zástupců pronajímatele a nájemce. Výstupem obhlídky bude protokol s případnou fotodokumentací.

Nájemce je povinen a zavazuje se dodržovat v najatých nemovitostech příslušné protipožární a bezpečnostní předpisy a odpovídá za to, že tak budou činit i osoby, které se v najatých prostorách s ohledem na účel nájmu nebo s jeho souhlasem budou zdržovat:

- Nájemce je povinen zajistit osobní a věcnou pomoc v souvislosti se zdoláváním požáru.
- Pokud budou provozovány činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím dle zákona 67/2001 Sb. (§ 4, odst. 2) je nájemce povinen zřídit preventivní požární hlídku.
- Nájemce je povinen umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany.
- Nájemce je povinen vést předepsanou dokumentaci (Požární knihu atd.).
- Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady provozuschopnost věcných prostředků požární ochrany včetně jejich kontrol a revizí.
- Zástupce pronajímatele je povinen zúčastnit se kontrol státního odborného dohledu.

- Pronajímatel se zavazuje předat při podpisu této smlouvy nájemci následující dokumentaci požární ochrany budovy a následující pravidla: **Požární poplachovou směrnici.**
- Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem stanovit odpovědného pracovníka pro zajištění požární hlídky na pracovišti.

Článek VIII **Další podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně užívat, zejména je řádně vytápět, větrat a čistit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Pronajímatel je povinen předem v přiměřené lhůtě seznámit nájemce s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor.
3. K zajištění ochrany majetku a zdraví v pronajatých prostorách uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor náhradní klíče a vstupní karty od pronajatých prostor. V případě živelných katastrof, požárů apod. umožní nájemce přístup pronajímateli do potřebných prostor nebo pronajímatel využije právo vstoupit do pronajatých prostor pomocí náhradních klíčů a vstupních karet. V případě výměny klíčů od dveří, vrat, vstupních karet apod. automaticky zasílá nájemce pronajímateli jejich kopie. Proti zneužití náhradních klíčů a vstupních karet budou tyto přístupové prvky zapečetěny a uloženy u správce majetku pronajímatele (KSÚS).
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo inventarizace tohoto majetku, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi.
5. Za organizaci a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
6. Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech pronajatých prostorách, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.
7. Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, okna, ani na oplocení vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky, reklamy apod. Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do pronajatých prostor vhodně označení firmy nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.
9. Pronajímatel umožní nájemci i jeho návštěvám přístup a vstup do pronajatých prostor každodenně bez časového omezení. Nájemce umožní pronajímateli přístup a příjezd k jeho objektům, které nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, kdykoliv dle jeho potřeb.
10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu, resp. zřídit jakékoliv třetí osobě užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma podnájmu třetí právnické nebo fyzické osobě, která v pronajatých prostorách bude provozovat podnikatelskou činnost, která

přímo souvisí s údržbou silnic v daném regionu. Podnájemní smlouva musí být písemně předem odsouhlasena příslušným orgánem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen plnit povinnosti ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, a vyhlášky č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, v platném znění, tj. např. vést průběžnou evidenci odpadů a do 15. 2. následujícího roku zaslat Hlášení o produkci a nakládání s odpady obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností. Dále je nájemce povinen plnit povinnosti ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých dalších zákonů, týkající se provozování ČOV a lapolů a vypouštění odpadních vod.

12. Nájemce má právo na používání zabezpečovacího systému, pokud je tento nainstalován. Nájemce musí učinit veškerá nezbytná opatření tak, aby majetek Středočeského kraje byl řádně střežen a aby nedošlo k jeho poškození, ztrátě nebo zcizení. Nájemce je povinen informovat neprodleně pronajímatele o případných škodách na majetku. Po dohodě s pronajímatelem může ostrahu majetku a střežení zajišťovat nájemce vlastními prostředky.

13. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o potřebě provedení deratizace a desinfekce pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen provést na vlastní náklady deratizaci a desinfekci prostor bez zbytečného odkladu.

14. Pronajímatel je povinen zajistit na vlastní náklady veškeré předepsané prohlídky a revize (elektro revize, revize bleskosvodů, revize kouřovodů, revize tlakových nádob, revize hasicích přístrojů, revize kotlů, revize zdvihacích zařízení, revize plynových spotřebičů). Pronajímatel se zavazuje po dobu platnosti této smlouvy, kdykoliv na žádost nájemce, poskytnout nájemci k nahlédnutí revizní zprávy vztahující se k nemovitostem a inventáři a předat nájemci kopie těchto revizních zpráv.

15. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady obsluhu kotelny a zajistit její předepsané a pravidelné proškolení.

16. Pojištění nemovitostí zajišťuje na svůj náklad pronajímatel.

17. Pronajímatel je povinen dohodnout s nájemcem způsob úhrady nákladů na vytápění nájemních bytů, případně dalších nákladů na užívání nájemních bytů, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy, samostatnou dohodou, avšak nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy.

Článek IX.

Trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ode dne **23. 10. 2016**.

2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 10ti let (slovy: deset) let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

3. Tato smlouva zaniká:

(a) uplynutím sjednané doby jejího trvání,

(b) dohodou smluvních stran,

(c) výpovědí, kdy

a/ pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, spolu s důvody vymezenými zákonem, v následujících případech:

- nájemce užívá nemovitosti a inventář v rozporu s touto smlouvou,

b/ nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, spolu s důvody vymezenými zákonem, v následujících případech:

- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nemovitosti a inventář pronajal,
- pronajímané nemovitosti a inventář se stanou bez působení nájemce nezpůsobilými ke smlouvenému užívání.

Výpověď se stává účinnou uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta uplyne posledního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

c/ bez uvedení důvodu v šestiměsíční výpovědní době.

(d) odstoupením kterékoliv ze smluvních stran v případě podstatného porušení této smlouvy druhou smluvní stranou či z důvodů uvedených v této smlouvě. Účinky odstoupení v takovém případě nastávají okamžikem doručení písemného odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně. Strany jsou povinny ve lhůtě tří měsíců po účincích odstoupení od smlouvy vypořádat vzájemné závazky a pohledávky.

(e) splynutím.

4. Nájemní vztah založený touto smlouvou také bez dalšího končí naplněním rozvazovací podmínky, když pronajímatel nebo nájemce se nedostaví k předání a převzetí nemovitostí a inventáře k užívání podle této smlouvy ani do 5 (slovy: pěti) kalendářních dnů od účinnosti této smlouvy, pokud se předem obě strany nedohodly na jiném datu předání a převzetí.

5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tuto smlouvu v případě ukončení účinnosti smlouvy o dílo, uzavřené mezi pronajímatelem jako objednatel a nájemcem jako zhotovitelem současně s touto smlouvou, a jejímž předmětem je údržba silnic. Smlouva o dílo tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné formě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v první řadě na adresu sídla uvedenou v záhlaví této smlouvy a nakonec statutárním zástupci (zmocněnci) do místa bydliště, nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno. Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu a má povinnost oznámit tuto změnu a změnu sídla písemně druhému účastníkovi v souladu s tímto odstavcem. Jakákoliv ústní ujednání, která nejsou písemně potvrzena oprávněnými zástupci všech Smluvních stran, jsou právně neúčinná. Vzájemná komunikace mezi pronajímatelem a nájemcem není návrhem ani akceptací nové smlouvy, pokud není podepsána statutárními zástupci Smluvních stran. Platnost úkonů se řídí § 23 zákona č. 129/2000 Sb., zákon o krajích (krajské zřízení).

2. Písemná výpověď nájmu a odstoupení od této smlouvy sjednané podle této smlouvy bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že obě strany na své adrese nebyla k zastížení, a obě strany si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obě strany o uložení nedozvěděla, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta a v případě odstoupení od smlouvy tímto okamžikem tato smlouva zaniká.

3. V případě, že některá ustanovení této smlouvy jsou nebo se stanou z jakéhokoliv důvodu neúčinná nebo neplatná, a to i v důsledku rozhodnutí příslušných správních orgánů, nebude to mít za

následek neplatnost či neúčinnost smlouvy. Příslušné neplatné ustanovení se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takovým platným ustanovením, jehož věcný obsah bude shodný nebo co nejvíc podobný nahrazovanému ustanovení, přičemž účel a smysl této smlouvy zůstane zachován, nebo se použije právní předpis, který nejbližší odpovídá účelu a smyslu smlouvy, popř. se smluvní strany zavazují požádat o vydání nového rozhodnutí správního orgánu, které bude nejbližší odpovídat smyslu a účelu této smlouvy.


4. Tato smlouva se řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Tato smlouva byla přijata radou kraje dne 11.7.2016 usnesením číslo 070-25/2016/RK, kdy rada kraje pověřila ředitele Krajské správy a údržby Středočeského kraje k podpisu schválené smlouvy.
6. Tato smlouva je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce obou smluvních stran.
7. Veškeré změny či doplnění této smlouvy jsou platné a účinné pouze písemnými, vzestupně číslovanými, dodatky této smlouvy, podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Tato smlouva byla sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž smluvní strany obdrží po jejím podpisu dva výtisky a jeden výtisk Středočeský kraj.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 23. 10. 2016.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 Seznam nemovitostí
Příloha č. 2 Seznam inventáře
Přílohy č. 3 a 4 Protokol o předání a převzetí nemovitostí a inventáře
Příloha č. 5 Smlouva o dílo
11. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Praze, dne 5.10.2016

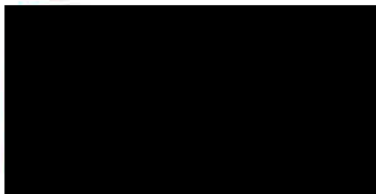
V Kladně, dne

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:



Středočeský kraj
Bc. Zdeněk Dvořák,
ředitel Krajské správy a údržby silnic
Středočeského kraje, příspěvková organizace



Ing. Radek Kruml
jednatel společnosti
AVE Kladno, s.r.o.



AVE KLADNO S.R.O.

.....
Mgr. Roman Mužík
Jednatel společnosti
Ave Kladno s.r.o.

Příloha č. 1

Středisko	Umístění	p.č.	o výměře	Výměra	MJ	Cena/MJ v Kč	Hodnota v Kč	měsíční	DPH
Slaný									
	admistr.budova-kancelář	3473	444	119	m2	300,00	35 700,00	2 975,00	
LV 2249	administr.budova-ostatní	3473	444	276	m2	300,00	82 800,00	6 900,00	
	hala na sůl	2924	298	307	m2	200,00	61 400,00	5 117,00	
	dílna	2625	430	150	m2	200,00	30 000,00	2 500,00	
	sklady	2625	430	281	m2	200,00	56 200,00	4 683,00	
	skladovací boxy	3425	254	254	m2	62,00	15 748,00	1 312,00	
				1 387	m2		281 848,00	23 487,00	
	Pozemky:								
	zast.plocha a nádvoří	2626	58	58	m2				
	ost. plocha-nádvoří	391/1	3 038	1 624	m2				
	ostatní plocha	391/2	16 052	8 256	m2				
	ostatní plocha	391/3	358	358	m2				
				10 296		4,00	41 184,00	3 432,00	
				11 683	m2				
	měsíční							26 938,00	
	roční						323 256,00		

Příloha č. 2

Seznam Inventáře (DDHM) na – není předmětem této smlouvy

název	inv.číslo	počet ks	poř.cena	zůstatková cena
Celkem				

Příloha č. 3

Předávací protokol

o předání a převzetí Nemovitostí a Inventáře (DDHM) na **středisku Slaný**

Předávající: AVE Kladno, s.r.o.
sídlo: Smečenská 381, 272 04 Kladno
zastoupena: panem Lukášem Sedláčkem, vedoucím střediska
a

Přebírající: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková
organizace
sídlo: Zborovská 11, Praha 5, PSČ: 150 21
zastoupena: Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem organizace nebo správcem majetku
KSÚS, Janou Svejkovskou

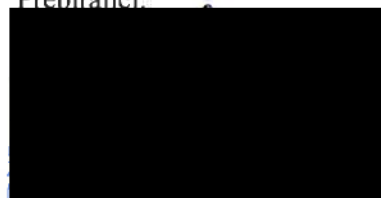
Závady zjištěné při předávání: nebyly zjištěny zjevné závady

Předávající i přebírající výše uvedená zjištění stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

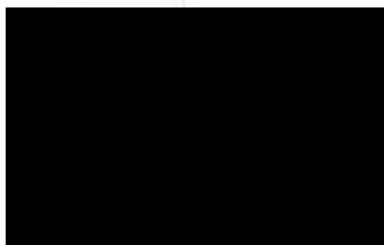
Ve Slaném dne *24. 10. 2016*

Předávající:

Přebírající:



DIC: CZ00066001



Příloha č. 4

Předávací protokol

o předání a převzetí Nemovitostí a Inventáře (DDHM) na **středisku Slaný**

Předávající: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
sídlo: Zborovská 11, Praha 5, PSČ: 150 21
zastoupena: Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem organizace nebo správcem majetku KSÚS, Janou Svejkovskou

a

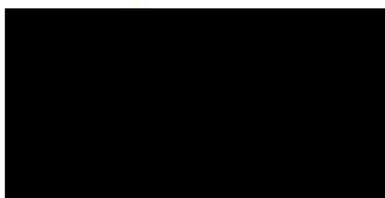
Přebírající: AVE Kladno, s.r.o.
sídlo: Smečenská 381, 272 04 Kladno
zastoupena: panem Lukášem Sedláčkem, vedoucím střediska

Závady zjištěné při předávání: nebyly zjištěny zjevné závady

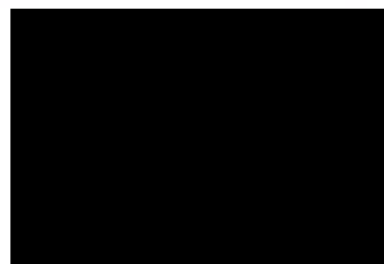
Předávající i přebírající výše uvedená zjištění stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Ve Slaném dne *24. 10. 2016*

Předávající:



Přebírající:



DODATEK č. 1

KE SMLOUVĚ číslo 497/00066001/2016 O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ A INVENTÁŘE UZAVŘENÝ MEZI:

Smluvní strany:

Středočeský kraj,

IČ: 708 91 095,

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 - Smíchov,

zastoupený na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 organizací

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace

panem Bc. Zdeňkem Dvořákem, ředitelem Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje,

příspěvková organizace,

IČ: 000 66 001,

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5,

bankovní spojení

variabilní symbol: číslo daňového dokladu

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

AVE Kladno, s.r.o.

IČ: 25085221

se sídlem: Smečenská 381, Kladno Rozdělův, PSČ 272 04

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 48250,

bankovní spojení

jednající Ing. Radkem Krůmlem a Ing. Sarkou Salavců Bukovskou, jednatelem

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 OZ a násl., a § 2302 OZ a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tento **dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru a inventáře sloužícího k údržbě silniční sítě a podnikání nájemce**

I. PREAMBULE

1.1 Smluvní strany se dohodly vyjasnit vzájemná práva a povinnosti ve vztahu k udržování nemovitostí, které jsou uvedeny v čl. VII. Smlouvy, jejímž předmětem byl pronájem nemovitostí areálu střediska **Slaný** ve správě Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, příspěvkové organizace. Z tohoto důvodu se smluvní strany dohodly na uzavření dodatku ve znění uvedeném v článku II. tohoto dodatku.

II. PŘEDMĚT DODATKU

2.1 Smluvní strany se dohodly na nahrazení části článku VII. Smlouvy kdy se vypouští následující ustanovení smlouvy (text následuje za odst. 2 v článku VII. Smlouvy):

„Nájemce je povinen předložit pronajímateli každý rok vyúčtování provedených oprav. Vyúčtování je nájemce povinen předložit pronajímateli písemně vždy následující kalendářní rok k datu 28. února. Pronajímatel do 31. března, poté co obdrží písemné vyúčtování oprav, a po převzetí provedených

prací, uzná nebo vyloučí doklady, které podle jeho názoru nebyly prokazatelně vynaložené na opravy, které jsou účelné ve vztahu k účelu, technickému stavu a stáří nemovitostí a celkovou cenu oprav za předešlý rok schválí. Smluvní strany se dohodly, že částku ve výši konečné schválené ceny oprav si nájemce započítá na nájemné tohoto roku. Započítá na nájem lze pouze částku nepřesahující konečnou schválenou cenu podle tohoto odstavce a zároveň celkovou roční výši nájemného za rok, ve kterém budou opravy provedeny. O zbytku ceny oprav povedou obě strany jednání, které bude ukončeno dohodou nejpozději do 30. června. Pokud se smluvní strany v tomto termínu nedohodnou, platí, že sporné doklady nejsou nákladem opravy.

*Na částku oprav schválenou pronajímatelem, přesahující částku nájmu, kterou nebude možno započítat na nájemné, vystaví nájemce po 30. červnu fakturu. Faktura bude splňovat všechny náležitosti daňového dokladu podle platných obecně závazných právních předpisů, tj. dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a bude v něm uveden název **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře** a číslo smlouvy pronajímatele i nájemce, případně číslo dodatku, předmět fakturace, fakturace za období od-do, a variabilní symbol podle článku V odst. 1 této smlouvy. Splatnost faktury bude třicet dnů od doručení. Pokud daňový doklad (faktura) nebude vystaven v souladu s platebními podmínkami nebo nebude splňovat náležitosti, nebo bude vystaven předčasně či neoprávněně, je pronajímatel oprávněn takovýto doklad vrátit (doporučeným dopisem, poštou, faxem nebo elektronickou poštou) nájemci. V případě, že se jedná pouze o formální a obsahové nedostatky dokladu, je nájemce povinen vystavit nový daňový doklad (fakturu) s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není pronajímatel v prodlení se zaplacením původního daňového dokladu (faktury).“, který se zcela nahrazuje následujícím ustanovením takto:*

Pronajímatel zajišťuje velké opravy budov dle čl. VII. odst. 1 Smlouvy na základě požadavků nájemce a finančních možností pronajímatele včetně zajištění výběrových řízení, kterých se může účastnit i nájemce. Po převzetí stavebních prací majetkovou správou Krajské správy a údržby silnic, vystaví dodavatel stavebních prací fakturu na Krajskou správu silnic Středočeského kraje, která musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu se splatností 30 dnů bez přenesené daňové povinnosti na základě tohoto prohlášení:

Objednatel prohlašuje, že plnění dle této smlouvy použije výlučně pro účely, které nejsou předmětem daně z přidané hodnoty, resp. příjemce ve vztahu k daňovému plnění nevystupuje jako osoba povinná k dani, proto se u plnění dle této smlouvy nepoužije režim přenesené daňové povinnosti podle § 92a (obecná pravidla) a zejména § 92e (stavební práce) zákona o DPH. Plnění dle této smlouvy je plněním souvisejícím s činností výkonu veřejné správy v souladu se zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších právních předpisů.

Nájemné bude pronajímatelem účtováno nájemci čtvrtletně v plné výši standardně dle smlouvy. To znamená, že nájemné se nebude ponížovat o opravy nemovitého majetku.

2.2 Smluvní strany se dále dohodly na vypořádání a vyúčtování oprav nemovitého majetku za rok 2017 následovně:

Vynaložené náklady za rok 2017 budou nájemcům proplaceny Krajskou správou a údržbou silnic na základě schválených oprav nemovitého majetku do 30.6.2018. Na vynaložené náklady budou Krajské správě a údržbě silnic nájemci vystaveny řádné daňové doklady.

2.3

Ostatní práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy smluvní strany tímto dodatkem neupravují a tyto zůstávají nadále v platnosti a tímto dodatkem nedotčena.

III. Závěrečná ustanovení

3.1

Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami .

3.2

Práva a povinnosti smluvních stran tímto dodatkem neupravené se řídí platným právním řádem České republiky

3.3

Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek přečetly a s jeho obsahem souhlasí a uzavírají ho ze své svobodné vůle a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci smluvních stran své podpisy.

V Praze dne 31. 5. 2018

V *KLADNE*dně 5...06...2018

....
Kr
ského
kraje, příspěvková organizace
Bc. Zdeněk Dvořák, ředitel

.....
jednatelka

.....

AVE Kladno, s.r.o.
Ing. Radek Kruml
jednatel



DODATEK č. 2

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře

Číslo smlouvy pronajímatele: 497/00066001/2016

Číslo smlouvy nájemce: 1/N/2016

Subjekt: Středočeský kraj
IČO: 708 91 095
se sídlem: Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 – Smíchov
zastoupený na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 organizací:
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace
panem Mgr. Zdeňkem Dvořákem, MPA, ředitelem organizace
IČO: 000 66 001
se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5
bankovní spojení: [REDAKCE]
variabilní symbol: číslo daňového dokladu

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Společnost: AVE Kladno, s.r.o.
IČO: 250 85 221
DIČ: CZ25085221
se sídlem: Dubská 793, Kladno, PSČ 272 03
zastoupená: Ing. Radkem Krumlem a Ing. Šárkou Bukovskou, jednatelem společnosti
zápis v OR: obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 48250
bankovní spojení: [REDAKCE]

na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále též „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 2 (dále jen „Dodatek“)

I. Preambule

- 1.1. Smluvní strany uzavřely dne 24.10.2016 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem byl dočasný pronájem areálu střediska „Slaný“, resp. nemovitostí vymezených v příloze č. 1 Smlouvy (Seznam nemovitostí) a souvisejícího inventáře blíže specifikovaného v příloze č. 2 Smlouvy (Seznam inventáře).
- 1.2. Nájemce se v článku III. odst. 1 Smlouvy zavázal, že bude inventář a nemovitosti užívat přiměřeně jejich povaze a že při tomto užívání nebude docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

- 1.3. Pronajímatel se v článku VII. odst. 1 Smlouvy zavázal, že zajistí tzv. velké opravy budov, kterými Smlouva rozumí zejm. opravy vnějšího pláště, kompletní výměnu střešní krytiny, krovů, vnitřního zdiva, výměnu celých oken, dveří, vrat a vnitřních elektrických, odpadních, vodovodních a plynových rozvodů v budovách, a že dále zajistí výměnu kotlů na vytápění nebo ohřev teplé vody, protipožárního zabezpečení objektů apod. (dále souhrnně jen „**Velké opravy**“).
- 1.4. Nájemce se naopak v článku VII. odst. 2 Smlouvy zavázal, že bude na své náklady udržovat pronajaté nemovitosti a inventář v bezvadném a provozuschopném stavu, zejm. že bude na své náklady zajišťovat úklid společných prostor, drobné opravy a údržbu obvyklou k udržování nemovitostí.
- 1.5. V rámci článku VII. odst. 2 Smlouvy jsou dále blíže specifikovány konkrétní činnosti, které se Nájemce výslovně a na své náklady zavázal vykonávat. Jedná se o tzv. drobné opravy a obvyklou údržbu (dále souhrnně jen „**Drobné opravy**“) a dále tzv. údržbu a udržování vnitřních prostor (dále souhrnně jen „**Drobná údržba**“).
- 1.6. Vzhledem k tomu, že v průběhu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou vystala mezi Smluvními stranami nejistota ohledně toho, které opravy a jakou údržbu je povinen vykonávat Pronajímatel (Velké opravy) a naopak které opravy a jakou údržbu je povinen na své náklady vykonávat Nájemce (Drobné opravy a Drobná údržba), uzavírají Smluvní strany tento Dodatek.
- 1.7. Účelem Dodatku je zamezení situací, kdy Smluvní strany nejsou schopny řádně identifikovat vzájemná práva a povinnosti ze Smlouvy vyplývající, resp. určit, které konkrétní opravy a údržbu je povinen na své náklady vykonávat Nájemce. Tímto Dodatkem je třeba minimalizovat nežádoucí situace, kdy se Smluvní strany nejsou schopny dohodnout na provedení a úhradě nezbytných oprav a údržby, čímž v konečném důsledku dochází k poškození majetku ve vlastnictví Pronajímatele.

II. Předmět Dodatku

- 2.1. Předmětem Dodatku je podrobná specifikace Drobných oprav a Drobné údržby tak, aby došlo ke zpřehlednění závazků plynoucích ze Smlouvy, a aby byla najisto dána odpovědnost Nájemce za provedení a úhradu Drobných oprav a Drobné údržby.
- 2.2. Dodatkem dochází k rozdělení oprav a údržby (jednotlivých činností) do vhodných skupin, stanovení četnosti provádění předmětných činností, stanovení kontrolních mechanismů a evidence plnění závazků a konečně i sjednání případných smluvních pokut za neplnění závazků vyplývajících ze Smlouvy.

III. Specifikace Drobných oprav a Drobné údržby

- 3.1. Klíčovou a nedílnou součástí tohoto Dodatku je Příloha č. 1 nazvaná Přehled Drobných oprav a Drobné údržby (dále jen „**Přehled**“) obsahující seznam hlavních potřebných oprav a průběžné údržby sloužících k udržování nemovitosti a inventáře ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání dle Smlouvy.
- 3.2. Činnosti uvedené v Přehledu je povinen ve stanovené četnosti provádět Nájemce, a to na své náklady a svou odpovědnost.
- 3.3. Jestliže vznikne pochybnost o tom, zda konkrétní činnost spadá pod Velkou opravu, za kterou odpovídá Pronajímatel, nebo zda daná činnost spadá pod Drobné opravy a Drobnou údržbu,

za kterou naopak odpovídá a nese odpovědnost Nájemce, náleží rozhodnutí o způsobu provedení a úhradě předmětné opravy a údržby Pronajímateli. Nájemce je v takovém případě povinen bez jakýchkoli podmínek respektovat pokyn Pronajímatele a na své náklady danou opravu či údržbu provést. Pronajímatel se zavazuje, že nebude tohoto oprávnění nadužívat.

IV. Způsob kontroly a evidence

- 4.1. Pronajímatel si vyhrazuje možnost průběžné kontroly plnění závazků Nájemce plynoucích ze Smlouvy a tohoto Dodatku; Nájemce poskytne Pronajímateli nezbytnou součinnost k provedení kontroly.
- 4.2. Nájemce se zavazuje provedení každé jednotlivé Drobné opravy či Drobné údržby náležitě zdokumentovat a zaevidovat. Činnosti budou dokumentovány zejm. fotografiemi nebo předávacími protokoly (blíže viz Přehled). Nájemce se zavazuje vést a evidovat dokumentaci dle předchozí věty; v případě, že nebude provedení předmětné činnosti řádně zdokumentováno a evidováno, platí, že daná činnost nebyla vůbec provedena.
- 4.3. I v případě činností, u nichž není stanovena konkrétní četnost provádění (v Přehledu vyjádřeno výrazem „dle potřeby“), zavazuje se Nájemce dostatečným způsobem zdokumentovat stav dané části objektu. Z této dokumentace musí být zřejmé, že nebylo třeba za dané období činnost provádět.
- 4.4. Nájemce se zavazuje každý rok do 15.1. předat Pronajímateli souhrnnou zprávu o provedených činnostech, a to včetně související dokumentace (fotografie a předávací protokoly) za předchozí kalendářní rok. Souhrnná zpráva bude obsahovat veškeré položky Přehledu s příslušnou dokumentací ke konkrétní položce.

V. Smluvní pokuta

- 5.1. V případě, že Nájemce nedodrží některou svou povinnost spočívající v řádném provádění činností (Drobných oprav a Drobné údržby) a v četnosti stanovené Přehledem, Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat úhradu v ceně pořizovací hodnoty nebo v hodnotě provedených činností dle přílohy 1. a 2. (kolonka „Sankce“).
- 5.2. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 5.3. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne jejího uplatnění vůči Nájemci.

VI. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Všechna ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají tímto Dodatkem nedotčena.
- 6.2. V případě zániku Smlouvy zůstávají nedotčeny nároky na náhradu vzniklých škod, jakož i úhradu smluvních pokut.
- 6.3. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Dodatku oběma Smluvními stranami.
- 6.4. Tento Dodatek je vyhotoven v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží Středočeský kraj.
- 6.5. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek včetně Přílohy č. 1 přečetly, a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

30. 10. 2019

V Praze dne _____

Za Pronajímatele:

Střed
Mgr. Zdeněk Dvořák, MPA
ředitel Krajské správy a údržby silnic
Středočeského kraje, příspěvkové organizace

06. 12. 2019

V Kladně _____

Za Nájemce:

AVE Kladno, s.r.o.
Ing. Radek Kruml
jednatel společnosti

jednatelka společnosti



Drobné opravy						
#	Obstarávaná část objektu		Konkrétní činnosti které jsou přesněji uvedeny v Článku VII. bodu 2. Smlouvy	Četnost	Způsob dokumentace	Sankce
01	údržba zeleně	a	sekání trávy	2x / rok	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		b	prořezávání dřevin, keřů, náletových dřevin	1x / rok	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		c	likvidace odpadů vzniklých z činnosti 1b	1x / rok	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		d	shrabání listí v areálu	1x / rok	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
02	drobné opravy budov	a	lokální opravy venkovního zdiva	dle viditelného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		i	• nahození omítkou / překrytí odpovídajícím materiálem	dle viditelného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		ii	• opravy obkladů, dlažeb, soklů, odpadlých rohů	dle viditelného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		b	opravy střech	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		i	• výměna poškozených částí střešní krytiny	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		ii	• porušená celistvost do 10 % celkové plochy	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		c	zasklívaní rozbitých oken a podobných výplní	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		03	komínové těleso	a	opravy komínového tělesa	dle zjištěného poškození
		b	uchycení utržených bleskosvodů	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
04	opravy vrat budov	a	doplnění chybějících dřevěných částí	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		b	pravidelné natírání	1x/5let	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		c	uchycení uvolněných plechových částí	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		d	promazání pohyblivých částí	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
		e	provedení nátěru	1x / 5 let	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
05	okapy, svody	a	výměna poškozených / chybějících částí	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		b	výměna / oprava poškozeného okapového kotle	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		c	opravy netěsností	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
		d	pročištění okapových žlabů a svodů před zimou	1x / rok	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		e	odstraňování vegetace a listí	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
		f	udržování odvodnění střech ve funkčním stavu	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
06	oplocení areálu a vjezdová vrata	a	nátěr	1x / 5 let	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		b	výměna poškozených / doplnění chybějících částí	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		c	promazání pohyblivých částí	dle potřeby		dle hodnoty provedených činností
07	udržování venkovních ploch, nádvoří	a	opravy povrchů odpovídající živici či jinou směsí	dle potřeby		dle hodnoty provedených činností
		b	úklid sněhu a náledí	dle počasí		dle hodnoty provedených činností
		c	průběžný úklid	dle potřeby		dle hodnoty provedených činností
		d	opravy poškozených chodníků	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
		e	opravy vyvrácených obrubníků	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
		f	opravy parkovacích a zpevněných ploch	dle zjištěného poškození		dle hodnoty provedených činností
		g	pravidelné metení ploch	1x / rok		dle hodnoty provedených činností
		h	opravy propadlých kanálových vpustí dešťové kanalizace	dle zjištěného poškození	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností
		i	čištění a kontrola funkčnosti kanalizace	1x/ rok		dle hodnoty provedených činností
08	osvětlení areálu a budov	a	opravy/výměna stávajícího osvětlení	průběžně		dle hodnoty provedených činností
09	ČOV, lapoly, jímky	a	pravidelné vyvážení	min 1x / rok (nebo dle potřeby)	potvrzující doklad	dle hodnoty provedených činností
		b	kontrola provozu ČOV a lapolů	pravidelná kontrola		dle hodnoty provedených činností
		c	vedení provozního deníku		k nahlédnutí na vyžádání	dle hodnoty provedených činností
		d	udržování zařízení v řádném chodu			dle hodnoty provedených činností
		e	kontrola funkčnosti filtrů	pravidelná kontrola		dle hodnoty provedených činností
		f	výměna filtrů	v případě potřeby		dle hodnoty provedených činností
		g	čištění a opravy krytů	dle potřeby		dle hodnoty provedených činností
		h	zajištění odebrání vzorků z ČOV a lapolů	dle zákonných podmínek provozu		dle hodnoty provedených činností
10	odpad	a	provádění protlaků ucpaných odpadů	dle potřeby		dle hodnoty provedených činností
11	kovové části v areálu	a	údržba	1x/ 10let	fotodokumentace před opravou a po opravě	dle hodnoty provedených činností

Drobná údržba						
#	Obstarávaná část objektu		Konkrétní činnosti které jsou přesněji uvedeny v Článku VII. bodu 2. Smlouvy	Četnost	Způsob dokumentace	Sankce
12	podlahy	a	opravy vrchních částí podlah	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		b	opravy podlahových krytin	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		c	výměny prahů a lišt	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
13	okna a dveře	a	opravy částí oken a dveří	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		b	výměny zámků, kování, klik	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		c	výměny rolet a žaluzií	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
14	rozvody plynu a vody	a	výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		b	opravy uzavíracích armatur u rozvodu vody	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
15	stěny	a	celkové malování	1x/ 10let	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		b	nátěry a opravy povrchů stěn	dle potřeby min 1x/ 10let	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
16	osvětlení	a	výměna žárovek a zářivek	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		b	výměna vypínačů a zásuvek	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		c	výměna osvětlovacích těles vč. elektrických zámků	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
17	pronajaté prostory	a	běžný úklid	průběžně		v pořizovací hodnotě
18	drobné součásti inventáře	a	drobné opravy a výměny	průběžně		v pořizovací hodnotě
		i	• vodovodních výtoků	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		ii	• zápachových uzávěrek	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		iii	• odsavačů par	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		iv	• sprch	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		v	• ohřivačů vody	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		vi	• bidetů, WC, umyvadel, van	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		vii	• výlevek, dřezů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		viii	• vestavných skříní	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		ix	• mísících baterií, sifonů, sprchových holí a koncovek, kohoutků, splachovačů	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		x	• čištění ucpaných odpadů	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
19	zařízení pro vytápění	a	drobné opravy	dle potřeby		v pořizovací hodnotě
		i	• kamen na tuhá paliva, plyn, elektřinu	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		ii	• kotlů etážového topení	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě
		iii	• uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení	dle potřeby	fotodokumentace před a po	v pořizovací hodnotě

DODATEK č. 3

ke smlouvě č. 497/00066001/2016 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře ze dne
05.10.2016 (dále jen „Smlouva“)

(dále jen „Dodatek“)

Středočeský kraj

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

IČ: 70891095

zastoupený

Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje, p. o.

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

IČ: 00066001

zapsána v OR: Městský soud v Praze, odd. Pr, vložka č. 1478

zastoupena:

Ing. Alešem Čermákem, Ph.D., MBA, ředitelem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

AVE Kladno, s.r.o. ,

se sídlem: Dubská 793, Kladno - Dubí

IČ: 250 85 221

Zapsán/a v OR: Krajský soud v Praze, odd. C, vložka č. 48250

IDDS/e-mail: gvamcxs

Bankovní spojení:

zastoupený:

**Ing. Radkem Krumlem, jednatelem a Bc. Jakubem Karlem,
jednatelem**

(dále jen „Nájemce“)

(Nájemce a Pronajímatel společně dále též jen „strany dodatku“, případně „strana dodatku“, je-li odkazováno na jednoho z nich).

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Z důvodů níže uvedených uzavírají strany dodatku, zejména v souladu s příslušnými ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) tento dodatek.

2. ZMĚNA SMLOUVY

2.1. Příloha č. 1 Smlouvy – seznam nemovitostí se doplňuje o následující položky:

Středisko	Umístění	p.č.	o výměře	Výměra	MJ	Cena/MJ v Kč	Hodnota v Kč/rok	měsíční	DPH
Slaný	Administrativní budova	3473	444	350,90	M ²	90,00	378 972,00	31 581,00	x

Nájemné je stanoveno dle znaleckého posudku ze dne 10/06/2024, jehož kopie je jako Příloha č. 2 nedílnou součástí tohoto Dodatku.

2.2. Článek V, odst. 1 bod A/ Nemovitosti se mění následovně:

„Roční cena nájemného celkem činí **681 739,80 Kč**.

Výše ročního nájemného za jednotlivé nemovitosti je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.“

3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

3.1. Veškerá další práva a povinnosti neupravená Dodatkem se nadále řídí Smlouvou a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších relevantních právních předpisů.

3.2. Dodatek je sepsán ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží 2 (dva) stejnopisy.

3.3. Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření. Dnem uzavření dodatku je den označený datem u podpisů stran dodatku. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření Dodatku den z označených dnů nejpozdější.

3.4. Ukáže-li se některé z ustanovení Smlouvy neplatným či neúčinným, nahradí jej strany dodatku co nejbližším ustanovením odpovídajícím jejich původnímu úmyslu, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení výzvy druhé strany dodatku.

3.5. Každá ze stran dodatku prohlašuje, že Dodatek uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah Dodatku za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření Dodatku rozhodující.

3.6. Nedílnou součástí Dodatku tvoří přílohy:

Příloha č. 1 – seznam nemovitostí

Příloha č. 2 – kopie znaleckého posudku ze dne 10/06/2024

Krajská

Ing. A.

Krajská

Střed

přísp

Zborov

IČO: 0

A. Čermák

Seznam nemovitostí

k.ú. Slaný
LV 2249

Sředitisko	Umistění	p.č.	O výměře	Výměra pronajatých prostor	MJ	Cena/MJ v Kč/měsíc	roční	čtvrtletní	měsíční
Slaný									
nové	admistr.budova-kancelář	3473	444	350,90	m2	90,00	378 972,00	94 743,00	31 581,00
	hala na sůl	2924	298	307	m2		93 012,00	23 253,00	7 751,00
	dřina	2625	430	150	m2		46 572,00	11 643,00	3 881,00
	sklady	2625	430	281	m2		74 604,00	18 651,00	6 217,00
	skladové boxy	3425	254	254	m2		25 488,00	6 372,00	2 124,00
stávající									
	zast.plocha a nádvoří	2626	58	58	m2				
	ost.plocha - nádvoří	391/1	3 038	1 624	m2				
	ostatní plocha	391/2	16 052	8 256	m2				
	ostatní plocha	391/3	358	358	m2		63 091,80	15 772,95	5 257,65
	stávající - celkem						302 767,80	75 691,95	25 230,65
	měsíční platba								56 811,65
	čtvrtletní platba							170 434,95	
	roční platba						681 739,80		

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055598/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklého (tržního) nájmu v administrativní budově cestářství ve Slaném postavené na pozemku parc.č.st. 3473 v k.ú. a obci Slaný, okr. Kladno

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje,
příspěvková organizace
Zborovská 81/11
150 00 Praha 5 Smíchov

Počet stran: 10 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni:

Vyhotoveno: V Praze 10.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklého (tržního) nájmu v administrativní budově v areálu cestářství ve Slaném, tedy v objektu na pozemku parc.č.st. 3473 v obci a k.ú. Slaný, okr. Kladno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklého nájemného pro potřeby zadavatele posudku.

1.3. Prohlídka

Vnější ohledání předmětné nemovitosti bylo znalcem provedeno dne 30.4.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených podkladů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- přehled měsíčních nájmu v administrativních objektech zadavatele posudku
- technická zpráva novostavby zázemí cestářství ve Slaném, včetně jednoduché projektové dokumentace
- aktuální realitní nabídky na pronájem kancelářských prostor v okrese Kladno
- zákon č. 586/1992 Sb, v platném znění
- informace od zástupkyně zadavatele posudku paní Jany Svejkové
- skutečnosti zjištěné znalcem při místním ohledání nemovité věci

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou cenu za pronájem či prodej a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat na předpokládané ceny kupní.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé - tržního nájemného.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely porovnávací metody byly vyhledány v dané lokalitě (okres Kladno) informace o aktuálních realitních nabídkách na pronájem kanceláří. (www.sreality.cz).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o porovnávaných nemovitostech byla zpracována do tabulky. Vyhodnocení a výpočet je pak proveden pod touto tabulkou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Administrativní objekt bez č.p. / č.e. na pozemku parc.č.st.
3473 v k.ú. Slaný
Adresa předmětu ocenění: ulice Netovická
274 01 Slaný
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Slaný
Katastrální území: Slaný
Počet obyvatel: 16 557

Vlastnické a evidenční údaje

kraj Středočeský, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5, LV: 2249, podíl 1 / 1
se svěřeným majetkem kraje Hospodaření, , LV: 2249,
Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje příspěvková organizace, Zborovská
81/11, 150 00 Praha 5, LV: 2249

Dokumentace a skutečnost

Posudek je vypracován na základě předložených podkladů.

K datu místního šetření nebyla stavba nového bunkoviště ještě realizována, v areálu se nacházel ještě původní stavebně nevyhovující administrativní objekt.



Průměrná inzerovaná cena ze všech z výše uvedených nabídek pak vychází ve výši:
128 Kč/m²/měsíc.

Oceňovaný objekt má celkovou podlahovou plochu všech prostor vymezených pro pronájem dle projektové dokumentaci ve výši 404 m². V současné době se v okrese Kladno inzerují především k pronájmu kanceláře o menší podlahové ploše. Aby byl výpočet výše obvyklého nájemného co nejvíce objektivní, je nutno z porovnání vyloučit nabídky na pronájem malých kanceláří. Protože v porovnávaném souboru nemovitostí je pouze jedna (ad 7) nemovitost, která má celkovou plochu kanceláří blízkou se celkové ploše u posuzovaného objektu zadavatele, je nutno do výpočtu zahrnout i nabídky kanceláří s o něco menší celkovou pronajímanou plochou, v daném případě se jedná o porovnávané nemovitosti ad 1), ad 2) ad 11), tedy kanceláře od 100 m² do 400 m².

Toto zúžení výběru z porovnávaných nemovitostí je provedeno z důvodu, že obecně platí zásada, že s rostoucí výměrou podlahové plochy určené k pronájmu klesá její cena (při přepočtu na 1 m²/měsíc).

Průměrná cena za pronájem u kanceláří s výměrou 100 m² - 400 m²: **109 Kč/m²/měsíc**

Požadované nájemné je bez DPH a bez služeb (například elektro, topení, úklid, ostraha atd).

Je třeba však upozornit na další následující skutečnosti. Inzertní ceny nejsou ceny smluvní, v případě pronájmů bývají nadsazené, v průměru o 15 % (**koef. 0,85**)

Dále je třeba ve výpočtu zohlednit skutečnost, že předmětný objekt není objekt zděný, jako naprostá většina porovnávaných objektů, což je ve výpočtu zohledněno koeficientem typu budovy ve výši **0,9**.

Celková průměrná cena za 1 m² plochy/měsíc u posuzovaného objektu ve Slaném pak činí:
109 Kč/m²/měsíc x 0,85 * 0,9 = **83 Kč/m²/měsíc**.

2. Stanovení výše nájemného na základě aktuální výše nájemních smluv, tak jak je má uzavřené zadavatel posudku s ostatními nájemci v jiných lokalitách

Znalec obdržel od zadavatele posudku přehled nájmu ve formě ručně psané tabulky (viz. příloha tohoto posudku), a to nájmu na ostatní areály správy a údržby, které mají pronajaté jiné subjekty. Výše nájmu vychází z roku 2016 a následně byly ceny přeindexovány dle inflace na další roky. V následující tabulce č. 2 je uveden přehled, resp. výpočet výše nájemného v roce 2024 za 1 m² plochy za měsíc.

Tabulka č. 2:

	lokality	plocha (m ²)	měsíční nájemné (Kč/měsíc)	nájemné za 1 m ² /měsíc
1	Slaný	395	14.601,86	37
2	Nové Strašecí	204	4.070,74	20
3	Králův Dvůr	688	17.803,18	26

Předpokládaná cena za pronájem: 39.375 Kč/měsíc / 404 m² = **97 Kč/m²/měsíc**

4. Stanovení výše nájemného na základě daňových odpisů:

Princip u této metody je obdobný jako v předešlém případě (účetní odpisy), opět se vychází z pořizovací ceny majetku, přičemž výše odpisové sazby je přesně dána v zákoně o dani z příjmu.

Předmětem pronájmu jsou montované stavební buňky, z přílohy č. 1 zákona o dani z příjmu pak vyplývá, že se jedná o odpisovou skupinu č. 3 ((3-5) 25.11.10 Kovové montované stavby).

Z § 30 tohoto zákona pak vyplývá, že doba odpisování činí minimálně :

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let.

Pořizovací cena: 22.869.000,18 s DPH

Cena bez DPH: 22.869.000,18 / 1,21 = 18.900.000 Kč

Odpisová skupina 3 - doba odpisování 10 let.

Měsíční odpis: 18.900.000 Kč / (10 let * 12 měsíců) = 157.500 Kč/měsíc

Užitná plocha: 404 m²

Předpokládaná cena za pronájem: 157.500 Kč/měsíc / 404 m² = **390 Kč/m²/měsíc**

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

1. Stanovení ceny obvyklého nájemného na základě porovnávací metody:

83 Kč/m²/měsíc

2. Stanovení výše nájemného na základě aktuální výše nájemních smluv, tak jak je má uzavřené zadavatel posudku s ostatními nájemci v jiných lokalitách

31 Kč/m²/měsíc

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtováno fakturou č. 54/2024.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek je evidován v evidenci znalce pod č. 5095 65/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055598/2024.

V Praze 10.6.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.

Předávací protokol

o předání Nemovitosti – **administrativní budovy** provozního **cestmistrovství**
Slaný na pozemku

st.3473 o celkové výměře 444 m², zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území
Slaný, obec Slaný

Předávající: Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje,
příspěvková organizace
se sídlem: Zborovská 81/11, Praha 5 – Smíchov
zastoupena: Ing. Alešem Čermákem, ředitelem organizace nebo
správcem majetku pro oblast Kladno a Benešov, Janou Svejkovskou

a

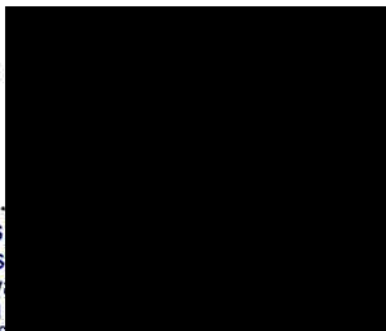
Přebírající: AVE Kladno s.r.o.
se sídlem: Dubská 793, Kladno-Dubí
zastoupena: Bc. Jakubem Karlem, jednatelem společnosti nebo
vedoucím střediska, panem Lukášem Sedláčkem

Závady zjištěné při předávání nemovitosti:

PŘEVZATO BEZ ZÁVAD. STAV PODRUŽNEHO
VODOMĚRU 0,8 m³.

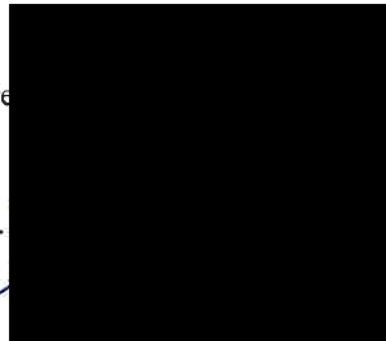
Ve Slaném dne: 15. 10. 2024

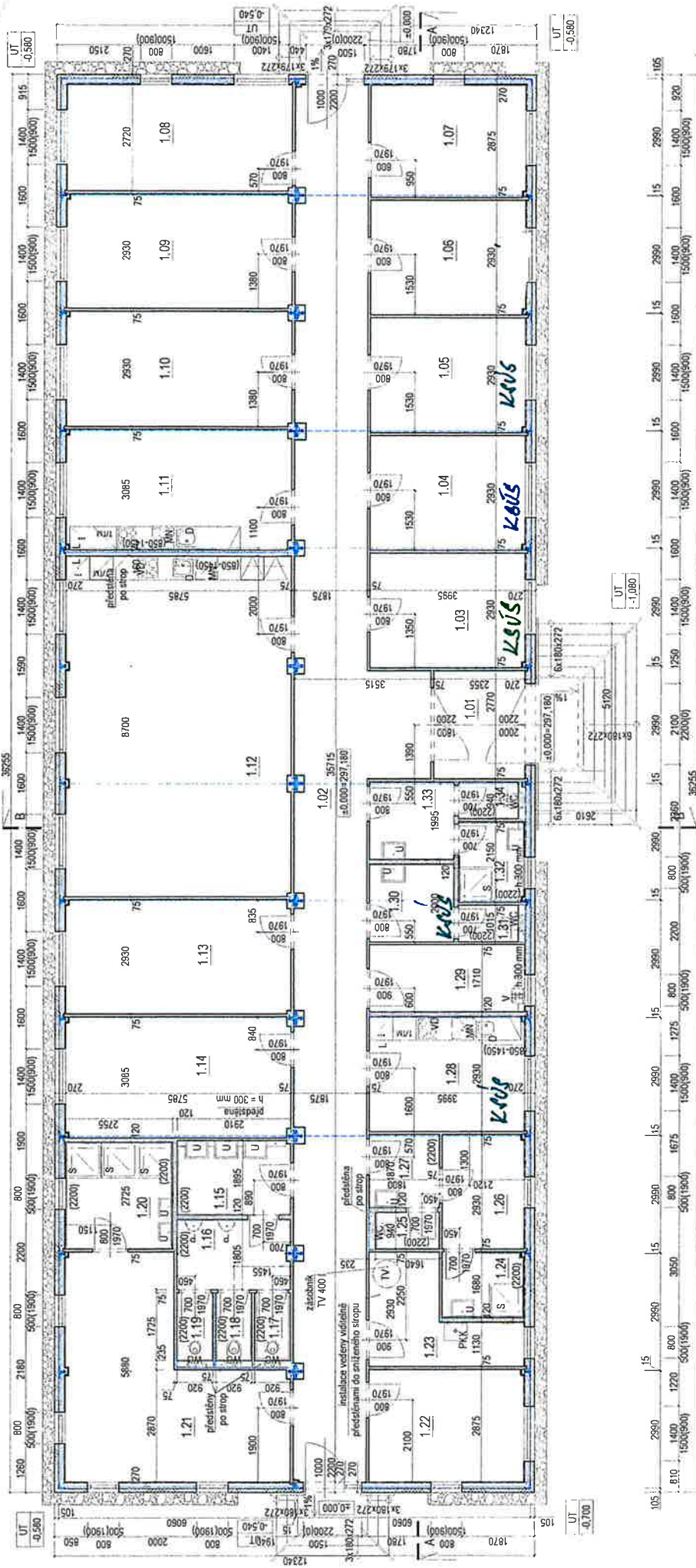
Předávající:



Krajská s
Středočes
příspěvkov
Zborovská 11
IČO: 00066001

Pře





POZNÁMKA:

- jedná se o projekt pro stavební povolení. Projekt není podkladem pro zhotovení díla. Nejedná se o výrobu ani o přípravu dokumentace. Za odbornost zhotovení díla zodpovídá dodavatel stavby. Za výměru situ před zahájením stavby zodpovídá dodavatel stavby. Rozměry všech prvků na stavbě musí dodavatel stavby ověřit ve vztahu k okolním konstrukcím na stavbě. O případných změnách nebo odchylkách od projektové dokumentace je dodavatel povinen informovat projektanta a investora před zhotovením díla.

LEGENDA MATERIÁLŮ:

tepelná izolace z EPS	keramická dlažba
tepelná izolace z minerálních vláken	keramická dlažba
hydroizolace / parozábrana	keramická dlažba
okapový chodník	keramická dlažba
průsvy beton	keramická dlažba
zdivo z tvárnice (hlučnění min. 2 kg/m ³)	keramická dlažba
šlákl, al. recyklat (hlučnění min. 2 kg/m ³)	keramická dlažba
nasypaná zemina	keramická dlažba
roslý terén	keramická dlažba

ozn.	název místnosti	plocha m ²	světelný poměr stěn / povrch stropu	světelná výška	postupně
1.17	WC muži	1,6	keramická	2,6 m	keramická
1.18	WC muži	1,6	keramická	2,6 m	keramická
1.19	WC muži	1,6	keramická	2,6 m	keramická
1.20	sprcha muži	7,5	keramická	2,6 m	keramická
1.21	lázně muži	25,0	PVC	3 m	keramická
1.22	vestavba	11,5	PVC	3 m	keramická
1.23	mlatnice	7,8	PVC	3 m	keramická
1.24	sprcha	3,5	keramická	2,6 m	keramická
1.25	WC ženy	1,5	keramická	2,6 m	keramická
1.26	lázně ženy	6,2	PVC	3 m	keramická
1.27	predšití	3,4	keramická	2,6 m	keramická
1.28	kuřička ženy	11,7	PVC	3 m	keramická
1.29	úklid	6,8	PVC	2,6 m	keramická
1.30	WC vestav	4,3	keramická	2,6 m	keramická
1.31	WC vestav	1,6	keramická	2,6 m	keramická
1.32	sprcha	3,5	keramická	2,6 m	keramická
1.33	WC vestav	4,3	keramická	2,6 m	keramická
1.34	WC vestav	1,5	keramická	2,6 m	keramická
1.16	WC muži	6,2	keramická	2,6 m	keramická

ozn.	název místnosti	plocha m ²	světelný poměr stěn / povrch stropu	světelná výška	postupně
1.01	stavební	6,5	PVC	3 m	keramická
1.02	chodba	70,2	PVC	2,6 m	keramická
1.03	podlaží	11,7	PVC	3 m	keramická
1.04	kanalace	11,7	PVC	3 m	keramická
1.05	kanalace	11,7	PVC	3 m	keramická
1.06	kanalace	11,7	PVC	3 m	keramická
1.07	kanalace	11,7	PVC	3 m	keramická
1.08	kanalace	15,7	PVC	3 m	keramická
1.09	kanalace	16,9	PVC	3 m	keramická
1.10	kanalace	16,9	PVC	3 m	keramická
1.11	kuřička vestav	17,8	PVC	3 m	keramická
1.12	kuřička vestav	50,2	PVC	3 m	keramická
1.13	lázně	16,9	PVC	3 m	keramická
1.14	lázně	17,8	PVC	3 m	keramická
1.15	WC muži	5,5	keramická	2,6 m	keramická
1.16	WC muži	6,2	keramická	2,6 m	keramická

-52,60 m²
950,90 m²

KFJU
PROJEKČNÍ KANCELÁŘ
ZODP. PROJEKTANT: KRESLIL
ING. KAREL FOUSEK
Jana Kopca

KONTRÓLOVAL
ING. KAREL FOUSEK

INVESTOR: Středočeský kraj, Zborovská 811/1, Smíchov, 15000 Praha 5

AKCE: DUK, DSP
a.č. 3912 a p.č. w. 3473, k.č. slamy
novostavba zázemí cestářův Slamy na pozemku p.č. 391/1, 391/2 a p.č. sl. 3473

DATA: 10/2020
FORMAT: A3
MÉRITKO: 1:100

OBSAH: Č. VÝKR. PÁPEČ. 02