

České energetické závody, státní podnik „v likvidaci“, se sídlem U mlýna 1755/5, Záběhlice, 141 00, Praha 4, IČ 00002691, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl ALX, vložka 98, bank. spojení: Komerční banka. a.s., č. účtu 35-7160830267/ 0100; jednajícím likvidátorem Mgr. Ivanem Hlouškem

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

obchodní společnost **BETONIKA plus, s.r.o.** se sídlem V Zanikadlech čp. 260, 277 06 Lužec nad Vltavou, IČ: 60777133, jednajícím jednatelem Ing. Jiřím Štróblem

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle občanského zákoníku tuto

Smlouvu o nájmu pozemků

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je jako státní podnik „v likvidaci“ organizací, která na základě § 54 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. hospodáří s majetkem České republiky a jež je ve smyslu ustanovení § 55 citovaného zákona oprávněna s tímto majetkem nakládat, a současně právnickou osobou, jejíž právní režim se ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a 2 zákona č. 77/1997 Sb. řídí ustanoveními § 6 odst. 2 a § 15 odst. 3 zákona č. 111/1990 Sb.
2. Součástí majetku uvedeného v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy je i soubor pozemkových nemovitostí, a to pozemky:
parc. č. **st. 404** o výměře 196 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. **st. 409/4** o výměře 2 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. **st. 409/5**, o výměře 9 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. **st. 410/1** o výměře 104 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. **st. 523** o výměře 747 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. **st. 647/2** o výměře 126 m² (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. **383/26** o výměře 52.115 m² (ostatní plocha-manipulační plocha), parc. č. **1770** o výměře 236 m² (ostatní plocha-manipulační plocha). Všechny nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí na č. listu vlastnictví 58 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Lužec nad Vltavou.
3. Pronajímatel tímto prohlašuje, že ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb. jsou všechny pozemky uvedené v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy věcmi, které dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu Činnosti případně jejich pronájmem bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

IV.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je pronájem nemovitých věcí, pozemků, uvedených v Čl. I odst. 2 této smlouvy (dále jen jako „Pozemky“). Pozemky se rozumějí včetně příslušenství.
2. Na pozemcích parc. č. st. 404, st. 409/4, st. 409/5, st. 410/1, st. 523 a st. 647/2 se nacházejí stavby, zapsané v příslušném katastru nemovitostí na listu vlastnictví 651 ve vlastnictví nájemce, které z uvedeného důvodu nejsou předmětem této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do dočasného užívání Pozemky, uvedené v čl. 1 odst. 2 této smlouvy pro účely provozování jeho podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaným v obchodním rejstříku.
4. Obě strany berou na vědomí, že v případě všech Pozemků uvedených v čl. 1 odst. 2 této smlouvy se jedná o majetek, který po 25. únoru 1948 přešel na stát z vlastnictví církví, řádů a kongregací a náboženských společností a tudíž ve smyslu ustanovení § 1 odst. 1 a § 3 odst. 1 zák. č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby nemůže být do doby vyřešení vlastnického práva k církevnímu majetku převeden na osobu rozdílnou od státu a dále, že na pozemky byla uplatněna církevní restituce v souladu se zákonem č. 428/2012Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných Pozemků, které jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu, a v tomto stavu způsobilém ke smluvenému užívání je přijímá do nájmu a zavazuje se užívat je pouze k účelu dohodnutému v odstavci 3 tohoto článku smlouvy.

III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Pozemky způsobem stanoveným ve smlouvě a to přiměřeně povaze a určení těchto nemovitostí. Povinnost tyto Pozemky užívat má však pouze v případě, pokud by jejich neužíváním došlo k jejich znehodnocení většímu než jejím užíváním.
2. Nájemce je dále povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Stejně tak je povinen plnit veškeré povinnosti, které mu, jako osobě smluvně užívající cizí majetek, ukládají, nebo v budoucnu uloží, právní předpisy ČR.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit Pozemky ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud se pronajaté Pozemky bez jeho zavinění stanou nezpůsobilými ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stanou-li se neupotřebitelnými anebo bude-li mu odňata taková část Pozemků, že by tím byl zmařen účel smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn dát pronajaté Pozemky do podnájmu.
6. Umisťovat na pozemcích nové nemovité i movité stavby, byť i jen dočasného charakteru a oplocovat Pozemky může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele a to výhradně na své náklady a za podmínek vyplývajících ze zákona, zejména stavebního řádu a předpisů souvisejících.

7. Jiné změny a úpravy Pozemků zejména jejich příslušenství je nájemce oprávněn provádět rovněž jen na základě písemného souhlasu pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel výslovně zavázal ve shora uvedeném písemném souhlasu. Tuto úhradu nákladů je nájemce oprávněn požadovat až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn. K němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání Pozemků. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se hodnota Pozemků zvýšila.
8. Provede-li nájemce jakékoli změny nebo úpravy Pozemků bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést tyto Pozemky na své náklady do původního stavu.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby eventuálních úprav Pozemků, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Pozemky pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
10. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých Pozemků v rozsahu nutném pro provedení jejich úprav a udržování.
11. Stejně tak je nájemce povinen strpět všechna omezení vyplývající z nově vzniklých právních vad a práv k cizím věcem pozemky zatěžujících.
12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup na pronajaté Pozemky za účelem kontroly, jakým způsobem probíhá jejich užívání.
13. Nájemce se rovněž zavazuje, že v případě produkce odpadů na pronajatých Pozemcích zajistí na vlastní náklady jejich likvidaci, a to v souladu se zákonem o odpadech.
14. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Pozemcích nevznikla škoda a v případě jejího způsobení tuto pronajímateli reparovat.
15. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebením pronajatých Pozemků v důsledku jejich zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil na pronajaté Pozemky vstup, za náhodu však neodpovídá.
16. Vytvoří-li nájemce nedodržováním obecně závazných právních předpisů či nerespektováním svých povinností z této smlouvy vyplývajících takový protiprávní stav, jehož důsledkem bude udělení pokuty či jiné sankce správním orgánem státu či obce pronajímateli, je nájemce povinen:
 - a) svrchu uvedený protiprávní stav neprodleně odstranit, a
 - b) po oznámení pronajímatele tomuto reparovat všechny peněžní újmy, jež pronajímateli udělením sankce či jiné pokuty vzniknou a to do 7 dnů ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí správního orgánu o udělení pokuty, či jiné sankce
17. Nájemce se dále zavazuje nevydávat stanoviska či vyjádření třetím osobám k dotčení či omezení ve využívání pronajímaných Pozemků nebo jejich částí.
18. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změny zápisů v obchodním rejstříku, důležité pro obsah této smlouvy nebo podání návrhů na konkurs či likvidaci (nebo jiný obchodnímu právu obdobný institut) omezující práva nájemce natolik, že by tím byl narušen výkon jeho práv a povinností z této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat pronajaté Pozemky nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Dále je pronajímatel povinen umožňovat nájemci nerušené provozování jeho činnosti na pronajatých Pozemcích v souladu s účelem nájmu.
3. Uplatní-li třetí osoba k Pozemkům práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, je pronajímatel povinen učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní, nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce odstoupit od smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájemního vztahu s nájemcem nepronajmout Pozemky jinému subjektu.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup na Pozemky za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem.
6. Pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté Pozemky nebo trpí-li jejich užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
7. Dá-li nájemce Pozemky v rozporu s ustanovením č. III odst. 5 této smlouvy do podnájmu, má pronajímatel rovněž právo od smlouvy odstoupit.
8. Hrozí-li v důsledku změn a úprav Pozemků prováděných nájemcem bez souhlasu pronajímatele uvedeného v čl. III odst. 6-7 značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.
9. Dalším důvodem odstoupení pronajímatele od smlouvy je případ, pokud by nájemce přestal vykonávat podnikatelskou činnost na pronajatých Pozemcích související s účelem nájmu.

V. Nájemné

1. Obě strany sjednávají, že s ohledem na znění § 27 odst. 3 zák. č. 219/2000 Sb. a skutečnost, že Pozemky nenáleží do seznamu zboží s regulovanými cenami ve smyslu § 10 zák. č. 526/1990 Sb. o cenách, sjednává se nájemné ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá a byla stanovena znaleckým posudkem č. 0642-011/2017, vyhotoveným dne 24.3.2017 Ing. Janou Hanákovou, soudní znalkyní v oboru ekonomika, ceny a odhady, Soběšická 56, 614 00, Brno tak, že nájemné z pozemků p.č. St. 404, St. 409/4, St. 409/5, St. 410/1, St. 523 a St. 647/2, zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 383/26 a 1770, ostatní plocha – manipulační plocha činí ve svém souhrnu částku 444.000,- Kč. **Celkové roční nájemné za užívání předmětných pozemků o celkové výměře 53 535 m² pak činí: 444.000,- Kč + DPH.**
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **111.000,- Kč + DPH**, vždy k 30. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, přičemž prvním měsícem kalendářního čtvrtletí se rozumí měsíce leden, duben, červenec a říjen.
3. Obě smluvní strany dále sjednávají způsob platby nájemného, kterým bude bezhotovostní převod na výše uvedený bankovní účet pronajímatele. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu nájemce tak, že by s ohledem na placení měsíčních splátek předem došlo k přeplatku nájemného, vrátí pronajímatel nájemci takový přeplatek do 30 dnů od předání pronajatých pozemků.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je plátcem DPH a že u nájmu věcí nemovitých dle této smlouvy bude uplatňovat DPH a tudíž že nájemce je povinen hradit nájem + DPH.

5. Budou-li změněny obecně závazné právní předpisy cenově regulující nájemné z pozemků, či daňově jinak tyto pozemky postihující, odpovídajícím způsobem se změní i výše nájemného. Rozhodným okamžikem pro takové zvýšení nájemného bude vyhlášení dotyčného právního předpisu ve Sbírce zákonů ČR, či sbírce právních předpisů vydávaných příslušným orgánem místní správy v jeho působnosti.
6. Obě smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy může být pronajímatelem jednostranně automaticky zvýšeno až o částku rovnající se výši úřední míry inflace oznámené za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem, přičemž za rozhodný okamžik pro zvýšení nájemného podle tohoto odstavce se považuje zveřejnění oznámení Českého statistického úřadu o roční míře inflace.
7. Pronajímatel je povinen oznámit bez zbytečného prodlení nárůst nájemného podle předchozích odstavců 6 -7 s tím, že doplatek nájemného, počítaný od okamžiku, kdy rozhodná skutečnost pro zvýšení nájmu nastala, zaplatí nájemce společně s nejbližší následující běžnou úhradou nájemného podle odst. 5 tohoto článku smlouvy.
8. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s placením nájemného je nájemce povinen platit úroky z prodlení ve výši 0,05 % z neuskutečněné platby za každý den prodlení. Pro počítání úroku je rozhodný den připsání platby na účet pronajímatele, přičemž úrok nebude vyměřen za dobu prodlení peněžního ústavu pronajímatele s připsáním platby na účet pronajímatele.
9. Všechny platby podle tohoto článku smlouvy prováděné se pokládají za provedené v den, kdy bude odpovídající částka připsána na účet pronajímatele.
10. Na zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, které jsou umístěny na pronajatých Pozemcích a patří nájemci s výjimkou věci vyloučených z výkonu rozhodnutí. Toto zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu.
11. Nájemce není povinen platit nájemné, pokud pro vady, které nezpůsobil, nemohl pronajít Pozemky užívat způsobem dohodnutým, případně přiměřeně povaze a určení Pozemků.

VI.

Doba nájmu a jeho ukončení

1. Nájem se počíná dnem 1.4.2017 sjednává na dobu určitou, která s přihlédnutím k ustanovení čl. II odst. 4 této smlouvy skončí buď dnem, kdy dojde k právně účinnému převodu či přechodu vlastnického práva k těmto smlouvou pronajatým Pozemkům na osobu rozdílnou od pronajímatele, a to včetně převodu v rámci církevní restituce či v rámci převodu příslušnosti práva hospodaření na jiný státní podnik anebo 31.12.2018, podle toho, která událost nastane dříve.
2. Účastníci potvrzují, že nájemce užíval areál již před podpisem této smlouvy, a to v období od 1.1.2017 do 31.3.2017. Úhrada za užívání areálu v této době bude odpovídat poměrné části sjednaného nájemného, bude tedy činit 111.000,- Kč + DPH, přičemž tato částka bude uhrazena do 14 dnů od vystavení faktury pronajímatelem na úhradu této dlužné částky představující bezdůvodné obohacení za užívání areálu.
3. Dojde-li k převodu či přechodu vlastnického práva uvedenému v předchozím odstavci pouze k části předmětu nájmu, zaniká nájem pouze ve vztahu k této části pronajatého majetku. V takovém případě jsou obě smluvní strany oprávněny uzavřít dodatek k nájemní smlouvě, ve kterém bude vyjmenován rozsah zaniklé části předmětu nájmu, uvedeny důvody částečného skončení nájmu a upravena výše nájemného.

4. Před uplynutím doby uvedené odstavci 1 tohoto článku smlouvy mohou smluvní strany smlouvu dále ukončit buď dohodou anebo ji písemně vypovědět z důvodů uvedených v následujících odst. 4 a 5 tohoto článku smlouvy. Pro případ podání takové výpovědi činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi s uvedením jejího důvodu druhé straně. Povinnost smlouvu vypovídající strany doručit výpověď je splněna, jakmile druhý účastník tuto výpověď převezme, nebo jakmile byla poštou vrácena odesilajícímu jako nedoručitelná. Účinky doručení nastávají i tehdy, jestliže adresát přijetí výpovědi odmítne.
5. Důvody výpovědi na straně pronajímatele:
 - a) nájemce užívá pronajaté Pozemky v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
 - c) státním orgánem bylo rozhodnuto o změnách či úpravách Pozemků, jež brání jeho užívání
 - d) nájemce přenechá předmět smlouvy nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
6. Nájemce může smlouvu vypovědět v případě, pokud se předmět smlouvy stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.
7. Po podané výpovědi nebo tři měsíce před skončením nájmu a předáním Pozemků je nájemce povinen, není-li dohodnuto jinak, umožnit případnému jinému zájemci o pronajmutí prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.
8. Stejným způsobem je nájemce povinen umožnit prohlídku předmětu nájmu:
 - a) osobám, jež mají zájem stát se účastníky dražby předmětu nájmu konané dle zákona č. 26/2000 Sb.
 - b) znalci, který bude zpracovávat ocenění předmětu nájmu před dražbou uvedenou v předchozím pododstavci sub a) a to vždy za podmínek uvedených ve shora citovaném právním předpise a za účasti pronajímatele, případně dražebníka a znalce či jejich zástupců. O těchto prohlídkách je pronajímatel povinen informovat nájemce nejméně 5 kalendářních dní před jejich uskutečněním.
9. Nájem může dále zaniknout:
 - a) zánikem právnické osoby nájemce anebo pronajímatele, tj. ke dni, ke kterému nabude právní moci rozhodnutí příslušného rejstříkového soudu o výmazu kteréhokoli z účastníků smlouvy z obchodního rejstříku. Tímto zánikem subjektů smlouvy se rozumí zánik bez právního nástupce.
 - b) v případě úpadku kterékoli ze smluvních stran, tj. dojde-li k zahájení insolvenčního řízení vůči kterékoli ze smluvních stran (dlužníkovi) na jej návrh nebo bude-li vydáno rozhodnutí o jeho úpadku v insolvenčním řízení, zahájeném na návrh osoby odlišné od tohoto dlužníka nebo bude zamítnut insolvenční návrh pro nedostatek majetku dlužníka, nebo soud prohlásí konkurs na majetek zmíněného dlužníka nebo zamítne návrh na konkurs pro nedostatek majetku dlužníka na pokrytí nákladů konkursního řízení a/nebo dlužník podá návrh na povolení reorganizace.
 - c) dnem, kdy dojde k právně účinnému převodu či přechodu vlastnického práva k těmto smlouvou pronajatým Pozemkům na osobu rozdílnou od pronajímatele, a to včetně převodu v rámci církevní restituce, a to i na základě soudního rozhodnutí či v rámci převodu příslušnosti práva hospodaření a případného vzniku práva hospodaření jiného státního podniku dle čl. 1 tohoto odstavce.

10. Dnem skončení nájmu podle předchozích odstavců tohoto Článku smlouvy je nájemce povinen pronajímateli vrátit vyklizené Pozemky ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám a opravám provedeným v souladu s touto smlouvou. Případně zjištěné závady se nájemce zavazuje odstranit na své náklady a to nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu. V případě, že tak v uvedené lhůtě neučiní, se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit účelně a prokazatelně vynaložené náklady související s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
11. Pro případ, že nájemce nepředá pronajímateli ve stanovené lhůtě vyklizený předmět nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení částku ve výši 1.000.- Kč.
12. O předání vyklizených Pozemků zpět pronajímateli při ukončení nájmu sepiší obě strany zápis, ve kterém bude podrobně popsán stav předmětu nájmu.
13. Při ukončení nájemního vztahu dojde k vypořádání vzájemných pohledávek mezi pronajímatelem a nájemcem nejpozději do dvou měsíců po ukončení platnosti této smlouvy.


VII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný s pronajímanými Pozemky ve smyslu příslušných právních norem upravujících nakládání s majetkem státu hospodařit a má tudíž taková práva k předmětným Pozemkům, na základě kterých je oprávněn nájemci tento předmět smlouvy pronajmout.
2. Obe smluvní strany výslovně prohlašují, že touto smlouvou v plném rozsahu zrušují všechny nájemní a obdobné vztahy, jejichž předmětem byly Pozemky uvedené v Čl. 1 odst. 2 této smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
4. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
5. Práva a povinnosti výslovně neupravená touto smlouvou se spravují obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Případné změny této smlouvy učiněná ve formě písemných dodatků jsou platné a účinné ke dni jejich podpisu.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech a každý z účastníků obdrží jeden.


V Praze dne 1.4.2017

V Lužci nad Vltavou 1.4.2017



Mgr. Ivan Hloušek
likvidátor ČEZ, s.p. v likvidaci

**České energetické závody,
státní podnik „v likvidaci“**
U Mlýna 1755/5, 141 00 Praha 4
IČ: 000 02 691



Ing. Jiří Štrobl
jednatel BETONIKA plus, s.r.o.

BETONIKA plus s.r.o.
V Zanikadlech 260 ①
277 06 LUŽEC NAD VLTAVOU
IČO: 60777133 DIČ: CZ60777133
tel.: 315 691 006, fax: 315 691 687