

Smlouva o nájmu nemovitosti

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany:

Město Sedlčany

zastoupené starostou Města Sedlčan Ing. Jiřím **Burianem**

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 32, 264 80 Sedlčany

IČO: 243272

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., pobočka Sedlčany

č. účtu: 19-521722359/0800

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Zemědělská společnost Kosova Hora, a. s.

zastoupená předsedou Ing. Petrem **Kramperou**

se sídlem: Kosova Hora 338, 262 91 Kosova Hora

IČO: 00107956

Bankovní spojení:

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

uzavřely tuto
smlouvu o nájmu nemovitosti
dále jen smlouva

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Příbrami na LV 10001 pro k. ú. Sedlčany, obec Sedlčany, a to mimo jiné i nemovitosti – areál „Městská jatka“ v ulici Jateční, na pozemku parc. č. 1548, druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2319 m², jehož součástí je stavba č.p. 398, tj. „Městská jatka“ a dále pozemků parc. č. 1549 o výměře 1575 m² a parc. č. 1550/1 o výměře 1150 m², vše druhem pozemku ostatní plocha, způsobem využití jiná plocha.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy (objekt „**Městská jatka**“ v Jateční ulici v Sedlčanech, včetně pozemků parc. č. 1548, 1549 a 1550/1 v k. ú. a obci Sedlčany).

Předmět nájmu pronajímá pronajímatel nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti:

- řeznictví a uzenářství (výroba a prodej masa, masných výrobků a kůží).

Nájemci je dobře znám současný stav pronajímaného objektu, neboť tento předmět nájmu užívá od roku 1991, a to na základě uzavřené smlouvy o nájmu ze dne 30. srpna 1991 a následně smlouvy o nájmu ze dne 31. prosince 1993, včetně dodatků č. 1 ze dne 21. listopadu 1995 a č. 2 ze dne 27. května 1996 a smlouvy o nájmu ze dne 26. října 2005, která byla uzavřena na dobu určitou do 31. prosince 2015.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva o nájmu „Městských jatek“ se uzavírá na dobu **určitou**, a to od 1. ledna 2016 do **31. prosince 2025**.

2. Podmínkou tohoto dlouhodobého pronájmu (10 let) je, že nájemce bude vynakládat na opravy a údržbu objektu minimálně částku 140 000,- Kč ročně. Vynaložené náklady na opravy a údržbu budou každoročně zdokladovány a odsouhlaseny v Radě města Sedlčany.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo tuto smlouvu vypovědět před uplynutím doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíce, jestliže nájemce:

- a) je o více než jeden měsíc v prodlení s placením dohodnutého nájemného
- b) v převzatém objektu „Městských jatek“ provede jakékoliv stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele
- c) přenechá „Městská jatka“ k užívání jiné fyzické či právnické osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele
- d) bude vyvíjet v převzatém objektu „Městských jatek“ jinou činnost, než na kterou je tato nájemní smlouva uzavřena
- e) nebude ve smyslu ustanovení čl. III, odst. 2 této smlouvy plnit povinnost provozní údržby a oprav.

Ve výše uvedených případech výpovědní lhůta 3 měsíce začne plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodu prokazatelně doloženého neekonomického (prodělečného) chovu prasat. V tomto případě činí výpovědní lhůta 1 rok a začne plynout 1. ledna následujícího roku po doručení písemné výpovědi.

IV.

Výše nájemného a jeho splatnost

Výše nájemného byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši **500 000,- Kč** ročně.

S účinností od **1. ledna 2016** bude platba nájemného prováděna **předem v pravidelných čtvrtletních splátkách** ve výši **125 000,- Kč**, a to nejpozději do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí ve prospěch účtu č. 19-521722359/0800 u České spořitelny, a. s., pobočka Sedlčany, VS 1042.

V.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce se zavazuje převzaté nebytové prostory užívat jen k účelům nasmlouvaným v této smlouvě o nájmu objektu „Městských jatek“.
2. Nájemce se zavazuje veškeré stavebně-technické úpravy „Městských jatek“ provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje převzatá „Městská jatka“ udržovat v řádném stavu a na své náklady provádět běžnou údržbu a opravy.
4. Nájemce se zavazuje v převzatých „Městských jatkách“ dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a veterinární předpisy souvisejících mimo jiné i se vstupem do EU.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce umožní pronajímateli po předchozí dohodě kontrolu objektu „Městských jatek“.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit „Městská jatka“ ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. O předání objektu bude mezi nájemcem a pronajímatelem sepsán písemný předávací protokol.
7. Nájemce je povinen vlastními prostředky hradit veškeré další náklady spojené s provozem „Městských jatek“ (tj. odvoz TKO, telekomunikační poplatky, dodávku elektrické energie, dodávku vody, úklid apod.).
8. Nájemci se umožňuje provést zabezpečení objektu podle potřeb a požadavků pojišťovny.
9. Instalace reklam na objektu „Městských jatek“ může být provedena pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž pronajímatel souhlasí s instalováním reklamy podnikatelské činnosti nájemce.
10. V případě jakéhokoliv poškození objektu je nájemce povinen neprodleně tuto skutečnost oznámit pronajímateli.

11. Škody zaviněné ze strany nájemce je tento povinen oznámit pronajímateli a zároveň se nájemce zavazuje tyto škody odstranit na své náklady, popř. uhradit pronajímateli všechny náklady spojené s odstraněním škody.
12. Pronajímatel prohlašuje, že objekt „Městských jatek“ č.p. 398 v Sedlčanech je pojištěn u Kooperativy, pojišťovna, a. s., se sídlem Templová 747, 110 01 Praha 1, a to na základě pojistné smlouvy č. 7720166580, kterou pronajímatel uzavřel s pojistitelem s účinností od 14. února 2007 – druh pojištění: základní pojištění, doplňková živelní nebezpečí a vodovodní nebezpečí.

VI. Obecná ustanovení

Doložka dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
Záměr Města Sedlčany pronajmout objekt „Městských jatek“ byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Sedlčany od 15. září do 1. října 2015.

Pronájem „Městských jatek“ za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen Radou města Sedlčany dne 7. října 2015, usnesením č. RM23-346/2014-2018.

Tato smlouva o nájmu „Městských jatek“, pokud stranami není dohodnuto jinak, se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Změnit obsah této smlouvy lze jen na základě oboustranné dohody smluvních stran, a to písemně dodatkem k této smlouvě nebo sepsáním nové nájemní smlouvy, kterou se platnost stávající smlouvy ruší.

Smlouva je vyhotovena čtyřikrát. Po oboustranném podpisu obdrží každá ze smluvních stran její dvě vyhotovení.

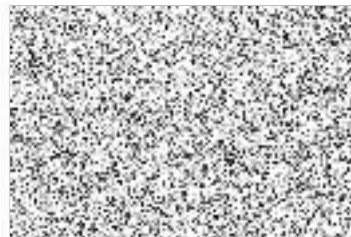
Pronajímatel i nájemce prohlašují, že tato smlouva o nájmu „Městských jatek“ je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s obsahem smlouvy pak pronajímatel a nájemce smlouvu níže podepisují.

23 -10- 2015

V Sedlčanech dne



Město Sedlčany
Ing. Jiří **Burian**
starosta města
pronajímatel



Zemědělska společnost Kosova Hora
Ing. Petr **Krampera**
předseda



DODATEK č. 1

ke smlouvě o nájmu areálu „ Městská jatka“ v jateční ulici v Sedlčanech včetně pozemků p.č. 1548,1549 a 1550/1 v k.ú. obec Sedlčany

uzavřené dne 23.10.2015.

Město Sedlčany

Nám.T.G. Masaryka 32

Zastoupené starostou ing. Miroslavem Hölzelem

IČO 243272

Bankovní spojení: Česká spořitelna č. účtu 19-521722359/0800

jako pronajímatel

a

Zemědělská společnost Kosova Hora, a.s.

Kosova Hora 338

Zastoupená předsedou představenstva a.s. ing. Petrem Kramperou

IČO 00107956

Bankovní spojení:

jako nájemce

uzavírají následující dodatek

Smluvní strany se dohodly, ve smyslu zákona 89/2012 Sb , že výše uvedená smlouva se doplňuje v článku V. Zvláštní ujednání tímto textem:

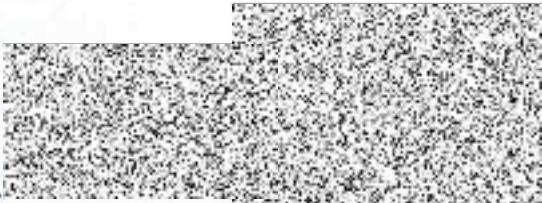
13. Technické zhodnocení pronajatého majetku, provedené se souhlasem pronajímatele, uhrazené nájemcem, bude po dobu trvání nájemní smlouvy, odepisovat nájemce v souladu s ust. Zák.586/92 Sb, ve znění zákona 254/2017 Sb o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

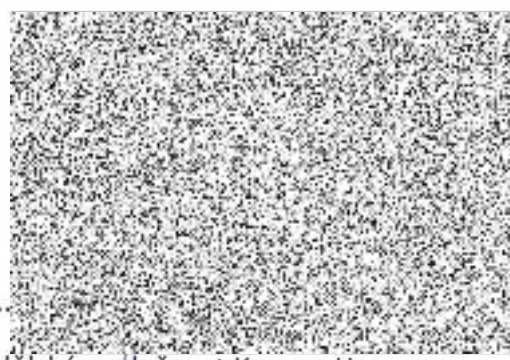
Ostatní ujednání obsažená ve smlouvě zůstávají beze změn a vztahují se na smluvní vztahy upravené tímto dodatkem.

Dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních. Po oboustranném podpisu obdrží každá ze smluvních stran dvě vyhotovení.

Pronajímatel i nájemce prohlašují, že tento Dodatek je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jeho obsahem dodatek níže podepisují.

Kosova Hora 29.11.2018


.....
Město Sedlčany
pronajímatel


.....
Zemědělská společnost Kosova Hora ,a.s.
nájemce