

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

manželé

Radek Čermák,

Simona Čermáková,

oba trvale bytem [redacted] Planá nad Lužnicí

bankovní spojení: Raiffeisen Bank a.s.

číslo účtu: [redacted]

jako pronajímatel na straně jedné, a

pan

Pavel Juriš, nar. [redacted]

bytem Olešná 174, 267 64 Olešná u Hořovic

podnikatel, IČ 02798565

jako nájemce na straně druhé, a

vedlejší účastník:

paní

Olga Jurišová, nar. [redacted]

bytem [redacted]

manželka nájemce

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 4566/10 o výměře 2519 m², druh: pozemku – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, v katastrálním území Tábor, obec Tábor (dále též jako „Předmět nájmu“).
2. Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 11044. List vlastnictví č. 11044 je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Na pozemku se nenachází žádné křoviny, stromy. Pozemek nemá žádné komunikace, zpevněné plochy, terénní či sadové úpravy.
4. Předmět nájmu se pronajímá za účelem vybudování a provozování samoobslužných mycích boxů pro motorová vozidla (dále jen „MB“) v souladu s projektovou dokumentací, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

5. Jakákoli další činnost než činnost vymezená v předchozím odstavci této smlouvy je zakázána.
6. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude pořízen zápis doplněný vhodnou fotodokumentací osvědčující stav a kvalitu Předmětu nájmu. Zápis podepíší obě smluvní strany.
7. K dosažení sjednaného účelu nájmu je nezbytné provést odpovídající stavební a technické změny na/v Předmětu nájmu, které zajistí nájemce vlastním nákladem bez nároku na vyrovnání. Pronajímatel se zavazuje za tímto účelem poskytnout nájemci nezbytnou součinnost.
8. Pronajímatel tímto dává nájemci výslovný souhlas ve smyslu čl. V. odst. 1 této smlouvy k provedení veškerých stavebních a jiných úprav a změn na/v Předmětu nájmu za účelem řádného vybudování a provozování MB.
9. Nájemce je oprávněn provádět jakékoli stavební a technické změny na/v Předmětu nájmu až dnem nabytí právní moci stavebního povolení pro výstavbu MB.
10. Nájemce se zavazuje bezodkladně doručit pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení pro výstavbu MB a kolaudační souhlas.

II.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s Předmětem nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že výstavba a provoz MB bude v souladu s platnou právní úpravou, technickými normami, stavebním povolením a projektovou dokumentací a příslušnými rozhodnutími orgánů státní správy. Bude-li potřebné pro naplnění účelu nájmu opatřit rozhodnutí příslušného správního orgánu, učiní tak nájemce na vlastní náklady a vlastním jménem. Jakékoli sankce uložené v souvislosti s výstavbou a provozem MB hradí nájemce, pronajímatel není odpovědný za případný správní delikt.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy bez ohledu na možnost užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu.
4. Nájemce nese odpovědnost za škody pronajímateli způsobené osobami, jež mají k Předmětu nájmu přístup z titulu činnosti nájemce. Odpovědnost za škodu je objektivní.
5. Dojde-li v důsledku výstavby či provozu MB ke kontaminaci Předmětu nájmu ekologickou či jinou zátěží je nájemce povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději ke dni předání Předmětu nájmu pronajímateli při ukončení nájemního vztahu, realizovat na vlastní účet nápravná opatření (sanaci) Předmětu nájmu. Nesplní-li nájemce povinnost k sanaci Předmětu nájmu, je tak oprávněn učinit pronajímatel. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady nutné a potřebné k sanaci Předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce je povinen při výstavbě a provozu MB dodržovat příslušné technické normy a odpovídající právní předpisy.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na/v Předmětu nájmu bez ohledu na zavinění. Odpovědnost za škodu je objektivní, bez jakýchkoli liberačních důvodů.

9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 48 hodin vzniklé škody na majetku pronajímatele.
10. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k odvrácení škody, tak, aby se následky škody omezily na nejmenší míru.
11. Nájemce se zavazuje včas písemně oznámit pronajímateli veškeré zásadní změny na své straně, především změnu účtu, bydliště, zánik živnostenského oprávnění, zahájení insolvenčního řízení.
12. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu dnem uzavření této smlouvy.

III.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
2. Pronajímatel neodpovídá za vhodnost použití Předmětu nájmu nájemcem, ani za soulad užívání Předmětu nájmu s právními předpisy, ostatními závaznými normami a osvědčeními. Pronajímatel neručí za vady Předmětu nájmu včetně jeho vlastností a způsobilosti sloužit nájemci ke zvolenému účelu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené vadností služeb poskytovaných nájemcem nebo fungováním Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen platit daň z nemovitosti.

IV.

Nájemné

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 13.000 Kč měsíčně.
2. Nájemné je splatné vždy k 20. dni daného měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pro případ prodlení se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nájemné se od roku 2017 včetně automaticky, bez dalšího zvyšuje vždy o 2,5% ročně.

V.

Stavební a jiné úpravy

1. Jakékoli úpravy a změny Předmětu nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení na/ v Předmětu nájmu vyžadují předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav.
2. Nájemce má právo na umístění přiměřených reklamních poutačů a zařízení propagujících vlastní firmu na vhodném místě Předmětu nájmu.
3. Nedohodnou-li se strany této smlouvy písemně jinak, jakékoliv změny či úpravy Předmětu nájmu se stávají vlastnictvím pronajímatele, a to bez nároku nájemce na vyrovnaní vynaložených nákladů, bez ohledu na to, zda změny či úpravy byly provedeny se souhlasem nebo bez souhlasu (nepovoleně) pronajímatele.
4. Nájemci nenáleží právo za zhodnocení Předmětu nájmu, ustanovení § 2220 OZ odst. 1 věta druhá se neuplatní.

VI.

Pojištění, odpovědnost za škody

1. Nájemce se zavazuje uzavřít do 30 dnů od právní moci stavebního povolení pro výstavbu MB pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou na/ v Předmětu nájmu při výstavbě a provozu MB a pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou na/ v Předmětu nájmu třetí osobou (úmyslné poškození, vandalství) a pojistná plnění z obou smluv vinkulovat ve prospěch pronajímatele. Potvrzení pojišťovny o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch pronajímatele je nájemce povinen předložit spolu s kopiemi pojistných smluv pronajímateli bez zbytečného odkladu od uzavření pojistné smlouvy.
2. Nájemce je povinen sjednaná pojištění udržívat po celou dobu trvání této smlouvy.
3. Nájemce je v případě pojistné události povinen zajistit všechny náležitosti stanovené obecně závaznými platnými právními předpisy pro případ vzniku pojistné události a ihned písemně informovat pronajímatele. Jestliže nájemce nesplní všechna potřebná opatření pro včasnou likvidaci škody vzniklé pojistnou událostí, je povinen uhradit celý finanční rozdíl mezi odškodněním pojišťovny a škodou vzniklou pronajímateli.

VII.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, do 31.12.2025.
2. Nájem lze ukončit:
 - dohodou smluvních stran, nebo
 - výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby z následujících důvodů:
 - a. nájemce užívá Předmět nájmu bez řádného stavebního povolení či kolaudačního souhlasu,
 - b. nájemce užívá i přes písemné upozornění Předmět nájmu v rozporu s dohodnutým účelem,
 - c. nájemce provozuje MB způsobem, kdy hrozí kontaminace Předmětu nájmu a nájemce nesjedná nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele k odstranění závadného jednání
 - d. nájemce provozuje MB způsobem, kdy hrozí vážné nebezpečí kontaminace Předmětu nájmu,
 - e. nájemce opakovaně porušil některý ze závazků upravených v článku II. této smlouvy,
 - f. nájemce porušením této smlouvy způsobil pronajímateli škodu vyšší jak 50.000 Kč,
 - g. nájemce je v prodlení s úhradou dvou po sobě jdoucích měsíčních plateb nájemného,
 - h. nájemce je v prodlení s řádnou úhradou nájemného o více jak 30 dnů,
 - i. nájemce provedl změnu na Předmětu nájmu v rozporu s článkem V. této smlouvy.

4. Nájemní smlouva se ruší dnem doručení výpovědi pronajímatele nájemci. Ve výpovědi bez výpovědní doby je třeba uvést důvod výpovědi s vylíčením konkrétních skutkových okolností.
5. Ustanovení § 2230 odst. 1 OZ se vylučuje.

VIII.

Vyklizení Předmětu nájmu

1. Nedohodnou-li se strany této smlouvy písemně jinak, je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájemní smlouvy vyklidit Předmět nájmu a vyklizený předat pronajímateli.
2. Předmět nájmu je považován za vyklizený odstraněním veškeré technologie MB. Změny a úpravy Předmětu nájmu provedené v souladu s touto smlouvou (komunikace, zpevněné odstavné plochy, zpevněné parkovací plochy, terénní úpravy a sadové úpravy, drobná architektura, oplocení, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka (splaškové vody), kanalizační přípojka dešťové vody, elektrická přípojka a další sítě apod.) nepodléhají vyklizení. Ustanovení § 2225 odst. 2 OZ se vylučuje.
3. Předmět nájmu nelze považovat za vyklizený, pokud
 - a. se na/v Předmětu nájmu bude nacházet jakákoliv technologie MB či její část, nebo
 - b. Předmět nájmu bude kontaminován ekologickou zátěží.
4. Porušení závazku nájemce odevzdat Předmět nájmu vyklizený pronajímateli trvá do doby vyklizení řádného vyklizení Předmětu nájmu.
5. Pro případ, že nájemce po ukončení nájemní smlouvy Předmět nájmu nevyklidí ani v náhradní lhůtě 30 dnů, má se za to, že věci nacházející se na/v Předmětu nájmu jsou bez hodnoty a pronajímatel je oprávněn tyto věci na náklady nájemce z Předmětu nájmu odstranit a umístit dle vlastní úvahy buď na veřejnou skládku, nebo je zcizit.

IX.

Sankce, kauce

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za porušení povinností (závazků) vyplývajících z této smlouvy ve výši:
 - a. 50.000 Kč za porušení povinnosti dle článku I. odst. 9.
 - b. 5.000 Kč za porušení povinnosti dle článku I. odst. 10
 - c. 20.000 Kč za porušení povinnosti dle článku II. odst. 6
 - d. 20.000 Kč za porušení povinnosti dle článku V. odst. 1
 - e. 10.000 Kč za porušení povinnosti dle článku VI. odst. 1 nebo odst. 2
 - f. 5.000 Kč za každý, i započatý týden prodlení s vyklizením Předmětu nájmu.
2. Uplatněním smluvní pokuty nezaniká právo požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu.
3. K zajištění dobytosti finančních nároků pronajímatele vůči nájemci dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit do 30 dnů od uzavření této smlouvy kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 39.000 Kč. Kauce je splatná na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Po dobu trvání nájemního vztahu se kauce neúročí.

4. Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě splatných pohledávek na nájemném nebo k úhradě jiných splatných závazků nájemce vzniklých na základě této smlouvy.
5. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Pro případ prodlení se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci nevyčerpanou kauci či její část ve lhůtě do 15 dnů po řádném ukončení nájemního vztahu.

X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Vztahy neupravené touto smlouvou řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Vedlejší účastník, paní Olga Jurišová odpovídá za závazky nájemce vyplývající z této smlouvy ve stejném rozsahu jako nájemce (společně a nerozdílně).
4. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze po dohodě smluvních stran písemnými dodatky.
5. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálů, po jednom pro každou smluvní stranu.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran.
7. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR podle jeho Řádu jedním rozhodcem.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sjednána podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - příloha č. 1 – list vlastnictví č. 11044
 - příloha č. 2 – projektová dokumentace MB

V Táboře dne 1.1.2016

pronajímatel:

Radek Čermák

Simona Čermáková

nájemce:

Pavel Juriš

vedlejší účastník:

Olga Jurišová

DODATEK č. 1

k Nájemní smlouvě ze dne 1.1.2016

který níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli

1. **Radek Čermák, r.č.** [redacted]
Simona Čermáková, r.č. [redacted]
oba trvale bytem [redacted] Planá nad Lužnicí

*dále společně jako „pronajímatel“
na straně jedné*

a

2. **Pavel Juriš,**
IČO: 02798565
se sídlem K Pětmostí 130, Náchod, 390 03 Tábor

*dále jako „nájemce“
na straně druhé*

za účasti

Olga Jurišová, nar. [redacted]
trvale bytem [redacted] Tábor

*jakožto manželka nájemce
na straně třetí*

I.

Dne 1.1.2016 uzavřeli spolu pronajímatel s nájemcem nájemní smlouvu, na základě které pronajímatel přenechal nájemci, za účelem vybudování a provozování samoobslužných mycích boxů pro motorová vozidla, do nájmu pozemek p.č. 4566/10 ostatní plocha, v obci a katastrálním území Tábor (dále také jako „**Předmět nájmu**“).

Pozemek je zapsán – v podílovém spoluvlastnictví Radka a Simony Čermákových, u obou v rozsahu id. ½ celku - v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Tábor, na listu vlastnictví č. 11044 pro obec a k.ú. Tábor.

II.

Čl. VIII. odst. 1. a 2. nájemní smlouvy obsahuje následující ujednání:

1. *Nedohodnou-li se strany této smlouvy písemně jinak, je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájemní smlouvy vyklidit Předmět nájmu a vyklizený předat pronajímateli.*
2. *Předmět nájmu je považován za vyklizený odstraněním veškeré technologie MB. Změny a úpravy Předmětu nájmu provedené v souladu s touto smlouvou (komunikace, zpevněné odstavné plochy, zpevněné parkovací plochy, terénní úpravy a sadové úpravy, drobná architektura, oplocení, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka (splaškové vody), kanalizační přípojka dešťové vody,*

elektrická přípojka a další síť apod.) nepodléhají vyklizení. Ustanovení § 2225 odst. 2 OZ se vylučuje.

III.

Podpisem tohoto dodatku č. 1 se pronajímatel s nájemcem dohodli na tom, že mění ujednání čl. VIII. odst. 2. nájemní smlouvy ze dne 1. 1.2016, týkající se změn a úprav Předmětu nájmu, které nepodléhají vyklizení, následovně:

Při skončení nájmu a předání Předmětu nájmu zpět pronajímateli je nájemce povinen na své náklady zajistit vyklizení (odvoz) veškeré **zámkové dlažby** nacházející se na zpevněných odstavných plochách, zpevněných parkovacích plochách a dále se **zavazuje demontovat a odstranit altán** (v nájemní smlouvě označený jako „drobná architektura“).

III.

Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti i účinnosti dnem jeho podpisu všemi jeho smluvními stranami.

Tento dodatek č. 1 je vytvořen ve třech vyhotoveních s platností originálu, pro každou ze smluvních stran po jednom.

V ustanoveních tímto dodatkem č. 1 nedotčených zůstává čl. VIII. odst. 2 nájemní smlouvy, stejně tak jako ostatní ustanovení nájemní smlouvy ze dne 1.1.2016, v platnosti.

Smluvní strany prohlašují, že si text dodatku důkladně přečetly, že s celým jeho obsahem, který vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, bez výhrad souhlasí a tomu na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.

V Táboře dne 28.2.25

Pronajímatel:

[Redacted signature]

Radek Čermák

Simona Cermakova

Nájemce:

[Redacted signature]

Pavel Juriš

za účasti:

[Redacted signature]

Olga Jurišová

4566/11

4566/2

4566/14

4566/10

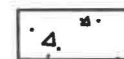
4566/10

4566/21

4566/20



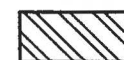
Zhutněné kamenivo 130 m2



Zhutněné kamenivo 525 m2



Zámková dlažba 85 m2



Asfaltový příjezd 80 m2



Reciklovaný bezprašný zhutněný materiál 710 m2

5844/40

5844/44

5755/1

5799/1

