

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

město Domažlice, se sídlem Domažlice, náměstí Míru 1, PSČ: 344 20, IČ 00253316, zastoupené starostou Ing. Miroslavem Machem
jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

společnost **ELKO, velkoobchod nápojů s. r. o.**, se sídlem Plzeň, Podnikatelská 20, PSČ 301 00, IČ 26366487, zastoupená Teodorem Lejskem, jednatelem
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

tuto

nájemní smlouvu.

I.

Úvodní ustanovení, předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, KP Domažlice na LV č. 1 pro k.ú., obec a okres Domažlice, část obce Hořejší Předměstí:
 - a) pozemku p. č. 5704,
 - b) pozemku p. č. st. 3565, jehož součástí je budova č. p. 275 (objekt občanské vybavenosti), nacházející se na adrese Domažlice, Petrovická 275.
- 2) Pozemek p.č.st. 3565 včetně jeho součástí – budovy č.p. 275 a část pozemku p.č. 5704 zakreslená v situačním plánu tvořícím **přílohu č. 1** této smlouvy tvoří předmět nájmu podle této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy, účel nájmu, doba nájmu

- 1) Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem provozování velkoobchodu a maloobchodu s potravinami a nápoji.
- 2) Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dále dohodnuté nájemné a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám.
- 3) Doba nájmu je sjednána na dobu určitou 2 (dvou) let ode dne uzavření této smlouvy.
- 4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil s faktickým i právním stavem předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.
- 5) Správu předmětu nájmu vykonává společnost Domažlická správa nemovitostí spol. s r. o. na základě mandátní smlouvy, uzavřené mezi ní a pronajímatelem (dále jen „**správce nemovitostí**“). Na správce nemovitostí je nájemce oprávněn se obracet ohledně zajištění a provedení údržby, oprav, kontrol předmětu nájmu v souvislosti s jeho správou. Nájemce je povinen informovat správce nemovitostí o zjištěných poruchách a haváriích, dalších vadách předmětu nájmu a o nutnosti jejich odstranění. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s tím vznikne pronajímateli.

III.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

- 1) Nájemné je sjednáno dohodou ve výši 25.000,- Kč za kalendářní měsíc. Ke sjednané částce nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši podle platných právních předpisů. Nájemné je pro pronajímatele výnos a taktéž je o něm účtováno. Po přijaté platbě bude odváděno DPH v základní sazbě dle platného zákona. Správce nemovitostí je oprávněn provádět upřesnění výše nájemného v souvislosti s uplatněním DPH v souladu s platnými právními předpisy.
- 2) Měsíční nájemné je splatné do 15. dne kalendářního měsíce, za který je hrazeno, na účet číslo 27-6465380207/0100 vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Domažlice, a to pod variabilním symbolem 3275901039.
- 3) Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného sjednávají účastníci smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení:

- 5) Nájemce složil před podpisem této smlouvy na účet správce nemovitosti č. 27-6465380207/0100, vedený u KB Domažlice, VS 3275901039, částku ve výši 100.000,- Kč jakožto kauci. Tuto kauci je pronajímatel povinen vrátit nájemci v plné výši do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy v případě, že ke dni ukončení nájemního vztahu nebude pronajímatel evidovat žádné pohledávky za nájemcem vzniklé z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě, že pronajímatel bude ke dni ukončení nájemního vztahu evidovat za nájemcem jakékoli pohledávky uvedené v předchozí větě tohoto ustanovení smlouvy, je oprávněn použít odpovídající část kauce k jejich úhradě. Část kauce, vzniklou odečtením výše pohledávky od plné výše kauce, je pak pronajímatel povinen vrátit nájemci do 5 pracovních dnů ode dne ukončení nájemního vztahu z této smlouvy.
- 6) Sjednává se, že pronajímatel nebude nájemci poskytovat žádné služby spojené s užíváním předmětu nájmu jako např. dodávky el. energie, plynu, odvoz odpadu, dodávky vody a odvádění odpadních vod. Čerpání těchto a ostatních služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je povinen zajistit si nájemce vlastním jménem a na vlastní náklady s příslušnými poskytovateli takových služeb.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, v souladu se všemi platnými právními předpisy, a pouze k účelu, k jakému mu byl svěřen do užívání. Dále je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu, v jakém mu byl předán a ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke sjednanému účelu, a je povinen pečovat o to, aby ani na předmětu nájmu samotném ani pronajímateli či třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem nevznikala škoda.
- 2) Nájemce je povinen smluvně zajistit u oprávněných poskytovatelů dodávku služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
- 3) Nájemce je povinen zjišťovat poruchy a havárie, jakož i další vady předmětu nájmu a neprodleně informovat o nich a nutnosti jejich odstranění pronajímatele prostřednictvím správce nemovitosti. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli prostřednictvím správce nemovitosti bez zbytečného odkladu vznik pojistné události související s předmětem nájmu. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která v souvislosti s ním vznikne pronajímateli.
- 4) Nájemce se zavazuje ze svých finančních prostředků hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a veškerého jeho vybavení. Rozsah běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu je pro účely této smlouvy určen v **příloze č. 2** této smlouvy.
- 5) Nájemce je povinen podávat pronajímateli návrhy na rozsáhlejší opravy přesahující rámec drobných oprav, na rekonstrukce a investice, včetně odhadu nákladů, a to nejpozději do 15. 9. roku, který předchází kalendářnímu roku, ve kterém se mají plánované opravy, úpravy a investice realizovat.
- 6) Nájemce je povinen zajistit plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje zajistit plnění povinností vyplývajících z hygienických předpisů a z právních předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
- 7) Nájemce je povinen zajistit na své náklady pojištění movitých věcí a věcí vnesených do předmětu nájmu, jakož i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v předmětu nájmu a tato pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat.
- 8) Nájemce odpovídá za škodu vzniklou pronajímateli v důsledku porušení svých povinností, které mu plynou z této smlouvy a platných právních předpisů.
- 9) Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provozní revize zařízení umístěných v předmětu nájmu, u kterých je povinnost revidovat daná právními předpisy, včetně revize hromosvodů, a to dle příslušných obecně závazných předpisů.
- 10) a) Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že byl upozorněn pronajímatelem na zákonná věcná břemena ve prospěch ***** a *****, která vážnou na předmětu nájmu. Zároveň byl seznámen s umístěním inženýrských sítí dle zákresu provedeném *****. Škody vzniklé zaviněným porušením povinností vyplývajících z výše uvedených věcných břemen v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem hradí nájemce v plné výši.
b) Nájemce bere na vědomí, část pozemkové parcely č. 5704 zakreslená v plánu, který je přílohou této smlouvy, je přístupovou cestou k distribučnímu zařízení - trafostanici ve vlastnictví *****. Nájemce se touto smlouvou zavazuje strpět užívání této části pozemku č. 5704 za účelem provádění oprav a údržby tohoto distribučního zařízení ***** nebo jí pověřenými osobami.
c) Nájemce se před podpisem smlouvy seznámil s rozsahem stavebních prací, jež budou provedeny v

rámci stavby Propojení křižovatky ulice 28. října (u PDA) se silnicí II/193 v ulici Kozinova - II. etapa a kterými dojde k úpravě napojení předmětu nájmu na propojovací komunikaci na pozemku č. 5701, když investorem této stavby je pronajímatel. Nájemce touto smlouvou souhlasí s provedením předmětných prací a s tím, že na pozemky tvořící předmětem nájmu, budou za účelem provedení těchto prací vstupovat osoby pověřené pronajímatelem.

- 11) Nájemce je povinen provádět úklid předmětu nájmu a přilehlé komunikace - parkoviště umístěného na pozemkové parcele č. 5403, k.ú. Domažlice na vlastní náklady, a to včetně odstraňování nečistot, nepořádku a sněhu a zajištění schůdnosti a sjízdnosti pozemních komunikací v zimním období tak, aby nedocházelo k případným úrazům procházejících osob a škodám na movitých věcech nacházejících se na předmětu nájmu (zejména vozidlech). Nájemce nese odpovědnost za porušení uvedených povinností.
- 12) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu v souladu pronajímatelem schválenou projektovou dokumentací, a to na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné stavební ani jiné úpravy na předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli úhradu finančních nákladů za provedené stavební či jiné úpravy a případnou náhradu za zhodnocení předmětu nájmu pouze za předpokladu, pokud se k tomuto pronajímatel zavázal v oboustranné písemné dohodě, ve které bude specifikována výše finančních náhrad za provedené úpravy.
- 13) Nájemce není oprávněn umisťovat své reklamní poutače ani reklamní poutače třetích osob na předmětu nájmu, vyjma obchodního označení nájemce na budově č. p. 275, jež je předmětem nájmu dle této smlouvy.
- 14) Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho od něho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V případě, že tak nájemce neučiní ani ve lhůtě 15 dnů od skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. V případě, že se nájemce o vyklizené věci ve lhůtě 15 dnů od vyklizení u pronajímatele nepřihlásí a tyto nepřevzme v místě, kde jsou uskladněny, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat, a to za cenu nejméně ve výši 1/3 obvyklé ceny, k čemuž nájemce pronajímatele neodvolatelně zmocňuje. Výtěžek prodeje bude po započtení vlastních pohledávek pronajímatele vůči nájemci vyplacen nájemci, případně složen do soudní úschovy. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol.
- 15) Pro případ porušení povinností nájemce plynoucích mu z této smlouvy, vyjma povinnosti hradit řádně a včas nájemné, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch nájemce ve výši 5.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce sankcionovaným smluvní pokutou. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Smluvní strany ve vzájemné shodě konstatují, že před uzavřením této smlouvy protokolárně předal pronajímatel předmět nájmu nájemci ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci mu nerušený výkon jeho práv, která mu z této smlouvy plynou.
- 2) Pronajímatel a správce nemovitostí mají právo kontroly, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem v souladu s touto smlouvou. K uplatnění tohoto práva pronajímatele a správce je zapotřebí oznámit zamýšlenou kontrolu minimálně 1 pracovní den předem. Rovněž má pronajímatel a správce nemovitostí právo, aby mu nájemce umožnil dle potřeby vstup do předmětu nájmu v případě nutných oprav, s podmínkou oznámení den předem a prohlídku uskutečnit mimo provozní dobu, pokud to bude s ohledem na charakter oprav možné.

VI.

Podnájem, výpůjčka

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájem nebo do výpůjčky třetí osobě, nebo této osobě umožnit jakékoli užívání předmětu nájmu nebo jeho částí, nebude-li smluvními stranami písemně formou dodatku k této smlouvě dohodnuto jinak.

VII.

Vyloučení uplatnění ustanovení zákona o náhradě za převzetí zákaznické základny

Smluvní strany touto smlouvou vylučují uplatnění ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský

zákoník upravující náhradu za převzetí zákaznické základny při ukončení nájemního vztahu, tzn. nájemce nemá při skončení nájemního vztahu právo na žádnou náhradu ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII.

Způsoby ukončení účinnosti této smlouvy - nájemního vztahu

- 1) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v těchto případech:
 - a) nájemce je v prodlení se splněním svých nepeněžitých závazků z této smlouvy vyplývajících, a to i přes písemné upozornění pronajímatele a poskytnutí přiměřené lhůty k odstranění závadného stavu, nebo
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo hrozí značná škoda nebo
 - c) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 dnů nebo
 - d) nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo
 - e) nájemce provádí úpravy předmětu nájmu, které pronajímatel předem písemně neodsouhlasil.
- 2) Kterákoli smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět. Vypověď musí být písemná. Vypovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy byla vypověď doručena druhé straně.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží správce nemovitosti.
2. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Tato smlouva byla sepsána na základě pravé, svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran prostě veškerého jejich omylu, na důkaz čehož připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 – situační plánec s vymezením předmětu nájmu

č. 2 – vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

V Domažlicích dne 01.07.2014

pronajímatel
město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta

nájemce
Teodor Lejsek, jednatel

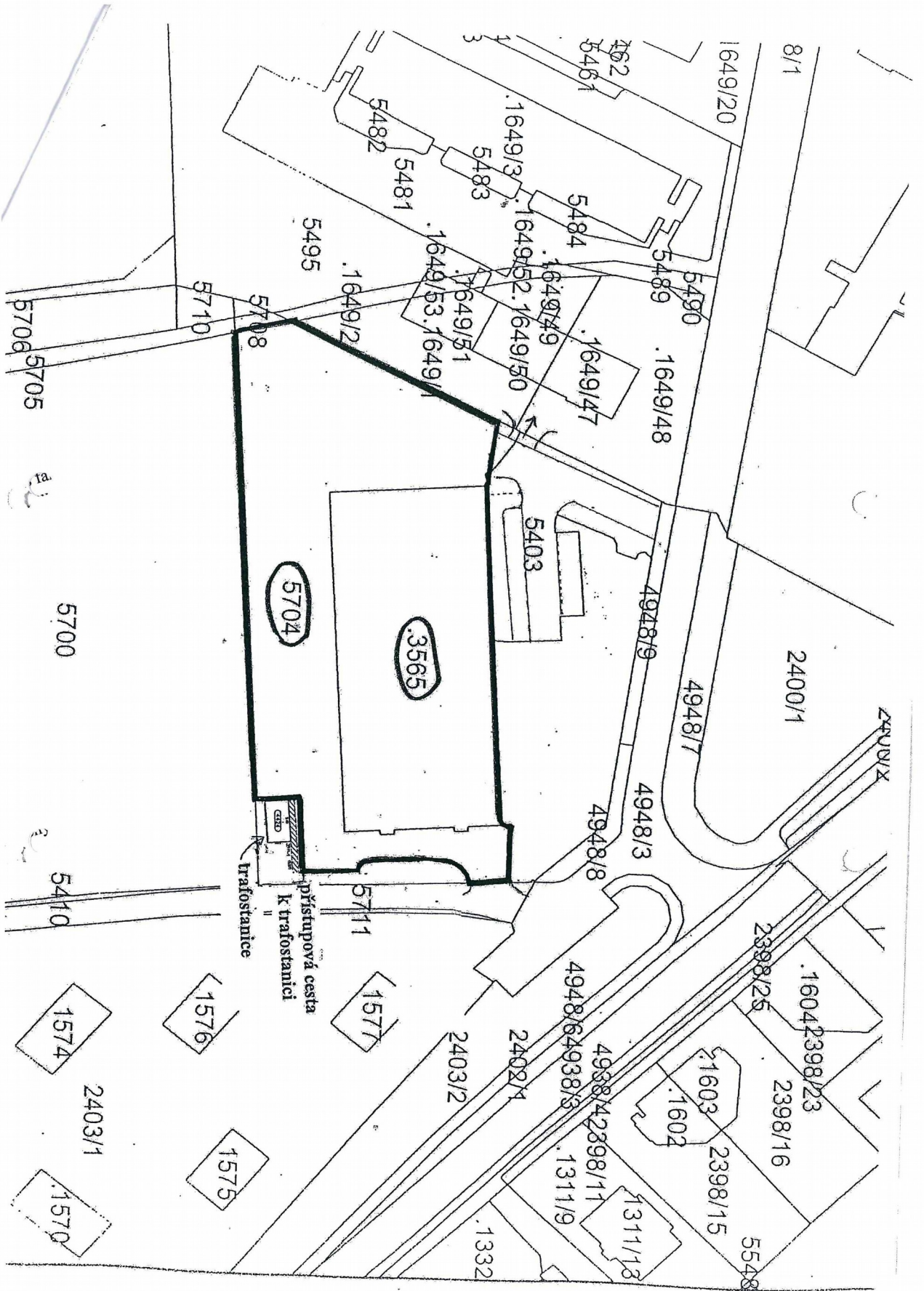
DOLOŽKA

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany Města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení radou, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

Záměr města pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Domažlice v období od 14. 2. 2014 do 12. 5. 2014. Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města svým usnesením č. 822 ze dne 17. 6. 2014.

město Domažlice
Ing. Miroslav Mach, starosta



1649/20
 8/1
 1649/3
 5482
 5481
 5495
 5710
 5708
 5706
 5705
 5484
 1649/49
 1649/47
 1649/48
 5489
 5490
 5403
 4948/9
 4948/7
 2400/1
 5704
 3565
 5711
 5410
 5400
 4948/3
 4948/8
 4948/6
 4948/8/3
 4948/6/4
 4948/6/3/3
 2403/2
 2402/4
 2403/1
 1574
 1576
 1577
 1575
 1570
 1332
 1311/13
 1311/9
 1603
 1602
 2398/15
 2398/16
 2398/25
 1604
 2398/23
 5548

Příloha č. 2 nájemní smlouvy

Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

Běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

- 2) pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených níže pod písmeny g) a h), tedy plynospotřebičů, kotlů apod.),
- 3) malování včetně oprav omítek,
- 4) tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin,
- 5) čištění obkladů stěn,
- 6) čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a
- 7) vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** předmětu nájmu se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

- *Podle věcného vymezení* se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených výše pod písmeny g) a h)
- *Podle výše nákladu* se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v předchozí odrážce jako drobné opravy podle věcného vymezení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.