

Smlouva o nájmu nemovitosti (části nemovitosti)

č. smlouvy: 8600000704

I. Smluvní strany

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje,
příspěvková organizace Plzeňského kraje
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl Pr, vložka 737
se sídlem: Škroupova 18, 306 13 Plzeň
IČ: 720 53 119 DIČ: CZ720 53 119
Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., pobočka Plzeň
číslo účtu: 5146600001-5500
zastoupená generálním ředitelem panem Bc.Pavlem Panuškou

jako pronajímatel na straně jedné
(dále jen **pronajímatel**)

a

EUROVIA Silba a.s.
Obchodní firma: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni
oddíl B, vložka 518
Sídlo: Lobežská 1191/74, Plzeň – Lobzy, PSČ 326 00
IČ: 64830551
DIČ: CZ 64830551
Bankovní spojení:
Jednatel: předseda představenstva xxxxxxxxx
člen představenstva xxxxxxxxx

jako nájemce na straně druhé
(dále jen **nájemce**)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) t u t o

smlouvu o nájmu nemovitosti (části nemovitosti) sloužící pro podnikání:

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny ze dne 16.12.2010 pověřen výkonem vlastnických práv Plzeňského kraje k silnicím II. a III. třídy včetně jejich součástí a příslušenství a hospodařením se svěřeným majetkem kraje, a to

- a) budova bez č.p. stojící na pozemku 560/1 - výměra pronajaté části činí 86,4 m² (2x kancelář, 1x WC a chodba)
- b) část pozemku 560/1 o výměře 300 m²

zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Klatovy na listu vlastnictví číslo 6208 pro katastrální území Luby, obec Klatovy.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy, která je barevně označena na snímku z katastrální mapy, který je přílohou této smlouvy jako její nedílná součást.
3. Předmět nájmu se pronajímá za nájemné uvedené v čl. III. smlouvy pro účely jeho využívání pro nájmcovu podnikatelskou činnost podle předmětu podnikání .
4. Nájemce je oprávněn a současně povinen užívat předmětné věci výhradně a pouze k účelu, k němuž byly pronajímatelem pronajaty.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stavebně-technický stav pronajatých nemovitostí dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že předmět nájmu je mu předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých nemovitostí zachovávat.
6. Nájemce převezme předmět nájmu k prvnímu dni nájmu.

III. Nájemné

1. Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku
2874,-Kč / měsíčně

V souladu s ustanovením § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty není ze strany pronajímatele u nájemného uplatněna daň.

2. Pronajímatel vyúčtuje nájemné vystavením faktury. Faktura bude vystavena, za celou dobu pronájmu a bude splatná do 30ti dnů od skončení nájmu. Faktura musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů. Pokud daňový doklad nebude obsahovat předepsané náležitosti, je nájemce oprávněn vrátit fakturu zpět pronajímateli s tím, že od doručení opravené faktury běží nová lhůta její splatnosti.
3. Nájemce se zavazuje uhradit fakturu ve lhůtě splatnosti po doručení faktury na adresu sídla nájemce.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

IV. Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a terénní úpravy pronajatých nemovitostí může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o finančním vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními či terénními úpravami.

V. Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nemovitostí, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních skel, dveřních skel v budově, náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých tak i travních, a také náklady na opravy poškození pronajaté budovy, které sám způsobil.
2. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajaté budově a na pronajatých pozemcích nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajaté budově a na pronajatých pozemcích.
3. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté nemovitosti ani jejich část přenechat do užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen o pronajaté nemovitosti řádně pečovat a chránit je před poškozením, zničením a ztrátou.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajaté budovy a na pronajaté pozemky, zejména za účelem kontroly řádného způsobu a účelu užívání předmětu nájmu, dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav, provádění kontroly instalovaných zařízení (např. vodoměru, elektroměru) či instalovaných inženýrských sítí. Nájemce je povinen strpět takovou kontrolu a úkony s ní související, a v případě potřeby přizpůsobit těmto úkonům svoji činnost.
6. K zajištění ochrany majetku a zdraví v pronajaté budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých nemovitostí na počátku nájmu náhradní klíče od pronajaté budovy. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
7. Za každé porušení podmínek této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z úplaty nájmu za každý započatý den.

8. Nájemce může předmět nájmu opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
9. Sjednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škodu v plném rozsahu, vzniklý z porušení smluvní povinnosti, k níž se smluvní pokuta vztahuje.

VI. Doba trvání nájmu

Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou od **1.12.2017** do **31.3.2018**.

VII. Ukončení nájemního vztahu

Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) dohodnou smluvních stran
- c) výpovědí v souladu se zákonem

Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby zejména,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby zejména,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením čl. V této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Pronajímatel či nájemce dále mohou v souladu s ust. § 2311 ObčZ vypovědět nájem ze zákonných důvodů uvedených zejména v ust. 2287 a násl. ObčZ upravující výpověď nájmu bytu.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.

VIII. Vrácení předmětu nájmu

1. Do 10 pracovních dnů po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté nemovitosti řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nemovitosti ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k době užívání a úměrnému opotřebení, popř. s úpravami provedenými během trvání nájmu, k nimž dal pronajímatel souhlas.
2. O faktickém předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude sepsán písemný protokol s uvedením všech zjištěných škod a závad, patrných při předávání, resp. při vrácení, aniž by tím ovšem bylo dotčeno právo pronajímatele na náhradu škod skrytých, které budou pronajímatelem zjištěny dodatečně.
3. Nepředá-li nájemce po skončení nájmu pronajaté nemovitosti včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost nájemce pronajatou nemovitost vrátit pronajímateli a není tím dotčeno právo na náhradu vzniklé škody.
4. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že nemá nárok na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou mohou získat převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem podle ust. § 2315 ObčZ.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a z ní vyplývající nebo s ní související se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, vzestupně číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
4. Smlouva je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany a nabývá účinnosti dnem uzavření, pokud zvláštní právní předpis (zejm. zák. č. 340/2015 Sb.) nestanoví jinak.
5. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, kterému rozumí, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že tato byla sepsána určitě, vážně a srozumitelně, a že smlouvu uzavírají na základě pravdivých údajů, prosty jakékoli tísně či jinak jednostranně výhodných podmínek.
7. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel **zveřejní úplné znění této smlouvy** vč. příloh, tj. tato smlouva bude uveřejněna v podobě obsahující i případné osobní údaje nebo údaje naplňující parametry obchodního tajemství, pokud nájemce

nejpozději do uzavření této smlouvy nesdělí pronajímateli ty údaje, resp. části návrhu smlouvy (příloh), jejichž uveřejnění je zvláštním právním předpisem vyloučeno (např. obchodní tajemství, osobní údaje apod.), spolu s odkazem na konkrétní normu takového zvláštního právního předpisu a konkrétní důvody zákazu uveřejnění těchto částí. Řádně a důvodně označené části smlouvy (příloh) nebudou uveřejněny, popř. budou před uveřejněním znečitelněny.

8. Splnění povinnosti uveřejnit smlouvu dle zák. č. 340/2015 Sb. zajistí pronajímatel.

V Plzni dne

V Plzni dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Bc. Pavel Panuška
generální ředitel
SÚS Plzeňského kraje, p.o.

.....
XXXXXXXXXX
předseda představenstva
EUROVIA Silba a.s.

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
člen představenstva
EUROVIA Silba a.s.

Za správnost odpovídá: Chaloupková