

Nájemní smlouva na části pozemků a staveb

kteřou podle § 2201 a § 1746/2 zákona č. 89/2012 Sb. „občanský zákoník“ (OZ) uzavřeli:

Pronajímatel:

město Horažďovice, IČO 002 55 513, Mírové náměstí 1, 341 01 Horažďovice, zastoupené starostou města Ing. Michaelem Formanem

a

Nájemce:

LYCKEBY AMYLEX, a.s., IČO 497 90 340, se sídlem Strakonická 946, 341 01 Horažďovice, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Plzni, v oddíle B, vložce 387, za kterou jedná místopředseda představenstva Ing. Josef Jonáš, nar. XX, bytem XX a člen představenstva Ing. Josef Diviš, nar. XX, bytem XX

I. Úvod

(1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání níže uvedený předmět nájmu a nájemce jej do svého užívání za podmínek dále ujednaných přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli sjednané nájemné.

(2) S odkazem na smluvní volnost dle § 1, odst. (2) OZ smluvní strany výslovně ujednávají, že veškerá ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními zákonnými. Obsah a smysl zákonných ustanovení je oběma smluvním stranám dobře znám.

II. Předmět nájmu

(1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

- a) část pozemku parc. č. 1780/1 v k.ú. Horažďovice v rozsahu manipulační plochy při západním konci žlabů č. 1 a 2 čistírny odpadních vod (ČOV) v rozsahu cca 120 m², oddělený novým oplocením, dle zákresu v příloze č. 1 k této smlouvě,
- b) část pozemku parc. č. 1780/1 v k.ú. Horažďovice v rozsahu manipulační plochy při východním konci žlabů č. 1 a 2 ČOV v rozsahu cca 30 m², oddělený novým oplocením, dle zákresu v příloze č. 1 k této smlouvě a
- c) část stavby ČOV na pozemcích parc.č.1780/1 v k.ú. Horažďovice, určenou jako technologické žlaby č. 1 a 2 včetně kolektoru (středová instalační chodba) mezi těmito nádržemi, vymezené vnějším obvodem těchto nádrží v rozsahu cca 1.520 m², oddělené po celém obvodu od ostatních částí ČOV novým oplocením, dle zákresu v příloze č. 1.

(2) Ujednává se, že případné rozdíly v uvedených výměrách, popisech, či grafickém znázornění předmětu nájmu od skutečného stavu, nemají vliv na platnost ani účinnost této nájemní smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem sjednáno jinak.

(3) Poznává se, že kanalizační přípojka, odvodňující žlaby č. 1 a 2 ČOV do stávající kanalizace DN 600, není předmětem nájmu a bude pronajata, pokud se na tom strany dohodnou, až po jejím fyzickém oddělení od žlabů č. 3 a 4. Nájemce se zavazuje, že do doby přepojení této přípojky nezprovozní žlaby č. 1 a 2, tj. nebude tam vpouštět ani vypouštět žádné odpadní vody a stávající připojení bude sloužit výhradně pro odtok srážkových vod zde spadlých.

III. Práva a povinnosti stran

Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k čištění odpadních vod vzniklých z výroby nájemce v jeho stávajícím výrobním areálu v Horažďovicích.
- (2) Nájemce nesmí na předmětu nájmu zřizovat, odstraňovat ani měnit žádné stavby, umisťovat trvalé překážky, provádět terénní úpravy, vysazovat nebo odstraňovat trvalé porosty, ani provádět jiné podstatné změny předmětu nájmu bez předchozího, písemného souhlasu pronajímatele, ustanovení odstavce (12) tím není dotčeno.

Odevzdání předmětu nájmu.

- (3) Pronajímatel v den zahájení nájmu předá nájemci předmět nájmu ve stavu, který bude popsán v předávacím protokolu odsouhlaseném oběma smluvními stranami.

Práva a povinnosti nájemce.

- (4) Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné.
- (5) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a výlučně k ujednanému účelu, který nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit.
- (6) Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, je nájemce povinen domáhat se ochrany sám.
- (7) Přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě nebo zřídit jiné osobě k předmětu nájmu užívací právo smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě, odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Užívací vztah jiné osoby k předmětu nájmu končí vždy nejpozději se skončením nájemního vztahu nájemce; takové ujednání je nájemce povinen s jinou osobou učinit.
- (8) Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své (podnikatelské) činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci převést nájem na jinou osobu, může na nájemci vyžadovat převzetí ručení za závazky jiné osoby z převedeného nájemního vztahu.
- (9) Nájemce provozuje předmět nájmu výlučně na svůj náklad, odpovědnost a nebezpečí. Nájemce je povinen soustavně sledovat stav předmětu nájmu a jeho soulad s obecně závaznými právními předpisy; jakmile nájemce zjistí závady na předmětu nájmu, je povinen okamžitě ukončit jeho užívání a neprodleně to oznámit pronajímateli. Nájemce výlučně odpovídá pronajímateli i třetím osobám za škody způsobené při provozu předmětu nájmu; za škody se považují i případné sankce uložené orgány veřejné moci.
- (10) Nájemce nesmí na pronajímateli uplatňovat nárok na újmu vzniklou v důsledku faktického nebo právního stavu předmětu nájmu.
- (11) Nájemce se zavazuje v termínu do 15.8.2018 na své náklady:
 - a) vybudovat oplocení fyzicky oddělující předmět nájmu od ostatních částí (ploch, stavebních objektů a technologických rozvodů) ČOV a upravit stávající oplocení pro zajištění samostatného přístupu k městské (nepronajaté) části ČOV,
 - b) oddělit a fyzicky zaslepit veškeré rozvody (potrubí a elektrické silové a ovládací rozvody) a stavební otvory propojující předmět nájmu se zbylou částí městské části ČOV dle pokynů provozovatele ČOV,
 - c) provést revizi nosných konstrukcí a hydroizolací technologických žlabů a na ní navrhnout technická opatření za účelem zajištění jejich bezvadného technického stavu, mechanické odolnosti a stability a všeobecných požadavků pro ochranu zdraví a životního prostředí, přičemž veškerá navrhovaná opatření budou předem odsouhlasena v každém stupni projektové dokumentace pronajímatel a provozovatelem ČOV (aktuálně ČEVAK, a.s.),
 - d) odstranit stávající a zřídit nové rozvody technologie a energetické přípojky napojené na vnitřní rozvody nájemce a zcela oddělené a nezávislé od zbývajících areálu ČOV, přičemž

veškerá opatření budou odsouhlasena v každém stupni projektové dokumentace pronajímatelem a provozovatelem ČOV (aktuálně ČEVAK, a.s.) a

e) zřídit a vybudovat nový samostatný vstup do středové instalační chodby mezi žlaby č. 1 a č. 2 ČOV po odsouhlasení technického řešení pronajímatelem a provozovatelem ČOV (aktuálně ČEVAK, a.s.).

(12) Nájemce nesmí na pronajímateli požadovat úhradu žádných nákladů ani zhodnocení předmětu nájmu, jinak je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku uplatněné částky a pronajímatel má navíc právo žádat uvedení předmětu nájmu do původního stavu na náklady nájemce. Takto ujednaná smluvní pokuta se hradí bez ohledu na zavinění, vedle způsobené škody a nelze ji snížit rozhodnutím soudu.

(13) Po celou dobu nájmu je nájemce povinen pronajímateli kdykoli na jeho žádost umožnit kontrolu stavu předmětu nájmu a způsobu jeho užívání i způsobu provádění povolených úprav.

(14) Po celou dobu nájmu nájemce na svůj náklad udržuje předmět nájmu v provozuschopném a obecně závazným právním předpisům odpovídajícím stavu, zajišťuje veškeré a předepsané prohlídky a revize předmětu nájmu, přičemž za tato plnění nesmí na pronajímateli požadovat žádné náhrady.

IV. Nájemné a náklady

Nájemné

(1) Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné ve výši: 80.000 Kč/rok + DPH v zákonem stanovené sazbě.

(2) Nájemné se hradí v ročních splátkách vždy do posledního ledna příslušného kalendářního roku nebo do deseti dnů od započetí nájmu. V případě započetí a skončení nájemního vztahu k necelému kalendářnímu roku hradí nájemce poměrnou část ročního nájemného.

(3) Nájemné se hradí výlučně na bankovní účet pronajímatele číslo XX na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu (faktury) a pod jeho variabilním symbolem. Obdrží-li nájemce instrukci pronajímatele o jiném bankovním spojení pro placení nájemného, zavazuje se ji počínaje další splátkou respektovat.

(4) Pro každý následující kalendářní rok trvání nájemního vztahu se sjednává oprávnění pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné o procentuální část, odpovídající procentu inflace české koruny, oznámené Českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci), za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného provede pronajímatel v příslušném kalendářním roce oznámením, doručeným nájemci poté, kdy bude míra inflace vyhlášena, s tím, že nájemné se zvyšuje pro tento rok již od prvního ledna. Rozdíl mezi zaplaceným nájemným, a skutečnou výší nájemného pro tento rok, uhradí nájemce do deseti dnů od doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného.

Náklady

(5) Vedle nájemného hradí nájemce také veškeré náklady (dodávky a služby) spojené s užíváním předmětu nájmu, a to na základě samostatného smluvního vztahu s dodavatelem nebo podle přeúčtování pronajímatele.

Měna, úrok a poplatek z prodlení

(6) Stane-li se po dobu platnosti této smlouvy jediným oficiálním platidlem v České republice EURO, provádí se všechny platby v této nové měně v přepočtu podle oficiálního konvergenčního kurzu. Ujednání o zvyšování nájemného v důsledku inflace české koruny se obdobně užije i pro inflaci euro.

(7) Při prodlení nájemce s hrazením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc úrok z prodlení (§ 1970 OZ) ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí.

Zvláštní ustanovení

(8) Nájemcovy platby se započítávají vždy na nejstarší dluh, a to nejdříve na jeho příslušenství, neurčí-li pronajímatel jinak.

V. Doba nájmu, skončení nájmu, vrácení předmětu nájmu a vyrovnání

Doba nájmu

(1) Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává na dobu určitou deseti let. Nájemní vztah začíná dne 1. 3. 2018 a končí dne 28. 2. 2028. Nájem lze prodloužit písemnou dohodou obou smluvních stran na základě písemné žádosti nájemce prokazatelně doručené pronajímateli minimálně 6 měsíců před ukončením doby nájmu; toto není závazek uzavřít budoucí nájemní smlouvu.

Skončení nájmu dohodou.

(2) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

Skončení nájmu výpovědí nájemce

(3) Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby vypovědět v šestiměsíční výpovědní době v případě, že se předmět nájmu stane z důvodů na nájemci nezávislých nezpůsobilý k ujednanému účelu nájmu.

Skončení nájmu výpovědí pronajímatele

(4) Pronajímatel může nájem před uplynutím sjednané doby vypovědět v tříměsíční výpovědní době přiměřeně dle ustanovení § 2309 OZ, a to:

- a) má-li být nemovitá věc, na níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, nebo
- b) stane-li se předmět nájmu fakticky nebo právně nezpůsobilým k ujednanému účelu nájmu, anebo
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou anebo je po dobu delší než třicet dnů v prodlení s placením nájemného nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu.

(5) Pronajímatel může nájem před uplynutím sjednané doby vypovědět bez výpovědní doby přiměřeně dle ustanovení § 2232 OZ, jestliže přes opakované (minimálně 3) výzvy pronajímatele ke zjednání nápravy:

- a) se užívání předmětu nájmu nebo stav předmětu nájmu dostane do rozporu s obecně závaznými právními předpisy, nebo
- b) užívání předmětu nájmu nebo stav předmětu hrozí vznikem škod na majetku pronajímatele, na životním prostředí nebo na zdraví osob, anebo
- c) se užíváním předmětu nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, nebo hrozí zničení předmětu nájmu;

přičemž všechny tyto důvody pro výpověď nájmu se podle vůle smluvních stran považují za zvlášť závažné porušení povinností nájemce, které působí pronajímateli značnou újmu.

Společná ustanovení o výpovědi

(6) Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

Vrácení předmětu nájmu

(7) Následující pracovní den po skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému

opotřebením při řádném užívání. Při vrácení předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval, pokud nebude mezi smluvními stranami sjednáno jinak.

(8) Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, bez povinnosti hradit nájemci hodnotu těchto věcí; pronajímatel má však právo požadovat po nájemci, aby i tyto věci na svůj náklad od předmětu nájmu oddělil a uvedl je do původního stavu.

(9) Při prodlení nájmu s vyklizením a vrácením předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení, a to vedle náhrady ve výši ujednaného nájemného a s povinností hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného vrácení předmětu nájmu v řádném stavu.

(10) Při prodlení nájmu s vyklizením a vrácením předmětu má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemcem. S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

VI. Obecná a závěrečná ustanovení

Doručování

(1) Všechny písemnosti, související s touto nájemní smlouvou, lze podle volby odesílatele doručit se stejnými účinky písemnou, nebo elektronickou formou do datové schránky.

(2) Pro písemnou formu platí písemnost za doručenu okamžikem, kdy adresát písemnost převzal, nebo kdy jí odmítl převzít, nebo kdy byla vrácena odesílateli jako nedoručitelná, nebo dnem, kdy byla ve formě doporučeného dopisu či dopisu na doručenkou pro adresáta uložena na poště, což platí i v případě, že se adresát o jejím doručení nedozvěděl. Doručovací adresou nájemce je jeho sídlo zapsané v obchodním rejstříku, doručovací adresou pronajímatele je sídlo Městského úřadu Horažďovice.

(3) Pro elektronickou formu platí písemnost za doručenu třetím dnem od dodání do datové schránky smluvní strany.

(4) Při dodržení podmínek doručování podle tohoto článku nesmí žádná smluvní strana namítat nedostatek doručení.

Právní klauzule podle zákona o obcích

(5) Pronajímatel prohlašuje, že o uzavření této nájemní smlouvy podle § 102, odst. (3) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ rozhodla rada města Horažďovice na své schůzi konané dne 29.08.2016.

(6) Pronajímatel prohlašuje, že záměr uzavřít tuto nájemní smlouvu byl podle § 39, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Horažďovice ve dnech 08.06.2016 až 24.06.2016.

Salvatorní ustanovení

(7) Tato smlouva byla uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy. Žádná ze smluvních stran není v postavení spotřebitele. Žádná ze smluvních stran nemá postavení slabší strany.

Příloha

(8) Přílohou této nájemní smlouvy jsou 2 plánky zobrazující předmět nájmu.

V Horažďovicích dne 30.09.2016

Pronajímatel:
Město Horažďovice
Ing. Michael Forman
starosta

Nájemce:
LYCKEBY AMYLEX, a.s.
Ing. Josef Jonáš
místopředseda představenstva
Ing. Josef Diviš
člen představenstva
