

NÁJEMNÍ SMLOUVA

ev. č. pronajímatele: 043455

pro areál skladu ve Mstětících

uzavřená mezi

ČEPRO, a.s.

sídlo: Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
IČ: 60193531
DIČ: CZ60193531
č. účtu: Komerční banka, a.s., č.ú.11902931/0100
zapsána: OR při Městském soudu v Praze, sp. zn. B 2341
zastoupena: Mgr. Janem Duspěvou, předsedou představenstva
Ing. Helenou Hostkovou, místopředsedkyní představenstva

Osoby pověřené zastupovat pronajímatele v rámci uzavřené smlouvy: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatele“ nebo „ČEPRO“)

a

KomuTech s.r.o.

sídlo: Výpadová 827/20, Radotín, 153 00 Praha 5
IČ: 03759997
DIČ: CZ03759997
č. účtu: Komerční banka, a.s., č.ú. 107-9394580247/0100
zapsána: OR při Městském soudu v Praze, sp. zn. C 237289
zastoupena: jednatelem p. Jířím Pokutou
kontakty: [REDACTED]

korespondenční adresa: Červená Voda 293, 561 61

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatele a nájemce (společně též smluvní strany) níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli tuto nájemní smlouvu (dále též jen „smlouva“) v souladu s příslušnými ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění:

Čl. 1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatele zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu specifikovaný v této smlouvě k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje jej převzít a za užívání platit pronajímateli nájemné.

- 1.2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a je schopen plnit své povinnosti z uzavřené smlouvy vyplývající.
- 1.3. Pronajímatel je vlastníkem pozemků zapsaných na katastru nemovitostí na LV č. 836 v katastrálním území Mstětice a obci Zeleneč, včetně budovy (objektu č. 703) zvláště uvedených v příloze č. 1 této smlouvy. Pro účely této smlouvy se jedná pouze o tyto nemovitosti včetně uvedených objektů:
 - 1.3.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 212 o výměře 696 m² v katastrálním území Mstětice, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, inv. č. H171830, včetně objektu č. 703 nacházející v k.ú. Mstětice na pozemku p. č. st. 212 inv. č. H7381.
 - 1.3.2. Pronajímatel je zároveň vlastníkem pozemku p. č. 156/6, p.č. 161/1 a p.č. 229/4 v katastrálním území Mstětice. Jedná se o přístupovou cestu a předmětná část pozemků uvedeného v předchozí větě tohoto ustanovení bude spoluužívána pronajímatelem a osobami na jeho straně a nájemcem.
- 1.4. Předmětem nájmu je část výše uvedeného pozemku spolu s částí objektu 703 nacházejícím na pozemku p. č. st. 212 (viz bod 1.3.1 této smlouvy výše) v části o výměře 80,0 m² Kopie výpisu listu vlastnictví (LV) a situační zakres s přesným vyznačením předmětu nájmu a určené přístupové cesty k němu tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 2.
 - 1.4.1. Předmět nájmu se nachází v areálu skladu pohonných hmot pronajímatele s označením sklad Mstětice, adresa Mstětice 3, 250 91 Zeleneč.
- 1.5. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se seznámil s předmětem nájmu i s přístupovou cestou, shledal je plně způsobilým pro účel užívání podle a v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě.
- 1.6. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré interní předpisy platné v areálu skladu pohonných hmot pronajímatele, se kterými byl pronajímatelem prokazatelně seznámen. Nájemce se zavazuje užívat přístupovou cestu tak, jak je určena a zavazuje se zdržet se užívání jiných stezek a komunikací v areálu skladu Mstětice.

Čl. 2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Předmět nájmu je uveden v čl. 1 této smlouvy (včetně dokumentů, na které smlouva odkazuje). V souladu s touto smlouvou je předmět nájmu rovněž konkrétně specifikován v předávacím protokolu, resp. v protokolu o fyzickém převzetí předmětu nájmu (dále jen „předávací protokol“) předloženém pronajímatelem nájemci v den převzetí předmětu nájmu, tj. v den zahájení. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami.
- 2.2. Hranice Předmětu nájmu jsou dány půdorysem dotčené části objektu č. 703 zakreslené a výslovně označené v příloze č. 2 této smlouvy a nejsou jinak v terénu označeny.
- 2.3. Pronajímatele tato nájemní smlouva zavazuje k poskytnutí předmětu nájmu k dočasnému užívání nájemci za podmínek této smlouvy a za účelem užívání specifikovaném v této smlouvě.
- 2.4. Účelem této nájemní smlouvy, resp. účelem užívání předmětu nájmu nájemcem je skladování techniky pro komunální údržbu a materiálů pro komunální údržbu nebezpečného charakteru. Nejedná se o užívání prostoru sloužícího k podnikání nájemce, což nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy a nese odpovědnost za užívání předmětu nájmu k jinému účelu než je skladování techniky pro komunální údržbu a materiálů pro komunální údržbu nebezpečného charakteru.

Čl. 3. Některá další práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci za účelem sjednaného způsobu a účelu užívání a umožnit mu po dobu sjednaného nájmu nerušené užívání předmětu nájmu.
- 3.2. Nájemce má právo na nerušené užívání a pokojnou držbu předmětu nájmu za podmínek této smlouvy a v rozsahu nájemního užívacího práva specifikovaného v této smlouvě, a to za předpokladu, že bude řádně plnit své závazky pro něj z této smlouvy a obecně závazných předpisů českého právního řádu vyplývající.

- 3.3. Nájemce je v užívání předmětu nájmu omezen v rozsahu obecně závazných právních předpisů a dále podle této smlouvy.
- 3.3.1. Pro případ vnitřních předpisů pronajímatele, platí-li pro předmět nájmu a pro areál skladu pohonných hmot, v němž se předmět nájmu nachází, je toto uplatněno, zavazuje se nájemce k jejich dodržování na vlastní náklady a odpovědnost neprodleně poté, kdy s nimi byl pronajímatelem prokazatelně seznámen.
- 3.3.2. Nájemce si je vědom, že skladovací zařízení, jejich součásti, příslušenství i produktovodní vedení ve skladu Mstětice jsou chráněna ochrannými pásmy podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy ve znění pozdějších změn. Nájemce se zavazuje veškeré povinnosti plynoucí z této skutečnosti řádně dodržovat.
- 3.4. Nájemce je povinen a zavazuje se užívat předmět nájmu, jak je uvedeno výše, v souladu s platnou legislativou (zejména v oblasti ochrany životního prostředí, v oblasti nakládání s odpady, v oblasti požární bezpečnosti, hygieny apod.), za účelem, k němuž je určen podle této smlouvy a zavazuje se, že nedovolí (zabrání), aby předmět nájmu byl užíván/spoluužíván jinými osobami a nedovolí ani, aby jakýmkoliv užíváním předmět nájmu utrpěl škodu, či utrpěly škodu jiné osoby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem či nedovoleným užíváním třetími osobami po celou dobu trvání nájmu.
- 3.4.1. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a dodržování předpisů v oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, odpadového hospodářství a požární ochrany. Za pronajímatele v areálu skladu Mstětice odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a dodržování předpisů v oblasti protipožární ochrany a prevence závažných havárií: [REDAKCE]
- 3.5. Nájemce není oprávněn umístit na adrese předmětu nájmu své místo podnikání, bydliště či adresu provozovny, ani jinak není oprávněn adresu použít ve veřejných registrech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 3.6. Nájemce není oprávněn umožnit užívání a/nebo spoluužívání předmětu nájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce požádá pronajímatele o udělení souhlasu k oprávnění zřízení užívacího práva k předmětu nájmu třetí osobě nájemcem, a pronajímatel nájemci vyhoví, musí být souhlas pronajímatele udělen nájemci v písemné formě formou dodatku k této smlouvě.
- 3.6.1. Porušení výše uvedeného ujednání nájemcem je podstatným porušením této smlouvy ze strany nájemce a pronajímatel je v tomto případě ukončit tuto smlouvu výpovědí bez výpovědní doby.
- 3.7. Pronajímatel bude poskytovat nájemci možnost spoluužívat přístupovou cestu vyznačenou v příloze č. 2 této smlouvy a dále v rozsahu svých provozních možností se pronajímatel zavazuje poskytovat nájemci služby s nájmem spojené:
- 3.7.1. Pronajímatel umožní nájemci odběr elektrické energie.
- 3.7.2. Pronajímatel bude zajišťovat údržbu a opravy společně užívaného majetku, společně užívaných prostor dotčeného pozemku a přístupové cesty.
- 3.7.3. Pronajímatel zajistí ostrahu objektu 703 zahrnujícího předmět nájmu dle svých provozních možností v rámci ostrahy areálu skladu Mstětice jako celku.
- 3.7.4. Pronajímatel umožní za předem dohodnutých podmínek poskytnutí služeb hasičského záchranného sboru (HZS) společnosti ČEPRO, a.s. (pronajímatele) přítomného nepřetržitě v areálu skladu Mstětice. Hasicí přístroje či asistence HZS na objednávku za předem dohodnuté ceny.
- 3.8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn písemným oznámením doručeným nájemci a podepsaným osobami oprávněnými jednat za pronajímatele změnit nájemci přístupovou cestu k předmětu nájmu. Nájemce je povinen nové určení přístupové cesty respektovat ode dne doručení oznámení a učinit příslušná opatření k tomu účelu na vlastní náklady.
- 3.9. Nájemce umožní pronajímateli a jím zmocněným osobám kdykoliv vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu pronajaté věci a kontroly dodržování této smlouvy nájemcem.

- 3.9.1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu také kdykoliv při ohrožení života, zdraví nebo nebezpečí vzniku škod. Za tím účelem je nájemce povinen uložit u pronajímatele v oboustranně zabezpečené obálce klíče od všech vrat a dveří v předmětu nájmu; v případě vstupu do předmětu nájmu bez zástupce nájemce učiní Pronajímatel zápis potvrzený osobami, které vstup uskutečnili. Zápis o vstupu předá pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemci.
- 3.10. Pro přístup nájemce k předmětu nájmu platí následující režim:
- 3.10.1. Vstup i výstup do a z areálu skladu Mstětice bude umožněn zástupcům nájemce, kteří předají zmocnění nájemce potvrzené oprávněnými zástupci nájemce a podle podmínek platných vnitřních předpisů, s nimiž se řádně a prokazatelně seznámil (za sebe i osoby na své straně) a je na vlastní náklady a odpovědnost dodržovat.
- 3.10.2. Zástupce nájemce se dostaví k evidenci a na vyžádání pronajímatele k odbavení a kontrole na hlavní vrátnici skladu při každém vstupu do areálu.

Čl. 4. Doba nájmu (doba trvání smlouvy)

- 4.1. Tato nájemní smlouva je uzavírána na dobu neurčitou. Doba nájmu počíná běžet protokolárním předáním předmětu nájmu.
- 4.2. Den zahájení trvání nájmu dle této smlouvy (dále jen „datum zahájení“ či „den zahájení“) je datem počátku účinnosti této smlouvy.
- 4.3. O předání předmětu nájmu k užívání nájemcem bude sepsán předávací protokol, jehož součástí bude přesná specifikace předmětu nájmu a prohlášení nájemce, že předmět nájmu přebírá. Předávací protokol bude podepsán oběma zástupci smluvních stran (pronajímatelem a nájemcem).
- 4.4. Po ukončení této smlouvy bude předmět nájmu nájemcem pronajímateli vrácen a o této skutečnosti bude vyhotoven písemný protokol. Ustanovení výše – bod 4.3 tohoto článku smlouvy se pro tento případ užije obdobně.

Čl. 5. Nájemné a cena služeb

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli od data zahájení nájemné. Výše nájemného sjednávají smluvní strany dohodou ve výši 48.000,- Kč (slovy: čtyřicet osm tisíc korun českých) ročně bez daně z přidané hodnoty (DPH).
- 5.2. K ceně nájemného bude ve faktuře připočtena a nájemce zaplatí také DPH ve výši podle platných právních předpisů, neboť pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty.
- 5.3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli od data zahájení vyjma nájemného rovněž cenu za služby poskytované pronajímatelem s nájmem uvedené v bodu 3.7 této smlouvy. Cena za sjednané služby pronajímatele poskytované s nájmem (dále jen „cena služeb“) jsou stanoveny následovně:
- 5.3.1. Služba: umožnění odběru elektrické energie – cena: 100,- Kč (slovy: jednostokorunčeských) za kalendářní měsíc
- 5.3.2. Služba: údržba a opravy dle bodu 3.7.3 této smlouvy – cena: 150,- Kč (slovy: jednostopadesátkorunčeských) za kalendářní čtvrtletí
- 5.3.3. Služba: ostražba areálu skladu – cena: 60,- Kč (slovy: šedesátkorunčeských) za kalendářní čtvrtletí
- 5.3.4. Služba: služby HZS – cena: 60,- Kč (slovy: šedesátkorunčeských) za kalendářní čtvrtletí plus k tomu cena objednaných služeb HZS podle předem dohodnutých podmínek.
- 5.4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli od data zahájení nájemné a rovněž cenu služeb dle výše uvedeného.

- 5.4.1. V případě, že počátek nájmu, tj. den zahájení či konec doby nájmu se nebude kryt s prvním nebo posledním dnem sjednaného období, zaplatí nájemce pronajímateli poměrnou část nájemného připadající na dobu trvání nájmu a cenu služeb, které byly po tuto dobu trvání nájmu poskytovány.
- 5.5. Nájemné a cena služeb je splatné na základě dohody smluvních stran ve čtvrtletních splátkách: po 12.000,- Kč bez DPH + služby: 570,- Kč bez DPH. Každá splátka nájemného a ceny služeb dle této smlouvy je splatná předem na základě faktury vystavené pronajímatelem, která je splatná do prvního pracovního dne čtvrtletí, za nějž je nájemné a cena služeb hrazena.
- 5.6. Pronajímatel umožní nájemci využití jednoho vysokozdvížného vozíku obsluhovaného zaměstnancem pronajímatele pro každodenní manipulaci (vyložení či naložení apod.) se zbožím nájemce na základě písemné objednávky nájemce doručené včas (nejméně 2 dny) před zahájením využití vysokozdvížného vozíku. Umožnění využití vysokozdvížného vozíku s obsluhou platí o pracovních dnech v době od 6.00 hod do 17.00 hod. a nepřekročí délku 2 hodin v konkrétním dni. Pronajímatel je oprávněn službu neposkytnout, resp. oznámit, že v konkrétním čase nemůže být z provozních důvodů poskytnuta. Nájemce je povinen využívat vysokozdvížný vozík s obsluhou při dodržování všech právních, technických i bezpečnostních předpisů, jinak je obsluha vozíku oprávněna odmítnout splnění pokynu či požadavku nájemce. Nájemce přejímá odpovědnost za škodu vzniklou užíváním vysokozdvížného vozíku s obsluhou nájemcem vyjma škody vzniklé z odpovědnosti pronajímatele jako zaměstnavatele vůči obsluze vozíku a z odpovědnosti pronajímatele jako provozovatele vozíku za jeho technický stav. Neposkytnutí této služby není důvodem ukončení této smlouvy odstoupením či výpovědí nájemce. Nájemce s podmínkami sjednanými v tomto bodě smlouvy souhlasí.
- 5.7. Služba: užívání vysokozdvížného vozíku s obsluhou: Smluvní cena za každou hodinu užívání vysokozdvížného vozíku s obsluhou nájemcem se sjednává ve výši jednotkové ceny uvedené v ceníku pronajímatele platném v době využití služby nájemcem. V době uzavření této smlouvy činí jednotková cena za každou hodinu užívání vysokozdvížného vozíku s obsluhou 800,- Kč bez DPH. Doba užívání vysokozdvížného vozíku s obsluhou bude evidována v provozní evidenci pronajímatele, která je podkladem pro fakturaci služeb. Nebude-li doba užívání odpovídat celým jednotkám, bude poměrně upravena, podle provozní evidence pronajímatele.
- 5.8. Nájemce provede platbu vždy bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Datum vystavení faktury bude dnem zdanitelného plnění, nestanoví-li právní předpisy na úseku daní, zejména zákon č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů, jinak.
- 5.9. Nebude-li pronajímatelem vystavená faktura obsahovat veškeré údaje vyžadované závaznými právními předpisy České republiky a náležitosti a údaje v souladu s touto smlouvou nebo v ní budou uvedeny nesprávné údaje, vyzve nájemce pronajímatele k opravě a/nebo předložení nové bezvadné faktury s náležitostmi dle této smlouvy. Výzva bude předložena písemně a budou v ní uvedeny vytčené nedostatky. Lhůta splatnosti faktury není tím dotčena, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- 5.10. Smluvní strany se dohodly, že nájemné plus DPH, cena služeb plus DPH v zákonem stanovené výši za dobu od data zahájení do posledního dne prvního kalendářního čtvrtletí trvání nájmu dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem po uzavření této smlouvy s lhůtou splatnosti 15 dnů ode dne vystavení faktury. Nájemce provede platbu bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě, a pokud nájemce tuto fakturu neuhradí ve lhůtě splatnosti, a neučiní tak ani do 30 dnů od uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká marným uplynutím lhůty splatnosti (rozvazovací podmínka), nedohodnou-li se strany písemně jinak.
- 5.11. Jakákoliv platba dle této smlouvy je považována za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě s uvedením variabilního symbolu uvedeného ve faktuře.
- 5.12. V případě pozdní úhrady platby ze strany nájemce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli sankce za prodlení ve výši podle zákona za každý den prodlení až do zaplacení.
- 5.13. Smluvní strany sjednávají, že počínaje rokem následujícím po roce podpisu této smlouvy vždy s účinky od 1. ledna příslušného roku bude sjednaná výše nájemného a cena služeb každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem

pro úpravu výše nájemného a ceny služeb je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem (ČSÚ) v Aktuální statistické informaci ČSÚ nebo míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za předchozí rok uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného a ceny služeb bude nájemci oznámena písemně, a to doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného a ceny služeb je výše, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné či cena služeb upravená výše uvedeným způsobem. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu jako závazný způsob určení ceny nájemného a ceny služeb pro další období v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto oznámenou úpravu nájemného a ceny služeb řádně uhradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a cenu služeb a nájemce je povinen je zaplatit v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě. Výše nájemného a cena služeb bude upravována vždy s účinky od 1. ledna běžného roku a do plateb bude promítána zpětně jednorázovou fakturou obsahující zvýšení nájemného a ceny služeb počínaje 2. čtvrtletím příslušného roku s doplatkem rozdílu mezi původním nájemným a cenou služeb a zvýšením způsobeným vlivem úpravy výše nájemného a ceny služeb indexem inflace. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného a ceny služeb indexem inflace neupravit.

- 5.14. V případě, že Pronajímatel hodlá využít možnosti vystavit fakturu Nájemci v elektronické podobě, bude mezi stranami uzavřena samostatná dohoda o elektronické fakturaci, kde Smluvní strany ujednájí podmínky a náležitosti tím dotčených dokumentů.

Čl. 6. Změny, úpravy předmětu nájmu

- 6.1. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu, jeho součástech a příslušenství, jakož i na jiných věcech ve vlastnictví pronajímatele i jiných osob, žádné změny a/nebo úpravy, a dále není oprávněn umisťovat stavby, budovy a/nebo zařízení a/nebo trvalé porosty bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce umožní pronajímateli provést změnu předmětu nájmu, k níž se pronajímatel rozhodne.
- 6.3. Nájemce se zavazuje strpět omezení svého užívacího práva k předmětu nájmu z důvodu provádění oprav, úprav a/nebo změn předmětu nájmu, aniž by nájemci vzniklo právo na slevu z nájemného, nedohodnou-li se smluvní strany v jednotlivých případech či obecně formou změny této smlouvy písemně jinak.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s platnou legislativou, je nájemce povinen provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se rovněž dohodly, že ostatní údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu se zavazuje provádět nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétních případech písemně jinak.
- 6.5. Pronajímatel neodpovídá za vady předmětu nájmu, o které v době uzavření této smlouvy nájemce věděl a která nebrání užívání předmětu nájmu způsobem a pro účel sjednaný v této smlouvě. Pronajímatel neodpovídá za vady předmětu nájmu vzniklé z důvodů neplnění povinností nájemce dle ujednání této smlouvy.
- 6.6. Smluvní strany se dohodly, že pro vztah stran založený touto smlouvou se ustanovení § 2208 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, neuplatní.

Čl. 7. Pojištění, náhrada újmy

- 7.1. Nájemce se zavazuje pojišťit svůj majetek na vlastní náklady a odpovědnost a jakékoliv případné škody na svém majetku uplatní vůči pojišťovně a nikoliv vůči pronajímateli. Pronajímatel nikterak neodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce, a to ani v případě, že škoda na majetku nájemce vznikne v souvislosti s porušením ostrahy objektu 703, v jehož rámci je předmět nájmu či v souvislosti s provozem skladu Mstětice, neboť pronajímatel negarantuje zabránění případné nahodilé události nebo trestné činnosti.

- 7.2. Nájemce odpovídá za veškeré škody - újmy vzniklé pronajímateli či třetím osobám při činnosti nájemce a/nebo v souvislosti s touto smlouvou z důvodu užívání předmětu nájmu nájemcem a rovněž odpovídá za škody na životním prostředí a všech jeho složkách vzniklé v důsledku užívání předmětu nájmu na základě této smlouvy.
- 7.2.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli újmy na předmětu nájmu nebo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu životech, zdraví, životním prostředí či majetku, neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, písemně škodu specifikovat a doložit v rozsahu potřebném pro uplatnění práv poškozeného. Nájemce je povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit, tj. provést příslušná opatření k předcházení škody a zajistit také veškeré doklady potřebné pro řešení náhrady škody pro případ vzniku škody.
- 7.2.2. Nájemce odpovídá za škody a zavazuje se je nahradit také v případě, že jsou způsobeny pronajímateli nebo třetím osobám jednáním zaměstnanců či zástupců nebo jinými subjekty v souvislosti s užíváním majetku nájemcem, nebo v případě porušení závazků plynoucích z této smlouvy.
- 7.3. Nájemce je povinen učinit na vlastní náklady a odpovědnost všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru i v případě, že škoda nevznikla v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem a zavazuje se učinit na vlastní náklady vše potřebné, aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na úhradu škody vůči třetím osobám a vůči pojišťovně (vč. oznámení příslušným orgánům, zajištění důkazů apod.). Doklady o tom předá neprodleně pronajímateli.

Čl. 8. Skončení nájmu

- 8.1. Tato smlouva a s ní právo k užívání předmětu nájmu nájemcem zaniká v souladu s platnou legislativou:
- 8.1.1. písemnou dohodou smluvních stran,
- 8.1.2. odstoupením od smlouvy,
- 8.1.3. výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní dobou jeden (1) kalendářní měsíc, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 8.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí bez výpovědní doby, tj. s účinky dnem doručení nájemci (pro doručení nájemci se použije právní domněnka doby dojití podle § 573 zákona č. 89/2012 Sb.) z důvodů uvedených v zákoně a z důvodů sjednaných ve smlouvě takto:
- 8.2.1. Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného a ceny služeb a nájemce dlužnou částku neuhradí ani ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno písemné upozornění pronajímatele na prodlení s výzvou k nápravě.
- 8.2.2. Nájemce bez souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu do podnájmu či v případě, že předmět nájmu bez uzavření dodatku k této smlouvě užívá či spoluužívá třetí osoba.
- 8.2.3. Nájemce porušuje jiné povinnosti plynoucí ze smlouvy (např. tím, že užívá předmět nájmu k jinému účelu, než který je sjednán touto smlouvou, nebo neprovádí řádnou údržbu či opravy předmětu nájmu či nezabrání poškození předmětu nájmu, způsobí škodu/újmu pronajímateli či jiným osobám, neumožní pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem sjednaným ve smlouvě apod.), aniž by nájemce provedl nápravu ve lhůtě stanovené v písemné výzvě pronajímatele k nápravě.
- 8.2.4. Je zahájeno insolvenční řízení s nájemcem podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že v případě zahájení insolvenčního řízení proti nájemci se dnem jeho vyhlášení stávají splatnými všechny dosud nesplacené pohledávky pronajímatele za nájemcem.

- 8.3. Ve výpovědi pronajímatele dle ustanovení 8.2. výše musí být ve výpovědi uveden důvod výpovědi, jinak se má za to, že je neplatná.
- 8.4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez výpovědní doby, tj. s účinky dnem doručení pronajímateli (pro doručení pronajímateli se použije právní domněnka doby dojití podle § 573 zákona č. 89/2012 Sb.) z důvodů uvedených v zákoně a z důvodů sjednaných ve smlouvě takto:
- 8.4.1. Pronajímatel hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou tím, že svévolně či bezdůvodně a prokazatelně brání nájemci v užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, aniž by pronajímatel provedl nápravu ve lhůtě dvaceti (20) dnů ode dne následujícího po doručení písemné výzvy nájemce k nápravě obsahující popis závad pronajímateli.
- 8.5. Ve výpovědi nájemce dle ustanovení 8.4 (včetně 8.4.1.) výše musí být ve výpovědi uveden důvod výpovědi, jinak se má za to, že je neplatná.
- 8.6. Vypoví-li některá ze smluvních stran tuto smlouvu za podmínek v ní ujednaných, nájem skončí uplynutím posledního dne stanovené výpovědní doby a/nebo dnem doručení druhé smluvní straně v případě výpovědi bez výpovědní doby, a k tomuto datu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu zpět pronajímateli ve sjednaném stavu.
- 8.6.1. Pro případ nevrácení předmětu nájmu dnem skončení nájmu, sjednávají strany výši náhrady za bezesmluvní užívání předmětu nájmu (nebo jeho části) po jeho skončení (zániku nájmu) ve výši obvyklé v místě a čase, nejméně však ve výši ve výši nájemného a ceny služeb sjednaných k datu skončení nájmu (zániku nájmu). To platí, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Tím není dotčena povinnost nájemce k náhradě újmy vzniklé prodloužením s vrácením předmětu nájmu pronajímateli.
- 8.7. Nájemce je povinen vrátit nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklizený, uklizený, upravený a provozuschopný k účelu, k němuž je určen, včetně změn plynoucích z případných dodatků k této smlouvě, a s přihlédnutím k přiměřenému opotřebením. Ustanovení § 2225 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se neuplatní bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s oddělením všeho, co nájemce do věci, tj. předmětu nájmu vložil či vnesl vlastním nákladem, i pokud jde o součásti či příslušenství předmětu nájmu.
- 8.7.1. K datu skončení nájmu na žádost pronajímatele doloží nájemce výmaz adresy předmětu nájmu z veřejných registrů, nebo doklad, že v nich není uvedena. Předání a převzetí formálně proběhne podpisem písemného protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu potvrzeným oběma smluvními stranami. V případě prodloužení nájmu se splněním termínu vrácení předmětu nájmu ve stavu sjednaném v této smlouvě protokolárně zpět pronajímateli, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci a nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 250,- Kč za každý den prodloužení.

Čl. 9. Sankce

- 9.1. Smluvní strany sjednávají pro utvrzení dluhu kromě jinde ve smlouvě sjednaných smluvních pokut následující smluvní pokuty:
- 9.1.1. Za každé porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v této smlouvě (zejména v čl. 3 a v čl. 6 a čl. 7) je pronajímatel oprávněn požadovat a nájemce je povinen na výzvu pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každé porušení a každou porušenou povinnost nájemce. Neodstraní-li nájemce závadný stav popsany ve výzvě ve lhůtě uvedené ve výzvě pronajímatele nebo v případě opakování porušení téže povinnosti nájemcem, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele vyúčtovat další smluvní pokutu v dvojnásobné výši.
- 9.2. Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná smluvní strana povinné smluvní straně písemnou formou.
- 9.3. Ve vyúčtování musí být uvedeno:
– ustanovení Smlouvy, které k vyúčtování smluvní pokuty opravňuje;

- v případě trvání závadného stavu k datu vystavení vyúčtování také termín, do kdy má být závadný stav odstraněn;
 - způsob výpočtu celkové výše smluvní pokuty.
- 9.4. Zaplacením jakékoli smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele uplatnit vůči nájemci nápravu závadného stavu a náhradu újmy, a to v plném rozsahu, ani uplatnit právo podle čl. 8. Bod 8.2 (vč. 8.2.1. až 8.2.4) této smlouvy.

Čl. 10. Další ujednání

- 10.1. V případě změny v osobě nájemce nájemní vztah v souladu s touto smlouvou a s platnou legislativou zanikne, nebude-li dodatkem k této smlouvě uzavřeným smluvními stranami před touto změnou sjednáno něco jiného.
- 10.2. Nájemce bere na vědomí, že do objektu č. 703, v němž se předmět nájmu nachází, mají přístup nejenom zaměstnanci Pronajímatele, ale i rovněž třetí osoby, které užívají část objektu č. 703 na základě smluvního vztahu s Pronajímatelem. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, kterou by mu tyto třetí osoby způsobily.
- 10.3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu či užívání nebo spoluužívání třetí osobě, není-li písemně dodatkem k této smlouvě sjednáno něco jiného.
- 10.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn zcela ani zčásti postoupit na třetí osobu žádné ze svých práv a/nebo povinností plynoucích z této smlouvy, jakož i tuto smlouvu jako celek bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného formou dodatku k této smlouvě.
- 10.5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce dává souhlas k postoupení pohledávek pronajímatele vzniklých z této smlouvy.
- 10.6. Smluvní strany se rovněž dohodly, že žádná ze smluvních stran není oprávněna vtělit jakékoliv právo, plynoucí jí ze smlouvy či z jejího porušení, do podoby cenného papíru. Tato smlouva není převoditelná rubopisem.
- 10.7. Jakékoli spory vzniklé z právních vztahů na základě této smlouvy budou přednostně řešeny smírnou cestou, pokud nebude dosaženo dohody ani na úrovni statutárních zástupců předloží smluvní strany takový spor k řešení příslušnému obecnému soudu podle právního řádu České republiky.
- 10.8. Smluvní strany se zavazují nesdělovat žádné třetí osobě žádné informace o existenci anebo obsahu této smlouvy a informace, které o druhé straně získala při jednáních o této smlouvě, během její platnosti i po jejím skončení bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, s výjimkou případu, kdy tak vyžaduje tato smlouva, zákon či jiný obecně závazný předpis.
- 10.9. Smluvní strany se zavazují jednat tak a přijmout taková opatření, aby nevzniklo jakékoliv důvodné podezření na spáchání či nedošlo k samotnému spáchání trestného činu (včetně formy účastenství), který by mohlo být jakékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, v platném znění, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob podle zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, v platném znění, případně nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran podle platných právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Etickým kodexem ČEPRO, a.s. a zavazuje se tento dodržovat na vlastní náklady a odpovědnost při plnění svých závazků vzniklých z této smlouvy. Etický kodex ČEPRO, a.s. je uveřejněn na adrese https://www.ceproas.cz/public/data/eticky_kodex-final.pdf. Povinnosti vyplývající z Etického kodexu se vztahují zejména na trestné činy přijetí úplatku, nepříjmého úplatkářství, podplácení a legalizace výnosů z trestné činnosti, přičemž důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty těchto trestných činů je příslušná smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé Smluvní straně bez ohledu a nad rámec splnění případné zákonné oznamovací povinnosti.
- 10.10. Pro případ doručování písemností souvisejících s touto smlouvou smluvní strany sjednávají:

- 10.10.1. Veškerá oznámení, která musí či mohou být učiněna podle nebo v souvislosti s touto smlouvou budou učiněna a doručena písemně do sídla/trvalého bydliště druhé smluvní strany osobně, nebo uznávaným doručovatelem nebo doporučenou poštou, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
- 10.10.2. V případě pochybností se za doručení písemnosti příslušné smluvní straně považuje její předání do dispoziční sféry této smluvní strany, kterým se rozumí i umístění písemnosti anebo oznámení o jejím uložení u držitele poštovní licence do náležitě označené poštovní schránky této smluvní strany. Smluvní strany zároveň výslovně sjednávají, že každá písemnost se považuje za doručenu druhé smluvní straně 15. den ode dne jejího prokazatelného odeslání smluvní stranou na zaslací adresu smluvní strany uvedenou ve smlouvě, pokud k jejímu doručení prokazatelně nedojde dříve dle předchozí věty. Právní domněnka o dojití zásilky podle § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se vylučuje, není-li ve smlouvě uvedeno jinak.

Čl. 11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva a práva a povinnosti smluvních stran podle této smlouvy se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky. Práva a povinnosti účastníků se v otázkách touto smlouvou neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména ustanoveními § 2201 a následujících.
- 11.2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a může být měněna nebo doplňována pouze písemnými a průběžně číslovanými dodatky, které budou podepsány zástupci obou stran.
- 11.3. Podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami se ruší veškeré před podpisem této smlouvy učiněné návrhy a dohody a smlouvy či ujednání v ústní i písemné podobě, které se týkají jejího předmětu.
- 11.4. Na základě dohody smluvních stran nebude nájemní právo na základě této smlouvy k předmětu nájmu zapsáno do katastru nemovitostí.
- 11.5. Nájemce svým podpisem na této smlouvě stvrzuje, že po dobu více než 14 dnů před podpisem této dohody měl k dispozici ze strany pronajímatele dostatečně podrobné informace o rozsahu vzájemných povinností ve smluvním vztahu zakládaném touto smlouvou, svůj zájem vstoupit do této smlouvy dostatečně uvážil a smlouvu uzavírá ze svého svobodného rozhodnutí. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím zněním souhlasí.
- 11.6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.
- 11.7. Opomenutí pronajímatele nebo nájemce oznámit či jednat při jakémkoli neplnění smlouvy druhou stranou neprodleně po jeho výskytu nebo prodleva v uskutečnění jakéhokoli opatření v souvislosti s tímto neplněním neznamená prominutí tohoto neplnění nebo následujících neplnění stejného druhu. Pronajímatel nebo nájemce může oznámit veškerá taková neplnění kdykoliv a může uskutečnit taková opatření, která jsou v souladu s příslušnými právními předpisy a s touto smlouvou. Přijetí nájemného nebo jeho části pronajímatelem od nájemce se nepovažuje za prominutí jakéhokoliv neplnění podle této smlouvy.
- 11.8. Jakékoliv jednání předvídané v této smlouvě, musí být učiněno, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ustanovení § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné jednání, včetně e-mailové korespondence, je bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
- 11.9. Pro případ, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, smluvní strany si sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy včetně jejich případných dodatků v registru smluv zajistí ČEPRO v souladu se zákonem o registru smluv. V případě, že Smlouva

nebuďe v registru smluv ze strany ČEPRO uveřejněna ve lhůtě a ve formátu dle zákona o registru smluv, nájemce vyzve písemně ČEPRO emailovou zprávou odeslanou na ceproas@ceproas.cz ke zjednání nápravy. Nájemce se tímto vzdává možnosti sám ve smyslu ustanovení § 5 zákona o registru smluv uveřejnit Smlouvu v registru smluv či již uveřejněnou Smlouvu opravit. V případě porušení zákazu uveřejnění či opravy Smlouvy v registru smluv ze strany nájemce, je ČEPRO oprávněno požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,0 Kč, která je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení nájemci. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl před uzavřením této Smlouvy řádně seznámen s anonymizací jednotlivých údajů a ustanovení Smlouvy a souhlasí s uveřejněním Smlouvy v registru smluv v této anonymizované podobě.

11.10. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.

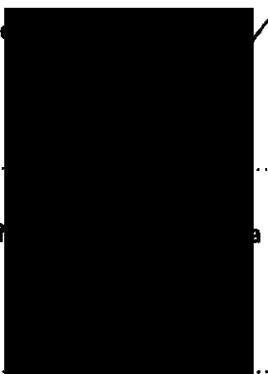
11.11. Nedílnou součástí této smlouvy a každého jejího stejnopisu jsou její přílohy, a to:

- 11.11.1. Příloha č. 1: Potvrzení městského úřadu Čelákovice, odbor výstavby
- 11.11.2. Příloha č. 2: Výpis z listu vlastnictví pronajímatele (kopie) a situační zakres předmětů nájmu s přístupovými cestami

V Praze dne 05-12-2017

V PRAZE dne 30.11.2014

Pronajímatel



Nájemce



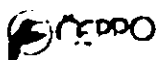
KomuTech s.r.o. ①

o. Výpadová 827/20
153 00 Praha 5 - Radotín
03759997, DIČ: CZ03759997

př...

ita

Ing. Helena Hostková
místopředsdkyně představenstva



ČEPRO
Česká asociace makléřů
reálného majetku
zapsaná v obchodním rejstříku, úřadová
037 599 997, DIČ: CZ03759997

Příloha č. 1: Potvrzení městského úřadu Čelákovice, odbor výstavby

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČELÁKOVICE

odbor výstavby

250 88 Čelákovice, náměstí 5.května 1, Tel.: 326 929 132 - 136

Spis zn.: MUC/10465/2011/L

Čelákovice, dne 28.11.2011

Čj.: MUC/12140/2011

Vyřizuje: 

POTVRZENÍ

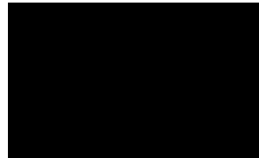
Městský úřad Čelákovice, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

potvrzuje

existenci staveb v areálu firmy Čepro, a.s.
Mstětice č.p. 3, v katastrálním území Mstětice

dle geometrického plánu č. 166 – 84/201 ze dne 30.3.2011, potvrzený Katastrálním úřadem dne 8.4.2011.
Druh stavby a č. st. p. je dle přílohy č. 1 – Identifikace stavebních parcel, která je nedílnou součástí tohoto potvrzení.

Toto potvrzení se vydává pro potřeby zápisu do katastru nemovitostí.



**MĚSTSKÝ ÚŘAD
ČELÁKOVICE**
odbor výstavby

Obdržel:

ČEPRO, a.s., IDDS: hk3cdqj

