Smlouva o nájmu nemovitosti (části nemovitosti)

č. smlouvy pronajímatele: S1642/16
č. smlouvy nájemce:

I.
Smluvní strany

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje,
příspěvková organizace Plzeňského kraje
zapsaná v obch. rejstříku pod sp. zn.: Pr 737 vedenou u Krajského soudu v Plzni
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

Obchodní firma: LB MINERALS, s.r.o.,
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 22581
se sídlem Tovární 431, 330 12 Horní Bříza
IČ: 27994929, DIČ: CZ27994929
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.,
číslo účtu:
Zastoupená: , jednatelem společnosti a , ekonomickým ředitelem na základě plné moci ze dne 25.3.2015

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:

   -pozemku p.č. 1310/12 o výměře 7464 m2
   -pozemku p.č. 1310/34 o výměře 5886 m2

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Kralovice na listu vlastnictví číslo 1902 pro katastrální území Kaznějov, obec Kaznějov.

2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 1 této smlouvy, které jsou barevně označeny na snímku z katastrální mapy, který je přílohou této smlouvy jako její nedílná součást.

2. Předmět nájmu se pronajímá za nájemné uvedené v čl. III. smlouvy pro účely jeho využívání pro nájemcovu podnikatelskou činnost podle předmětu podnikání .

3. Nájemce je oprávněn a současně povinen užívat předmětné věci výhradně a pouze k účelu, k němuž byly pronajímatelem pronajaty.

4. 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.

5. Nájemce převezme předmět nájmu podpisem smlouvy.

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
12,--Kč / m2 / rok dle cenového věstníku MF ČR 1/2014.
Celkové nájemné činí 320 400,- Kč.

   nájem za užívání od 1.1.2016 do 31.12.2016 činí 160 200,- Kč
   nájem za užívání od 1.1.2017 do 31.12.2017 činí 160 200,- Kč

   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. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně. 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 14 dnů od data 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, náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých tak i travních.

2. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajatých pozemcích nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů 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 na pronajaté pozemky, zejména za účelem kontroly řádného způsobu a účelu užívání předmětu nájmu, dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen strpět takovou kontrolu a úkony s ní související, a v případě potřeby přizpůsobit těmto úkonům svoji činnost.

6. Za každé porušení podmínek této smlouvy (s výjimkou čl.VIII. odst. 3) je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den, v němž trvá porušení povinnosti či prodlení nájemce se splněním smluvní povinnosti.

7. 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.

8. 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 1.1.2017 do 31.12.2017**.

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

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 5 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 vracení, 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.

2. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.

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

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 5 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 vracení, 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.

2. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.

V.
Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nemovitostí, náklady na udržování povrchu pronajatých pozemků a porostů na nich, jak trvalých tak i travních.

2. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na pronajatých pozemcích nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů 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 na pronajaté pozemky, zejména za účelem kontroly řádného způsobu a účelu užívání předmětu nájmu, dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen strpět takovou kontrolu a úkony s ní související, a v případě potřeby přizpůsobit těmto úkonům svoji činnost.

6. Za každé porušení podmínek této smlouvy (s výjimkou čl.VIII. odst. 3) je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den, v němž trvá porušení povinnosti či prodlení nájemce se splněním smluvní povinnosti.

7. 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.

8. 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 1.1.2017 do 31.12.2017**.

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

3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, vzestupně číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.

4. Smlouva nabývá závaznosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2017.

5. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží jedno 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.

V Plzni dne 30.12.2016

Za pronajímatele:

.....

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, p.o.
Bc. Pavel Panuška
generální ředitel

V Horní Bříze dne 30.12.2016

Za nájemce:

.....

LB MINERALS, s.r.o.

jednatel společnosti

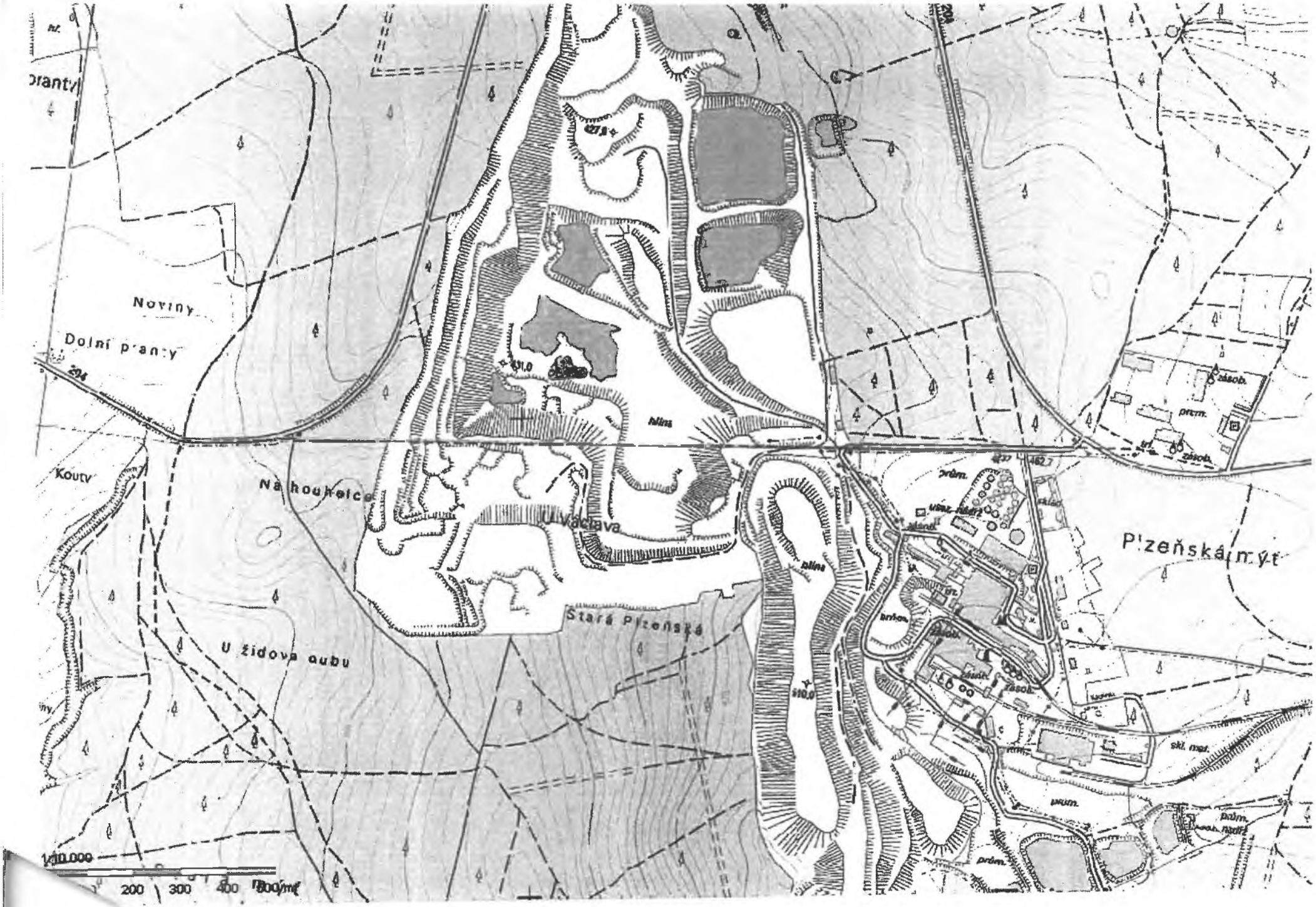
.....

LB MINERALS, s.r.o.

ekonomický ředitel

Za správnost odpovídá: Chaloupková

Noviny
Dolní pranty
Koutv
Na houhelce
U Václava
Stará Plzeňská
U židova dubu
Plzeňská mýt
hlína
prům.
zásob.
skl. mat.
1:10.000
200
300
400
500 m



Noviny
Dolní pranty
Koutv
Na houhelce
U Václava
Stará Plzeňská
U židova dubu
Plzeňská mýt
hlína
prům.
zásob.
skl. mat.
1:10.000
200
300
400
500/mt

3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, vzestupně číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.

4. Smlouva nabývá závaznosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2017.

5. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží jedno 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.

V Plzni dne 30.12.2016

Za pronajímatele:

.....

Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, p.o.
Bc. Pavel Panuška
generální ředitel

V Horní Bříze dne 30.12.2016

Za nájemce:

.....

LB MINERALS, s.r.o.
Ing. Ladislav Matoušek
jednatel společnosti

.....

LB MINERALS, s.r.o.
Ing. Pavel Bárta
ekonomický ředitel

Za správnost odpovídá: Chaloupková