

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

1. **Povodí Moravy, s.p.**, se sídlem Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno, zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl A, vložka 13565
Statutární zástupce RNDr. Jan Hodovský, generální ředitel s.p., zastoupený na základě pověření
[redacted], ředitelem závodu Střední Morava
IČ: 70890013
DIČ: CZ70890013
Bankovní spojení: [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. **Klub kultury Uherské Hradiště, příspěvková organizace**, se sídlem Uherské Hradiště, Hradební 1198, PSČ 686 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Brně, oddíl Pr, vložka 174, zastoupená Mgr. A. Antonínem Machem, ředitelem organizace
IČ: 26212340
(dále jen „nájemce“)

se níže uvedeného data dohodly na této nájemní smlouvě takto:

I.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kromě jiného i se stavbou bez č. p., která je součástí pozemku p. č. st. 1818, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na listu vlastnictví č. 440 pro k. ú. Staré Město u Uherského Hradiště a obec Staré Město, (dále jen „stavba“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je
 - sklad č. 28 zděné konstrukce, přízemní, s plochou střechou. Dispozičně je prostor řešen jako samostatný sklad od ostatních prostor oddělený zděnou příčkou, s jedním vjezdem, osazený dvoukřídlovými ocelovými vraty pro vjezd nákladních vozidel. Sklad není vytápěn, nemá vzduchotechniku, je vybaven stropními světly a zásuvkou na 230 V. Sklad je vybaven původními regály (3 ks šestidílný regál, 1 ks čtyřdílný regál, 3 ks dvoudílný regál). Výměra pronajaté plochy skladu je 76 m².
2. Předmět nájmu je popsán ve znaleckém posudku č. ZP 4746-116/15 ze dne 10. 6. 2015, vyhotoveném [redacted]. Znalecký posudek je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu jako skladu pro uložení dřevěných dílů prodejních stánků. Uvedený účel je v souladu s předmětem podnikání nájemce dle výpisu z obchodního rejstříku nájemce.

4. Pronajímatel účinností této smlouvy přenechává k užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnutou výši nájmu a nájemce předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy přebírá a zavazuje se pronajímateli platit řádně a včas sjednanou výši nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu vedeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, a není v likvidaci.
6. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději však do 10 dnů od nastalé skutečnosti, informovat pronajímatele o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na smluvní vztah sjednaný touto smlouvou, zejména o převodu podniku či jeho části, hrozícím úpadku, popř. prohlášení o úpadku, vstupu do likvidace, příp. hrozící likvidaci.
7. Pronajímatel předává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu ve stavu „jak stojí a leží“. Nájemce byl se stavem předmětu nájmu seznámen, zjištěný stav bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu k užívání ke sjednanému účelu v plném rozsahu způsobilý a že bere na vědomí povinnosti uvedené v čl. V této smlouvy a je s nimi srozuměn.

III.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu určitou ode dne 1. 12. 2015 do dne 31. 12. 2017.
2. Smluvní strany se tímto výslovně dohodly, že nejméně 60 dnů před ukončením platnosti této smlouvy vyvolají na základě písemné žádosti nájemce smluvní jednání za účelem možného prodloužení platnosti této nájemní smlouvy, případně uzavření nové nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku o konkludentním obnovení nájmu se nepoužije.
4. Smluvní strany se dohodly, že před uplynutím sjednané doby je možné nájemní vztah ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu, doručenou druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodu podstatného porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy, přičemž účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle druhé smluvní straně.
5. Podstatným porušením ve smyslu této smlouvy se rozumí:
 - a) prodlení s úhradou nájemného delší než 30 dnů,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě,
 - c) porušení kterékoliv povinnosti nájemce uvedené v článku V. této smlouvy,
 - d) zřízení užívacího práva k předmětu nájmu třetí osobě nájemcem bez písemného souhlasu pronajímatele.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že
 - a) na návrh nájemce či třetí osoby bude zahájeno řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, jehož předmětem bude úpadek či hrozící úpadek nájemce;
 - b) nájemce vstoupí do likvidace.
7. Nájemce je povinen do konce trvání nájmu, výpovědní lhůty nebo do termínu, stanoveného pronajímatelem v případě odstoupení od smlouvy, předmět nájmu uvést do původního stavu, není-li to možné, pak do stavu odpovídajícímu způsobu jeho určení a užívání, předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat pronajímateli, a to nejpozději do 10-ti dnů od ukončení nájemní smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli po tomto termínu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, *slovy: jedentisíc korun českých*.

Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nezávisle na tom, zda pronajímateli vznikla škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

8. Nájemce dále souhlasí s tím, že pokud při předání nebude předmět nájmu vyklizen a uveden do sjednaného stavu tak, jak je uvedeno výše v odstavci 7 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a odstranit případné škody a prokazatelné náklady spojené s tímto vyklizením a uvedením předmětu nájmu do výše dohodnutého stavu neprodleně uplatnit na nájemci, který se zavazuje tyto náklady do 30 dnů uhradit, nebude-li písemně ujednáno jinak. V případě prodlení s úhradou uplatněných nákladů je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
9. O převzetí předmětu nájmu po podpisu této smlouvy a o předání předmětu nájmu po skončení této smlouvy bude sepsán předávací protokol podepsaný pověřenými zástupci obou smluvních stran.

IV. Nájemné

1. Výše roční náhrady obsahuje:
 - 1.1. nájemné za užívání předmětu nájmu – skladu, popsaného v čl. II odst. 1, stanovené dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku č. ZP 4746-116/15 ze dne 10. 6. 2015, vypracovaného [REDAKCE] na částku 680 Kč/m²/rok, tj. celkem za rok 51.680 Kč, slovy padesátjednatisícšestsetosmdesát korun českých.
 - 1.2. měsíční paušální částku za odběr elektrické energie ve výši 300 Kč, tj. 3.600 Kč/rok, slovy třitisícšestset korun českých. Protože odběr elektrické energie do pronajímaného skladu není měřen samostatným elektroměrem, zavazuje se podpisem této smlouvy nájemce, že v případě zjištěného zvýšení průměrného měsíčního odběru elektrické energie zajistí na výzvu pronajímatele na vlastní náklad umístění elektroměru do pronajímaného skladu, a to do 30 dnů ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem prokazatelně vyzván. Po umístění elektroměru bude mezi smluvními stranami uzavřen písemný dodatek k této smlouvě, kdy výše nájemného bude snížena o paušální částku 300 Kč/měsíc a skutečně spotřebovaná energie bude nájemci pronajímatelem měsíčně přefakturována, včetně poplatku stálého měsíčního platu za příkon a stálého měsíčního platu za dodávku elektřiny.
 - 1.3. **Celková výše ročního nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena jako součet nájemného dle 1.1. a výše paušálů dle 1.2. a činí 55.280 Kč, slovy padesátpěttisícdvěstěosmdesát korun českých + příslušná sazba DPH.**
2. Nájemné bude fakturováno v jedné splátce do 15 dnů po podpisu nájemní smlouvy v poměrné výši ročního nájmu kalendářního roku, v němž nájem probíhá.
3. V následujících letech bude nájemné, případně jeho poměrná část účtováno na základě daňového dokladu - faktury ve dvou stejných splátkách, a to k 28. 2. a 31. 8. kalendářního roku, v němž nájem probíhá. Tento den je dnem zdanitelného plnění. Splatnost faktury je 14-ti denní a splátka je uhrazena dnem připsání finanční částky, ve výši celé splátky, na účet pronajímatele.
4. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je současně povinen za bezesmluvní užívání pronajatých pozemků za období od 1. 7. 2015 do dne 30. 11. 2015 uhradit pronajímateli částku vypočtenou, jako poměrnou část ročního nájemného sjednaného v odst. 1.3 této smlouvy. Tato částka bude uhrazena pronajímateli nájemcem na základě samostatné faktury, vystavené pronajímatelem ve lhůtě do 15 dnů od uzavření této smlouvy. Splatnost faktury je 14 denní a sjednaná částka je uhrazena dnem připsání příslušné finanční částky na účet pronajímatele.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či náhrady za užívání předmětu nájmu má pronajímatel v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právo účtovat nájemci úrok z prodlení. Za každý den zpoždění uhrazení splátky se sjednává úrok z prodlení ve

výši stanovené v nařízení vlády, který je splatný první den prodlení. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti dle předpisů o účetnictví, daňových předpisů (§ 28, § 29 a násl. zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) a ostatních předpisů.

7. Smluvní strany se dohodly na automatickém zvyšování nájemného o příslušné procento, odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je částka nájemného platná v předchozím kalendářním roce. V případě, že míra inflace za předchozí rok nebude smluvním stranám známa v době splatnosti nájemného, zaplatí nájemce nájemné, které platil v předchozím kalendářním roce a doplatek ze zvýšeného nájemného, odpovídající míře inflace, mu bude pronajímatelem zpětně doučtován po oficiálním zveřejnění míry inflace. Nájemné, včetně zvýšení nájemného podle míry inflace v daném kalendářním roce, se stává základem pro výpočet nájemného v následujícím kalendářním roce.
8. Nájemce je seznámen se skutečností, že případné nedoručení faktury nezavazuje nájemce povinnosti uhradit nájemné za příslušný nájemní rok, případně jeho poměrnou část. V případě pochybnosti o doručení faktury se má za to, že faktura byla doručena pátý den od data jejího odeslání.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a pouze k účelům dohodnutým v této smlouvě,
 - b) seznámit se s plánem požární ochrany a požárně poplachovými směrnicemi, umístěnými v objektu, a tyto dodržovat v plném rozsahu,
 - c) řídit se příslušnými rozhodnutími orgánů státní správy a pokyny pronajímatele,
 - d) uhradit veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu,
 - e) udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět pravidelně úklid v souladu s platným zákonem o odpadech a platnou obecní vyhláškou,
 - f) způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, tuto škodu neprodleně nahradit,
2. Termín předání předmětu nájmu, včetně klíčů, si dohodne nájemce s vedoucím provozu servisních činností, [REDAKCE]
3. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na předmět nájmu nesmí být ukládán žádný odpad. Dále na předmětu nájmu nesmí být skladovány žádné nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky.
4. Při provozování své podnikatelské činnosti nesmí rušit pronajímatele nadměrným hlukem, vibracemi, kouřem, prašností a pachem a nesmí vypouštět do odpadní kanalizace chemické látky, které by mohly poškozovat nebo znečišťovat životní prostředí.
5. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě ani ho poskytnout do bezplatného užívání.
4. Nájemce je oprávněn nechat si nainstalovat do pronajatých prostor samostatný kódovací zámek na ovládání elektronické zabezpečovací signalizace, která je v nebytovém prostoru instalována. Do doby nainstalování kódového zámku, bude EZS (elektronická zabezpečovací signalizace) centrálně aktivována v mimopracovní dobu, tj od 15.00 hod do 06.00 hodin a nebytový prostor nemůže být bez souhlasu správce objektu otevřen. EZS je vyvedena na PCO. Po instalaci kódového zámku, může nájemce vstupovat do pronajatých prostor kdykoliv a v kteroukoliv dobu. Kódovací zařízení pořízené z nákladů nájemce bude v jeho vlastnictví.
5. Nájemce obdrží od správce objektu klíč od vstupní branky a dálkový elektrický ovladač na otevírání vozové brány. Do areálu smí zajíždět motorovými vozidly pouze k pronajatému prostoru a nesmí v areálu Povodňového dvora ani v pronajatém prostoru se svými vozidly parkovat. Hodnota ovladače při jeho předání činí 960,- Kč, bez DPH. V případě ztráty ovladače,

jeho poškození nebo poruše je nájemce povinen zaplatit pronajímateli skutečné náklady na pořízení nového ovladače a seřízení ovládacího systému na nový ovladač. Nájemce odpovídá za případné škody na majetku pronajímatele, které by vznikly v příčinné souvislosti s neuzavřením vjezdové brány pronajímatele, a to bez ohledu na to, zda ke škodě došlo působením třetí osoby. V případě poruchy ovladače, je povinen o této skutečnosti informovat vedoucího útvaru servisní činnosti [REDAKCE] a vyčkat u otevřené brány do doby než bude brána uzavřena mechanickým způsobem.

6. Náhradní klíče od pronajatých prostor budou v zalepené a zapečetěné obálce uloženy u vedoucí správy budov pronajímatele a mohou být použity jen v případě havarijní události. O každém použití klíčů musí být proveden zápis pronajímatele a nájemce.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu odpovídá na pronajatém pozemku za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně apod. a odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami, pokud tyto sám způsobí.
8. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů, pokud tyto předpisy porušil nájemce, a v takovém případě zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění veškerých úniků a havárií skladovaných odpadů nebo látek, ohrožující jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod, a provedení potřebných sanačních prací.
9. Veškeré náklady spojené s běžným provozem a údržbou předmětu nájmu hradí výhradně nájemce. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě ukončení platnosti této nájemní smlouvy nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky investované do předmětu nájmu v souladu s účelem uzavření nájemní smlouvy.
10. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku, majetku zaměstnanců a třetích osob, který se na předmětu nájmu nachází, a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou utrpěnou těmito osobám, resp. jim vzniklou, a to jak za škodu na majetku, tak i za škodu na zdraví.
11. Nájemce předá vedoucímu provozu servisních činností ve dvou vyhotovených seznamech všech svých zaměstnanců, kteří budou vstupovat do pronajatého prostoru. Jakékoliv změny musí být předem nahlášeny a písemně doloženy.
12. V pronajatých prostorách nesmí nájemce používat žádné, ani přenosné, elektrické přístroje, zařízení a topidla, pokud nebude energetikem pronajímatele písemně stanoveno jinak.
13. Nájemce je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor třetí osoby pouze s doprovodem osob uvedených v seznamu a uloženým na vrátnici hlavní budovy a zodpovídá za jejich bezpečnost a za případné škody na zdraví a majetku těchto osob, které jim vznikly po vstupu do areálu povodňového dvora.
14. Pronajímatel neodpovídá nájemci, ani žádnému jeho zaměstnanci nebo třetí osobě za možný úraz, který by si způsobil na nebo v předmětu nájmu, odpovědnost přebírá nájemce. Nájemce je povinen provést úklid sněhu z příjezdové komunikace k pronajatým prostorám na své vlastní náklady a zajistit si, tak v zimním období schůdnost a sjízdnost této komunikace od vstupní brány po vjezd a vstup do pronajatých prostor, a nese tím odpovědnost za škody na zdraví a majetku svém i svých zaměstnanců.
15. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to i takové, které by hradil ze svých nákladů.
16. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně změny osobních/identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.

17. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy na předmětu nájmu za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů v souvislosti s účelem této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel v případě porušení povinností dle této smlouvy, které není podstatné, upozorní nájemce na toto porušení, o nichž se pronajímatel dozvěděl, a stanoví nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě. V případě, že ve stanovené lhůtě nedojde ze strany nájemce k nápravě závadného stavu, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy.

VII.

Další ujednání

1. V případě porušení povinností, které nájemci vyplývají z této smlouvy, má pronajímatel právo účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za každý jednotlivý případ, a to nezávisle na tom, zda vznikla pronajímateli škoda. V případě, že nájemce ani přes prokazatelné upozornění a lhůtu poskytnutou mu k nápravě vadný stav neodstraní, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den trvání porušení povinnosti ode dne následujícího po uplynutí stanovené lhůty k nápravě vadného stavu.
2. Sjednané majetkové sankce nezbavují nájemce odpovědnosti za způsobené škody. Tyto škody lze vymáhat ze strany pronajímatele samostatně a nemají vliv na právo pronajímatele ukončit nájem před uplynutím sjednané doby.
3. Veškeré smluvní pokuty jsou splatné do 30 dnů od data jejich uplatnění.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé osobám nacházejícím se na předmětu nájmu ani za škody na jeho nemovitém i movitém majetku v důsledku živelných událostí, mimořádnou událostí nebo stromů nebo jednáním třetích osob.
5. Pronajímatel je oprávněn po uhrazení daně z nemovitých věcí v rozsahu předmětu nájmu uhrazenou daň v poměrné částce přeúčtovat nájemci a nájemce je povinen tuto platbu uhradit.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že nájemní právo dle této smlouvy nebude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 2203 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva a vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem v jeho platném znění.
3. Platnost a účinnost této smlouvy není dotčena neúčinností jednotlivých ustanovení nebo případnou mezerou v právní úpravě. Neúčinné ustanovení nebo mezeru v právní úpravě je nutné nahradit takovým platným ustanovením, které co nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení nebo ostatním úpravám obsaženým ve smlouvě.
4. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny výlučně po vzájemné dohodě smluvních stran, učiněné písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků, a to s podpisy obou smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s případným poskytnutím textu této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
6. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že jejímu obsahu v celém rozsahu

porozuměly, že s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho ji podepisují.

7. Smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Pronajímatel obdrží 3 vyhotovení smlouvy, nájemce obdrží 2 vyhotovení této smlouvy.
8. V souladu s bodem 5.5.7. Statutu se na uzavření této smlouvy vztahuje obecný souhlas zakladatele pronajímatele, tj. Ministerstva zemědělství, k nakládání s určeným majetkem.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dne 1. 12. 2015.

V Uh. Hradišti dne 30. 11. 2015

V Praze dne 30. 11. 2015

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
[redacted]
ředitel závodu

.....
Mgr.A. Antonín Mach
ředitel organizace