

## SMLOUVA O NÁJMU

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Město Hrochův Týnec**  
se sídlem: Smetanova 25, 538 62 Hrochův Týnec  
IČ: 00270156  
DIČ: CZ 002701156  
Zastoupená: Ing. Petrem Schejbalem, starostou obce  
Bankovní spojení: účet č. 1141631329/0800 vedený u České spořitelny, a.s.  
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Oseva Agri Chrudim a.s.**  
se sídlem: Kočí 159 538 61 Kočí  
IČ: 47452471  
DIČ: CZ47452471  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 806  
Zastoupená: Ing. Jiřím Dostálem, předsedou představenstva  
Bankovní spojení: účet č. 19-519 479 0217/0100 vedený u Komerční banky Chrudim  
(dále jen „**Nájemce**“)

dále také společně jen „**Smluvní strany**“,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanského zákoníku v platném znění tuto

### **Smlouvu o nájmu nebytových prostor**

dále jen „**Smlouva**“.

#### **1. Postavení Smluvních stran**

1.1. Pronajímatel prohlašuje a podpisem připojeným na závěr této Smlouvy potvrzuje, že je vlastníkem:

- 1.2. pozemku p.č. st. 535, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba – silážní žlab, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 535 v k.ú. Hrochův Týnec.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.

## **2. Předmět Smlouvy**

- 2.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci níže uvedený předmět nájmu, aby jej dočasně užíval, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě, a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Smluvními stranami dohodnuté nájemné.

## **3. Předmět nájmu**

- 3.1. Předmětem nájmu je:  
**stavba bez čp/če, zemědělská stavba – silážní žlab, stojící na pozemku p.č. st. 535, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Hrochův Týnec, obec Hrochův Týnec,**  
*(dále a výše jen „Předmět nájmu“),*  
*Zakreslení nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, je uvedeno v Příloze č. 1, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy.*
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Předmětem nájmu, shledává ho ve stavu způsobilém smluvenému, výše uvedenému užívání a jako takový jej přebírá, aby jej užíval v souladu se Smlouvou.

## **4. Účel nájmu**

- 4.1. Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu v souladu s jeho dlouhodobým užíváním – **sklad objemných krmiv**. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude užívat pouze **jako sklad objemných krmiv**. Nájemce je oprávněn v souladu s § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., předmět nájmu užívat pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém ve Smlouvě. Pronajímatel tímto uděluje nájemci souhlas, aby v předmětu nájmu umístil své sídlo.

## **5. Doba nájmu**

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do 31.12.2022.

## **6. Skončení nájmu**

- 6.1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu písemně, a to i bez udání důvodu. Výpověď musí být doručena v písemné formě druhé Smluvní straně.
- 6.2. Výpovědní lhůta **činí 3 měsíce**. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé Smluvní straně doručena.

6.3. Příklad opakovaného (tj. nejméně dvojnásobného) porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn posuzovat jako podstatné porušení této Smlouvy. Podstatným porušením ustanovení této Smlouvy je vždy též prodlení se zaplacením nájemného, příp. cen za níže uvedené služby o více než 40 dnů nebo porušení povinnosti Nájemce užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v čl. 4.1. Za podstatné porušení nájemní smlouvy je též i porušení rámcové smlouvy o poskytování služeb a příloh rámcové smlouvy o poskytování služeb. V těchto případech je Pronajímatel oprávněn okamžitě vypovědět smlouvu. Účinky vypovězení smlouvy podle tohoto odstavce nastávají po 5 dnech od okamžiku, kdy projev vůle Pronajímatele vypovědět smlouvu je doručen do sféry dispozice nájemce. Na výpověď smlouvy podle odstavce 6.3. se nepoužijí ustanovení odstavce 6.2. Nájemce je v tomto případě povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve stejné výši, kterou určuje čl. 13.2. této Smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nemá žádný vliv na případné uplatnění náhrady škody.

## **7. Práva a povinnosti Nájemce**

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném Smlouvou.
- 7.2. Nájemce je povinen řádně hradit nájemné.
- 7.3. Nájemce je povinen na požádání Pronajímatele doložit smlouvu o vedení bankovního účtu, který je používán v bankovním styku mezi Smluvními stranami.
- 7.4. Nájemce odpovídá za škodu na všech součástech Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v a na Předmětu nájmu způsobil sám, nebo další osoby, které zde vykonávaly činnost z pověření Nájemce. Nestane-li se tak, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu nákladů takto vynaložených.
- 7.5. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda ani na Předmětu nájmu ani na jakémkoli ostatním majetku Pronajímatele či třetích osob. Nájemce je za účelem splnění povinnosti dle předchozí věty povinen vynaložit péči řádného hospodáře. Nájemce je povinen jakoukoli vzniklou škodu okamžitě hlásit zástupcům Pronajímatele.
- 7.6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy na a v Předmětu nájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 7.7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jako důsledek užívání Předmětu nájmu, jakož i veškeré ostatní změny a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch úprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti, bez ohledu na skutečnost, zda Nájemce změnu na Předmětu nájmu nebo porušení povinnosti dle tohoto ustanovení zavinil, či nikoliv.

7.8. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce smí provést obvyklou údržbu osobně. Nájemce je povinen ji provést v běžné kvalitě a standardu a s veškerou péčí.

Smluvní strany se dohodly, že obvyklým udržováním se rozumí:

- a) běžná údržba Předmětu nájmu,
- b) drobné opravy Předmětu nájmu

7.9. Nájemce je povinen zajišťovat bezpečnost a dodržovat předpisy požární ochrany v souladu se zákonem. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a s dalšími navazujícími předpisy a technickými normami v oblasti BOZP a životního prostředí.

7.10. Nájemce je povinen po předchozím upozornění Pronajímatele, které bude učiněno nejméně 24 hodin předem, umožnit Pronajímateli popř. jím určeným osobám přístup do Předmětu nájmu např. za účelem provedení inventarizace pronajímaného majetku či k zajištění jiných úkonů. V případě, že by hrozila akutní havárie, je Nájemce povinen umožnit přístup okamžitě.

7.11. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a úprav, které provedl se souhlasem Pronajímatele.

7.12. Pokud by Nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 (deseti) dnů ode dne skončení nájmu, má Pronajímatel právo zamezit mu přístup do Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících Nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady Nájemce. K tomuto úkonu Nájemce podpisem této Smlouvy zároveň uděluje Pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

## **8. Práva a povinnosti Pronajímatele**

8.1. Pronajímatel předal Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce svým podpisem této Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu mu byl řádně předán. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

8.2. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré oprávněně očekávatelné úsilí k zajištění řádného nerušeného výkonu práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu a to zejména tak, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat.

8.3. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny jen se souhlasem Nájemce. Tento souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

8.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění Nájemce vstupovat do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem provádění oprav Předmětu nájmu, technických kontrol a kontrol stavu předmětu nájmu a užívání Předmětu nájmu a provedení kontroly povinností stanovených touto Smlouvou.

## **9. Podnájem**

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s výslovným písemným souhlasem Pronajímatele.
- 9.2. V případě udělení tohoto souhlasu, je Nájemce povinen zajistit plnění všech povinností stanovených touto Smlouvou.

## **10. Nájemné, splatnost nájemného**

- 10.1. Nájemné za Předmět nájmu (dále také jen „Nájemné“) je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí

**Kč 150.000,- ročně bez DPH**

(slovy jenostopadesáttisíc korun českých )

- 10.2. Nájemné bude hrazeno měsíčně a je v částce jedné dvanáctiny ročního nájemného, tj. **Kč 12 500,-** (slovy čtyřtisíce korun českých), dále jen „Měsíční nájemné“, přičemž toto měsíční nájemné se skládá z nájemného za skladové prostory v budově p.č. číslo 235 splatné na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemné bude zdaňováno zákonnou sazbou DPH. **Nájemné bude hrazeno od 1.1.2021.**
- 10.3. Nárok na zaplacení Měsíčního nájemného Nájemcem vzniká vždy k prvnímu dni v kalendářním měsíci, za který je Měsíční nájemné splatné (na Měsíční nájemné za měsíce leden a únor vzniká nárok vždy k 15. únoru příslušného kalendářního roku). První den kalendářního měsíce (případně 15. únor u Měsíčního nájemného za měsíce leden a únor) je dnem uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- 10.4. Nájemce se zavazuje neprodleně písemně informovat Pronajímatele, pokud přestane být plátcem DPH.
- 10.5. Měsíční nájemné je splatné ve lhůtě 14 dní ode dne vystavení faktury.
- 10.6. Okamžikem zaplacení je okamžik, kdy byla dlužná částka připsána na účet Pronajímatele.

## **11. Smluvní pokuta a smluvní úrok z prodlení**

- 11.1. Pronajímatel je rovněž oprávněn požadovat úroky z úroků z prodlení z dlužné částky.
- 11.2. Sjednanými smluvními pokutami není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

## **12. Závěrečná ustanovení**

- 12.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

- 12.2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud se ocitne v prodlení s úhradou závazků vyplývajících z této Smlouvy o více než 40 dní po jejich splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zveřejnit údaj o tom, že Nájemce je vůči němu v prodlení s úhradou splatných závazků a případně i jejich výši.
- 12.3. Nájemce prohlašuje, že je v ekonomicky dobré kondici, není osobou, proti níž by bylo vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, nevede žádný spor, v němž by neúspěch vedl k závazku, jehož splnění by bylo nemožné nebo by hospodářsky destabilizovalo Nájemce. Nájemce není osobou ohroženou vstupem do insolvenčního řízení a řádně a včas plní veškeré své závazky. Nájemce není osobou, s níž je vedeno řízení o její zápis do evidence nespolehlivých plátců daně a není nespolehlivým plátcem daně.
- 12.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno vyhotovení.
- 12.5. Stanou-li se některá ustanovení neplatná nebo obsoletní, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a nedotčena.
- 12.6. Měnit nebo doplňovat text této Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou platné, jestliže budou řádně potvrzeny a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 12.7. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Kočí dne .....

V Kočí dne .....

**Za Oseva Agri Chrudim a.s.**

**Za Město Hrochův Týnec**

.....  
Ing. Jiří Dostál, předseda představenstva

.....  
Ing. Petr Schejbal, starosta



