



2' 5.500, -

Zemědělské družstvo Agrofarma v likvidaci

Sídlo: Praha 4, Podchýšská 11, PSČ 143 00

IČ: 00314579

Zastoupené likvidátore Ing. Oldřichem Závodným, CSc.

Bank. spojení: Komerční banka Praha 4

Č. účtu: 43-4263690267/0100

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

Obec Psáry

Se sídlem: Pražská 137, 252 44 Psáry

IČ: 00241580

zastoupená starostkou obce paní Janou Valáškovou

bank. spojení: Česká spořitelna a.s.

č. účtu: 23734349/0800

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

uzavírají podle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Čl. I

Prohlášení smluvních stran

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost-budova-zemědělská stavba-krajin na parcele parc.č. st. 37/1 a pozemek parc.č. 718 vše v k.ú. Dolní Jirčany (dále jen „nemovitost“) patří do majetku ZD Agrofarma Cholutice v likvidaci a je oprávněn ji touto smlouvou přenechat do dočasného nájmu nájemci. Předmětem nájmu je část budovy na pozemku parc.č. st. 37/1 o výměře 52 m² a pozemek parc.č. 718 o výměře 693 m².

1.2 Nájemce prohlašuje, že si nebytové prostory v nemovitosti které touto smlouvou přebírá do nájmu podrobně prohlédl, že se seznámil s jejich právním stavem, stavebně právním i faktickým stavem, že plně odpovídá účelu, pro který si je pronajímá a že je hodlá za podmínek stanovených touto smlouvou pronajmout ve stavu, v jakém se nalézají ke dni podpisu této smlouvy.

Čl. II

Předmět a účel nájmu

2. 1 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitost uvedenou v čl. I této smlouvou s veškerými součástmi s příslušenstvím. Pronajatá nemovitost bude nájemcem využívána za účelem skladování.

Čl. III

Nájemné, platby spojené s nájmem a jejich splatnost

3. 1 Za užívání pronajaté nemovitosti se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 5.500,- Kč měsíčně, z toho je 780,- Kč za pronájem budovy a 4.720,- Kč za pronájem pozemku.

3. 2 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné úměrně k míře inflace za uplynulý kalendářní rok podle údajů Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy k 1. červenci běžného roku.

3. 3 Nájemce se zavazuje platit ode dne podpisu této smlouvy jako dosud veškeré výdaje za elektřinu, otop, služby, vodné a stočné, odvoz odpadků a jakékoliv další výdaje spojené s provozem pronajaté nemovitosti.

3. 4 Pokud bude jakákoliv činnost nájemce a užívání nemovitosti podléhat daním, poplatkům či příspěvkům je povinen je hradit v plné výši příslušnému subjektu. Měsíční nájemné a zálohy na úhradu služeb poskytovaných s nájmem se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně vždy do 15. předcházejícího měsíce.

3.5 Stanoví-li tak obecně závazný právní předpis, zavazuje se nájemce nájemné a platby spojené s nájmem platit s připočtením daně z přidané hodnoty.

3. 6 Veškeré platby nájemce pronajímateli jsou splatné na účet pronajímatele jsou splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

3. 7 Pro případ prodlení se sjednává úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby České národní banky platné k prvému dni prodlení.

Čl. IV

Údržba a opravy

4. 1 Nájemce je povinen pečovat o pronajatou nemovitost včetně zařízení a inventáře s péčí řádného hospodáře a udržovat ji včetně přilehlých prostor ve stavu, který nepůsobí újmu ani škodu pronajímateli nebo třetí osobě.

4.2 Nájemce se zavazuje zajišťovat na svůj náklad úklid, běžnou údržbu a drobné opravy pronajaté nemovitosti, zařízení a inventáře. Drobnou opravou se rozumí každá samostatně proveditelná oprava jednotlivé věci, jejíž obvyklá cena není vyšší než 5.000,- Kč. Za drobnou opravu a běžnou údržbu se nepovažuje oprava nebo údržba týkající se stavebních částí nemovitosti a zazděných instalací a rozvodů, jakož i zařízení umístění mimo pronajaté prostory.

4.3 Nájemce se zavazuje na svůj náklad udržovat pronajaté nemovitosti a na pozemcích čistotu, sekání travin a plevelů, schůdnost a sjízdnost cest a schůdnost chodníků pokud přiléhají k nemovitosti.

4. 4 Nájemce je povinen na svůj náklad provádět opravy pronajaté nemovitosti, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce nebo osob, kterým nájemce prostory zpřístupnil.

4.5 Pronajímatel je povinen zajišťovat a hradit údržbu pronajaté nemovitosti přesahující běžnou údržbu a opravy přesahující drobné opravy.

4.6 Nájemce je povinen ohlásit neprodleně pronajímateli nutnost provedení takových oprav, které je povinen na nemovitosti provádět pronajímatel. V případě havárie nebo náhlého nebezpečí vzniku škody na nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod a o tomto neprodleně vyrozumí pronajímatele. Pokud by nájemce tyto své povinnosti nesplnil, odpovídá pronajímateli za způsobenou škodu. Pronajímatel hradí nájemci náklady, které účelně vynaložil v souvislosti s odstraněním havarijní situace.

4.7 Pokud nájemce nesplní své povinnosti k běžné údržbě a opravám do dvou měsíců po obdržení upozornění od pronajímatele, má tento právo postarat se o provedení nezbytných oprav či prací na náklady nájemce.

Čl.V

Stavební úpravy

5.1 Stavby, stavební úpravy a změny pronajaté nemovitosti může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za dodržení stavebněprávních předpisů.

5.2 Nebude-li zvláštní písemnou dohodou stanoveno jinak, nese veškeré náklady spojené se stavebními úpravami a změnami dle předchozího odstavce nájemce, přičemž nemá nárok na jejich vrácení či jakoukoliv kompenzaci.

Čl. VI

Další práva, povinnosti a odpovědnost nájemce

6.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele přenechat pronajatou nemovitost nebo její část do pronájmu.

6.2 Nájemce se zavazuje:

- pronajatou nemovitost po dobu trvání nájmu pojistit
- předmět nájmu užívat výlučně ke sjednanému účelu
- svou činnost v pronajaté nemovitosti provozovat v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy (zejména, pokud se týká hygieny, bezpečnosti a ochrany zdraví osob, majetku a životního prostředí)
- v pronajaté nemovitosti neumožňovat činnosti, které by mohly vést k obtěžování, překážení, rušení, újmě nebo poškození pronajímatele a dalších nájemců nebo uživatelů či vlastníků přilehlých nemovitostí nebo jejich majetku
- v průběhu své obvyklé provozní doby, jakož i v dobu stanovenou písemným oznámením pronajímatele umožnit mu a osobám jím zmocněným a je doprovázející přístup do nemovitosti za účelem kontroly dodržování této smlouvy, kontroly stavu předmětu nájmu a prohlídky předmětu nájmu

6.3 Nájemce odpovídá za veškeré škody a ztráty vzniklé pronajímateli v souvislosti s:

- jakoukoliv činností nájemce nebo jakékoliv osoby, které nájemce povolil nebo umožnil přístup do pronajaté nemovitosti nebo jakoukoliv činnost v ní
- jakýmkoli porušením nebo nedodržením závazků, podmínek nebo jiných ustanovení smlouvy, nebo právních předpisů ze strany nájemce a je povinen takové škody a ztráty nahradit

Čl. VII

Další povinnosti a odpovědnost pronajímatele

7. 1 Pronajímatel se zavazuje:

- umožňovat nájemci nerušené provozování jeho činnosti v souladu s účelem nájmu
- udržovat nemovitost ve stavu způsobilém účelu nájmu
- poskytovat řádně nájemci tyto služby spojené s nájmem
- umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a návštěvám volný průchod do pronajaté nemovitosti a to dle provozní potřeby nájemce

7. 2 Pronajímatel odpovídá nájemci za škodu, kterou mu způsobí porušením této smlouvy.

7. 3 Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou v důsledku:

- havárie, úplného nebo částečného poškození nemovitosti nebo zařízení v ní umístěného nad rozsah plnění pojišťovny
- jiné vyšší moci

Čl. VIII

Trvání smlouvy o nájmu a ukončení nájmu

8. 1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem účinnosti této smlouvy.

8. 2 Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi doporučeným dopisem, nebo po osobním doručení druhé smluvní straně.

8. 3 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí s dvoutříměsíční výpovědní lhůtou a to z důvodu, že došlo k vydražení nemovitosti nebo k uzavření smlouvy o jejím předání do vlastnictví jiné osoby.

8. 4 Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí s patnáctidenní výpovědní lhůtou, která se počítá ode dne odeslání výpovědi doporučeným dopisem a to z důvodu:

- nájemce se opozdí o více než jeden měsíc s kteroukoli splátkou nájemného nebo úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem nebo
- nájemce poruší jakoukoliv svou povinnost stanovenou touto smlouvou.

8. 5 Skončí-li sjednaný nájem odstoupením od smlouvy nebo výpovědí, nemá nájemce v žádném případě právo na odškodnění a náhradu nákladů vynaložených na opravy, úpravy, rekonstrukce či zvelebování pronajatých prostor.

8. 6 Ke dni skončení platnosti této smlouvy nebo skočení nájmu je nájemce povinen pronajímateli vrátit vyklizenou pronajatou nemovitost a to ve stavu v jakém ji převzal a podle této smlouvy upravil či přestavěl s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

8. 7 Pokud nájemce nevyklidí celou pronajatou nemovitost ve lhůtě určené touto smlouvou zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku posledního měsíčního nájemného a pronajímatel má právo vstoupit do všech prostor pronajaté nemovitosti a na náklady a nebezpečí škody nájemce vyklidit.

8. 8 Do patnácti dnů ode dne ukončení platnosti této smlouvy se nájemce zavazuje převést na osobu určenou pronajímatelem smlouvy o odběru elektrické energie a plynu v pronajatých prostorách, pokud nájemce byl jako odběratel smluvní stranou s příslušnou dodavatelskou firmou. Pro každý případ porušení tohoto závazku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

Čl. IX

Závěrečná ustanovení

9. 1 Tato smlouva, právní vztahy z ní vznikající a i otázky její platnosti se řídí občanských zákoníkem č. 40/1964 Sb. ve znění novel a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění novel. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí obecná právní úprava.

9. 2 Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo právně neúčinné nebo se jí jím stane, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení nastupuje ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší účelu a smyslu ustanovení původního.

9. 3 Veškeré zaplacené i nezaplacené úroky z prodlení nebo smluvní pokuty stanovené touto smlouvou nenahrazují nárok na náhradu škody a tato škoda jimi není kryta.

9. 4 Nájemce není oprávněn převést na jinou osobu tuto smlouvu a ani pohledávky za pronajímatelem vzniklé v souvislosti s touto smlouvou.

9. 5 Změny a doplňky nebo ukončení této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.

9. 6 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, musí být jakékoli oznámení, jež je nutno učinit podle této smlouvy, zasláno doporučenou poštovní zásilkou nebo této smluvní straně předáno oproti potvrzení.

9. 7 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s ní, že odpovídá jejich vůli a že ji neuzavřeli v tísní a ani za nevýhodných podmínek.

9. 8 Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá strana převzala po jednom vyhotovení.

Čl. X

Ostatní ujednání

10. 1 Nájemné za období od ukončení platnosti předchozí smlouvy o nájmu nemovitosti č. 9931 uhradí nájemce na účet pronajímatele podle této smlouvy do 15 dnů od podpisu této smlouvy.

10. 2 Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 8. 2009.

Vdne

V Psárech dne 15. 9. 2009

Zemědělské družstvo
Agrofarma v likvidaci
Praha 4 - Cholupice
Podohýšská 11

.....
Ing. Oldřich Závodný, CSc.
likvidátor
pronajímatel

.....
Jana Valášková
starostka obce
nájemce

