

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Cement Hranice, akciová společnost,

sídlo: Bělotínská 288, Hranice I - Město, 753 01 Hranice,

IČ: 155 04 077, DIČ: CZ15504077,

b.s. UniCredit Bank Czech Republic a.s., Praha 1, č.ú. 0801810-011/2700,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 140,

jako „pronajímatel“,

a

Základní organizace

Českého zahrádkářského svazu č. 10, Přerov - Žernová,

sídlo: Osmek 516/1, Přerov I – město, 750 02 Přerov,

IČ: 709 97 811,

b.s. ČSOB, a.s., Přerov, č.ú. 154731359/0300,

zapsaná ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 45971,

jako „nájemce“,

společně pak také „smluvní strany“,

příčemž:

- smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví smlouvy odpovídají aktuálnímu stavu zápisu o nich ve veřejném rejstříku,
- smluvní strany vzájemně deklarují vynaložit veškeré spravedlivé očekávané úsilí k dosažení účelu a předmětu této smlouvy, jakož i k eliminaci či minimalizaci jakýchkoli škodlivých následků vzniklých při plnění povinností z této smlouvy,
- smluvní strany prohlašují, že jsou schopny plnit své povinnosti podle této smlouvy, že jsou zcela bez problémů splácet své splatné závazky, nejsou zadluženy a nejsou úpadci ani dlužníky; v opačném případě odpovídají za škody tímto druhé smluvní straně způsobené,
- smluvní strany se zavazují dodržovat základní principy a zásady poctivých postupů v obchodním styku se zdůrazněním na prevenci možných trestněprávních i ostatních nepřípustných jednání v oblasti podnikatelské činnosti, a to zejména: klást důraz na čestnost, bezúhonnost ve všech aspektech své činnosti, nevyžadovat, nevyplácet a nepřijímat úplatky v jakékoliv formě, neporušovat povinnost vést řádně veškeré obchodní transakce v souladu se zavedenými účetními postupy, nepřijímat peníze a jiné finanční prostředky nezákonného původu nebo je používat, jednat pouze s obchodními partnery věnujícími se zákonným obchodním aktivitám, jejichž prostředky mají původ z legitimních zdrojů,

**uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku
následující nájemní smlouvu,
dále také jen „smlouva“:**

I.

Úvodní ustanovení

1. Mezi smluvními stranami byla v lednu 1997 uzavřena nájemní smlouva o nájmu nemovitých věcí uvedených v článku II. této smlouvy. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou dvaceti pěti let s účinností od 1. ledna 1997. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran a celkové roční nájemné činilo v roce 1997 částku Kč 26 552,-- s tím, že vzájemně odsouhlasenými dodatky bylo meziročně zvyšováno o míru inflace spotřebitelských cen na úroveň Kč 47 460,- v roce 2021.
2. Nad rámec sjednaného nájemného nájemce důsledně plní svůj závazek zabezpečovat na své náklady a nebezpečí stavební a jinou údržbu, opravy a revize pronajatých nemovitých věcí a zajišťuje další činnosti, kterými přispívá k ochraně životního prostředí a majetku Cement Hranice, akciová společnost (viz příloha – Soupis prací prováděných na zahrádkářské osadě Žernová a okolí).

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem nemovitých věcí, a to:
 - a) pozemků – parc. č. st. 89, st. 90, zast.pl. (zbořeniště),
 - b) pozemku parc.č. st. 91, zast. pl., jehož součástí je **stavba čp. 67** (rod.dům.),
 - c) pozemků parc.č. **st.** 573, 575, 576, 577, 578, 579, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 589, 590, 605, 629, 639, 640, 643, 793, 799, 861, 864, 906, 908, 910, 943, 957, 958, 964, 968, 973, 974, 983, na nichž stojí stavby s č.e. (rod. rekr.) ve vlastnictví fyzických osob,
 - d) pozemků parc.č. 382/5, 382/16, 382/17, 382/37, 382/38, 382/41, **zahrada**,
 - e) pozemku parc.č. st. 849, zast.pl., na němž je vybudována **studna**,vše k.ú. Předmostí, obec Přerov, okres Přerov, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 553, dále také „**nemovitosti**“.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci nemovitosti uvedené v odstavci I. 1. této smlouvy do dočasného užívání (nájmu) k rekreačním účelům spojených s drobnou zemědělskou činností a nájemce se touto smlouvou zavazuje předmětné pozemky užívat výhradně k tomuto účelu a řádně platit dohodnuté nájemné při současném dodržení podmínek stanovených v dalších částech této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. ledna 2022.
2. Ke skončení nájmu může dojít na základě písemné dohody obou smluvních stran nebo na základě písemné dvanáctiměsíční výpovědi, která musí být druhé smluvní straně doručena. Výpovědní doba začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel se zavazuje, že svého práva vypovědět tuto smlouvu podle předchozího odstavce nevyužije do doby, než bude předmět nájmu potřebovat ke svým podnikatelským záměrům za podmínky, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti podle této smlouvy.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran, a pro rok 2022 činí Kč 48 880,--, slovy: čtyřicet osm tisíc osm set osmdesát korun českých, bez DPH.
2. Nájemné bude nájemcem placeno na účet pronajímatele v pravidelných čtvrtletních splátkách na základě faktury zaslané pronajímatelem vždy do 20. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí. V roce 2022 činí čtvrtletní splátka nájemného Kč 12 220,--, slovy: dvanáct tisíc dvě stě dvacet korun českých.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zasílat faktury na základě této smlouvy v papírové formě nebo elektronicky. Nájemce tímto vyslovuje svůj souhlas s tím, aby mu pronajímatel faktury v elektronické podobě zasílal. Pronajímatel bude každý daňový doklad doručovat nájemci buď elektronicky na emailovou adresu: kestl@post.cz (každý e-mail může obsahovat jen jeden doklad v čitelné podobě ve formátu pdf).
4. V případě prodloužení nájmu s platbami dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodloužení ve výši 0,02 % dlužné částky za každý započatý den prodloužení s platbou.
5. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je pronajímatel oprávněn nájemné každoročně zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem příslušného kalendářního roku, na který pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka.
6. Náklady spojené s úhradou spotřebované elektrické energie, vody apod. hradí nájemce přímo dodavatelům.
7. Smluvní strany shodně konstatují, že výše nájemného byla stanovena s ohledem na povinnosti nájemců a na ujednání smluvních stran uvedené v článku IV.

V. Podmínky nájmu pro nájemce

1. Nájemce je povinen užívat nemovitosti v souladu s dohodnutým účelem a řádně platit sjednané nájemné.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat plnění všech povinností stanovených právními předpisy či rozhodnutími příslušných státních orgánů vztahujících se k činnostem, které bude nájemce na/v nemovitostech vykonávat; při porušení této povinnosti nesou plnou odpovědnost za vzniklou škodu.
3. Nájemce povinen při užívání nemovitostí dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí, předpisy na úseku BOZP a PO a zabezpečit nemovitosti proti zneužití nebo poškození jinými subjekty.

4. Nájemce prohlašuje, že s odpady vzniklémi při jeho činnosti v rámci užívání nemovitostí nakládá jako původce odpadu a plní tak povinnosti původce odpadů podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit na své náklady a nebezpečí stavební a jinou údržbu, opravy a revize pronajatých nemovitostí, v případě nesplnění této povinnosti, je nájemce povinen hradit újmu, která tímto vznikla.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět v okolí zdroje pitné vody jakoukoli další činnost, která by mohla ohrozit kvalitu nebo rozsah odběru vody ze zdroje a zavazuje se provádět na své vlastní náklady pravidelné rozbory vody ze studny umístěné na pozemku parc.č. st. 849, zast.pl., k.ú. Předmostí, podle platných norem; v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen hradit škodu, která tímto vznikla.
7. Nájemce nemůže přenechat nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostor pronajímatel nájemci sdělí v přiměřeném časovém předstihu.
9. Pronajaté nemovitosti jsou přístupné po komunikaci vybudované pronajímatelem na pozemcích parc.č. 382/25, ostat.pl., parc.č. 382/39, ostat.pl., parc.č. 382/40, ostat.pl., a parc.č. 529/1, ostat.pl. (tato je ve vlastnictví Statutárního města Přerov), k.ú. Předmostí, a nájemce tuto komunikaci užívá spolu s členy pobočného spolku AUTO KLUB PŘEROV-město v AČR a obchodní společností Koop Agro FM, s.r.o. (sídlo: Petřivalského 584/1, Přerov I – Město, 750 02 Přerov, IČ: 277 86 285). Nájemce se touto smlouvou zavazuje udržovat tuto komunikaci ve stavu způsobilém pro bezpečné užívání s tím, že na údržbě této komunikace včetně úhrady nákladů s tím spojených se bude podílet v rozsahu, na kterém se dohodne se zástupci shora uvedených uživatelů komunikace.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen nemovitosti předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému účelu užívání s přihlédnutím k řádně prováděné údržbě a při současném splnění povinností stanovených v článku V. této smlouvy, a to nejpozději v den skončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VI. Stavební činnost

1. Podle nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami v lednu 1997 byli členové nájemci, tj. zahrádkáři, oprávněni zřizovat na předmětu nájmu, tj. pronajatých pozemcích, na své náklady a nebezpečí stavby-zahradní domky za sjednaných podmínek. Tyto stavby s č.e. stojí na pozemcích parc.č. st. 573, 575, 576, 577, 578, 579, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 589, 590, 605, 629, 639, 640, 643, 793, 799, 861, 864, 906, 908, 910, 943, 957, 958, 964, 968, 973, 974, 983, na nichž stojí stavby s č.e. (rod. rekr.) ve vlastnictví fyzických osob, k.ú. Předmostí (viz příloha – LV č. 533, k.ú. Předmostí).

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že na předmětu nájmu, tj. na nemovitostech-pronajatých pozemcích, jsou členové nájemce, tj. zahrádkáři, oprávněni na své náklady a nebezpečí zřizovat stavby pro rodinnou rekreaci v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb, stavebním zákonem, a jeho prováděcími předpisy při splnění těchto podmínek:
- stavby pro rodinnou rekreaci nemohou být zděné a podsklepené,
 - půdorys stavby pro rodinnou rekreaci může být do 16 m², popřípadě na základě samostatného výslovného písemného souhlasu pronajímatele maximálně do 22 m² bez nároku na úhradu hodnoty sklepa podle odstavce V.3. této smlouvy,
 - výška střechy stavby pro rodinnou rekreaci od stropu může být maximálně 100 cm,
 - maximální výška stavby pro rodinnou rekreaci může činit 4 m nad zemí,
 - pozemek u stavby pro rodinnou rekreaci může být oplocen.
3. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, pak platí ke dni ukončení nájmu sjednaného touto smlouvou následující:

Stavby-zahradní domky uvedené v odstavci V.1. této smlouvy a stavby pro rodinnou rekreaci uvedené v odstavci V.2. této smlouvy budou ke dni ukončení nájmu nájemcem, resp. jeho členy, demontovány, sklepy likvidovány a veškerý materiál z demontáže staveb včetně oplocení odvezen s tím, že se pronajímatel zavazuje uhradit každému jednotlivému členu nájemce hodnotu sklepa stavby zjištěnou znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem, pokud se člen s pronajímatelem nedohodne jinak. Znalecký posudek nechá na své náklady zpracovat člen nájemce a zašle jeho jedno vyhotovení pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce před ukončením nájmu. Úhrada pak bude provedena do jednoho měsíce po skončení nájmu bezhotovostním převodem na účet člena nájemce, který ho pronajímateli sdělí. Nárok na úhradu hodnoty sklepa členu nájemce však zaniká v případě, že nebude provedena demontáž/demolice a následná likvidace/odvoz materiálu ze stavby a zarovnání terénu do původního stavu.

VII.

Zvláštní podmínky užívání

1. Bude-li na sousedních pozemcích ve vlastnictví pronajímatele obnovena těžební činnost a nedojde-li k ukončení nájmu podle článku III. této smlouvy, zavazuje se nájemce zajistit dodržování následujících povinností a pokynů svými členy, resp. všemi osobami pohybujícími se v dotčené lokalitě lomu Žernová:
- dodržovat zákaz vstupu do lomu a do jiných s lomem souvisejících nebezpečných míst,
 - nepoškožovat veškeré, zejm. bezpečnostní zařízení lomu (oplocení, výstražné tabule apod.) umístěné v okolí lomu,
 - dbát výstražných signálů, kterými se uzavírá ohrožený prostor a na pokyny hlídek neprodleně opustit prostor a podle pokynů hlídky se vzdálit na místo jí určené. Hlídky vyklízí ohrožený prostor po prvním výstražném signálu, prochází kolem zahrádek a pokyny vydávají voláním, popř. pískáním nebo trubením; majitelů motorových vozidel jsou povinni na pokyn hlídky s vozidly odjet na dobu určenou hlídkou. Z bezpečnostních důvodů se zakazuje v areálu zahrádek ponechávat opuštěná vozidla. V případě nedodržení tohoto zákazu nemá vlastník vozidla právo na náhradu škody vzniklé na vozidle v důsledku odstřelu. Návrat osob a vozidel do ohroženého prostoru je možný po konečném signálu po odstřelu,
 - dodržovat další povinnosti, které pronajímatel dále stanoví a specifikuje v souvislosti s těžební činností a které pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu předem písemně oznámí.

2. Touto smlouvou bere nájemce na vědomí, že pronajímatel neručí jemu ani jeho žádnému členu ani jiné osobě pohybující se v prostoru pronajatých nemovitostí za škody vzniklé v důsledku obnovení těžební činnosti v lomu nebo s ní související.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 1. ledna 2022 v plném rozsahu zanikají práva a povinnosti smluvních stran z nájemní smlouvy ze dne 27. ledna 1997 a touto smlouvou se v plném rozsahu s účinností od 1. ledna 2022 ruší citovaná nájemní smlouva ze dne 27. ledna 1997 ve znění dodatků č. 1 – 23.
2. Jakákoliv změna této smlouvy je možná jen na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran formou průběžně číslovaných a podepsaných dodatků. Platnost veškerých ústních dohod musí být potvrzena písemně.
3. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost celé smlouvy. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým ustanovením v nejvyšší možné míře nahrazující původní neplatné ustanovení.
4. Pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení českého práva, zejm. pak zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Kvittance za částečné plnění a vracení dlužných úpisů s účinky kvittance jsou vyloučeny. Tuto smlouvu nelze dále postupovat, rovněž pohledávky z této smlouvy nelze dále postoupit, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany jsou povinny se v dostatečném předstihu informovat o všech záměrech, které by se mohly dotýkat této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují, že případné spory budou především řešit smírnou cestou a dohodou. V případě nemožnosti řešit vzájemné spory smírně budou spory řešeny soudem místně příslušným podle místa provádění díla podle zákonů České republiky.
7. Žádná ze stran této smlouvy v průběhu doby platnosti této smlouvy ani po jejím ukončení nezpřístupní žádné fyzické, právnické ani jiné osobě informace týkající se druhé strany nebo jejich propojených osob, které budou mít důvěrnou povahu nebo které budou označeny jako důvěrné.
8. Smluvní strany prohlašují, že se při zpracování osobních údajů v souvislosti s touto smlouvou řídí obecným nařízením EP č. 2016/679, o ochraně osobních údajů (GDPR), a dalšími právními předpisy. Nedílnou součástí této smlouvy je Informace společnosti Cement Hranice, akciová společnost, o zpracování osobních údajů, která je zveřejněna na webových stránkách společnosti www.cement.cz.
9. Pronajímatel očekává, že nájemce bude respektovat Kodex chování skupiny Buzzi Unicem (k dispozici na adrese: www.cement.cz), a sdílet zde prezentované firemní hodnoty a také je dále předávat svým vlastním partnerům.

10. Smluvní strany prohlašují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem svobodného jednání stran a každá smluvní strana měla příležitost ovlivnit jejich obsah.
11. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních o sedmi stranách. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha:

- Soupis prací prováděných na zahrádkářské osadě Žernová a jejím okolí, srpen 2021
- výpis z LV č. 553, k.ú. Předmostí, listopad 2020.

Přerov dne 22.9.2021

Hranice dne 14. září 2021

nájemce

pronajímatel

**Základní organizace
Českého zahrádkářského svazu
č. 10, Přerov - Žernová**

Cement Hranice, akciová společnost

.....
Ing. Ivo Kestl
předseda

.....
Ing. Jiří Haša
prokurista

.....
Ing. Pavel Ogoun
tajemník

.....
Ing. Karel Magrla
prokurista

Základní organizace
Českého zahrádkářského svazu
č. 10 - Žernová
ev.č. 78 077, IČ: 709 97 811
750 02 Přerov



Cement Hranice,
akciová společnost