

Smlouva o nájmu a dalších souvisejících právech a povinnostech

Smluvní strany:

(dále také jen jako „**Pronajímatel**“)

a

(dále také jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jen jako „**smluvní strany**“)

uzavřely za účasti dále uvedeného vedlejšího účastníka níže uvedeného dne, měsíce a roku na níže uvedeném místě tuto **Smlouva o nájmu a dalších souvisejících právech a povinnostech** (dále jen „**smlouva**“)

Vedlejší účastník:

Článek 1 - Předmět a účel nájmu

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- **pozemku parc. č. 433/1** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 623 m², jehož součástí je stavba č.p. 410
- **pozemku parc. č. 433/2** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 119 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného
- **pozemku parc. č. 591** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (průmyslový objekt)
- **pozemku parc. č. 592** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 761 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (průmyslový objekt)
- **pozemku parc. č. 593/1** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 319 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (průmyslový objekt)
- **pozemku parc. č. 593/2** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 36 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (průmyslový objekt)

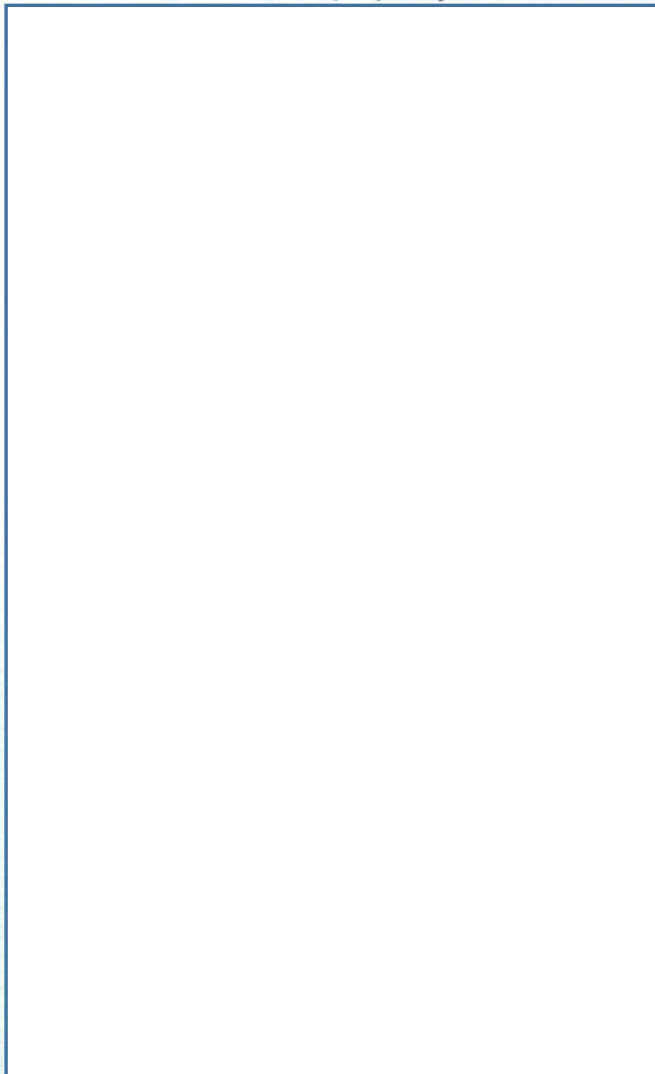


- **pozemku parc. č. 618** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 361 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (průmyslový objekt)
- **pozemku parc. č. 619** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (průmyslový objekt)
- **pozemku parc. č. 799/1** – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 458 m², jehož součástí je stavba bez čísla popisného (technické vybavení)
- **pozemku parc. č. 3568/15** – ostatní plocha o výměře 6 m²
- **pozemku parc. č. 3573/7** – ostatní plocha o výměře 687 m²
- **pozemku parc. č. 3573/31** – ostatní plocha o výměře 27 m²
- **pozemku parc. č. 3583/1** – ostatní plocha o výměře 7 033 m² (manipulační plocha)

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, katastrální území Strmilov, na **LV č. 300**.

(dále i jen jako „Věci nemovité“)

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících movitých věcí:





(dále i jen jako „Věci movité“)

- 1.3 Pronajímatel přenechává Nájemci touto smlouvou do nájmu prostory sloužící k podnikání (Věci nemovité) a v nich či na nich nacházející se vybavení (Věci movité). Věci movité a Věci nemovité společně dále i jen jako „**Předmět nájmu**“.
- 1.4 Účelem nájmu je realizace podnikatelské činnosti Nájemce, která odpovídá dosavadní podnikatelské činnosti Pronajímatele, a to zámečnická a nástrojářská výroba, výroba kovových konstrukcí, povrchové úpravy a svařování.
- 1.5 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné v souladu s článkem 3 této smlouvy.

Článek 2 - Doba a prodlužování nájmu

- 2.1 Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu **určitou**, a to **od 01. 04. 2025 do 31. 7. 2025**.
- 2.2 **Prodloužení nájmu** lze realizovat pouze **vzájemnou písemnou dohodou** Pronajímatele a Nájemce ve formě číslovaných a datovaných dodatků a bude-li s tím předem ve formě alespoň e-mailu souhlasit společností

Věcech nemovitých. Takto lze opakovaně nájem prodloužit vždy o **kalendářní měsíc**, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

- 2.3 I při prodloužování nájmu je třeba vždy hradit **nájemné předem**. Bez řádného uhrazení nájemného k prodloužení nájmu nedojde.
- 2.4 Skončí-li nájem z jakéhokoliv důvodu před datem 31. 7. 2025, uhradí Nájemce Pronajímateli rozdíl mezi částkou 400 000 bez DPH a skutečně zaplaceným nájemným bez DPH.

Článek 3 - Nájemné a další platby

- 3.1 Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši **100 000 Kč měsíčně** (slovy: sto tisíc korun českých) bez DPH. Pronajímatel i Nájemce jsou plátcí DPH, tudíž k nájemnému vždy bude připočteno DPH v zákonné výši.
- 3.2 Nájemné, vyjma prvního nájemného (bod 3.3.), se platí **měsíčně předem** a je splatné nejpozději do 15. dne předcházejícímu měsíci, na který je nájemné hrazeno, a to na **účet uvedený ve smlouvě o advokátní úschově**. Za den uhrazení se považuje den připsání na účet.
- 3.3 Pouze **první nájemné** (na měsíc duben 2025) ve výši 100 000 Kč bez DPH bude uhrazeno spolu s kaucí ve výši 121 000 Kč (čl. 3.9.) na účet dle Úschovní smlouvy do 10 dní od uzavření této nájemní smlouvy.
- 3.4 Není-li dále stanoveno výslovně jinak, náklady související s dodávkami energií a jiných komodit, zejména elektřiny, plynu a vody po dobu trvání nájmu, tíží Nájemce a tento namísto Pronajímatele s dotčenými dodavateli vstoupí nejpozději od účinnosti této smlouvy do příslušených smluvních vztahů. Po skončení nájmu je Nájemce v případě potřeby povinen poskytnout Pronajímateli nebo jiné osobě součinnost s případným prepisem na jiné dodavatele.
- 3.5 Pronajímatel se zavazuje uhradit veškeré závazky za energie vztahující se na období před započítáním pronájmu. Pokud by se tak nestalo a v průběhu pronájmu došlo k přerušování dodávek energií z výše uvedeného důvodu, je Nájemce oprávněn s okamžitou platností vypovědět Smlouvu o nájmu se všemi povinnostmi z toho plynoucími.
- 3.6 Stav plynoměrů k 31.3.2025:

• 27ZG900Z1000572L:	584,935 m ³
• 27ZG900Z1000573J:	9546,930 m ³
• 27ZG900Z10109185:	0,162 m ³
• 27ZG900Z1000031I:	13529,240 m ³
• 27ZG900Z10035378:	0,124 m ³
• 27ZG900Z1005403J:	3245,30 m ³
- 3.7 Stav elektroměru k 31.3. 2025:

• 60028023-2016:	245034 kWh
------------------	------------
- 3.8 Stav vodoměru k 31.3.2025:

•	3331 m ³
---------	---------------------
- 3.9 Dodávky technického plynu od společnosti **Linde** budou i po dobu trvání nájmu zajišťovány na základě smluvního vztahu mezi Pronajímatelem a uvedeným dodavatelem. Nájemce je povinen zajistit, aby společnost Linde byla informována o existenci této nájemní smlouvy a o užívání Předmětu nájmu, na němž je umístěno zařízení společnosti Linde (zejm. zásobník,

regulační zařízení apod.). Pronajímatel bude po dobu trvání nájmu fakturovat Nájemci náklady spojené s pronájmem zařízení a cenu za dodaný plyn. Spolu s fakturací předloží Pronajímatel Nájemci vždy příslušné faktury od společnosti Linde. Nájemce bude vždy na základě dohody o vyrovnání mezi Pronajímatelem a Nájemcem, hradit přímo na účet společnosti Linde. Nájemce se zavazuje po (za) dobu trvání nájmu hradit veškeré náklady a případné škody vzniklé na majetku společnosti Linde v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, zejména nájemné za zařízení a cenu za plyn dodaný touto společností.

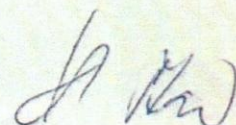
- 3.10 Nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této Smlouvy o nájmu je Nájemce povinen složit do advokátní úschovy **vratnou kaucí 121 000 Kč**. Kauci bude možné z advokátní úschovy uvolnit Pronajímateli, pokud se Nájemce dostane v průběhu trvání této Smlouvy o nájmu do prodlení s platbou nájemného. Po vrácení Předmětu nájmu, pokud vzniknou nějaké sankce nebo újma z této smlouvy plynoucí, bude adekvátní částka na pokrytí těchto nákladů uvolněna Pronajímateli. Nespotřebovaná část bude do 7 dní vrácena Nájemci.

Článek 4 – Pojištění Předmětu nájmu

- 4.1 Pronajímatel má uzavřené u pojišťovny ČPP pojištění Nemovitých věcí v souladu s podmínkami smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem a Společností IC. Pojištění je uzavřeno (uhrazeno) do 30.12.2025... Vznikne-li Pronajímateli povinnost navýšit pojistné, zavazuje se Nájemce toto navýšení uhradit. Se zástavní smlouvou a zejména s požadavky na pojištění byl Nájemce před vznikem nájmu seznámen. Jedná se o pojištění zejména proti požáru a dalším živelním pohromám, proti poškození a zničení, veškeré škody způsobené provozem atd., to vše v takovém rozsahu, aby pojištění umožňovalo uvedení Předmětu nájmu do původního stavu. Pronajímatel o uzavření této smlouvy pojišťovnu předem informoval a do 3 dnů od jejího uzavření jí sdělil její obsah.
- 4.2 Pronajímatel je povinen předložit příslušné pojistné smlouvy (smlouvu) dle předchozích bodů před podpisem této nájemní smlouvy Nájemci, Společnosti IC a vedlejšímu účastníkovi. Nepředložení je důvodem neuzavření této nájemní smlouvy.

Článek 5 - Další práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Pronajímatel není oprávněn bez písemného souhlasu dát Předmět nájmu do užívání či požívání třetí osobě nebo ho jakkoliv zatížit.
- 5.2 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je způsobilý k plnění účelu nájmu a jeho funkčnost (zejména funkčnost jednotlivých věcí, strojů, zařízení a podobně) si dostatečně vyzkoušel a byly splněny i povinnosti ze strany Pronajímatele dle § 2317 ObčZ. Pronajímatel tak nenese žádné náklady související s pozdějšími opravami a podobně, kterých bude třeba.
- 5.3 Nájemce se podpisem této smlouvy vzdává práv vadného plnění či nároků na náhradu majetkové i nemajetkové újmy a práv plynoucích z § 2318 ObčZ (zejména práva na poskytnutí nahradí věci, prominutí nájemného), a bere na sebe nebezpečí změny okolností.
- 5.4 Nájemce se zavazuje o Předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu a chránit jej před škodou. Nájemce je povinen zachovávat Předmět nájmu, jakož i přílehlé prostory a pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění vstupovat do nebo na nemovitosti Pronajímatele a kontrolovat Předmět nájmu.
- 5.6 Nájemce odpovídá za BOZP svých zaměstnanců a ostatních osob zdržujících se v jejich pronajatém prostoru s jejich vědomím. Nájemce je povinen učinit veškerá opatření k



dodržování obecně závazných předpisů, zejména protipožárních, bezpečnostních a hygienických.

- 5.7 Drobné opravy Předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce.
- 5.8 Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele, tzn. zejména provádět jakékoliv změny v/na Předmětu nájmu. Pokud by potřeba takových změn nastala a Pronajímatel souhlasil, uzavřou strany mezi sebou písemnou dohodu, ve které vyřeší i otázku nákladů a případného ponechání či odstranění takových změn po ukončení nájemního vztahu.
- 5.9 Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.
- 5.10 V souladu s požadavkem Společnosti IC se Nájemce zavazuje, že v nebo na Předmětu nájmu nebude provozovat výrobu, skladování apod. nebezpečných látek, zbraní, jedů atd.

Článek 6 - Skončení nájmu

- 6.1 Nájem dle této smlouvy zanikne uplynutím doby nájmu, na kterou byl sjednán nebo posledním měsíce o který byla doba nájmu při splnění v této smlouvě sjednaných podmínek prodloužena. Ust. § 2320 odst. 1 ObčZ se vylučuje.
- 6.2 Nebude-li v době splatnosti řádně a včas uhrazeno nájemné, zanikne nájem posledním dnem měsíce, na který bylo nájemné ještě uhrazeno. U prvního nájemného by v případě prodloužení skončil nájem bez dalšího dnem následujícím bezprostředně po splatnosti nájemného (tedy jedenáctým dnem od uzavření této smlouvy); povinnost Nájemce uhradit plné nájemné za první měsíc nájmu a další sjednaná plnění tím nejsou dotčeny.
- 6.3 Pronajímatel má právo vypovědět nájem dle této smlouvy s okamžitou platností pokud:
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - Nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
 - Nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou,
- 6.4 Nejpozději **do 10 dní od skončení nájmu** je Nájemce povinen **vyklidit Předmět nájmu a vrátit jej Pronajímateli v původním stavu**, ve kterém ho převzal. Případná poškození Předmětu nájmu či jeho vybavení nebo příslušenství je Nájemce povinen svým nákladem opravit nebo uvést do předešlého stavu ještě před vrácením Předmětu nájmu Pronajímateli a Pronajímatele o těchto alespoň e-mailem informovat.
- 6.5 O vrácení, tj. předání a převzetí, Předmětu nájmu sepiší smluvní strany **předávací protokol**.
- 6.6 V případě **prodloužení s vyklizením a/nebo vrácením Předmětu nájmu** bude hradit Nájemce Pronajímateli částku **100 000 Kč + DPH představující náhradní nájemné a částku 50 000 Kč coby smluvní pokutu, a to za každý započatý měsíc, ve kterém bude Nájemce v prodloužení**; první měsíc ve kterém by došlo k prodloužení končí jeho posledním dnem a následně se počítá každý započatý kalendářní měsíc.
- 6.7 Případná smluvní pokuta nevylučuje žádná práva na náhradu škody, která mohou být požadována samostatně.
- 6.8 Pro případ prodloužení Nájemce s vyklizením či předáním Předmětu nájmu má Pronajímatel také právo kdykoli Předmět nájmu na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

- 6.9 Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v Předmětu nájmu do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, přechází tyto věci do vlastnictví Pronajimatele projeví-li s tím Pronajimatel vhodným způsobem souhlas.

Článek 7 - Závěrečná ustanovení

- 7.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.2 Smluvní strany berou na vědomí, že Pronajimatel je dle svého názoru v úpadku ve smyslu § 3 insolvenčního zákona a podal na sebe insolvenční návrh, který byl prozatím nepravomocně odmítnut. Pronajimatel má v úmyslu ihned po právní moci podat insolvenční návrh nový. Nejpozději v dalším insolvenčním řízení zašle kterákoliv ze smluvních stran nebo vedlejší účastník insolvenčnímu tuto smlouvu na vědomí a k případnému přijetí stanoviska (opatření).
- 7.3 Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.4 Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží i vedlejší účastník.
- 7.5 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných a číslovaných dodatků.
- 7.6 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.

