




S009P00NC6BA

čís. 2016-INV-Poz-S133/NS-Mu

N Á J E M N Í S M L O U V A,

kteou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen Občanský zákoník) smluvní strany:

1. **MĚSTO BLANSKO, zastoupené starostou Mgr. Ivo Polákem,**
se sídlem nám. Svobody 32/3, PSČ: 678 01 BLANSKO,
IČ: 00279943, DIČ: CZ00279943,
bankovní spojení: 

na straně pronajímatele

a

2. **ZERA Rájec a.s.**
zastoupená Antonínem Skotákem, předsedou představenstva a Ing. Karlem
Provazníkem, místopředsedou představenstva
se sídlem Blanenská 86, Rájec, 679 02 Rájec-Jestřebí,
IČ: 25564854, DIČ: CZ25564854,
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2950,


na straně nájemce

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí – pozemků:

parc. č. st. 1542 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², parc. č. st. 1543 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 635 m², parc. č. st. 1544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 548 m², parc. č. st. 4580 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², parc. č. st. 4583 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 246 m², parc. č. 1019/3 orná půda o výměře 1.495 m², parc. č. 1019/13 orná půda o výměře 2.444 m², parc. č. 1019/16 orná půda o výměře 1.470 m², parc. č. 1019/17 ostatní plocha o výměře 3.026 m², parc. č. 1019/18 ostatní plocha o výměře 1.398 m², parc. č. 1019/19 ostatní plocha o výměře 437 m², parc. č. 1019/35 ostatní plocha o výměře 268 m², parc. č. 1019/37 orná půda o výměře 1.327 m², parc. č. 1019/38 ostatní plocha o výměře 130 m², parc. č. 1019/39 ostatní plocha o výměře 332 m², parc. č. 1019/40 ostatní plocha o výměře 287 m², parc. č. 1019/41 orná půda o výměře 2.293 m², parc. č. 1019/42 ostatní plocha o výměře 533 m², parc. č. 1019/43 ostatní plocha o výměře 1.441 m², parc. č. 1019/44 ostatní plocha o výměře 690 m², parc. č. 1019/45 orná půda o výměře 926 m², parc. č. 1019/46 orná půda o výměře 113 m², parc. č. 1019/58 ostatní plocha o výměře 2 m², parc. č. 1019/59 ostatní plocha o výměře 72 m², parc. č. 1019/60 orná půda o výměře 16 m², parc. č. 1019/61 orná půda o výměře 4.422 m², parc. č. 1019/62 orná půda o výměře 54 m², parc. č. 1019/63 orná půda o výměře 100 m², parc. č. 1019/64 ostatní plocha o výměře 9 m², parc. č. 1019/68 orná půda o výměře 33 m², parc. č. 1019/69 orná půda o výměře 113 m², parc. č. 1019/70 ostatní plocha o výměře 139 m², pozemek parc. č. 1018/3 orná půda o výměře 6.231 m², pozemek parc. č. 1018/2 ostatní plocha o výměře 5.669 m² a pozemku parc. č. 1018/6 ostatní plocha o výměře cca 469 m²,
vše v katastrálním území Blansko, které jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na listu vlastnictví města Blansko č. 10001 v obci Blansko a katastrálním území Blansko. Pronajímatel prohlašuje, že vlastnické právo k těmto pozemkům dosud nepozbyl (dále jen „pozemky“).

2. Nájemce prohlašuje, že na pozemcích se nachází trvalé stavby, jakožto samostatné nemovité věci, které jsou výlučným vlastnictvím nájemce, a to:

- Budova bez č.p./č.e. – zemědělská stavba na pozemku parc. č. st. 1543,
 - Budova bez č.p./č.e. – zemědělská stavba na pozemku parc. č.st. 1544,
 - Budova bez č.p./č.e. – objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. st. 4580,
 - Budova bez č.p./č.e. – zemědělská stavba na pozemku parc. č. st. 4583,
- zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, na LV 4366 pro k.ú. a obec Blansko (dále jen „stavby“).

II. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, jsou pozemky, na kterých jsou umístěny stavby ve vlastnictví nájemce:

- pozemek parc. č. st. 1542 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m²
- pozemek parc. č. st. 1543 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 635 m²,
- pozemek parc. č. st. 1544 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 548 m²,
- pozemek parc. č. st. 4580 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m²,
- pozemek parc. č. st. 4583 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 246 m²,

Dále jsou předmětem nájmu pozemky, eventuálně jejich částí, a to pozemky:

- | | |
|---------------------|---------------------|
| - parc. č. 1019/38, | - parc. č. 1019/13, |
| - parc. č. 1019/16, | - parc. č. 1019/41, |
| - parc. č. 1019/18, | - parc. č. 1019/37, |
| - parc. č. 1019/19, | - parc. č. 1019/45, |
| - parc. č. 1019/3, | - parc. č. 1019/61, |
| - parc. č. 1019/42, | - parc. č. 1019/60, |
| - parc. č. 1019/44, | - parc. č. 1019/46, |
| - parc. č. 1019/39, | - parc. č. 1019/63, |
| - parc. č. 1019/35, | - parc. č. 1019/62, |
| - parc. č. 1019/68, | - parc. č. 1019/17 |
| - parc. č. 1019/43, | |
| - parc. č. 1019/64, | |
| - parc. č. 1019/59, | |
| - parc. č. 1019/58, | |
| - parc. č. 1019/40, | |
| - parc. č. 1019/69, | |
| - parc. č. 1019/70, | |

- část pozemku parc. č. 1018/3 o výměře 5.610 m²,
- část pozemku parc. č. 1018/2 o výměře 3.910 m²,
- část pozemku parc. č. 1019/35 o výměře 260 m²,
- část pozemku parc. č. 1018/6 o výměře 30 m².

na kterých se nachází trvalé a dočasné stavby – skleníky a fóliovníky sloužící k zemědělským účelům, zpevněná a manipulační plocha, jejichž umístění je zakresleno v kopii katastrální mapy – orto foto. Předmět nájmu se nachází v oploceném areálu zahradnictví na ulici Poříčí 5 v Blansku a je celý zakreslen v kopii katastrální mapy, která je společně s kopií katastrální mapy orto foto nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou za úplatu předmět nájmu uvedený v čl. II odst. 1. této smlouvy, aby tento užíval k zemědělské výrobě a za účelem užívání staveb ve vlastnictví nájemce na pozemcích umístěných. Nájemce předmět nájmu, uvedený v článku II., odst. 1 této smlouvy do nájmu k uvedenému účelu přijímá.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že **se ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, týkající se vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu po skončení nájmu, se nepoužije.**

III. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a skončí:
 - a) ke dni nabytí právní moci územního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým bude rozhodnuto o umístění nové stavby projektu „OC Blansko“ (projekt spočívající v provedení staveb určených ke komerčnímu využití v podobě komplexu budov k provozování obchodů a služeb, přilehlého parkoviště a veřejné zeleně uskutečněný společností M.S.Blanská., s.r.o., se sídlem Koliště 1912/13, Brno, IČ: 27719120),
 - b) k 31.12.2017 nebo **podle toho, která z uvedených skutečností shora uvedených nastane dříve.**
2. V případě, že nájemní smlouva nebude ukončena podle čl. III. odst. 1 písm. a) této smlouvy, může nájemce před uplynutím doby nájmu podle čl. III. odst. 1 písm. b) této smlouvy požádat pronajímatele, pokud bude chtít v nájmu pokračovat, o prodloužení doby nájmu. Tuto žádost musí nájemce doručit pronajímateli nejpozději do 30.09.2017. O prodloužení nájemní smlouvy musí být sepsán dodatek k této smlouvě.
3. Nájem sjednaný touto smlouvou může být před uplynutím sjednané doby ukončen:
 - a) písemnou **dohodou obou smluvních stran,**
 - b) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou bez udání důvodu. Výpovědní doba začne běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. . V případě, že nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani v náhradním termínu, stanoveném pronajímatelem v zaslané upomínce, je výpovědní doba jeden měsíc a začíná běžet první den měsíce, následujícího po doručení výpovědi nájemci.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu poslední den nájmu, vždy ve stavu, který je uveden v čl. V. odst. 1. písmeno e) smlouvy.

IV. Nájemné

1. Za přenechání předmětu nájmu do nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši 306.984 Kč Kč/rok + platná sazba DPH, slovy: třišeststisícdevětsetosmdesátčtyři korun českých/rok + platná sazba DPH. Ke dni uzavření této smlouvy jde o plnění osvobozené od DPH. Pokud by došlo po uzavření smlouvy ke změně předpisů o DPH, bude k nájemnému připočtena DPH v zákonné výši a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.
2. **Roční nájemné je splatné jednorázově vždy k 30.6. roku za příslušný rok na účet pronajímatele číslo 19-329631/0100 u Komerční banky, pobočka Blansko, var. symbol 44402162133.**

3. Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že celkové roční nájemné, uvedené v čl. IV, odst. 1, této smlouvy bude pravidelně, každoročně zvyšováno od roku 2017 o oficiální míru inflace, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného o míru inflace bude provedeno jednostranným právním jednáním pronajímatele. Pronajímatel oznámí písemným oznámením nájemci částku, o kterou se roční nájemné za pronájem předmětu nájmu zvyšuje, kolik činí celkové nájemné a od kterého data je nájemce toto nové, o míru inflace zvýšené nájemné, pronajímateli povinen hradit. Nájemce s tímto ujednáním souhlasí a zavazuje se takto zvýšené nájemné od stanoveného termínu hradit. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že o této změně nájemného nebude sepsován dodatek k nájemní smlouvě.
4. Pro případ prodlení nájmu s úhradou nájemného zaplatí nájemce pronajímateli úrok prodlení, pro jehož výši platí nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, v případě změny předpisů zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu pouze k účelu, specifikovanému v čl. II, odst. 2 této smlouvy a nakládat s předmětem nájmu tak, aby nedocházelo k poškození a zhoršení jeho kvality,
- b) udržovat pořádek a čistotu na předmětu nájmu a v jeho okolí vlastním nákladem, neznečišťovat okolí předmětu nájmu vytvářením skládek různého odpadu,
- c) poskytnout pronajímateli finanční náhradu za škody, které případně vzniknou při užívání předmětu nájmu a nést po celou dobu smluvního vztahu odpovědnost za veškeré škody, způsobené činnostmi nájemce jako provozovatele na předmětu nájmu,
- d) provádět na předmětu nájmu vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy a nést po celou dobu smluvního vztahu odpovědnost za veškeré škody způsobené činnostmi nájemce či třetích osob na předmětu nájmu a na stavbách ve vlastnictví nájemce na pozemcích umístěných,
- e) předat předmět nájmu po skončení nájmu pověřenému odpovědnému zástupci pronajímatele fakticky a protokolárně ve stavu, aby byl schopen okamžitého užívání. V případě nesplnění této povinnosti ve stanovené lhůtě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli v plné výši náklady, které pronajímateli uvedením předmětu nájmu do provozuschopného stavu vzniknou, a to na základě faktury zaslané pronajímatelem nájemci.

2. Nájemce není oprávněn:

- a) přenechat předmět nájmu uvedený v čl. II., odst. 1. této smlouvy do podnájmu nebo užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) budovat na předmětu nájmu jiné trvalé či dočasné stavby,
- c) vysazovat na předmětu nájmu ani v jeho okolí trvalé porosty.

3. Nájemce bere na vědomí:

- a) že některé pozemky, které jsou předmětem nájmu, jsou zatíženy inženýrskou sítí. Tyto pozemky jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy,

- b) že částí pozemků parc. č. 1019/43, parc.č. 1019/44 a parc. č. 1019/37 v k.ú. Blansko vede rozvod plynu, který byl vybudován nájemcem vlastním nákladem na základě příslušného rozhodnutí – stavebního povolení Stavebního úřadu MěÚ Blansko. Nájemce se zavazuje, že za vybudovaný rozvod plynu nebude požadovat po pronajímateli finanční náhradu.
 - c) že pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce na předmětu nájmu v důsledku kontrol, oprav, údržby a odstraňování následků případné havárie inženýrských sítí – vedení plynu, kanalizačního řadu a podzemního vedení komunikační sítě, nájemce nebude po pronajímateli požadovat finanční náhradu za případné způsobené škody na majetku. V Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy, jsou zakreslena vedení inženýrských sítí na předmětu nájmu
 - d) že pronajímatel nenese odpovědnost za škody, které vzniknou na předmětu nájmu a stavbách na předmětu nájmu umístěných činnostmi třetích osob nebo v důsledku vyšší moci,
 - e) že pronajímatel nenese odpovědnost za škody na zdraví třetích osob, vzniklé na předmětu nájmu. Odpovědnost za tyto škody nese vždy nájemce.
4. **Pronajímatel je oprávněn:** provádět kontrolu předmětu nájmu, zejména dodržování účelu nájmu a jednotlivých ustanovení této smlouvy. Tomu odpovídá povinnost nájemce umožnit pronajímateli tuto kontrolu.

VI. Sankce

1. Smluvní strany si ujednaly pro případ neplnění či porušení závazků a povinností nájemce, uvedených v článku V., odstavci 1, odstavci 2 smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč, slovy: pět tisíc korun českých, kterou je povinen nájemce zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení shora uvedených závazků a povinností nájemce dle této smlouvy.
2. Smluvní pokutu dle odst. 1. tohoto článku je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do termínu splatnosti, který určí pronajímatel ve výzvě na zaplacení smluvní pokuty, zaslané nájemci, na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., pobočky Blansko, a.s., č.ú.: 19-329631/0100. Lhůta k zaplacení smluvní pokuty nebude kratší než 15 dnů.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti 01.01.2017.
2. Záměr města pronajmout předmět nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce města Blansko od 14.10.2016 do 31.10.2016. Přenechání předmětu nájmu do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě a znění nájemní smlouvy byly schváleny na 48. schůzi Rady města Blansko dne 13.12. 2016, usnesením č. ~~44~~ nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.
3. **Účastníci této smlouvy se dohodli, že z částky nájemného, uhrazeného nájemcem na základě smluvních podmínek dle předchozí nájemní smlouvy č. INV-NS/64/97/Ko ze dne 30.06.1998 ve znění 5 dodatků za rok 2016, bude započítána poměrná část nájmu na pokrytí plnění za bezsmluvní užívání předmětu nájmu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy. Za období od 01.08.2016 do 31.12.2016 činí tato výše 127.910 Kč bez DPH. Pronajímatel prohlašuje, že plnění v této výši obdržel dne 01.07.2016.**
4. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem.

5. Tuto smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Smluvní strany jsou povinny ihned sdělit druhé straně případnou změnu adresy pro doručování. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti budou stranám doručovány na poslední písemně sdělenou adresu pro doručování. Strany se dále dohodly, že v případě pochybností, dále v případě, že druhá smluvní strana příslušnou písemnost v níže uvedené lhůtě nepřevzme, nebo v případě, že se druhá smluvní strana na uvedené adrese nezdržuje, aniž by písemně oznámila jinou adresu, platí, že písemnost, která byla druhé straně odeslána poštou, byla doručena třetí pracovní den po dni jejího prokazatelného odeslání. Smluvní strany jsou oprávněny využít pro doručování též datové schránky.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři (3) vyhotovení a nájemce jedno (1) vyhotovení.
8. V souladu s § 4 Občanského zákoníku, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat, strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svým podpisem. Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání a že si smlouvu před jejím podpisem přečetli. Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle po pečlivém zvážení všech okolností.
9. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí Město Blansko (pronajímatel) nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy

Přílohy:

příloha č. 1 snímek z katastrální mapy a orto foto se zákresem předmětu nájmu

příloha č. 2 výpis z katastru nemovitostí – věcná břemena

příloha č. 3 orientační zákres vedení inženýrských sítí na předmětu nájmu

V Blansku dne 14 -12- 2016

Pronajímatel:

[Redacted signature]

MĚSTO BLANSKO
Mgr. Ivo Polák, starosta

V Blansku dne

14 -12- 2016

Nájemce:

[Redacted signature]

ZERA Rájec a.s.
Antonín Skoták, předseda představenstva

[Redacted signature]
ZERA Rájec a.s.
Ing. Karel Provazník,
místopředseda představenstva