

SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kterou uzavřely tyto smluvní strany

Dobrovolný svazek obcí Severovýchod

zapsaný v registru zájmových sdružení právnických osob u KÚ JmK Brno

zastoupený: Mgr. Františkem Luklem, předseda představenstva

sídlo: Havlíčkova 181, 697 01 Kyjov

IČ/DIČ: 46937005 / CZ46937005

bankovní spojení: KB a.s. Hodonín

číslo účtu: 35-358371007/001001

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

EKOR, s.r.o.

zapsána v obch. rejstříku vedeném : Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 14613

zastoupená : Ing. Lubošem Švarcem, jednatelem společnosti

sídlo : Havlíčkova č.p. 181, 697 01 Kyjov

IČ/DIČ : 60700262 / CZ60700262

bank. spojení : KB a.s.

číslo účtu : 1651211001001001

jako **nájemce** na straně druhé

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí – stavby Dotříd'ovací linky separovaného sběru Těmice (*dále jen „DL Těmice“*) v k.ú. Těmice u Hodonína, která se skládá se stavebních objektů: SO 02 A a SO 02 B – komunikace a zpevněné plochy a zelené plochy na parcele č. 1146/57, SO 04 A – Hala dotříd'ovací linky separovaného sběru na parc. 1146/98, SO 04 B – skladovací hala na parc. č. 1146/90, SO 05 A – hygienické a sociální zázemí zaměstnanců na parc. č. 1146/102, SO 05 B – venkovní osvětlení, SO 05 C – telefonní rozvody, SO 05 D – vodovod, SO 06 – sklad nebezpečných odpadů (součást SO 05 A), SO 10 B – rozvody NN. Přesný popis movitého majetku – technologie dotříd'ovací linky je uveden v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Stavba byla zkolaudována dne 3.4.2007 Stavebním úřadem Městského úřadu Bzenec, č.j. 0701774/2500/STEJ/STU/003. Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 23.4.2007.
3. Pozemky o celkové výměře 4.544 m², zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 810 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Kyjov pro obec Těmice, k.ú. Těmice u Hodonína, vlastní nájemce. Jedná se o části parcel č. 1146/57, 1146/90, 1146/98, 1146/102, blíže určené na geometrickém plánu pro vyznačení budov č. 308-285/2006 vyhotoveném SURGEO, s.r.o. Hodonín, ověřeným dne 16.10.2006 pod č. 136/2006. Souhlas s očíslováním parcel potvrdil Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov dne 23.10.2006 pod č. 480/2006. Uvedený geometrický plán s vyznačením pronajatých pozemků a výpočet výměr pronajatých pozemků včetně zobrazení dle uvedeného geometrického plánu jsou nedílnou součástí této Smlouvy.

4. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých nemovitosti a movité věci uvedené v čl. I, odst. 1 této smlouvy.
2. Nájemce přejímá tyto nemovitosti a movité věci od pronajímatele do nájmu, se stavem nemovitostí a movitých věcí se osobně seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že tyto nemovitosti a movité věci jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozování dotříd'ování separovaného sběru papíru a plastů.
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

V.

Nájemné

1. Nájemné bylo dohodou smluvních stran stanoveno v celkové výši **1.108.560,- Kč** (slovy jeden milion jedno sto osm tisíc pět set šedesát korun českých) ročně bez DPH 19 %. Nájemné za období kratší než kalendářní rok se stanoví jako násobek počtu měsíců a 1/12 ročního nájemného, přičemž se počítá každý i započatý měsíc.
2. Nájemce uhradí sjednané nájemné vždy na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem k poslednímu dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí ve výši čtvrtiny ročního nájemného, tj. ve výši 277.140,- Kč (slovy: dvě stě sedmdesát sedm tisíc jedno sto čtyřicet korun českých) bez DPH 19%. Splatnost faktury je 30 dnů od doručení nájemci. V případě nejasností se faktura považuje za doručenou třetí den od jejího prokazatelného předání nájemci.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2008, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit formou návrhu dodatku ke smlouvě, a to nejpozději do 15. února příslušného kalendářního roku. V případě, že nájemce odepře podpis tohoto dodatku bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.
4. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby a plnění spojená s užíváním nemovitostí a movitých věcí, náklady zabezpečování revizí, náklady na pojištění nemovitostí a movitých věcí, které hradí nájemce.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje předmětné nemovitosti a movitý majetek užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. IV., odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné tak, jak je výše uvedeno; jakož i úhrady za plnění a služby poskytované s užíváním nemovitostí a movitých věcí.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatých nemovitostí a movitých věcí.
3. Nájemce je povinen provádět opravy a hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nemovitostí a movitých věcí v plném rozsahu; a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech a movitých věcech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
4. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté nemovitosti a movité věci s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých nemovitostech a movitých věcech. Způsobí-li nájemce na pronajatých nemovitostech nebo movitých věcech škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou, či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
5. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
6. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, jeho část či příslušenství do podnájmu třetí osobě.
8. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenesе odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup na pronajaté nemovitosti za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo kontroly řádného dodržování této smlouvy.

VII. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU

1. Nájemce odpovídá pronajímateli, jakož i třetím osobám, za škodu, kterou způsobil porušením svých povinností vyplývajících z předmětu této smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za škodu na věcech převzatých od pronajímatele k výkonu povinností stanovených touto smlouvou.
3. Nájemce neodpovídá za škodu vzniklou havarijním stavem, který nebylo možno předvídat a jemuž nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze požadovat.
4. Nájemce rovněž neodpovídá za škodu způsobenou třetími osobami s výjimkou osob, které nájemce pověřil plněním svých povinností z této smlouvy vyplývajících.

5. Nájemce je povinen mít po celou dobu smluvního vztahu mít uzavřenou pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou při výkonu povolání na částku 2 mil. Kč (slovy dva miliony korun českých).

VIII. NÁHRADA ŠKODY

1. Poruší-li smluvní strana povinnost stanovenou touto smlouvou, je povinna nahradit škodu způsobenou tím druhé straně, ledaže prokáže, že porušení povinnosti bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.
2. Za okolnost vylučující odpovědnost se považuje překážka, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku smluvních povinností tuto překážku předvíдалa.
3. Poškozená strana nemá nárok na náhradu škody, pokud porušení povinnosti smluvní stranou bylo způsobeno jednáním poškozené strany nebo nedostatkem součinnosti, ke které byla poškozená strana povinna.

IX. SMLUVNÍ POKUTY

1. Poruší-li nájemce povinnost stanovenou touto smlouvou, je povinen zaplatit pronajímateli za každé jednotlivé porušení povinnosti smluvní pokutu ve výši **4. 000,- Kč** (slovy čtyři tisíce korun českých), a to ve lhůtě do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy, přičemž v pochybnostech se má za to, že písemná výzva k zaplacení smluvní pokuty byla nájemci doručena 5 (pátým) dnem po jejím prokazatelném předání provozovateli poštovních služeb.
2. Pro smluvní pokuty uvedené v tomto článku platí následující :
 - okolnosti vylučující odpovědnost (čl. VIII, odst. 2 této smlouvy) nemají vliv na povinnost platit smluvní pokutu,
 - závazek k zaplacení smluvní pokuty trvá, i když porušením povinnosti nevznikne oprávněné straně škoda,
 - závazek plnit povinnost, jejíž splnění bylo zajištěno smluvní pokutou, trvá i po zaplacení smluvní pokuty.
3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné strany požadovat náhradu škody (čl. VIII této smlouvy) způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahovala smluvní pokuta.

X. Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout :
 - Písemnou dohodou smluvních stran.
 - Písemnou výpovědí. Výpověď může dát každá ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 1 kalendářní rok a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Ustanovení čl. VI., odst. 4, zůstává nedotčeno.
 - Odstoupením od smlouvy. Odstoupit od smlouvy je oprávněna každá ze smluvních stran, a to z důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení druhé smluvní straně.

- Odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě, že nájemce, který je v prodlení s placením nájemného, nesplní svou povinnost ani v dostatečně přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla pronajímatelem poskytnuta, popř. v případě jiného hrubého porušení povinností z nájmu nemovitostí a movitých věcí vyplývajících. Právní účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci. Ustanovení předchozího odstavce zůstává nedotčeno.
2. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30 dnů od zániku smlouvy o nájmu veškeré závazky z této smlouvy vyplývající, přičemž nájemce je povinen předmětné nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu.

XI.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany sjednávají tímto zpětnou účinnost této smlouvy, a to ke dni 4.4.2007.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva byla schválena na jednání představenstva Dobrovolného svazku obcí Severovýchod dne 17.05.2007, zápis bod 2.

V Kyjově dne 18.05.2007

Dobrovolný svazek obcí Severovýchod

Havlíčkova 181, 697 01 Kyjov
IČ: 46937005, DIČ: CZ46937005
registrace u KÚ JMK v Brně pod č.j. S/1/1992

Mgr. František Lukl
pronajímatel



EKOR, s.r.o. ⑦
Havlíčkova 181
CZ - 697 01 Kyjov
tel. + fax: 518 611 688-9
IČO: 60700262 DIČ: CZ60700262

Ing. Luboš Švarc
nájemce

PŘÍLOHA č. 1
ke Smlouvě o nájmu ze dne 18.5.2007
(čl. I., odst. 1 Smlouvy o nájmu)

Seznam movitého majetku, jež je předmětem uvedené Nájemní smlouvy

Technologie dotříd'ovací linky

příjmový dopravník rovný, řetězový	1 ks
propojovací dopravník rovný, řetězový	1 ks
přebírací dopravník	1 ks
dopravník zbytkové frakce	1 ks
posuvné dno	7 ks
plnicí dopravník lisu, lomený, řetězový	1 ks
třídící kabina, zateplená s okny a dveřmi pro 7 párů shozů	1 ks
ocelové konstrukce technologie, podesta, shozy	1 ks
dřevěná podlaha třídící buňky, zateplená, bez nátěru	1 ks
vzduchotechnika přebírací kabiny s elektrickým ohřevem	1 ks
kompletní elektroinstalace technologie	1 ks
lis PRESONA	1 ks