

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

Město Tišnov,
se sídlem nám. Míru 111, 666 19 Tišnov,
IČ: 00282707,
DIČ: CZ00282707,
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospříšem,

jako „pronajímatel“

a

KTS EKOLOGIE s.r.o.,
se sídlem Hutní osada 14, 664 84 Zastávka,
IČ: 28310942,
DIČ: CZ28310942,
zastoupená jednatelem společnosti Ing. Matúšem Markem a Vratislavem Širokým,

jako „nájemce“

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č.st. 2007, jehož součástí je budova č.p. 1543, pozemku parc.č.st. 2012, jehož součástí je budova č.e. 977, pozemku parc.č.st. 2013, jehož součástí je budova č.e. 978, pozemku parc.č.st. 2757, jehož součástí je budova (stavba pro výrobu a skladování) bez č.p./č.e., pozemku parc.č.st. 2758, jehož součástí je budova (stavba pro výrobu a skladování) bez č.p./č.e., a pozemku parc.č. 2033/10, vše v k.ú. Tišnov. Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy:
 - část nebytových prostor o výměře 47 m² v prvním nadzemním podlaží (do 31. 12. 2021) a nebytové prostory o výměře 127,84 m² v druhém nadzemním podlaží (od 1. 1. 2022) nemovitosti č.p. 1543, která je součástí pozemku parc.č.st. 2007 (v katastrální mapě označeno číslem 1.),
 - budovu o výměře 13 m² – garáž, buňka – č.e. 977, která je součástí pozemku parc.č.st. 2012 (v katastrální mapě označeno číslem 2.),
 - budovu o výměře 19 m² – garáž, buňka – č.e. 978, která je součástí pozemku parc.č.st. 2013 (v katastrální mapě označeno číslem 3.),
 - část nebytových prostor o výměře 179 m² – stavba pro výrobu a skladování - nemovitost bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č.st. 2757 (v katastrální mapě označeno číslem 4.),
 - budova o výměře 722 m² – stavba pro výrobu a skladování – bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č.st. 2758 (v katastrální mapě označeno číslem 5.),
 - část pozemku parc.č. 2033/10 o výměře 294 m² (v katastrální mapě označeno číslem 6.),(dále jen "nemovitosti"), vše pro účely provozování sběrného dvora města Tišnova a zajištění komplexního odpadového hospodářství, zejména pak za účelem provozování zpracovny papírů a plastů.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronájemného nebytového prostoru a přebírá jej ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ke sjednanému účelu.

III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje na dobu neurčitou od 1. 7. 2021 s tím, že část nebytových prostor o výměře 47 m² v prvním nadzemním podlaží nemovitosti č.p. 1543, která je součástí pozemku parc.č.st. 2007 (v katastrální mapě označeno číslem 1.) bude pronajata do 31. 12. 2021 a od 1. 1. 2022 budou pronajaty nebytové prostory o výměře 127,84 m² v druhém nadzemním podlaží nemovitosti č.p. 1543, která je součástí pozemku parc.č.st. 2007 (v katastrální mapě označeno číslem 1.),
2. Nájem lze ukončit:
 - a) v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud dojde k závažnému porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce, čím se rozumí zejména:
 - zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle této smlouvy,
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závazným předpisem,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory, přes písemné upozornění porušují zásadní povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo v jejichž důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody,

nebo které jinak zásadně odporuje dobrým mravům nebo je v rozporu s péčí řádného hospodáře, tak v takovém to případě je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve lhůtě 14 dnů, která počíná běžet dnem doručení písemného vyhotovení výpovědi nájemci.

3. Nájem lze jinak ukončit:

a) v **tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

b) **písemnou dohodou smluvních stran**

4. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli na základě předávacího protokolu s uvedením stavu měřidel energií nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Účastníci se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájmu s vyklizením pronajaté prostory vyklidit sám bez dalšího s tím, že veškeré movité věci, které se zde budou nacházet a nejsou ve vlastnictví pronajímatele, budou považovány za bezcenné a pronajímatel je oprávněn provést jejich likvidaci na účet nájemce.

5. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

IV.

Cena nájmu

1. **Nájemné** za pronajaté nemovitosti uvedené v čl. II této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **139.560 Kč** bez DPH ročně.

2. Nájemné je splatné ve **čtvrtletních splátkách** po **34.890 Kč** bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury je 15 dní po jejím doručení nájemci. Datum zdanitelného plnění je vždy k prvnímu kalendářnímu dni v měsíci.

3. Ke sjednanému nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle platných právních předpisů.

4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace, a to vždy k datu 1. 7., nejdříve však od 1. 7. 2022. Míra inflace je vyjádřena v procentech a pro účely této Smlouvy se jí rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený každoročně Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

5. Pro případ prodlení nájmu s placením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce.

V.
Služby spojené s nájmem

1. Smluvní strany ujednaly a pronajímatel se zavazuje:

- do 31. 12. 2021 hradit veškeré platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a dále přefakturovat tyto platby ostatním nájemcům dle „Stanovení pravidel přefakturace služeb spojených s nájmem s nájemci objektu Wágnerova 1543 v Tišnově“ ze dne 4. 4. 2013 a upraveného ze dne 14. 5. 2015 a 20. 2. 2017.
- od 1. 1. 2022 hradit veškeré platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a dále přefakturovat tyto platby ostatním nájemcům 1 x ročně po obdržení veškerých faktur rozúčtování dle následujícího klíče:

a) Rozúčtování nákladů na el. energii

- KTS Ekologie s.r.o. osazen vlastní podružný elektroměr, cena vypočtena na základě skutečné spotřeby
- Město Tišnov zbývající část faktury

b) Rozúčtování nákladů na vodné a stočné:

- KTS Ekologie s.r.o. paušál 5 m³/měsíc
- Město Tišnov zbývající část faktury

c) Rozúčtování nákladů za likvidaci srážkových vod:

- odvod srážkových vod se odvádí z celkové plochy 1.071 m² a bude rozpočítán dle pronajatých m² takto:
- KTS Ekologie s.r.o. z plochy 261 m², jednotková cena dle obdržené faktury
- Město Tišnov zbývající část faktury

d) Rozúčtování nákladů za vytápění (spotřeba plynu):

- náklady budou rozpočítány specializovanou společností dle skutečné spotřeby naměřené na poměrových měřicích tepla
- z vyúčtování bude vyjmuta vyhláška 372/2001 Sb., která stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele ve zúčtovací jednotce za zúčtovací období:
- KTS Ekologie s.r.o. 13 radiátorů, 128 m²
- Město Tišnov 11 radiátorů, 124 m²

e) Rozúčtování nákladů za provádění revizí:

- revize elektroinstalace, hromosvodu, plynoinstalace vč. prohlídky a seřízení plynového kotle apod. bude zajišťovat město Tišnov a náklady s tím spojené budou rozúčtovány dle skutečné ceny revize na jednotlivý prostor nebo podle následujícího klíče:

- KTS Ekologie s.r.o. 1/2 nákladů

- Město Tišnov 1/2 nákladů

revizi boileru hradí město Tišnov.

f) Zimní údržba – přístupovou cestu k objektu (chodník) zajistí město Tišnov. Další zimní údržbu v areálu zajistí každý z nájemníků dle svých potřeb.

VI.

Technické zhodnocení a jeho majetkoprávní vypořádání

1. V roce 2017 došlo k technickému zhodnocení v rozsahu dodávky a montáže topných sálavých panelů v objektu haly na sběrném dvoře, která je součástí pozemku parc.č.st. 2758 v k.ú. Tišnov, v celkové hodnotě 52.580 Kč bez DPH.
2. Uvedená technická zhodnocení provedl nájemce vlastním nákladem a dle projektové dokumentace (soupisu prací), kterou nájemce předložil k odsouhlasení Odboru správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov.
3. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce, v souladu s § 28 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, účtoval o pořízení výše uvedených technických zhodnocení majetku, dále pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce odepisoval výše uvedená technická zhodnocení majetku.
4. Smluvní strany si ujednaly, že v případě ukončení smlouvy o nájmu nebytových prostor z jakéhokoliv důvodu jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce, budou jednotlivá technická zhodnocení převedena na pronajímatele v zůstatkové hodnotě 1 Kč, přičemž tuto částku se pronajímatel zavazuje zaplatit nájemci do jednoho měsíce ode dne ukončení nájmu.

VII.

Úpravy a jiné zásahy do majetku

1. V roce 2021 byly provedeny stavební úpravy potřebné pro instalaci nového lisu s dopravníkem ve stávajícím objektu haly na sběrném dvoře, která je součástí pozemku parc.č.st. 2758 v k.ú. Tišnov. V hale byla vyhloubená jáma na umístění lisu s dopravníkem a byl proveden průraz budovou haly.
2. Uvedené úpravy provedl nájemce vlastním nákladem a dle projektové dokumentace, kterou nájemce předložil k odsouhlasení Odboru správy majetku a komunálních služeb MěÚ Tišnov.
3. Smluvní strany si ujednaly, že v případě ukončení činnosti lisu s dopravníkem a jejich demontáže, bude prostor v hale uveden do původního stavu (podlaha, obvodový plášť haly).
4. Smluvní strany si ujednaly, že v případě ukončení smlouvy o nájmu nebytových prostor z jakéhokoliv důvodu jak na straně pronajímatele, tak na straně nájemce, bude prostor v hale uveden do původního stavu (podlaha, obvodový plášť haly).

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu (úklid, malování pronajatých prostor, vnitřní nátěry oken, údržba venkovního prostranství přilehlého k pronajatým nemovitostem apod.) a opravy pronajatých prostor, přičemž za drobné opravy jsou považovány opravy uvedené v ust. § 3 a násl. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
4. Smluvní strany ujednaly, že nájemce hradí opravy, které v jednotlivosti nepřevýší částku 10.000 Kč. Tato limitní částka, dohodnutá pro opravy v rámci běžné údržby pronajatých prostor podléhá valorizaci - tedy bude pronajímatelem upravována v závislosti na úředně vyhlášené inflaci měny vždy k 1. 7. příslušného roku, nejdříve však od 1. 7. 2022. K tomuto postačí písemné sdělení pronajímatele nájemci.
5. Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.
6. Nájemce odpovídá za řádnou likvidaci komunálního odpadu v rozsahu odpovídajícímu svým potřebám. Náklady s tímto spojené ponese ze svého.
7. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých prostor.
8. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady v pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.

9. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá Prostor sloužící k podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními určenými k informování, propagaci a reklamě (dále jen „reklamní poutač“) pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem a na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Za tímto účelem předloží Nájemce Pronajímateli (Odboru správy majetku a komunálních služeb) k odsouhlasení vizuální (grafickou) podobu reklamního poutače a jeho rozměry, a to například ve formě nákresu, fotografie apod. U všech reklamních poutačů o velikosti nad 0,6 m² musí Nájemce dále požádat o vydání rozhodnutí nebo jiného opatření Odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Tišnov.
10. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
11. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
13. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel může vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.

IX.

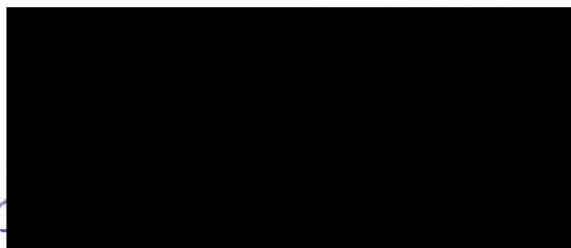
Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
3. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, přičemž nájemce a pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy.
6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 14 konané dne 23. 6. 2021, usnesením č. RM/56/14/2021.
7. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu č. 2012/1543/01 o nájmu souboru věcí movitých a nemovitých ze dne 20. 2. 2012 včetně jejích Dodatků.
8. Příloha č. 1 – Situační plánek - Katastrální mapa
Příloha č. 2a - Situační plánek - Budova č.p. 1543, I. NP
Příloha č. 2b - Situační plánek - Budova č.p. 1543, II. NP

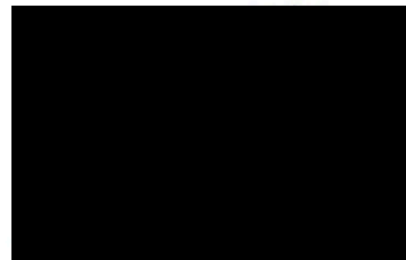
Za společnost KTS EKOLOGIE s.r.o.:

V Tišnově dne 25. 06. 2021

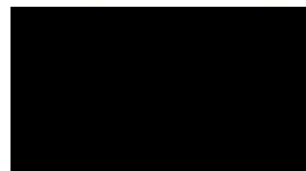
V Tišnově dne 25. 06. 2021



za pronajímatele
Bc. Jiří Dospíšil
starosta města Tišnova

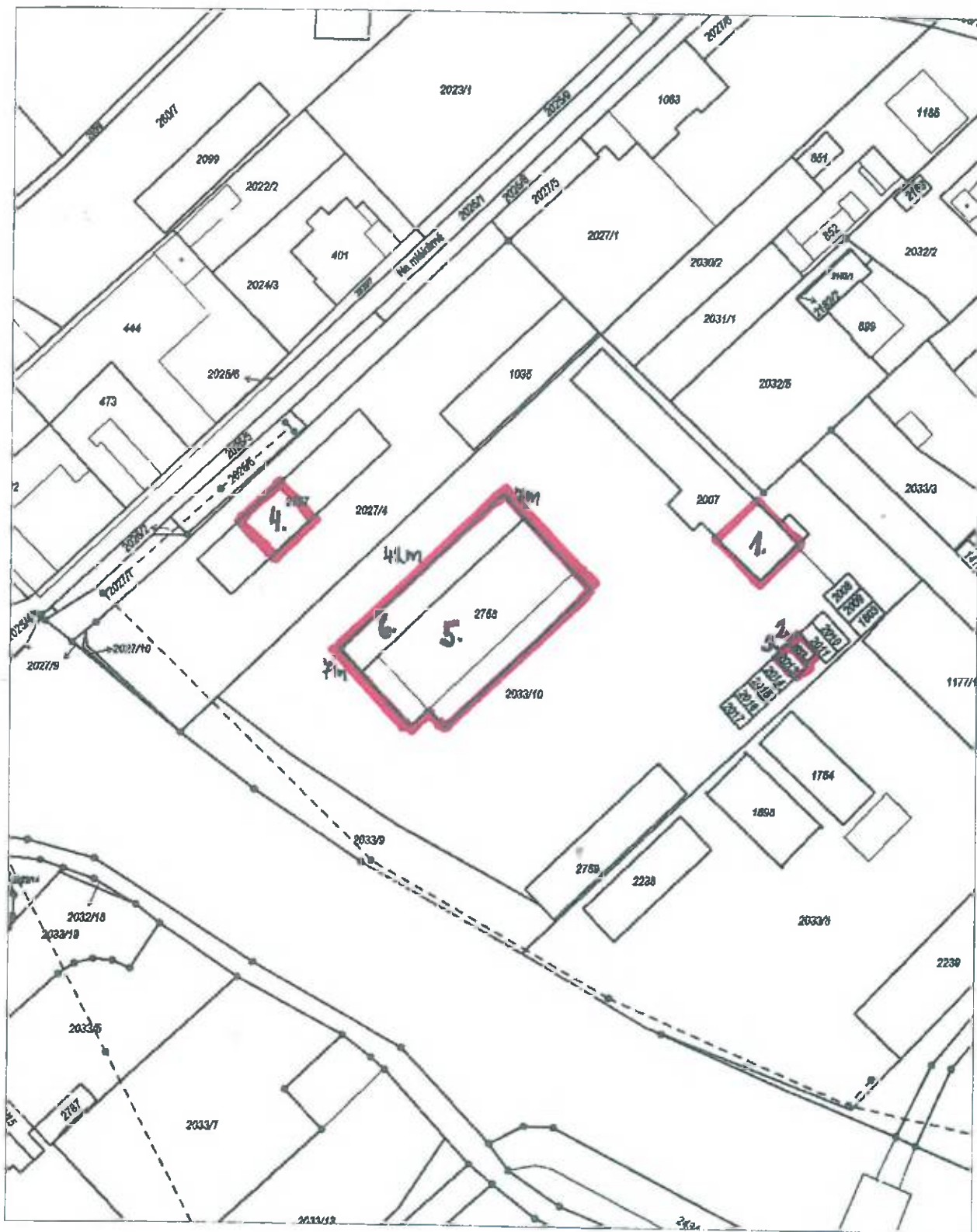


za nájemce
Ing. Matúš Marek
jednatel společnosti

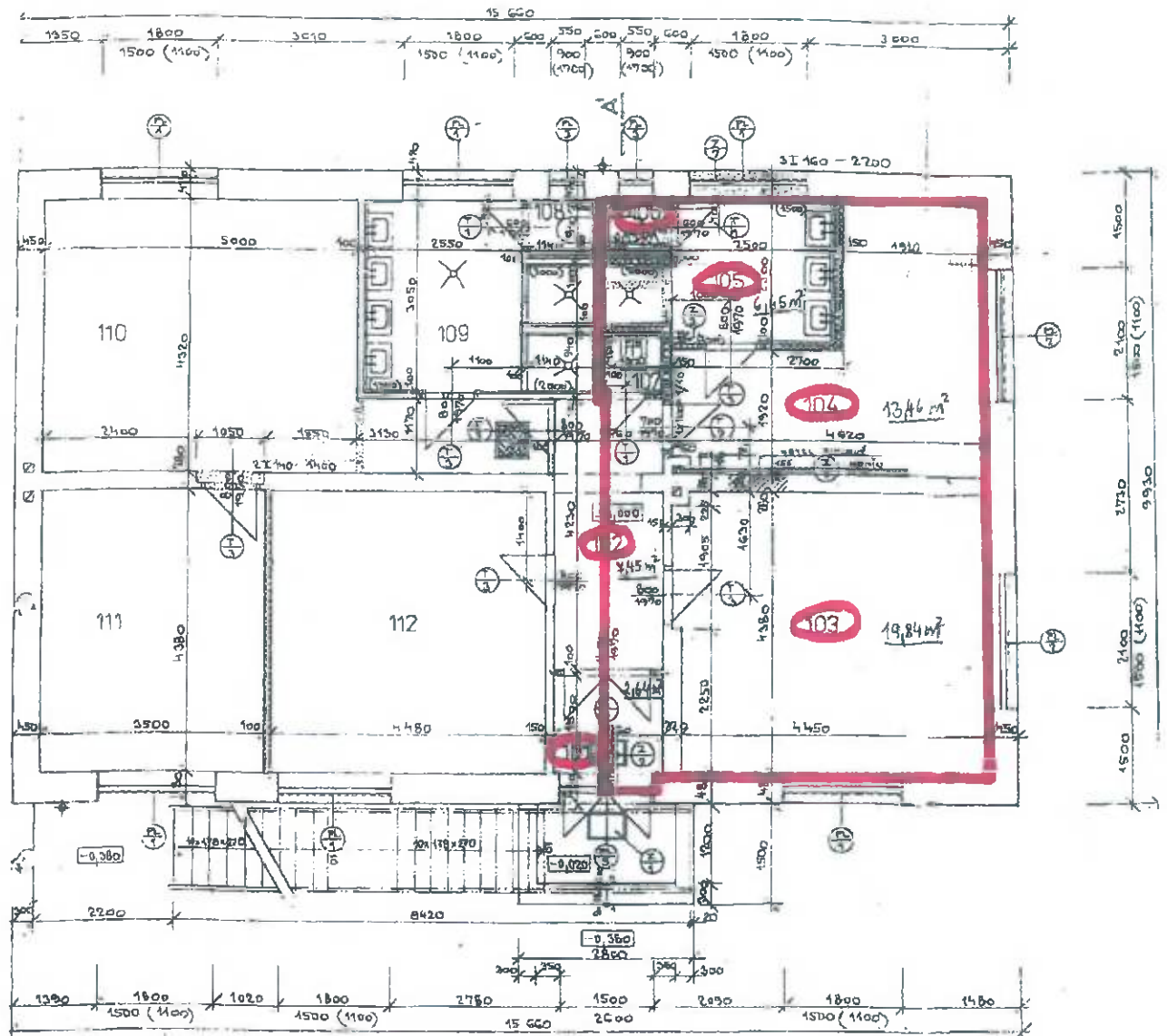


za nájemce
Vratislav Široký
jednatel společnosti

Příloha č. 1 - Situační plánec
- Katastrální mapa



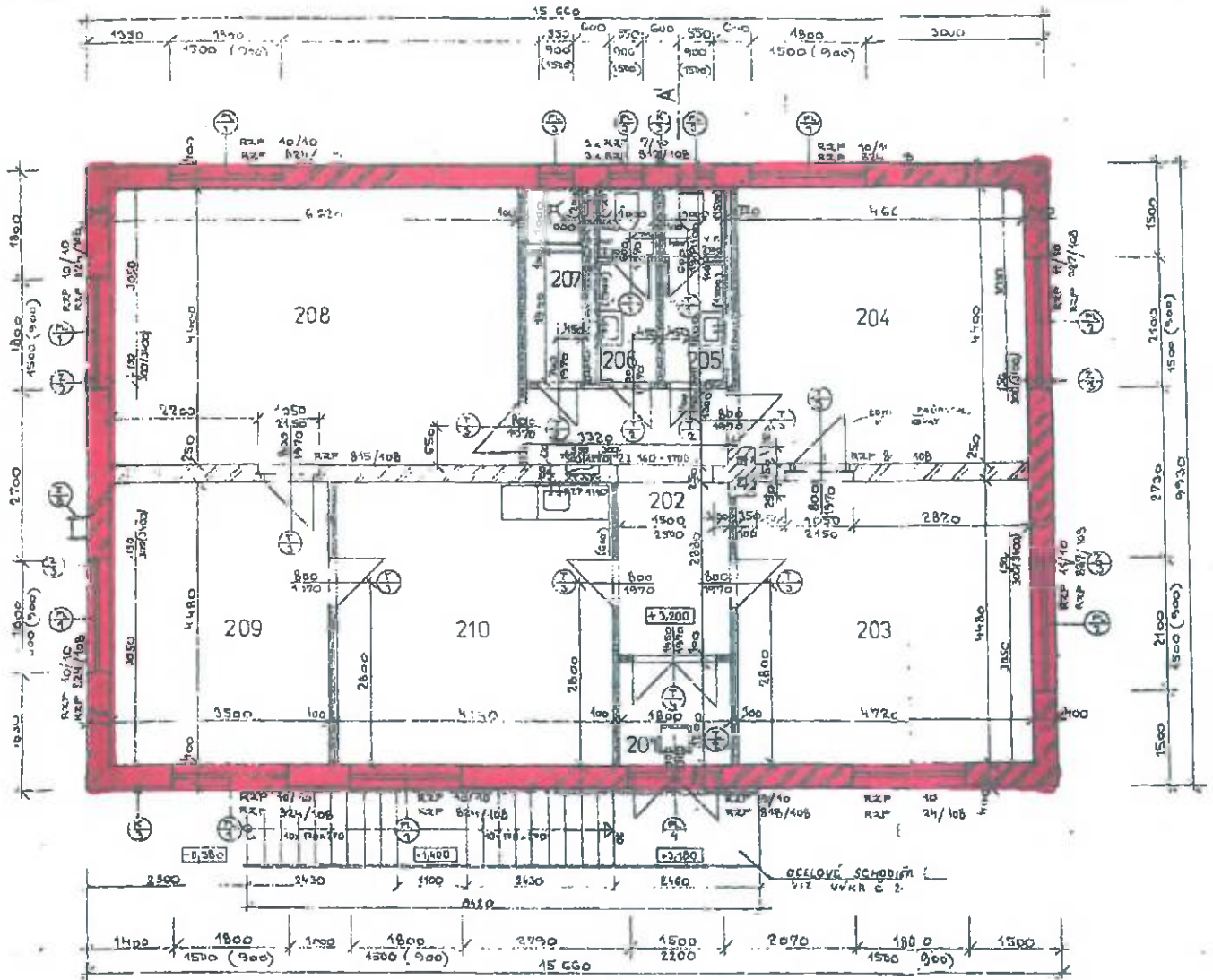
Příloha č. 2a - Situační plánec
- Budova č.p. 1543, I. NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

Č.M	ÚČEL MÍSTNOSTI	M ²	UPRAVA POVRCHŮ		
			PODLAHA	OZN.	STĚNY
101	ZADVĚŘÍ	2,64	KERAM. DLAŽBA	P2	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
102	CHODBA	7,55	KERAM. DLAŽBA	P2	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
103	SKLAD	13,84	PVC	P1	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
104	ŠATNA ŽENY	13,46	PVC	P1	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
105	UHÝVÁRNA ŽENY	6,65	KERAM. DLAŽBA	P2, P3	ŠTUK. OMÍTKA + BĚLN. OBKL. 1,25 M
106	WC ŽENY	0,09	KERAM. DLAŽBA	P2	ŠTUK. OMÍTKA + BĚLN. OBKL. 1,25 M
107	ÚKLIDOVÁ KOCHKA	0,04	KERAM. DLAŽBA	P2	ŠTUK. OMÍTKA + BĚLN. OBKL. 1,25 M
108	WC MUŽI	1,04	KERAM. DLAŽBA	P2	ŠTUK. OMÍTKA + BĚLN. OBKL. 1,25 M
109	UHÝVÁRNA MUŽI	10,46	KERAM. DLAŽBA	P2, P3	ŠTUK. OMÍTKA + BĚLN. OBKL. 1,25 M
110	ŠATNA MUŽI	25,26	PVC	P1	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
111	ŠATNA MUŽI	15,33	PVC	P1	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
112	SKLAD	19,82	PVC	P1	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
113	SCHODIŠTĚ	11,60	PODLAHOVÝ ROŠT		

Příloha č. 2b - Situační plánek -
Budova č.p. 1543, II. NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.M.	ÚČEL MÍSTNOSTI	M ²	ÚPRAVY POVRCHŮ	
			PODLAHA	OZN. STĚNY
201	ZÁVĚRÍ	2,76	KERAM. DLAŽBA	P2, TAPETY
202	CHODBA	9,90	PVC	P1, TAPETY
203	KANCELÁŘ	24,15	PVC	P1, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
204	KANCELÁŘ	23,24	PVC	P1, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
205	WC ŽENY	2,90	KERAM. DLAŽBA	P2, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
206	WC MUŽI	2,76	KERAM. DLAŽBA	P2, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
207	SPROHA	2,90	KERAM. DLAŽBA	P2, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
208	ZASEDACÍ MÍSTNOST	21,13	PVC	P1, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
209	KANCELÁŘ	15,06	PVC	P1, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.
210	KANCELÁŘ	20,37	PVC	P1, TAPETY, ŠTUKOVÁ OM.