

Smlouva o nájmu nemovitých věcí
uzavřená podle ust. §2201 a násl. Zák.č. 89/2012 Sb.
občanský zákoník v platném znění

1. Pronajímatel : **Město Mohelnice**, se sídlem U Brány 2, 789 85 Mohelnice
zastoupené starostou Ing. Pavlem Kubou
IČ : 00 303 038
DIČ : CZ 00 303 038
/ dále jen pronajímatel /

a

2. Nájemce : **Mohelnické kulturní centrum, s.r.o.**
se sídlem Mohelnice, Lazebnická 974/2, PSČ 789 85
zastoupená : jednatelkou společnosti Janou Kubičkovou
IČ : 293 86 004
DIČ : CZ 293 86 004
/ dále jen nájemce /

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 2241, jehož součástí je budova č.p. 763, pozemku parc.č. 2249 jehož součástí je stavba bez č.p, pozemku parc.č. 2242 a pozemku 2243, vše v k.ú. Mohelnice, zapsané na listu vlastnictví č. 1705 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, pro obec a k.ú. Mohelnice.
2. Podrobná specifikace co do podlahové plochy jednotlivých místností budovy č.p.763 na pozemku p.č. 2241 je uvedena v projektové dokumentaci, která tvoří přílohu č.1 této smlouvy, specifikace pozemků parc.č. 2249, jehož součástí je stavba bez č.p – sklad, parc.č. 2242, zeleň a parc.č. 2243, sportoviště, rekreační plocha, je uvedena v zákresu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovité věci uvedené v čl.I. této smlouvy za nájemné, blíže specifikované v čl.IV této smlouvy.
2. Nájemce zná stav pronajímaných nemovitých věcí, přebírá je bez závad, způsobilé k řádnému užívání podle této smlouvy, což stvrzuje svým podpisem.

III.

Účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování plaveckého bazénu a služeb souvisejících, dle podnikatelské činnosti nájemce uvedené ve výpise z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 45511.

IV.

Výše nájemného

Výše nájemného se stanoví podle usnesení Rady města Mohelnice č.267/16/RM/2015 ze dne 23.3.2015 takto :

	cena m ² /rok	celková plocha m ²	Kč/rok	DPH	celkem Kč/rok
Budova č.p. 763	75	2746	205.950	43.249,50	249.199,50
Ostatní plochy	1	5481	5.481	1.151	6.632
Celkem			211.431	44.400,50	255.832

Smluvní strany se dohodly, že u nájemného dle této smlouvy bude ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH) uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Ke dni podpisu smlouvy činí platná sazba DPH 21 %.

Nájemné je sjednáno v režimu čtvrtletních dílčích plnění podle § 21 odst. 8 ZDPH. Čtvrtletní nájemné je splatné k 5. dni posledního (třetího) měsíce kalendářního čtvrtletí.

Nájemné bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu. Daňovým dokladem je v souladu s ustanovením § 28 odst. 5 zákona Splátkový kalendář, který bude vystaven nejpozději v měsíci únoru na každý kalendářní rok.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s, pobočka Mohelnice, č.ú. 19 - 1905690389 / 0800 , variabilní symbol 508.

V.

Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

Náklady spojené s dodávkou služeb / spotřeba el.energie, plynu, vody a jiné / bude nájemce hradit dodavatelům těchto služeb, s nimiž se zavazuje před zahájením odběru uzavřít příslušné smlouvy.

VI.

Doba nájmu

Nájem nemovitých věcí počíná dnem 1.4.2015 a uzavírá se na dobu neurčitou. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět smlouvu bez udání důvodu v jednorozční výpovědní lhůtě. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v případě, že by kterákoliv ze stran tuto smlouvu porušovala podstatným způsobem ve smyslu ust. §2002 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, má druhá strana práva od této smlouvy odstoupit.

VII.

Podnájem

Při provozování podnikatelské činnosti, dle čl.II smlouvy, je nájemce oprávněn přenechat část předmětu nájmu, a to místnosti v přízemí, v příloze č.1 označené 1.09 – 1.18 (bufet) na dobu určitou do podnájem, bez předchozího souhlasu pronajímatele.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce.

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny právní předpisy, zákony, vyhlášky, vládní nařízení, závazné normy včetně oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, životního prostředí vztahující se přímo k pronajatému předmětu nájmu a k jím vykonávané činnosti.
3. Nájemce se zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí. V případě hrozící škody je nájemce povinen k jejímu odvrácení zakročit způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých nemovitých věcí a vyhrazuje si právo kontroly dodržování předpisů dle této smlouvy a dále to, zda nájemce užívá nemovité věci řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a to za účasti nájemce a v případě vážného ohrožení majetku i bez něj. Pronajímatel je povinen nahlásit svůj vstup nejméně 3 pracovní dny předem nájemci.
5. Nájemce je povinen u předmětu nájmu zajistit a hradit drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním nemovitých věcí. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu toho, co pronajímatel vynaložil ze svého. Podle věcného vymezení se za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody,
 - f) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,

kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,

- g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f).
- Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 5 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. VIII. odst. 5 písm. f) této smlouvy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Dále čištění a údržba ploch, sekání trávníků a odstranění posečené trávy.
 - Nájemce se zavazuje zajišťovat u pronajátého předmětu nájmu na své náklady všechny druhy revizí (elektrická zařízení, tlakové nádoby, hasicí přístroje, hromosvody apod.) a zajišťovat a hradit s tím spojené odstranění revizních závad.
 - Plánované opravy, investice, podléhají schválení Rady města Mohelnice, případně Zastupitelstva města Mohelnice.
 - Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy, měnit způsob užívání pronajatých nemovitých věcí nebo jejich částí či užívat nemovité věci v rozporu s touto smlouvou.
 - V souladu s ust. § 2220 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, provede-li nájemce změny u pronajatých nemovitých věcí včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli bez souhlasu pronajímatele, uvede prostor či jinou věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor či jinou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
 - Po skončení nájmu je nájemce povinen nemovité věci předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení - včetně dohodnutých změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
 - Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech vnesených do pronajatých prostor a nájemce tuto skutečnost bere na vědomí.
 - Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
 - Nájemce má povinnost odstranit závady a poškození, která u předmětu nájmu způsobil sám nebo která způsobil ten, kdo je u něho na návštěvě, na pracovní schůzce nebo který se u něj zdržuje jako zákazník atd. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu účelně vynaložených nákladů.
 - Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tuto povinnost nájemce poruší, odpovídá pronajímateli za škodu, která mu nesplněním povinnosti nájemce vznikla.
 - Nájemce se zavazuje sjednat a hradit pojištění vnitřního zařízení předmětu nájmu a zaslat k odsouhlasení před jejím podpisem pronajímateli. Tuto smlouvu je nutné mít uzavřenou po celou dobu nájmu.

IX.

Závěrečná ujednání

- Pokud není v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými projevy smluvních stran.
- Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.

V Mohelnici dne 1.4.2015

za pr



za nájemce

Ing. Pavel Kuba
starosta

Jana Kubíčková
jednatelka

Doložka

Záměr byl zveřejněn od 3.3.2015 do 14.3.2015
Schváleno usnesením Rady/Zastupitelstva města Mohelnice
číslo usnesení: 267/116/RM/2015
ze dne: 23.3.2015
za správnost: [redacted]

MOHELNICE

