

NÁJEMNÍ SMLOUVA **č. OMAJ-SMV/NAJ/002640/2022/Kov,**

kterou uzavřely v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

tyto smluvní strany:

1) statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc, zastoupené náměstkyní primátora Mgr. Miroslavou Ferancovou, IČ 00 29 93 08, jako pronajímatel

a

2) MORWEN KAPPA a.s., se sídlem Rychtářská 1396/4, Dejvice, 160 00 Praha 6, zastoupená na základě plné moci Zdeňkem Balášem, IČ 278 29 502, jako nájemce.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Olomouc má ve svém vlastnictví pozemky parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 1109 m² a parc. č. 841/111 ostatní plocha o výměře 52 m², oba v k. ú. Hodolany, obec Olomouc.
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání část pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 700 m² a pozemek parc. č. 841/111 ostatní plocha o výměře 52 m² dle snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a to část pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 80 m² a pozemek parc. č. 841/111 ostatní plocha o výměře 52 m² za účelem užívání zázemí budovy bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 180/24 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Hodolany, obec Olomouc ve vlastnictví nájemce a část pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 620 m² v k. ú. Hodolany, obec Olomouc za účelem údržby pozemku.

II.

Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 12. 2022.

III.

Nájemné

1. Nájemné pro část pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 80 m² a pozemek parc. č. 841/111 ostatní plocha o výměře 52 m², oba v k. ú. Hodolany, obec Olomouc bylo

smluvními stranami ujednáno ve výši 200,- Kč bez DPH/m2/rok, tj. 26.400,- Kč bez DPH ročně, tj. celkem 31.944,- Kč ročně. Nájemné pro část pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 620 m² v k. ú. Hodolany, obec Olomouc bylo smluvními stranami ujednáno ve výši 38,- Kč bez DPH/m2/rok, tj. 23.560,- Kč bez DPH ročně, tj. celkem 28.508,- Kč ročně. Daň z přidané hodnoty k těmto částkám nájemného bude uplatněna ke dni uskutečnění zdanitelného plnění a bude vystaven daňový doklad v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Celkové roční nájemné dle této smlouvy činí částku **60.452,- Kč**.

2. Roční nájemné se sjednává v režimu ročního dílčího plnění se splatností předem do 31. 1. příslušného kalendářního roku a bude hrazeno na účet pronajímatele č. 9021-1801731369/0800, var. symbol 4120102137, vedený u České spořitelny, a.s. nebo v hotovosti. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den 1. 1. příslušného kalendářního roku. **Nájemné za rok 2022 ve výši 5.134,- Kč** je splatné do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Za den uskutečnění zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považován den uzavření této smlouvy. Nájemné je zapláceno připsáním peněžní částky na výše uvedený účet pronajímatele nebo přijetím peněžní částky v hotovosti pokladnou pronajímatele.
3. V případě prodlení platby nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení tak, jak je uvedeno v ustanovení § 1970 občanského zákoníku.
4. Nájemce bere na vědomí, že shora ujednané nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31. 12. 2022. Dále se ujednává, že pronajímatel je oprávněn provést nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku počínaje rokem 2023 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočten proveden, a to v závislosti na schválené míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem, a nájemce se zavazuje platit takto upravené nájemné. Sdělení o provedení přepočtu nájemného na příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31. 3. tohoto roku, jako přílohu této smlouvy.

IV.

Užívání předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář výlučně k účelu ujednanému v čl. I. odst. 2 této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá dnem vzniku nájmu, tj. dnem 1. 12. 2022. Nájemce bere na vědomí, že na pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha v k. ú. Hodolany, obec Olomouc se nachází vodovod ve vlastnictví pronajímatele, jehož umístění je zakresleno na snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 2 nájemní smlouvy. V ochranném pásmu vodovodu je nájemce oprávněn provádět činnosti uvedené v ustanovení § 23 odst. 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, pouze s písemným souhlasem provozovatele, kterým je společnost MORAVSKÁ VODÁRENSKÁ, a.s.
3. Na pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha v k. ú. Hodolany, obec Olomouc se nachází komunikační vedení ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.

4. Na pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha v k. ú. Hodolany, obec Olomouc se dále nachází chodník a 4 ks betonových laviček se stoly a nášlapnými dlaždicemi, vše ve vlastnictví nájemce.
5. Na pozemku parc. č. 841/111 ostatní plocha v k. ú. Hodolany, obec Olomouc se nachází podzemní kabelové vedení NN ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s.
6. Pronajímatel souhlasí s umístěním oddechové zóny včetně zřízení předzahrádek a rekultivace zeleně na předmětu nájmu dle situačního snímku, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Ke změně staveb umístěných na předmětu nájmu a k budování dočasných staveb na předmětu nájmu je nájemce oprávněn výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínek stanovených příslušným stavebním úřadem. K budování jiných staveb na předmětu nájmu není nájemce oprávněn.
7. Nájemce je povinen neprodleně po uzavření této smlouvy zajistit kontrolu výsadby dřevin na předmětu nájmu odborem městské zeleně a odpadového hospodářství Magistrátu města Olomouce, o které bude sepsán zápis. Další výsadby dřevin na předmětu nájmu je nájemce oprávněn realizovat jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele zastoupeného odborem městské zeleně a odpadového hospodářství Magistrátu města Olomouce.
8. Nájemce bere na vědomí, že rostlinstvo vysazené na předmětu nájmu se stane součástí pronajatých pozemků v souladu s ustanovením § 507 občanského zákoníku.
9. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmět nájmu upravit dle požadavků pronajímatele zastoupeného odborem městské zeleně a odpadového hospodářství Magistrátu města Olomouce a v řádném stavu jej předat pronajímateli.
10. Nájemce je povinen ponechat část pozemku parc. č. 841/11 ostatní plocha o výměře 620 m² v k. ú. Hodolany, obec Olomouc přístupnou pro veřejnost a bez oplocení.
11. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
12. Veškeré změny předmětu nájmu zajišťuje nájemce se souhlasem pronajímatele s péčí řádného hospodáře svým nákladem a kapacitou. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů, které v souvislosti s těmito změnami vynaložil, ani nárok na vyrovnání zhodnocení, pokud změnami na předmětu nájmu došlo k jeho zhodnocení, a to ani při skončení nájmu.
13. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v žádoucím stavu, provádět na něm veškerou údržbu a úklid, udržovat čistotu a pořádek, provádět veškerou údržbu rostlinstva vzešlého na předmětu nájmu, zejména travnatých ploch, stromů a keřů, včetně ořezu větví a kácení stromů a keřů, vše na své náklady a bez nároku na úhradu těchto nákladů. Ořez větví a kácení stromů a keřů je nájemce povinen provést zejména je-li jejich stavem ohrožen život či zdraví nebo hrozí-li škoda nebo je-li jejich stavem podstatně omezeno obvyklé užívání sousedních pozemků. V případech, kdy je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nezbytné ke kácení povolení orgánu ochrany přírody, je nájemce povinen k žádosti o povolení ke kácení doložit písemný souhlas pronajímatele s kácením.
14. V případě budování inženýrských sítí na předmětu nájmu a po dobu oprav a údržby inženýrských sítí na předmětu nájmu je nájemce povinen za tímto účelem umožnit přístup na předmět nájmu a strpět jejich vybudování, opravu, údržbu.
15. Nájemce je povinen umožnit a strpět vstup pronajímatele, případně jím pověřených osob, na předmět nájmu za účelem provedení místního šetření nebo provedení geodetických prací na předmětu nájmu.

V. Skončení nájmu

1. Nájem ujednaný touto smlouvou skončí písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran nebo dohodou smluvních stran.
2. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od posledního dne měsíce, v němž výpověď došla druhé straně. Nájem skončí uplynutím výpovědní doby.
3. Pronajímatel má dále právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže:
 - a) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,
 - b) nájemce poruší povinnosti uvedené v čl. IV odst. 7 a 10 této smlouvy,
 - c) nájemce nezaplatí i přes písemné upomenutí splatné nájemné,
 - d) nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - e) předmět nájmu nájemce neužívá.Nájem v těchto případech skončí dnem dojití výpovědi nájemci.
4. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doby dojití výpovědi se má za to, že došla třetí pracovní den po odeslání v souladu s ustanovením § 573 občanského zákoníku.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu, bude-li to pronajímatel požadovat, předmět nájmu vyklidit a uvést do původního stavu na své náklady. Uvedením do původního stavu se rozumí odstranění veškerých staveb či zařízení včetně oplocení a odstranění veškerých změn předmětu nájmu včetně terénních úprav. Odstranění staveb či zařízení je nájemce povinen provést v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, popř. se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pokud tak nájemce neučiní ve lhůtě stanovené pronajímatelem, souhlasí s tím, že předmět nájmu vyklidí a uvede do původního stavu pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli vynaložené náklady s tím spojené do 30 dnů po doručení výzvy pronajímatele k jejich uhrazení.

VI. Zveřejnění a schválení právního jednání

Statutární město Olomouc podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit toto právní jednání byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Olomouce dne 17. 6. 2022 a z úřední desky sejmuto dne 7. 7. 2022, v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce statutárního města Olomouce v rubrice „úřední deska“.

Statutární město Olomouc současně potvrzuje, že toto právní jednání bylo schváleno Radou města Olomouce dne 12. 9. 2022.

VII. Vyhotovení smlouvy

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
2. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.
3. Nájemce je povinen písemně sdělit pronajímateli změnu názvu, sídla, přeměnu právnické osoby a vstup do likvidace, a to do jednoho měsíce od vzniku změny.
4. Nájemce bere na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato smlouva včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv).
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, který je sjednán jako den započetí nájmu dle čl. II. této smlouvy, přičemž nezbytnou podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy je její uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

V Olomouci dne

V Olomouci dne

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Olomouc
zastoupené náměstkyní primátora
Mgr. Miroslavou Ferancovou

MORWEN KAPPA a.s.
zastoupená na základě plné moci
Zdeňkem Balášem