

## Smlouva o nájmu

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

1. **Město Uničov**, zastoupené místostarostou Bc. Stanislavem Axmanem  
sídlem: Masarykovo nám. 1, 783 91 Uničov  
IČ: 00299634, DIČ: CZ00299634  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., Uničov, č. ú. 1801691379/0800  
dále jen **pronajímatel**  
  
a
2. **Technické služby Uničov spol. s r. o.**, zastoupená jednatelem Bc. Miroslavem Kolcunem  
sídlem: Šumperská 941, 783 91 Uničov  
IČ: 25830261, DIČ: CZ25830261  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 20140  
dále jako **nájemce** nebo **správce**

### I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV 10001 pro katastrální území a obec Uničov u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc:
  - a) pozemku parc. č. st. 1249/1, parc. č. st. 1249/2, parc. č. st. 1249/3, parc. č. st. 1249/4, parc. č. st. 1671, parc. č. st. 1672, parc. č. st. 1673, parc. č. st. 1674, vše zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 624/25 ostatní plocha včetně stavby č. pop. 941 na parcele č. st. 1249/1 a dalších staveb bez čp/če na těchto pozemcích se nacházejících (**areál na Šumperské ulici**),
  - b) pozemku parc. č. st. 397 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. st. 668 zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 287/1 zahrada (část parcely č. 288/1 je upravena ve smlouvě o nájmu a správě hřbitova) včetně stavby č. pop. 254 na parcele č. st. 397 a dalších staveb bez čp/če na těchto pozemcích se nacházejících (**zahradnictví Litovelská**),
  - c) pozemku parc. č. st. 173/2 zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby č. pop. 99 na parcele č. st. 173/2 (**veřejné WC**).
2. Pronajímatel má dále ve svém vlastnictví pozemek parc. č. 361/1 trvalý travní porost a pozemek parc. č. st. 542 zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby tech. vyb. zapsané v katastru nemovitostí bez čp/če (objektu bylo přiděleno č. popisné 1563) na tomto pozemku postavené v katastrálním území Brníčko (**čerpací stanice s příjezdem Brníčko**).
3. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci areál na Šumperské ulici, zahradnictví Litovelská, veřejné WC a čerpací stanici s příjezdem Brníčko do nájmu a nájemce tyto prostory za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání.
4. Předmětem této smlouvy nejsou následující nemovitosti, které má pronajímatel ve svém vlastnictví, a to pozemky parc.č. 371/1, 371/2, 371/7 a 371/14 ostatní plochy v katastrálním území Dolní Sukolom. Město Uničov je dále oprávněným uživatelem pozemků parc. č. 357/4 a 357/5 v katastrálním území Dolní Sukolom. Část pozemků popsanych v tomto bodě o výměře 3,2 ha tvoří komunitní kompostárnu, jejíž provozování je zajištěno samostatnou mandátní smlouvou ze dne 11. 1. 2012.
5. Město Uničov je vlastníkem pozemku parc. č. st. 2544 v k. ú. Uničov a stavby sběrný odpadů č. pop. 1425 v obci a k. ú. Uničov nacházející se v areálu na Šumperské ulici. Pozemek s uvedenou stavbou není předmětem nájmu dle této smlouvy. Nájemce bere na

14

vědomí, že provozovatelem sběrného dvora odpadů na parc. č. st. 2544 v k. ú. Uničov je na základě mandátní smlouvy uzavřené dne 17. 7. 2008 s Městem Uničov společnost EKO-UNIMED, spol. s r. o., IČ 62303431. Nájemce se zavazuje umožnit přístup do areálu na Šumperské ulici oprávněným osobám v souvislosti s provozem sběrného dvora odpadů.

## **II. Účel smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět smlouvy bude užíván v souladu s kolaudačními rozhodnutími a dle účelu, ke kterému jsou stavebně určeny.

## **III. Výše nájmu**

1. Nájemní smlouvaje úplatná. Nájemné bylo stanoveno dohodou a činí 650.000,-- Kč bez DPH (slovy šest set padesát tisíc korun českých) ročně.
2. Pronajímatel se v souladu s § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o dani z přidané hodnoty), rozhodl, že se u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatňuje daň z přidané hodnoty. Pronajímatel se vzdává osvobození podle § 51 odst. 1 písm. f) zákona o dani z přidané hodnoty a je plátcem daně z přidané hodnoty.
3. Nájemné sjednané v odstavci č. 1 tohoto článku se zvyšuje o sazbu daně z přidané hodnoty v zákonné výši dle platných a účinných právních předpisů (ke dni uzavření této smlouvy o sazbu DPH ve výši 21 %).
4. Roční nájemné je splatné jednorázově k 31. 10. na účet pronajímatele číslo 1801691379/0800 na základě faktury.
5. Nájemné sjednané v tomto článku se týká nájemného za celý rok 2014 a je splatné do 31. 10. 2014.

## **IV. Doba platnosti smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 12. 2. 2014.
2. Nájemní smlouva může být vypovězena bez udání důvodu kteroukoliv ze smluvních stran s roční výpovědní lhůtou, pokud není dále stanoveno jinak.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s šestiměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) nájemce užívá předmět smlouvy v rozporu se smlouvou nebo s obecně závaznými předpisy;
  - b) je nájemce přes upozornění více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
  - c) nájemce přes písemnou výstrahu užívá nemovitosti nebo její části takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda;
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu smlouvy;
  - e) nájemce neplní povinnosti vyplývající ze smlouvy, zejména čl. V. odst. 3.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:
  - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět smlouvy pronajal;
  - b) předmět smlouvy se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
5. Výpovědní lhůta ve všech výše uvedených případech začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Tato smlouva skončí za stanovených podmínek výpovědí, dohodou stran, zánikem organizace nájemce či zánikem předmětu smlouvy.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli:
  - nemovitosti včetně vnitřního vybavení a zařízení, nejpozději do 1 měsíce po skončení smlouvy,
  - nemovitosti vyklizené od svých movitých věcí, odpadů apod.



- řádně označené klíče od všech zámků, kterými jsou stavby a prostory opatřeny.
- 8. Pokud nájemce nepředá předmět smlouvy v souladu se shora uvedeným ujednáním, má pronajímatel právo nemovitosti podle potřeby vyklidit a vyčistit, to vše na náklady nájemce.
- 9. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu při skončení nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý započatý den prodlení.

## V. Práva a povinnosti stran

1. Oběma stranám je znám technický stav předmětu smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje, že bude o předmět smlouvy pečovat tak, jakoby o něj měl, mohl a musel pečovat pronajímatel sám.
3. Práva a povinnosti nájemce:
  - a) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut, je povinen chránit jej před poškozením, ztrátou nebo zničením. Nájemce je povinen při zařizování všech záležitostí postupovat s odbornou péčí a v souladu se zájmy pronajímatele.
  - b) Nájemce je povinen hradit veškeré provozní náklady, a to bez nároku na jejich úhradu od pronajímatele, nebude-li v této smlouvě ujednáno jinak.
  - c) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s obvyklým užíváním, jakož i opravy do výše 50.000,-- Kč bez DPH za jednotlivou opravu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Opravu, jejíž předpokládaná hodnota přesahuje 20 tis. Kč, je nájemce povinen oznámit pronajímateli nejpozději do tří dnů od započetí s její realizací.
  - d) Nájemce je povinen pronajímatele včas upozornit na nutnost oprav, jejichž zabezpečení přesahuje rámec smluvených povinností a umožnit mu jejich zajištění, jinak v plném rozsahu odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.
  - e) Stavební úpravy a zhodnocení pronajatých nemovitostí je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po projednání se stavebním úřadem. Co se rozumí pod pojmem stavební úpravy, je upraveno v předpisech stavebního práva.
  - f) Nájemce bude zajišťovat a hradit veškeré činnosti s užíváním spojené (tzn. el. energie, studená voda, odvoz odpadků, nátěry, údržba zeleně, opravy do výše 50.000,-- Kč bez DPH za jednotlivou opravu, provozní personál ap.), dále bude udržovat pořádek a čistotu na prostranstvích v bezprostřední blízkosti předmětu smlouvy, jakož i na přilehlých komunikacích (včasné odstraňování sněhu, zajištění schůdnosti, odstraňování prorůstající trávy do oplocení a úklid nalétaných nečistot na toto oplocení apod.), nebude-li dohodnuto jinak.
  - g) Nájemce se zavazuje, že vždy nejpozději do 31. 8. každého roku předloží pronajímateli zprávu o stavu předmětu smlouvy a pro rok následující návrhy oprav a akcí, které je nutné nebo vhodné v zájmu předmětu smlouvy z prostředků pronajímatele zajistit a které svým charakterem, rozsahem nebo předpokládanou cenou přesahují práce, jež jsou povinností nájemce, plynoucí zejména z bodu c) a f) tohoto článku, a to:
    - a. seznam údržbových akcí spolu s rozpočtovou cenou,
    - b. seznam investičních akcí doplněný rozpočtovou cenou a ekonomickým rozbohem návratnosti.
  - h) Nájemce má povinnost umožnit vstup na pronajaté nemovitosti/do pronajatých nemovitostí oprávněným zástupcům pronajímatele za účelem kontroly plnění smlouvy.
  - i) Nájemce si je vědom, že předmět smlouvy je u pronajímatele pojištěn pouze proti živelným událostem a jiné druhy pojištění má možnost si sjednat sám, a že poškození předmětu smlouvy jinou než živelnou událostí, zcizení věcí ap., jdou plně k jeho tíži.



- j) Provozování a údržbu předmětu smlouvy, jakož i plnění závazků (provádění rekonstrukcí, investic ap.), které z této smlouvy vyplývají, může nájemce zajistit třetí osobou po písemném odsouhlasení pronajímatele.
  - k) Škody jakoukoli formou vzniklé pronajímateli z důvodu neplnění této smlouvy nájemcem či působením třetí osoby hradí v plném rozsahu nájemce.
  - l) Nájemce odpovídá za řádné zneškodňování odpadů ze své činnosti, za dodržování platných předpisů z oblasti životního prostředí a předpisů souvisejících (nájemce nese odpovědnost pouze za škody vzniklé prokazatelně po uzavření této smlouvy).
  - m) Nájemce je povinen zajišťovat dodržování protipožárních a bezpečnostních předpisů, zajišťovat pravidelné revize a kontroly dle příslušných norem na své náklady, zajišťovat plnění povinností pronajímatele plynoucích z platné legislativy v oblasti ekologické, zajišťovat veškerou agendu spojenou s evidencí předmětu smlouvy, vést, aktualizovat a archivovat veškerou technicko-provozní dokumentaci vztahující se k předmětu smlouvy.
  - n) Nájemce se zavazuje spolupracovat na koncepci rozvoje předmětu smlouvy.
4. Práva a povinnosti pronajímatele:
- a) Pronajímatel má možnost namátkových kontrol plnění ustanovení této smlouvy a případných dalších ujednání souvisejících s plněním smlouvy.

## VI. Další ujednání

1. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně a bez odkladu sdělovat jakoukoli změnu v údajích, které se o nich evidují u Živnostenského úřadu a v Obchodním rejstříku.
2. Všechny výzvy a upozornění mezi pronajímatelem a nájemcem budou zasílány písemně poštou na adresu nájemce a pronajímatele. Za adresu nájemce a pronajímatele se považují pro účel této smlouvy adresy uvedené v této smlouvě, není-li druhé smluvní straně písemně sděleno jinak.
3. Pronajímatel souhlasí s přenecháním částí předmětu smlouvy do podnájmu na dobu určitou i neurčitou třetím osobám, které určí nájemce, nebudou-li tyto osoby ani jejich aktivity v rozporu se zákony ČR a s dobrými mravy. Doba určitá podnájmu nesmí přesáhnout v jednotlivém případě 5 let a výpovědní lhůta v případě sjednání podnájmu nesmí být delší než jeden rok. Dále souhlasí, aby nájemce na předmětu smlouvy zajišťoval služby pro třetí osoby (osvětlení, ap.).
4. Nájemce se zavazuje, že za dodávky tepla a teplé užitkové vody bude třetím osobám účtovat ceny v souladu s platnými cenovými předpisy, a že do ceny tepla bude započteno nájemné ve výši odpovídající výši odpisů HIM ze všech zdrojů, rozvodů a ostatních tepelných zařízení.
5. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce na předmětu smlouvy zajistil provedení předem dohodnutých oprav, rekonstrukcí, modernizací a technických zhodnocení. Zároveň pronajímatel zmocňuje nájemce k zajišťování veškerých činností spojených s prováděním takto dohodnutých oprav a investic. Nájemce je povinen v případě, že práce budou provádět třetí osoby, sjednávat s dodavatelem uvedených prací smlouvy, kontrolovat a garantovat jejich provedení a správnost účtovaných cen, přitom postupovat v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany se dohodly, že vyrovnáním za nájemcem rekonstrukcí provedené technické zhodnocení předmětu smlouvy je možnost nájemce provádět odpisy tohoto zhodnocení. Při skončení této nájemní smlouvy již nájemce nemá nárok na úhradu prostředků, které vložil do předmětu smlouvy, a které mu byly již uhrazeny jinou formou (odpisy, zakalkulování do nákladů atd.)
7. Smluvní strany se dohodly, že veškerá zhodnocení provedená nájemcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím předmětu smlouvy a jež nejsou řešeny v této smlouvě jinak, přecházejí do majetku pronajímatele. Dále se smluvní strany dohodly, že veškeré investiční

akce provedené nájemcem na předmětu smlouvy bude nájemce s kompletní dokumentací předávat pronajímateli formou předávacího protokolu.

8. Pokud dojde k rozšíření majetku pronajímatele (např. investiční výstavbou), je nájemce povinen uzavřít dodatek k této smlouvě, ve kterém bude předmět smlouvy o tento majetek rozšířen. Dodatek vypracuje pronajímatel.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude vést výnosy a náklady spojené s provozováním areálu na Šumperské ul. Dále se dohodly, že předloží pronajímateli celoroční kompletní vyúčtování areálu na Šumperské do 20. 2. roku následujícího.
10. Náklady na provozování WC je nájemce oprávněn účtovat pronajímateli dle přílohy č. 1 - Platební kalendář příspěvků na úhradu nákladů na provoz veřejného WC. Náklady na spotřebu médií v souvislosti s provozem veřejného WC a náklady na opravy je nájemce oprávněn fakturovat dle skutečnosti.
11. Nájemce je oprávněn fakturovat pronajímateli náklady na opravy a investice dle přílohy č. 2. Tato příloha bude každoročně aktualizována dle vzájemné dohody mezi smluvními stranami.

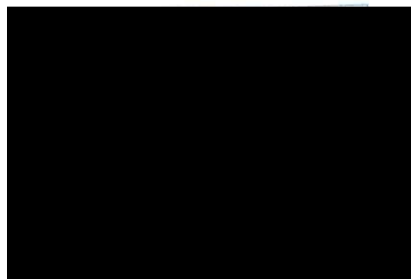
#### **VII. Jiná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že dnem podpisu této smlouvy se novací v souladu s § 1902 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník mění obsah smlouvy o nájmu č.j. MH/Ho/99 uzavřený mezi účastníky této smlouvy dne 1. 1. 1999 ve znění dodatků č. 1 až 26 (po vynětí plaveckého bazénu, koupaliště, dětského dopravního hřiště a hřbitovů na základě smluv ze dne 28. 12. 2012).

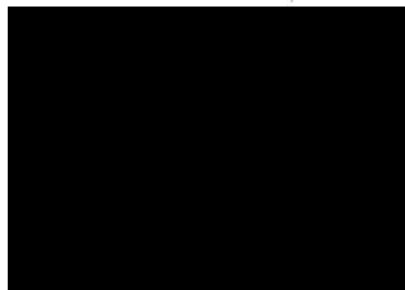
#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud v této smlouvě není uvedeno jinak, platí ustanovení Občanského zákoníku.
2. Všechny pozdější úmluvy doplňující tuto smlouvu musí mít vždy písemnou formu a musí být stvrzeny podpisy obou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu účastníci uzavřeli po jejím přečtení, přičemž ji podepsali jako projev své svobodné vůle.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou provedeních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

V Uničově dne 12. 2. 2014



za pronajímatele  
Bc. Stanislav Axman  
Město Uničov



za nájemce  
Bc. Miroslav Kolcun  
Technické služby Uničov spol. s r. o.



## Příloha č. 1

Platební kalendář příspěvků na úhradu nákladů na provoz veřejného WC od roku 2014													
(v tis. Kč bez DPH)													
středisko	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	celkem
veřejné WC	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96
celkem	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96

## Příloha č. 2

## Plán oprav a investic na rok 2014

(bez pravidelných kontrol a revizí)

### areál na Šumperské ulici v Uničově

Středisko	Akce	Opravy (cena bez DPH -odhad)	Investice (cena bez DPH -odhad)
1	Sprchy a šatna ženy	300.000,-	
2	Oprava parkoviště-odfrézov.obalov.	80.000,-	
3	Zabezpečení jednotlivých objektů		
4	Automatická závora + kamera		
5	Hala 3 – klempířské prvky	70.000,-	
	<b>Středisko celkem</b>	<b>450 000,-</b>	