

SMLOUVA O NÁJMU
č. MAJ-EM-NS/27/2012/Plh,

kterou uzavřely:

1. Statutární město Olomouc, se sídlem Horní náměstí čp. 583, 779 11 Olomouc, zastoupené náměstkem primátora **JUDr. Martinem Majorem, IČ 00 29 93 08, DIČ CZ00299308,** jako pronajímatel

a

2. Billa Reality spol. s r.o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 61477, jednající panem Jaroslavem Szczypkou, jednatelem, a Ing. Miroslavem Hanouskem, jednatelem, **IČ 41 60 35 75, DIČ CZ41603575** jako nájemce

Čl. 1

Předmět a účel nájmu

1. Statutární město Olomouc má ve svém vlastnictví v k. ú. Povel, obec Olomouc
- | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| pozemek parc. č.: st. 903 | druh pozemku: zast. pl. a nádvoří | výměry: 2 264 m ² |
| pozemek parc. č.: 415/2 | druh pozemku: ostatní plocha | výměry: 1 825 m ² |
| pozemek parc. č.: 415/24 | druh pozemku: ostatní plocha | výměry: 721 m ² |
2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání výše uvedený pozemek parc. č. st. 903 za účelem užívání budovy č. p. 486 (stavba pro obchod) ve vlastnictví nájemce a části výše uvedených pozemků parc. č. 415/2 o výměře 1 095 m² a parc. č. 415/24 o výměře 458 m² dle snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, za účelem užívání parkoviště a manipulační plochy k budově č. p. 486 (stavba pro obchod) ve vlastnictví nájemce.

Čl. 2

Doba smluvního poměru

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. 7. 2012 s tříměsíční výpovědní lhůtou (s odkazem na ustanovení čl. 5 této smlouvy), která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 3

Výše a splatnost nájemného

1. Nájemné z předmětu nájmu bylo účastníky dohodnuto částkou 280,- Kč bez DPH/m²/rok, tj. **celkem 1.068.760,- Kč bez DPH ročně**. Ke stanovené výši nájemného bude uplatněna daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
2. Roční nájemné se sjednává v režimu ročního dílčího plnění se splatností předem do 31. 1. příslušného kalendářního roku, za který platba náleží, a bude hrazeno na účet pronajímatele vedeného u České spořitelny, a.s. č. 9021-1801731369/0800, var. symbol 31603, spec. symbol 2361, na základě vystaveného daňového dokladu. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 9 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován poslední den prvního měsíce příslušného kalendářního roku.

3. **Nájemné za rok 2012 je ve výši 537.300,- Kč bez DPH.** Ke stanovené výši nájemného bude uplatněna daň z přidané hodnoty ke dni uskutečnění zdanitelného plnění v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Nájemné za rok 2012 je splatné do 30 dnů po podpisu této smlouvy a bude hrazeno na výše uvedený účet pronajímatele na základě vystaveného daňového dokladu. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 9 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován poslední den kalendářního měsíce, v němž byla tato smlouva podepsána oběma smluvními stranami.
4. Nájemce bere na vědomí, že shora ujednané nájemné bude platit pronajímateli nejméně do 31. 12. 2012, dále se ujednává, že smluvní strany provedou nejpozději do 31. 3. každého následujícího kalendářního roku počínaje rokem 2013 přepočtení dohodnutého ročního nájemného s účinností vždy od 1. 1. toho kalendářního roku, ve kterém byl přepočtení proveden, a to v závislosti na zjištěné kladné míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, jež byla stanovena Českým statistickým úřadem. Nájemce bude v takovém případě povinen doplatit rozdíl mezi ročním nájemným uhrazeným ke dni 31. 1. daného kalendářního roku dle článku 3 odst. 2 této smlouvy a přepočtenou výší ročního nájemného po zohlednění kladné míry inflace předchozího kalendářního roku do 30. 4. daného kalendářního roku. Pronajímatel vystaví nájemci na tuto platbu řádný daňový doklad.

Čl. 4

Udržování předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat výlučně k účelům uvedeným v Čl. 1 odst. 2 této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.
3. Ke změně stávajících staveb, v jejímž důsledku by došlo k rozšíření zastavěnosti pozemků uvedených v čl. 1 této smlouvy, nebo k budování nových staveb, včetně staveb dočasného charakteru, je nájemce oprávněn výlučně po výslovném souhlasu pronajímatele a za podmínek stanovených příslušným stavebním úřadem. Pro vyloučení pochybností se konstatuje, že nájemce zejména nepotřebuje souhlas pronajímatele k takovým stavebním či jiným úpravám stávajících staveb na předmětu nájmu, které nijak neovlivňují rozsah a způsob využití pozemků uvedených v čl. 1 této smlouvy. Tím není dotčena povinnost nájemce přísně dodržet při realizaci takových úprav stavební, hygienické a další právní předpisy.
4. Přenechání předmětu nájmu nájemcem jinému uživateli je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že nebude udělení takového souhlasu bezdůvodně odpírat v případě, kdy přenechání předmětu nájmu nebo jeho části jinému uživateli směřuje k lepšímu funkčnímu využití předmětu nájmu (např. přenechání provozu parkoviště specializovanému provozovateli parkovišť). Pro vyloučení pochybností strany konstatují, že za podnájem či přenechání předmětu nájmu jinému uživateli nepovažují situace, kdy nájemce přenechá do podnájem či jinému užívání třetí osobě nebytové prostory v budově č. p. 486 (stavba pro obchod) postavené na pozemku parc. č. st. 903 v k. ú. Povel, obec Olomouc, nebo tuto budovu či její část, nebo parkovací stání umístěná na parkovišti přilehlém k této budově.
5. Veškeré případné úpravy 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 úpravami vynaložil. Při skončení nájemního poměru je nájemce povinen podle dispozic pronajímatele tyto úpravy na svůj náklad odstranit, pokud se strany nedohodnou na ponechání těchto úprav.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v žádoucím stavu, provádět na něm úklid a udržovat čistotu a pořádek, včetně úklidu sněhu, a udržovat čistotu a pořádek na přilehlém chodníku, včetně úklidu sněhu, a to bez nároků na úhradu nákladů s tím spojených. Nacházejí-li se na předmětu nájmu travnaté plochy, stromy a keře, je nájemce rovněž povinen tyto travnaté plochy, stromy a keře udržovat, a to bez nároku na úhradu nákladů s tím spojených.

7. 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. Pronajímatel se nicméně zavazuje, že provádění veškerých takových prací, oprav či údržby předem projedná s nájemcem a dohodne s ním konkrétní termín a rozsah provádění prací, oprav či údržby tak, aby provoz budovy č. p. 486 (stavba pro obchod) postavené na pozemku parc. č. st. 903 v k. ú. Povel, obec Olomouc, včetně přílehlého parkoviště a manipulační plochy byl co nejméně omezen.
8. 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.

Čl. 5

Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím výpovědní lhůty nebo dohodou.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodu, že:
 - a) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými předpisy,
 - b) nájemce nezaplatil i přes písemné upomenutí splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného,
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce porušuje platné a účinné vyhlášky a nařízení statutárního města Olomouce a nájemce nesjednal nápravu ani v poskytnuté lhůtě (nejméně 30 kalendářních dnů).V případech ustanovení a) - d) tohoto článku je výpovědní lhůta tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce po dni doručení písemné výpovědi nájemci.
3. 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, v platném znění. Pokud je výpověď doručována prostřednictvím držitele poštovní licence, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doručení se má za to, že výpověď byla druhé straně doručena pátý kalendářní den následující po dni, v němž byla zásilka obsahující výpověď předána držiteli poštovní licence.

Čl. 6

Vyhotovení smlouvy

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, s tím, že každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
2. Jakékoliv změny a dodatky této smlouvy musí být provedeny písemně.

Čl. 7

Zveřejnění a schválení právního úkonu

Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že jeho záměr učinit tento právní úkon byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Olomouce od 21. 12. 2011 do 15. 1. 2012 a současně potvrzuje, že tento právní úkon byl schválen Radou města Olomouce dne 17. 1. 2012 a dne 12. 6. 2012.

Čl. 8

Platnost smlouvy

Smlouva se stává platnou dnem podepsání všemi účastníky. Právo užívání pozemků touto smlouvou založené je nepřevoditelné.

Čl. 9

Touto smlouvou se ke dni 30. 6. 2012 ruší smlouva o nájmu ze dne 3. 11. 1999 uzavřená mezi městem Olomouc a společností Billa Reality spol. s r.o.

V Olomouci dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Statutární město Olomouc
zastoupené náměstkem primátora
JUDr. Martinem Majorem

Billa Reality spol. s r.o.
jednající

panem **Jaroslavem Szczypkou**
jednatelem

Ing. Miroslavem Hanouskem
jednatelem