

Smlouva o nájmu č. 02/2024

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“),

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Vimperk

Se sídlem: Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk
IČO: 002 50 805
DIČ: CZ00250805, plátce DPH
Zástupce: Ing. Jaroslava Martanová, starostka
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. ú.

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Městské služby Vimperk, s. r. o.

Se sídlem: Steinbrenerova 6/2, 385 01 Vimperk
IČO: 260 15 391
DIČ: CZ26015391, plátce DPH
Zástupce: Mgr. Bc. Radek Rubeš
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a. s., č. ú.

(dále jako „**Nájemce**“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví:

- a) technologické zařízení pod názvem zařízení pro sběr a úpravu bioodpadu, sestávajícího ze zařízení pro sběr a úpravu bioodpadu v areálu ČOV Vimperk postavené na následujících pozemcích:
 - pozemku parc. č. **779/12**, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 8.966 m²,
 - pozemku parc. č. **779/3**, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 4.916 m², a
 - pozemku parc. č. **779/41**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 314 m², jehož součástí je stavba bez čp./če. – jiná stavbavše k. ú. a obec **Vimperk**, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice;
- b) stavby zařízení k využívání odpadů kompostárna a složiště BRO Pravětín postavené na následujících pozemcích:
 - pozemku parc. č. **258/1**, ostatní plocha – skládka, o výměře 49.386 m²,
 - pozemku parc. č. **258/2**, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 1.616 m²,
 - pozemku parc. č. **258/3**, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 66 m²,vše k. ú. **Pravětín** a obec Vimperk, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice;
- c) následující movité věci, kterými je vybavena „Kompostárna Vimperk“: míchací stroj SEKO, dopravník, izotermický box, skladovací box, 3 x provozní buňka, prosívač kompostu s rotačním sítem ULTRA SCREEN TS-1500, překopávač kompostu EcoGreen TURNER AK-2500 a kolový nakladač Paus RL 855 TSL se 3 nakládacími lžícemi.

- 1.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce disponuje vhodnými zaměstnanci k zajištění obsluhy a provozu Kompostárny Vimperk v souladu s jejím technologickým určením, obecně závaznými právními předpisy a technickými normami i podmínkami Smlouvy č. 08021684 o poskytnutí podpory Státním fondem životního prostředí ČR ze dne 25.01.2011 Pronajímateli.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci veškeré věci specifikované v odst. 1.1. této Smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, (dále jen „**Předmět nájmu**“), k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. III. této Smlouvy. Zákres Nemovitostí v katastrální mapě s vyznačeným Předmětem nájmu tvoří **Přílohu č. 1**.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav Předmětu nájmu, neboť jej užívá na základě předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a v tomto stavu jej tímto přebírá dnem podpisu této Smlouvy do užívání.
- 2.3. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem podnikání, a to **zajištění obsluhy a provozu Kompostárny Vimperk** v souladu s jejím technologickým určením, obecně závaznými právními předpisy a technickými normami, jakož i podmínkami Smlouvy č. 08021684 o poskytnutí podpory Státním fondem životního prostředí ČR ze dne 25.01.2011 Pronajímateli a Podmínkami Přílohy č. 1 Rozhodnutí o poskytnutí dotace na akci CZ.1.02/4.1.00/08.02409 – Systém nakládání s bioodpady Vimperk. Všechny uvedené dokumenty byly ve fotokopiích předány Nájemci před podpisem této Smlouvy. Nájemce se zavazuje provozovat Kompostárnu Vimperk a zpracovávat v ní bioodpady podle plánu a pokynů Pronajímatele. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k tomuto účelu.
- 2.4. Po dobu trvání této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn dávat Nájemci konkrétní pokyny ohledně provozování Kompostárny Vimperk, zejména pak po projednání s Nájemcem stanovit provozní dobu, způsob získávání bioodpadu a způsob jeho zpracování, jakož i další pokyny. Nájemce se takové pokyny zavazuje plnit. V případě, že pokyny Pronajímatele budou v rozporu s podmínkami pro provozování Kompostárny Vimperk popsanými v odst. 2.3. výše, popř. v rozporu s technologickými pokyny výrobců zařízení, ze kterých Kompostárna Vimperk sestává, nebo povedou k ekonomické újmě Nájemce, je Nájemce na takový rozpor povinen Pronajímatele upozornit (jinak odpovídá za škodu, která splněním takového pokynu vznikne) a Pronajímatel v takovém případě odpovídá za škodu, která na Kompostárně Vimperk nebo majetku Nájemce či jeho provozním zisku vznikne.

III. NÁJEMNÉ

- 3.1. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **100.000,- Kč/rok, plus DPH** v zákonné sazbě, (dále jen „**Nájemné**“).
- 3.2. Platba Nájemného bude probíhat na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem ke dni 15.12. příslušného kalendářního roku se splatností ke dni 31.12. Datum vystavení faktury – daňového dokladu budou smluvní strany považovat za datum uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné hradí Nájemce na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 3.3. Nájemce je povinen si sám zajistit plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (služby): tj. zejména dodávku vody, odvádění odpadních vod (včetně srážkových) a dodávku elektrické energie.

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to od **01.01.2025**.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.
- 5.3. Provozovatel je povinen Předmět nájmu po dobu trvání nájmu a poté až do jeho předání Městu řádně udržívat v souladu s účelem, za kterým mu byl Městem Předmět nájmu přenechán do užívání. Z důvodu, že Předmět nájmu tvoří ucelený oplocený areál, je povinností Provozovatel jej v době pracovního klidu uzamykat a zajistit, aby nedocházelo ke vstupu nepovolaných osob do Předmětu nájmu.
- 5.4. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmět nájmu a jeho vybavení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení užíval řádně, určí mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena.
- 5.5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce odpovídá i za případné nároky, které by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu mohly třetí osoby uplatnit vůči Pronajímateli. Nájemce tudíž odpovídá za veškeré škody, které v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu vzniknou Pronajímateli či třetím osobám při provozu Kompostárny Vimperk nebo v přímé souvislosti s ní. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad Nájemce v případě, že tak Nájemce neučiní na výzvu Pronajímatele.
- 5.6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů, poškození nebo závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, která brání obvyklému užívání Předmětu nájmu. Jedná-li se o poškození či závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, jež je třeba odstranit bez prodlení odstranit, oznámí to Nájemce Pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Při porušení povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat Předmět nájmu řádným způsobem.
- 5.7. Stavební práce, investice a jiné podstatné změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 5.8. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů při provozu Kompostárny Vimperk v Předmětu nájmu.
- 5.9. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu pojistit nemovitý a movitý majetek, který tvoří Předmět nájmu.
- 5.10. Nájemce se zavazuje pojistit na svůj náklad svou provozní činnost.

VI. ÚDRŽBA A OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU

- 6.1. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním **nemovitých věcí** tvořících Předmět nájmu, jak jsou definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, (dále jen „**Nařízení**“), a dále veškeré jiné opravy a investice v Předmětu nájmu za podmínek sjednaných níže:

- a) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4 Nařízení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **50.000,- Kč bez DPH**.

- b) Součet nákladů za drobné opravy Předmětu nájmu a jiné investice v Předmětu nájmu nepřesáhne v kalendářním roce částku **100.000,- Kč bez DPH**, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud by měla být překročena částka uvedená v předchozí větě, smluvní strany sjednávají, že se sejdou (nejpozději do konce září daného roku) za účelem dojednání způsobu financování investice do Předmětu nájmu.
- c) Součet nákladů za drobné opravy a jiné investice ve všech předmětech nájmu, které Provozovatel převzal do dočasného užívání od Města viz níže, nepřesáhnou v kalendářním roce částku **320.000,- Kč bez DPH**, přičemž se nezohledňují drobné opravy a jiné investice na sportovištích.
- Jedná se tedy o tyto uzavřené nájemní smlouvy:
- Smlouva o nájmu a o provozování sběrného dvora a o zajištění sběru a odstranění odpadů č. 01/2024.
 - Smlouva o nájmu č. 02/2024 – „Kompostárna Vimperk“.
 - Smlouva o nájmu č. 03/2024 – „Skládka Pravětín“.
 - Smlouva o nájmu prostorů sloužících podnikání a pozemků č. 40-172/22 – „Areál Pražská ulice“.
- d) Pronajímatel souhlasí s tím, že Nájemce bude po dobu trvání této Smlouvy odepisovat jím provedené technické zhodnocení v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. V této souvislosti Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýší výši Nájemného a pronajímaný majetek bude zařazen do příslušné odpisové skupiny.
- 6.2. V případě provádění oprav a údržby **nemovitých věcí** tvořících Předmět nájmu Pronajímatelem se Nájemce zavazuje strpět po dobu nezbytně nutnou přechodné omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 6.3. Smluvní strany sjednávají, že Provozovatel se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a servisní opravy související s užíváním **movitých věcí** tvořících Předmět nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VII. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Tato Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 7.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 6 měsíců, a to z jakéhokoli důvodu nebo bez jeho udání.
- 7.3. Výpovědní doba počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
- 7.4. Poruší-li smluvní strana svou povinnost zvláště závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé smluvní straně, je druhá smluvní strana oprávněna ukončit nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby, zejména:
- a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu v rozporu s odst. 2.3. této Smlouvy;
 - b) je-li Nájemce po dobu delší než dva (2) měsíce v prodlení s placením Nájemného;
 - c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 5.2. této Smlouvy;
 - d) neuposlechne-li Nájemce Pronajímatelovy výzvy v rozporu s odst. 5.4. této Smlouvy;
 - a
 - e) provede-li Nájemce stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu. O předání/převzetí bude sepsán písemný protokol. Ohledně skončení nájmu Předmětu nájmu se uplatní ust. § 2220, § 2292 a § 2294 OZ obdobně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Smluvní strany sjednávají, že nájemní smlouva ze dne 26.01.2012 se ke dni 31.12.2024 zrušuje.
- 8.2. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí Občanským zákoníkem.
- 8.3. Tato Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 8.4. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 8.5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, přičemž uveřejnění zajistí Pronajímatel.
- 8.6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Vimperk č. 1142 ze dne 16.12.2024.
- 8.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Zákres v katastrální mapě

Pronajímatel:

Ve Vimperku dne 18.12.2024

Nájemce:

Ve Vimperku dne 20.12.2024

.....
Město Vimperk

Ing. Jaroslava Martanová, v.r.
starostka

.....
Městské služby Vimperk, s. r. o.

Mgr. Bc. Radek Rubeš, v.r.
jednatel