

NÁJEMNÍ SMLOUVA
dle ust. § 663 a násl. zákona č.40/1964 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ: 00301825

DIČ: CZ00301825

se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Bratrská 34

jednající náměstkyní primátora Mgr. Elenou Grambličkovou

(dále jako „pronajímatel“)

a

Technické služby města Přerova, s.r.o.

IČ: 27841090

DIČ: CZ27841090

se sídlem Přerov I – Město, Na hrázi 3165/17, PSČ 750 02

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 43227

jednající jednatelem Václavem Zatloukalem

(dále jako „nájemce“)

(dále rovněž jako „smluvní strany“)

uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

Čl. I.
Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí v areálech zahradnictví Michalov, sídla společnosti Technické služby města Přerova, s.r.o., skládky Žeravice, hřbitova v Přerově, hájenky Svrčov a dále následujících tržních a parkovacích míst (dále jen „**předmět nájmu**“):

1.1. Areál zahradnictví Michalov, vše v katastrálním území Přerov:

a) pozemky:

- část pozemku p.č. 4730/1 (ostatní plocha – zeleň) o výměře 3939 m²
- část pozemku p.č. 6846/1 (zahrada) o výměře 4143 m²
- část pozemku p.č. 6846/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 285 m²
- část pozemku p.č. 6846/4 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 907 m²
- pozemek p.č. 6846/5 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 331 m²
- pozemek p.č. 6846/6 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 446 m²
- pozemek p.č. 6846/7 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 641 m²

b) budovy včetně všech součástí a příslušenství:

- budova č.p.715, příslušná k části obce Přerov I-Město, postavená na pozemku p.č. 4728/1
- stavba občanského vybavení bez čp/če postavená na pozemku p.č. 6846/2

1.2. Areál sídla společnosti Technické služby města Přerova, s.r.o., vše v katastrálním území Přerov:

a) pozemky:

- část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) p.č. 6577/1 o výměře 5957 m²
- část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) p.č. 6580 o výměře 1555 m²
- část pozemku ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) p.č. 6581 o výměře 40 m²
- pozemek p.č. 6577/119 (ostatní plocha – jiná plocha) o výměře 19 m²

b) budovy včetně všech součástí a příslušenství:

- garáž bez čp/če postavená na pozemku p.č. 6577/123
- jiná stavba bez čp/če postavená na pozemku p.č. 6577/178

1.3. Areál skládky Žeravice, vše v k.ú.Žeravice:

a) pozemky:

- část pozemku p.č. 1537/1 (orná půda) o výměře 32 m²
- část pozemku p.č. 1538/1 (orná půda) o výměře 1216 m²
- část pozemku p.č. 1538/2 (ostatní plocha - skládka) o výměře 2224 m²
- část pozemku p.č. 1538/4 (orná půda) o výměře 1728 m²

b) budovy včetně všech součástí a příslušenství:

- budova bez čp/če (třídírna komunálního odpadu) postavená na pozemku p.č. 1538/9 (dosud nezapsaná v katastru nemovitostí)
- budova bez čp/če (vrátnice) postavená na pozemcích p.č. 1535, p.č. 1538/10 a p.č. 1538/2 (dosud nezapsaná v katastru nemovitostí)

1.4. Areál hřbitova v Přerově, vše v k.ú.Přerov:

a) budovy včetně všech součástí a příslušenství:

- budova č.p.2857, příslušná k části obce Přerov I-Město, postavená na pozemku p.č.1873/8
- stavba občanského vybavení bez čp/če postavená na pozemku p.č. 1873/7
- stavba občanského vybavení bez čp/če postavená na pozemku p.č. 1873/4

b) nebytové prostory:

- část nebytových prostor o výměře 24,39 m² ve stavbě občanského vybavení bez čp/če postavené na pozemku p.č. 1873/23

1.5. Areál hájenka Svrčov, vše v k.ú. Svrčov:

a) budova včetně všech součástí a příslušenství:

- budova č.p. 9 postavená na pozemku p.č. St.19 včetně příslušenství (stodola + chlévy):

1.6. Tržní místa, vše v k.ú.Přerov:

Čechova ul. (parkoviště u OD Prior) 6 míst na části pozemku p.č.1961/2 o výměře 159 m²

Čechova ul. (u OD Prior)	2 místa na části pozemku p.č. 1961/4 o výměře 12 m ²
Žerotínovo nám.	8 míst na části pozemku p.č. 4996/1 o výměře 120 m ²
Velká Dlážka	6 míst na části pozemku p.č. 4293/1 o výměře 20 m ²
U výstaviště	4 místa na části pozemku p.č. 4394/1 o výměře 8 m ²
Trávník (ZUBR)	5 míst na části pozemku p.č. 2883/1 o výměře 12 m ²
Vaňkova	4 místa na části pozemku p.č. 2487/2 o výměře 12 m ²
9. května (u Potravin)	2 místa na části pozemku p.č. 5734/1 o výměře 6 m ²
9. května (u hřbitova)	3 místa na části pozemku p.č. 5307/359 o výměře 6 m ² .

1.7. Parkovací místa, vše v k.ú.Přerov:

Kratochvílova (u Přerovanky)	40 míst na části pozemku p.č. 117/2 o výměře 1060 m ²
Kratochvílova (u DIDY)	14 míst na části pozemku p.č. 40/1 o výměře 165 m ²
Kratochvílova (podélné)	12 míst na části pozemku p.č. 4928 o výměře 270 m ²
Nám. TGM	51 míst na části pozemku p.č. 4923 o výměře 445 m ²
Jateční	18 míst na části pozemku p.č. 4951/3 o výměře 323 m ²
Na Marku	14 míst na části pozemku p.č. 4955 o výměře 136 m ²
Horní náměstí	29 míst na části pozemku p.č. 4997 o výměře 333 m ²
Husova	15 míst na části pozemku p.č. 4964 o výměře 263 m ²
Nám. Přerovského povstání	54 míst na části pozemku p.č. 2155/1 o výměře 1375 m ²
Žerotínovo nám.	96 míst na části pozemku p.č. 4951/3 o výměře 198 m ² a části pozemku p.č. 4996/1 o výměře 1272 m ²
Blahoslavova	13 míst na pozemku p.č. 4924/1 o výměře 170 m ² .

(2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovité věci, tržní a parkovací místa specifikované v odst. 1 tohoto článku smlouvy a nájemce tyto nemovité věci, tržní a parkovací místa za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá.

Čl. II. Účel nájmu

Účelem nájmu je využití předmětu nájmu pro provozování podnikatelských činností nájemce, které jsou uvedeny ve společenské smlouvě nájemce a zapsány jako předmět podnikání nájemce v obchodním rejstříku.

Čl. III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

Čl. IV. Nájemné a finanční ujednání

(1) Cena nájemného je stanovena ve výši **3.690.232,-Kč/rok**, ke které bude v souladu s ust. § 56 odst. 4 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších

předpisů, uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Ke dni účinnosti smlouvy činí sazba daně z přidané hodnoty 19 %.

Roční nájemné:	3.690.232,00 Kč
DPH 19 %:	701.144,08 Kč
Celkem:	4.391.376,08 Kč.

Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění (měsíční plnění) a bude hrazeno měsíčně na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Přerov, č.ú.19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000198, ve výši **307.519,33 Kč** plus DPH ve výši **58.428,67 Kč** na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 9 zákona o dani z přidané hodnoty považován první den kalendářního měsíce.

(2) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli úhradu za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu v době od 30.7.2009 do dne uzavření této smlouvy ve výši **3.690.232,-Kč/rok**, a to nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy jednorázovou platbou na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Přerov, č.ú.19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000198.

(3) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy a úhrady za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu dle odst. 2 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády České republiky č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena koeficientem Rady města – Kmr, který stanoví každoročně Rada města Přerova především s ohledem na ekonomický vývoj, nejpozději do 31.10. běžného roku, s platností pro nadcházející kalendářní rok.

(5) Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce odpisoval technické zhodnocení, které provedl na pronajatém majetku se souhlasem vlastníka.

(6) V případě, že dojde v době trvání nájemního vztahu podle této smlouvy k zúžení předmětu nájmu, zavazuje se pronajímatel zaplatit nájemci účetní zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení a jiných investic pořízených nájemcem z jeho vlastních zdrojů, a to na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem. Tato povinnost pronajímatele se však nevztahuje k tomu technickému zhodnocení a investicím, které byly pořízeny z prostředků poskytnutých pronajímatelem jako předávajícím nájemci jako příjemci k zajištění správy, provozu a rekonstrukce předmětu nájmu a k nimž nedal pronajímatel souhlas.

(7) Smluvní strany se dohodly, že pokud v případě ukončení této nájemní smlouvy neuzavřou nájemní smlouvu bezprostředně navazující na tuto smlouvu, převede nájemce pronajímateli úplatně technické zhodnocení, které provedl na svůj náklad na předmětu nájmu s jeho souhlasem, a to za kupní cenu, která se rovná účetní zůstatkové ceně tohoto majetku. Ke kupní ceně bude připočtena DPH dle platných předpisů.

Čl.V. Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu nájemní smlouvy předat nájemci předmět nájmu a ke dni skončení nájmu předmět nájmu od nájemce převzít s tím, že o předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol.

(2) Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat, přičemž povinnost nájemce k běžné údržbě a opravám stanovená v této smlouvě zůstává tímto ustanovením nedotčena.

(3) Nájemce je povinen v případě nájmu budov:

a) na svůj náklad zabezpečovat běžnou údržbu a opravy. Jedná se zejména o malování, zasklívání oken a dveří, výměnu žárovek, vadných vypínačů a zásuvek, opravy osvětlovacích těles, opravu a výměnu klik, okenních oliv, štítků zámků a okenních kování, opravu uvolněných dlaždic, obkladaček a lina, opravu žaluzií a rolet, opravu topných těles, opravy sanitárních zařízení (výměna baterií, umyvadel, sifónů, oprava klozetových nádrží atd.), čištění odpadů a úklid,

b) v rámci běžné údržby a běžných oprav provádět na své náklady údržbu a opravy níže uvedených vybraných zařízení s těmito limity vynaloženého plnění:

- elektroinstalace do limitu 50 000,- Kč ročně,
- okna a dveře (mimo skleněné výplně) do limitu 10 000,- Kč ročně,
- vnější oplocení do limitu 25 000,- Kč ročně,
- opravy vnitřních a venkovních omítek do limitu 50 000,-Kč ročně,
- opravy střešní krytiny, okapů a svodů do limitu 50 000,-Kč ročně,
- opravy kanalizace a vodoinstalace do limitu 50 000,-Kč ročně,
- opravy topení do limitu 50 000,-Kč ročně.

(4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má uskutečnit pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli vznikne. Pronajímatel se zavazuje hradit opravy, které budou přesahovat rámec obvyklé údržby a oprav.

(5) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup na předmět nájmu v čase pronajímatelem určeném a strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost.

(6) Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu i prostorách k nim přilehlých veškeré právní normy (zejména právní normy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí). Z tohoto důvodu je zejména povinen:

- zabezpečovat na své náklady revize elektroinstalace, elektrospotřebičů, hasicích přístrojů, hydrantů a dalších přístrojů a zařízení, které jsou předmětem nájmu a jsou součástí předávacího protokolu nebo jsou v pronajatém prostoru instalovány nájemcem v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy,
- odstraňovat na své náklady závady zjištěné příslušnými orgány státní správy nebo pronajímatele, týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany,
- oznámit Hasičskému záchrannému sboru a odboru majetku Magistrátu města Přerova každý požár na předmětu nájmu,
- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu techniku pronajímatele na předmět nájmu k provádění pravidelných kontrol.

(7) Nájemce přebírá zodpovědnost za úhradu sankcí a pokut vyměřených státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

(8) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu.

(9) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(10) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy nebo zásahy do stavebních částí budov jako předmětu nájmu, ani měnit způsob jejich využití.

(11) Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid chodníků přilehlých k předmětu nájmu.

(12) Nájemce je povinen hradit jednotlivým dodavatelům náklady za služby spojené s nájmem, a to na základě samostatně uzavřených smluv s těmito dodavateli.

(13) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování ustanovení této smlouvy ze strany nájemce. Za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstupovat na předmět nájmu, a to po předchozím upozornění nájemce. Bez předchozího upozornění nájemce je pronajímatel oprávněn vstupovat na předmět nájmu pouze v případě, že na předmětu nájmu hrozí vznik škody (zejména v případě živelných událostí), přičemž o tomto vstupu na předmět nájmu, jeho okolnostech a případných škodách je povinen podat bezodkladně zprávu nájemci.

(14) Nájemce je povinen ke dni skončení nájemního vztahu zabezpečit řádné předání předmětu nájmu pronajímateli s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Opotřebení předmětu nájmu nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad ve stanovené lhůtě odstranit.

(15) Nájemce se zavazuje vyklidit předmět nájmu do 10-ti kalendářních dnů ode dne skončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději do 20-ti dnů od skončení nájemního vztahu, bude vyklizení provedeno na náklady

nájemce. Nájemce se v takovém případě zavazuje, že uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,--Kč za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu a rovněž náklady a škodu vzniklou s případnou úschovou věcí ve smyslu ustanovení § 747 a násl. občanského zákoníku, kterou zajistí pronajímatel sám nebo prostřednictvím třetí osoby.

Čl. VI. Odpovědnost za škodu

(1) Nájemce je povinen učinit veškerá opatření potřebná k odvrácení či zmírnění již hrozící škody na předmětu nájmu.

(2) Nájemce je povinen na své náklady odstranit škody způsobené na předmětu nájmu a pokud to není možné uhradit způsobenou škodu v plné výši na účet pronajímatele nejpozději do 15-ti dnů od vyčíslení škody.

(3) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel zodpovídá pouze za rizika a škody kryté pojištěním uzavřeným ze strany pronajímatele.

(4) Nájemce neodpovídá za škody způsobené mimořádnými okolnostmi, které nebylo možné v době uzavření smlouvy předpokládat a které nevznikly zaviněním nájemce (havarijní stav, živelné pohromy apod.), ani za škody způsobené třetími osobami.

Čl. VII. Závěrečná ustanovení

(1) Smluvní strany se dohodly, že nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou následující přílohy:

- a) příloha č.1 - snímek mapy areálu Zahradnictví Michalov vymežující části pozemků p.č. 4730/1, p.č. 6846/1, p.č. 6846/3 a p.č. 6846/4 v k.ú.Přerov jako předmětu nájmu,
- b) příloha č.2 - snímek mapy areálu společnosti Technické služby města Přerova, s.r.o. vymežující části pozemků ve zjednodušené evidenci – parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) p.č. 6577/1, p.č. 6580, p.č. 6581 v k.ú.Přerov jako předmětu nájmu,
- c) příloha č.3 – snímek mapy areálu skládky Žeravice vymežující části pozemků č. 1537/1, p.č. 1538/1, p.č. 1538/2, p.č. 1538/4 v k.ú.Žeravice jako předmětu nájmu,
- d) příloha č.4 – schéma nebytových prostor ve stavbě občanského vybavení bez čp/če postavené na pozemku p.č. 1873/23 v k.ú.Přerov vymežující část nebytových prostor o výměře 24,39 m² jako předmětu nájmu.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu s tím, že tři stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden stejnopis nájemce.

(3) Smlouvu lze měnit, upravit a doplnit jen písemnými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

(4) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami

(5) Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.

(6) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají po vzájemném projednání, dle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Čl.IX. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byla splněna podmínka platnosti tohoto právního úkonu spočívající ve vyvěšení záměru nájmu na úřední desce Magistrátu města Přerova ve dnech 16.7. – 1.8.2009 a následným schválením právního úkonu Radou města Přerova na její 68. schůzi konané dne 12.8.2009 usnesením č. 2749/68/6/2009.

V Přerově dne 24.8.2009

V Přerově dne 1.9.2009

Mgr. Elena Grambličková
náměstkyně primátora

Václav Zatloukal
jednatel