

Město Zábřeh, se sídlem Zábřeh, Masarykovo náměstí 510/6, PSČ: 789 01,
IČ: 00303640, jednající Ing. Zdeňkem Kolářem, starostou města
Bankovní spojení : xxx
Č.ú. xxx
Telefon : xxx
(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

EKO servis Zábřeh s.r.o., se sídlem Zábřeh, Dvorská 1491/19, PSČ: 789 01,
IČ: 25896903, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka
24885,
jednající Ing. Karlem Jílkem, jednatelem,
Bankovní spojení : xxx
Č.ú. xxx
Telefon : xxx
(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavírají podle obchodního zákoníku v platném znění tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nemovitosti v k.ú. Zábřeh na Moravě : část budovy čp. 608 (budova bazénu bez ubytovny), budova (kiosky) na pozemku p.č. 2938/5 a pozemky část p.č. 2938/4 o vým. 3316 m², část p.č. 2938/2 o vým. 3072 m², část p.č. 2938/4 o vým. 12 m², p.č. 2939/3 o vým. 350 m², p.č. 2938/5 o vým. 29 m², 2938/1 o vým. 4349 m², p.č. 2939/2 o vým. 1159 m² a p.č. 2939/1 o vým. 9199 m² – Plavecký areál Zábřeh (PAZ).
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání za účelem jeho provozování a dále pro rekreační, sportovní a kulturní využití veřejnosti.
3. Pronajímatel uvádí a nájemce bere na vědomí, že v budově krytého bazénu probíhá rozsáhlá rekonstrukce vnitřních prostor a technologie. Zákres s vyznačením zařízení staveniště je součástí smlouvy jako příloha č. 3. Předpokládaný termín ukončení rekonstrukce je říjen 2010
4. Pronajímatel uvádí a nájemce bere na vědomí, že venkovní bazény včetně jejich příslušenství nejsou v době předání areálu v provozuschopném stavu a jejich zprovoznění není součástí rekonstrukce budovy krytého bazénu.
5. Nájemce prohlašuje, že skutečný stav předmětu nájmu při počátku nájmu je mu znám a že v tomto stavu, podle předávacího protokolu tento předmět nájmu do svého užívání přebírá. Obě strany se dohodly, že po rekonstrukci krytého bazénu bude provedeno předání zrekonstruovaného majetku předávacím protokolem. Nájemce neodpovídá za škody, které nezpůsobí vlastní činností, do doby předání po rekonstrukci.
6. Nedílnou součástí smlouvy je situační plán se zákresem pronajatých nemovitostí – příloha č. 1 a doklad o vlastnictví – příloha č. 2.

II.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Pronajímatel :

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém k trvalému užívání (vyjma venkovních bazénů s příslušenstvím) a v tomto stavu je svým nákladem udržívat.
2. Pronajímatel po dobu účinnosti této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za úplatu a za dohodnutých podmínek.

3. Pronajímatel hradí pojištění areálu.

Nájemce :

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu smluvenému dle odst. I. této smlouvy, řádně a v souladu s dobrými mravy, jakož i dodržovat veškerá protipožární a hygienická opatření a další nařízení a chovat se takovým způsobem, aby na předmětu nájmu nevznikla žádná škoda a újma.
2. Nájemce je povinen se při své činnosti řídit schváleným Provozním řádem Plaveckého areálu Zábřeh, technologickými pokyny a návody k obsluze dodavatelů technických zařízení.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas. .
4. Nájemce je povinen účastnit se kontrolních dnů stavby rekonstrukce budovy krytého bazénu a v součinnosti s pronajímatelem aktivně připravovat zahájení provozu krytého bazénu.
5. Nájemce je povinen účastnit se předávacího a převjímacího řízení, kterým bude pronajímatel převjímat dokončenou stavbu rekonstrukce krytého bazénu.
6. Nájemce bere na vědomí, že v souvislosti s rekonstrukcí budovy čp.608 se na rekonstruovanou nemovitost vztahuje záruka poskytovaná pronajímateli zhotovitelem stavby (rekonstrukce) po záruční dobu dle ujednání pronajímatele a zhotovitele a dle záručních listů při dodržení záručních podmínek. Nájemce je povinen dodržovat tyto záruční podmínky. Dále je nájemce je povinen, v záruční lhůtě stavby rekonstrukce krytého bazénu (záruční lhůta na provedené dílo 60 měsíců ode dne převzetí díla, pro dodávky strojů a zařízení, na něž výrobce těchto zařízení vystavuje samostatný záruční list, v délce lhůty poskytnuté výrobcem – nejméně však 24 měsíců), neprodleně písemně nebo e-mailem oznamovat pronajímateli reklamační závady a umožnit zhotoviteli díla po dohodě potřebný přístup k předmětu nájmu za účelem odstranění těchto reklamačních závad. V případě poškození majetku nedodržením tohoto postupu odpovídá nájemce za vzniklou škodu.
7. Do doby zprovoznění venkovních bazénů a jejich příslušenství je nájemce povinen tento majetek (velký bazén, malý bazén, brouzdaliště, brodítko se sprchami, tobogán, venkovní sociální zařízení přilehlé vydlážděné plochy a travnaté plochy) spravovat a provádět zde údržbu v takovém rozsahu a takovým způsobem, aby bylo zabráněno vzniku dalších škod na tomto majetku. Dále je povinen provádět dle potřeby sečení travnatých ploch.
8. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy budov, bazénů, movitého majetku a běžnou údržbu pozemků. Nájemce nese náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami budov, bazénů, technologického zařízení, movitého majetku a s běžnou údržbou pozemků
Za drobné opravy podle této smlouvy se považují veškeré opravy budov a jejich vnitřního vybavení, bazénů s příslušenstvím a technologického zařízení, vydlážděných ploch a oplocení do 5000 Kč

Náklady spojené s běžnou údržbou budov, bazénů, technologického zařízení a movitého majetku jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených výše, u budov malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.

Náklady spojené s běžnou údržbou pozemků jsou náklady na udržování a čištění pozemků, které se provádějí obvykle při delším užívání pozemků. Jsou jimi zejména pravidelné čištění pozemků, sekání a odklizení trávy, úklid spadaného listí, zavlažování, ochrana před škůdci, po předchozím projednání s pronajímatelem pak odborný ořez dřevin, odstraňování nežádoucích porostů a údržba oplocení.

9. Opravy nad rámec drobných oprav a stavební úpravy na nemovitostech může nájemce provádět pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak odpovídá za veškeré způsobené škody a je povinen uvést vše do původního stavu vlastním nákladem a to nejpozději do ukončení nájemního vztahu.

10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
11. V případě, že pronajímatel zadává veřejnou zakázku podle zákona o zadávání veřejných zakázek, která má souvislost s předmětem nájmu, je povinen o svém záměru nájemce včas informovat a současně jejímu zástupci umožnit členství ve výběrové komisi.
12. Nájemce je oprávněn žádat po předchozím projednání a souhlasu pronajímatele o poskytnutí dotací na technické zhodnocení majetku. Současně se zavazuje neprodleně, při splnění dotačních podmínek, převést technické zhodnocení darovací smlouvou pronajímateli.
13. Úklid pronajatých nemovitostí zajišťuje nájemce vlastním nákladem.
14. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel provádí zimní údržbu chodníku přilehlého k PAZ, a to v souladu s plánem zimní údržby. Přístupové chodníky ke vstupům do budovy a příjezd k technologické části budovy je povinen nájemce zajišťovat vlastním nákladem a odpovídá za provádění jejich zimní údržby.
15. Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany :
 - Nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu v rozsahu ustanovení zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.
 - Před zahájením provozu nájemce předloží pronajímateli začlenění provozované činnosti (dle účelu nájmu) do kategorie dle § 4 zákona o PO, včetně určení podmínek požární bezpečnosti podle § 15 vyhl. č. 246/2001 Sb.
 - Nájemce, jehož činnost je uvedena v § 4 odst. 1,2 a 3 zákona o PO je povinen zpracovat příp. nechat zpracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem.
 - Nájemce je povinen umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele kontrolu dodržování předpisů o požární ochraně a předložit příslušnou dokumentaci požární ochrany. Při opakovaném zjištění závad a nedostatků bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude uplatňovat vůči nájemci sankce za neplnění povinností.
 - Škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku neplnění nebo porušení těchto povinností, jdou plně na vrub nájemce.
16. Nájemce je oprávněn dát do podnájmu část nebo části předmětu nájmu na dobu do dvanácti měsíců bez souhlasu pronajímatele
17. Podnájemní vztahy na dobu delší než dvanáct měsíců je oprávněn nájemce uzavřít pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a za podmínek odsouhlasených pronajímatelem.
18. V případě podnájemních vztahů nebytových prostor bude vztah uzavřen podle zák. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů. U pronájmu pozemků bude základním právním předpisem občanský zákoník v platném znění.
19. Nájemce hradí spotřebu el.energie, plynu, vodné a stočné, včetně stočného za dešťové vody a odvoz odpadu vlastním jménem na vlastní náklady.
20. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit veškeré pravidelné revize a prohlídky, včetně odstranění revizních závad, pokud se jedná o opravy uvedené v čl.II.odst.2.
21. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení, ať už byly způsobeny jím, či dalšími osobami, které na předmět nájmu vstupují se souhlasem nájemce.
22. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému zástupci v předem dohodnuté době přístup na předmět nájmu. Souhlas nájemce nesmí být bez závažných důvodů odepřen. V případě bezprostředního nebezpečí vzniku rozsáhlé škody či vzniku havárie je pronajímatel oprávněn ke vstupu na předmět nájmu kdykoliv.

III. Nájemné

1. Nájemné za období ode dne účinnosti smlouvy do dne předání stavby zhotovitelem včetně podpisu předávacího protokolu je dohodnuto ve výši **100,-Kč/měsíc včetně DPH v platné sazbě**.
2. Výše nájemného ode dne předání stavby zhotovitelem včetně podpisu předávacího protokolu je stanovena **za kalendářní rok částkou 100 000,- Kč včetně DPH v platné sazbě**. Nájemné je splatné měsíčními splátkami ve výši 8.333,33 Kč včetně DPH bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxx.. vždy do 20. dne příslušného měsíce. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1. dne příslušného měsíce, daňový doklad bude vystaven do 15 dnů od DUZP.
3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného o procentuální nárůst spotřebitelských cen podle indexu spotřebitelských cen v ČR vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, a to vždy k 1.5. nového roku. Toto ustanovení lze prvně použít od roku 2012.
4. Pokud nájemce nezaplatí pronajímateli nájemné řádně a včas, dostává se do prodlení. V případě prodlení nájemce s placením nájemného o více jak pět dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody ani povinnost nájemce zaplatit nájemné.

IV. Doba nájmu a skončení užívání předmětu nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou. Smlouva nabývá účinnosti 1.8.2010. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
2. Pronajímatel je oprávněn k okamžitému odstoupení od smlouvy s nájemcem v případě, kdy nájemce podstatným způsobem poruší některou ze zákonných povinností nebo podmínek uvedených v této smlouvě.
Pronajímatel je dále oprávněn k okamžitému odstoupení od smlouvy s nájemcem v případě, že:
 - Nájemce užívá předmět nájmu jinak, než se ve smlouvě zavázal
 - Nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než třicet kalendářních dnů.V tomto případě je platnost smlouvy ukončena doručením písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy a nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu do sedmi kalendářních dnů od skončení platnosti smlouvy, přičemž povinnost nájemce uhradit pronajímateli nájemné za poměrnou část trvání nájmu zůstává nedotčena.
3. Smluvní strany si budou dokumenty doručovat prostřednictvím datových schránek. Nepřihlásí-li se do datové schránky jedna ze stran ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán druhou stranou do její datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty.
4. Po skončení užívání předmětu nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém předmět nájmu k užívání převzal s ohledem na případné technické zhodnocení a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

V. Závěrečná ustanovení

1. Zveřejněno na úřední desce od 27.1.2010 do 12.2.2010.
2. Pronájem a smlouva smlouvy byly schváleny radou města Zábřeh na schůzi dne 28.4.2010 a 14.7.2010 pod číslem usnesení 10/091/902/04/00 a 10/096/902/07/00.
3. Tato smlouva je podepsána ve čtyřech vyhotoveních, která jsou identická. Pronajímatel i nájemce obdrží každý po dvou vyhotoveních. .
4. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kteréhokoli ustanovení této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouva jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné

ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků smlouvy či souvisejících ujednání.

5. Smluvní strany se podpisem této smlouvy výslovně dohodly, že smluvní vztah na základě této smlouvy vznikající a smlouva samotná se bude řídit zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V případech smlouvou neupravených se použije zákon.
6. Jakékoliv změny, doplňky nebo dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze v písemné formě, a to po předchozím projednání, souhlasu a následném podpisu obou zúčastněných stran, čímž se tyto stávají nedílnou součástí této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že mají plnou způsobilost k právním úkonům, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí, porozuměly mu a na důkaz projevu své vážně, svobodné vůle prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, neodporující zásadám poctivého obchodního styku, ji opatřují svými podpisy.

V Zábřehu dne 21.07.2010

Za pronajímatele :

Ing. Zdeněk Kolář
starosta

Za nájemce :

Ing. Karel Jílek
jednatel

Za správnost : Bc. Jana Badalová