

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Přerov

IČ 00301825

DIČ CZ00301825

se sídlem Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

zastoupené náměstkem primátora Pavlem Košutkem

(dále jako „*pronajímatel*“)

a

Veolia Energie ČR, a.s.

IČO 45193410

DIČ CZ45193410

se sídlem 28. října 3337/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 318

zastoupená Ing. Josefem Novákem, generálním ředitelem, na základě pověření

(dále jako „*nájemce*“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 29.2.2016, na jejímž základě byl povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v řízení sp.zn. V-4606/2016-808 s právními účinky vkladu ke dni 7.7.2016, výlučným vlastníkem **pozemku p.č. 3820 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2323 m² v k.ú. Přerov, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 336, příslušná k části obce Přerov I-Město**, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Přerov, na LV č. 10001 pro obec Přerov, k.ú. Přerov.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je **prostor sloužící podnikání o celkové výměře 114,76 m²**, který se nachází v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, a to v přízemí budovy pod terasou, a který se skládá z místností označených jako zádveří o výměře 10,37 m², horkovodní výměňkové stanice o výměře 66,25 m², velín o výměře 6,36 m², umývárna a WC o výměře 3,34 m² a trafostanice o výměře 28,44 m² (hlavní místnosti mají výměru 101,05 m² a vedlejší místnosti mají výměru 13,71 m²).

(3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání specifikovaný v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce tento prostor sloužící podnikání za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli za jeho užívání nájemné dle čl. IV smlouvy.

II. Účel nájmu

(1) Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování výměňkové stanice a trafostanice v rámci svého předmětu podnikání, tj. zejména výroba a rozvod tepelné energie.

(2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že tento je způsobilý k užívání ke stanovenému účelu.

III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2019.

IV. Nájemné a úhrada služeb spojených s nájmem

(1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **48 000,-Kč/rok**, ke které bude v souladu s ust. § 56a odst. 3 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 uzavření této smlouvy činí sazba daně z přidané hodnoty 21%. Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného byla stanovena znaleckým posudkem č. 541/2016, který vyhotovil znalec Ing. Ctibor Hošek dne 23.12.2016, jako výše místně obvyklého nájemného.

(2) Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění (čtvrtletní plnění) a bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000320, na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění dle tohoto odstavce smlouvy je ve smyslu ust. § 21 odst. 8 zákona o dani z přidané hodnoty považován první den příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do 15. dne daného měsíce. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(3) Smluvní strany se dohodly, že poměrnou část nájemného za období ode dne účinnosti smlouvy do 30.9.2017, ke které bude v souladu s ust. § 56a odst. 3 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, uhradí nájemce pronajímateli na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000320, na základě faktury - daňového dokladu, vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Faktura bude vystavena se splatností 14 dnů ode dne jejího vystavení a bude mít náležitosti daňových dokladů dle platných právních předpisů. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován den nabytí účinnosti této smlouvy. Úhrada nájemného je považována za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(4) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady na vodné, stočné za dodávku vody pro potřeby sociálního zařízení a havarijního dopouštění topného systému horkovodní stanice, a to v cenách dodavatele média. Náklady budou hrazeny na základě faktur - daňových dokladů, vystavených pronajímatelem a doručených nájemci za každé kalendářní pololetí na základě odečtů měřidla pro měření spotřeby vodného, stočeného pro potřeby sociálního zařízení a havarijního dopouštění topného systému horkovodní stanice provedených nájemcem dle čl. VII odst. 10 smlouvy. Faktury budou vystaveny se splatností 14 dnů ode dne

jejich vystavení a budou mít náležitosti daňových dokladů dle platných právních předpisů. Náklady na vodné, stočné jsou považovány za zaplacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(5) Nájemce je povinen hradit pronajímateli náklady za odvod srážkové vody v poměrné části, stanovené jako podíl plochy užívané nájemcem a celkové plochy rozhodné pro stanovení množství srážkové vody, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, na základě faktury - daňového dokladu, vystavené pronajímatelem za každé kalendářní pololetí a doručené nájemci. Faktura bude vystavena se splatností 14 dnů ode dne jejího vystavení a bude mít náležitosti daňových dokladů dle platných právních předpisů. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován datum vystavení daňového odkladu. Částka je považována za zaplacenou dnem jejího připsání na účet pronajímatele.

(6) V případě prodlení nájemce s platbou nájemného, nákladů na vodné, stočné a nákladů za odvod srážkové vody je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

(7) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy 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.

V.

Úhrada za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu

(1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli jednorázovou úhradu za užívání předmětu nájmu bez právního důvodu v době od 1.1.2017 do dne účinnosti této smlouvy ve výši **48 000,- Kč/rok**, ke které bude uplatněna daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 701000320, na základě faktury - daňového dokladu vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Faktura bude vystavena se splatností 14 dnů ode dne jejího vystavení a bude mít náležitosti daňových dokladů dle platných právních předpisů. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den nabytí účinnosti této smlouvy. Jednorázová úhrada je považována za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(2) V případě prodlení nájemce se zaplacením jednorázové úhrady dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského, přičemž aktuálně je výše těchto úroků z prodlení určena nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

VI.

Náhrada nákladů spojených s vyhotovením znaleckého posudku

(1) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku č. 541/2016, který vyhotovil znalec Ing. Ctibor Hošek dne 23.12.2016, ve výši **2 420,- Kč včetně DPH** na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č.ú. 19-1884482379/0800, variabilní symbol 2306000080, a to na základě faktury - daňového dokladu vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Faktura bude vystavena se splatností 14 dnů ode dne jejího vystavení a bude mít náležitosti daňových dokladů dle platných právních předpisů. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku jsou považovány za zaplacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

(2) V případě prodlení nájemce s platbou nákladů spojených s vyhotovením znaleckého posudku dle odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení stanovené předpisy práva občanského s tím, že aktuálně je výše úroků z prodlení stanovena dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel je povinen ke dni podpisu této smlouvy předat protokolárně předmět nájmu nájemci a ke dni ukončení nájmu jej od nájemce protokolárně převzít.

(2) Nájemce je povinen v předmětu nájmu provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na výši nákladů na opravu. Pro účely určení, co je drobnou opravou a běžnou údržbou předmětu nájmu se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.

(3) 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. Opravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a drobných oprav hradí pronajímatel.

(4) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, zásahy do stavebních částí předmětu nájmu nebo změny užívání předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

(5) Nájemce je povinen bez nároku na finanční náhradu umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu v čase pronajímatelem určeném za účelem prohlídek stavu předmětu nájmu a dále je nájemce povinen strpět případné omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu. V souvislosti s výše uvedeným je nájemce povinen poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, přičemž postup provádění oprav, údržby a rekonstrukce předmětu nájmu, který bude vyžadovat přerušování nebo omezení provozu, bude v patřičném předstihu mezi smluvními stranami projednán.

(6) Nájemce je povinen předcházet škodám na předmětu nájmu a v případě, že škody hrozí, neprodleně učinit opatření k jejich odvrácení; vzniklé škody je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli.

(7) Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou i opomenutím nájemce na předmětu nájmu včetně všech věcí a zařízení ve vlastnictví pronajímatele nacházejících se na předmětu nájmu.

(8) Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu veškeré právní předpisy vztahující se k jím prováděné činnosti, zejména právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a uhradit sankce a pokuty vyměřené státním požárním dozorem nebo Inspektorátem bezpečnosti práce za porušení povinností nájemce v předmětu nájmu. V návaznosti na výše uvedené je nájemce povinen:

- zabezpečit na své náklady pravidelné revize elektroinstalace a spotřebičů, vypínačů, zásuvek a zařízení, které jsou předmětem nájmu a budou součástí předávacího protokolu, nebo které budou v předmětu nájmu instalovány nebo vneseny nájemcem, s výjimkou technologického zařízení (tj. rozvodného tepelného zařízení) ve vlastnictví nájemce, a to v rozsahu a termínech stanovených normami a předpisy a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,
- umožnit přístup požárnímu a bezpečnostnímu technikovi pronajímatele do předmětu nájmu za účelem provedení technických kontrol,
- 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 správy majetku a komunálních služeb Magistrátu města Přerova každý požár v předmětu nájmu.

(9) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit v předmětu nájmu instalaci hasicího přístroje a dalších prostředků požární ochrany, zajišťovat jejich pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli.

(10) Nájemce je povinen provést vždy k 30.6. a 31.12. kalendářního roku odečty měřidla pro měření spotřeby vodného, stočeného pro potřeby sociálního zařízení a havarijního dopouštění topného systému horkovodní stanice a doručit tyto odečty do 1 měsíce ode dne jejich provedení pronajímateli.

(11) Nájemce je povinen na své náklady zajistit, že měřidlo pro měření spotřeby vodného, stočeného pro potřeby sociálního zařízení a havarijního dopouštění topného systému horkovodní stanice bude splňovat podmínky stanovené platnými právními předpisy pro ověřování měřidel, přičemž aktuálně době jsou tyto podmínky stanoveny zákonem č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu, ve znění pozdějších předpisů.

(12) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze k účelu uvedenému v čl. II smlouvy.

(13) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

(14) Smluvní strany prohlašují, že mají sjednáno pojištění majetku v jejich vlastnictví včetně pojištění odpovědnosti za škody způsobené zaviněným porušením povinností, včetně škod způsobených provozní činností.

VIII.

Výpověď bez výpovědní doby

(1) Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím bude působit pronajímateli značnou újmu.

(2) Smluvní strany se dohodly, že za zvláště závažné způsoby porušení povinností nájemce, které budou působit značnou újmu pronajímateli, se považuje prodlení nájemce s placením nájemného nebo porušení některé povinnosti, které jsou uvedeny v čl. VII odst. 3, 4, 5, 6, 12 a 13 smlouvy, nájemcem, ačkoli byl nájemce na porušení povinnosti pronajímatelem písemně upozorněn a nesjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě stanovené pronajímatelem.

(3) Výpověď pronajímatele musí být učiněna v písemné formě, odůvodněna a prokazatelně doručena nájemci.

IX.

Smluvní pokuta

Nájemce se zavazuje, že pokud nesplní některou povinnost uvedenou v čl. VII odst. 8, 9, 10 a 11 smlouvy, uhradí pronajímateli za každé porušení povinností smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k úhradě smluvní pokuty nájemci.

X.

Ukončení nájmu

(1) Nájemce se zavazuje při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájemního vztahu a předat jej zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Opotřebení nad míru obvyklou, ke kterému došlo zaviněním nájemce, se považuje za škodu, kterou je nájemce povinen na svůj náklad odstranit, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

(2) V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani v dodatečně pronajímatelem poskytnuté lhůtě, bude vyklizení provedeno pronajímatelem nebo prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady nájemce. Současně se nájemce zavazuje, že uhradí pronajímateli společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s plněním povinností dle tohoto odstavce a dále náklady a škodu vzniklou pronajímateli v souvislosti s případnou úschovou věcí podle ustanovení § 2402 a násl. občanského zákoníku.

XI.

Závěrečná ujednání

(1) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona 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.

(2) Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení.

(3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, což stvrzují svými podpisy.

(4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel uveřejní smlouvu prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona 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, bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Pronajímatel se zavazuje zaslat nájemci vyrozumění správce registru o uveřejnění nejpozději do 2 měsíců ode dne uzavření této smlouvy.

XII. Doložka obce

Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního jednání podmíněné zveřejněním záměru nájmu jeho vyvěšením na úřední desce ve dnech 27.9. – 11.10.2016 a opětovně ve dnech 20.3. – 3.4.2017 a následným schválením nájemní smlouvy Radou města Přerova na její 73. schůzi konané dne 13.7.2017 usnesením č. 2967/73/7/2017 bod 2.

V Přerově dne 18.7.2017

V Ostravě dne

Pavel Košutek
náměstek primátora

Ing. Josef Novák
generální ředitel