

SMLOUVA O NÁJMU AREÁLU

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění mezi smluvními stranami, kterými jsou

Pronajímatel: Město Šlapanice, IČ 002 82 651
se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
zastoupen: Mgr. Michaela Trněná, starostka

a

Nájemce: Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o., IČ 064 90 034
se sídlem Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C,
vložka 102396
zastoupen: Jiří Kopeček, jednatel, [REDACTED]

takto:

I. Vlastnictví pronajímatele a prohlášení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1891, č. 1892/1, č. 1892/2, č. 1892/17, č. 1906/1, 1906/2, č. 1906/3, č. 1906/4, č. 1906/5, č. 1906/6, č. 1906/7, č. 1906/8, č. 1906/9, č. 1906/10, č. 1906/11, č. 1906/13, č. 1907/5 a č. 2269/1 se součástmi a příslušenstvím, zapsaných na listu vlastnictví č. 1001 pro obec Šlapanice a kat. území Šlapanice u Brna, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, jejichž součástí jsou stavby č.p. 316/28 (dále jen „nemovitosti“ nebo jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce byl založen pronajímatelem mimo jiné za účelem hospodaření s předmětem nájmu do doby, než bude zlikvidována ekologická zátěž nacházející se pod předmětem nájmu.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho provozování a správy. Hlavní činností nájemce v rámci správy předmětu nájmu bude uzavírání podnájemních smluv k jednotlivým prostorám v předmětu nájmu, s tím spojené inkaso podnájemného a úplatné zajišťování potřebných souvisejících služeb a dodávek podnájemcům ve snaze o efektivní hospodaření s předmětem nájmu s limity danými čl. I odst. 2 této smlouvy (zejména dlouhodobým záměrem pronajímatele zlikvidovat ekologickou zátěž nacházející se v podzemí pod předmětem nájmu). Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV. Služby poskytované spolu s nájmem

1. Pronajímatel nezajišťuje nájemci služby spojené s nájmem předmětu nájmu. Smlouvy s dodavateli (poskytovateli) veškerých služeb uzavře sám nájemce vlastním jménem.
2. Smlouvy na dodávky elektřiny, plynu, vody a další podle povahy nezbytné dodávky uzavře nájemce vlastním jménem.

V. Nájemné a jeho úhrada

1. S přihlédnutím k účelu této smlouvy strany ujednaly, že nájemné bude hrazeno čtvrtletně pozadu, a to dle klíče uvedeného v následujících odstavcích tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné vždy do 14 dnů od doručení nájemci na bankovní účet pronajímatele, který za tímto účelem nájemci sdělí. Nájemce je povinen předat pronajímateli za účelem fakturace nájemného přehled výše příjmů z podnájmu za uplynulé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 10 dnů od skončení příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemné za období od 1. 11. 2017 do 31. 12. 2017 bude fakturováno současně s prvním kalendářním čtvrtletím 2018.
2. Výše nájemného je smluvními stranami stanovena na 80 % z příjmů nájemce z podnájmu, které nájemce utrží na základě uzavřených podnájemních smluv na prostory v předmětu nájmu za období uvedené v předchozím odstavci, v cenách bez DPH.
3. V případě poklesu příjmů nájemce z podnájmu, které nájemce utrží na základě uzavřených podnájemních smluv na prostory v předmětu nájmu, z důvodu omezení provozu ze strany pronajímatele v souvislosti s odstraňováním ekologické zátěže, o více než 15 % oproti stavu za první kalendářní čtvrtletí 2018 se nájemné snižuje o 5 % (tedy na 75 %) a při každém dalším poklesu o více než 10 % se nájemné sníží vždy o dalších 5 %. Toto snížení nájemného je účinné vždy od kalendářního čtvrtletí, v němž k tomuto snížení došlo. Jestliže pomínou důvody omezení a příjmy z podnájmu se zvýší, výše uvedený výpočet se použije shodně ke zvýšení nájemného, vždy na předchozí stav. Za účelem správného zjištění výše nájemného je nájemce povinen řádně vést účetnictví podle zvláštního právního předpisu a do tohoto účetnictví (vč. všech souvisejících dokladů) umožnit pronajímateli přístup bez zbytečného odkladu kdykoliv o to požádá. Odmítnutí přístupu pronajímateli k uvedeným podkladům je výpovědním důvodem svědčícím pronajímateli, kdy při jeho uplatnění strany ujednaly výpověď bez výpovědní doby.
4. K dohodnutému nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH.
5. V nájemném není zahrnuta úhrada služeb souvisejících s předmětem nájmu, které bude hradit nájemce přímo tomu, kdo mu tyto služby poskytuje. Těmito službami jsou mimo jiné dodávka elektrické energie, plynu, pitné vody a odvodu odpadních vod, ostražba, odvoz odpadků, atd.
6. V případě prodlení s placením nájemného i ev. dalších plateb souvisejících s nájmem, popř. jejich vyúčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky.
7. V případě prodlení s placením nájemného, ev. s úhradou dalších plateb souvisejících s nájmem, popř. jejich vyúčtování, delšího než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se zavazují respektovat zejména následující vzájemná práva a povinnosti:

1. Povinnosti pronajímatele:
 - Přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu.
 - Umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
2. Práva a povinnosti nájemce:
 - Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
 - Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 - Nájemce je odpovědný za udržování stavu předmětu nájmu a za provoz v něm a v případě škody vzniklé v souvislosti s jeho činností za tuto odpovídá, včetně škod způsobených osobami, jimž

- umožnil do předmětu nájmu přístup.
- Po dobu nájmu nájemce provádí běžnou údržbu předmětu nájmu na svůj náklad, stejně tak jako provádí na své náklady práce související s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Bez souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn provést na svůj náklad drobné vnitřní úpravy a opravy do výše 40 000,- Kč v každém jednotlivém případě.
 - Nájemce se zavazuje provádět i ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy do výše 40 000,- Kč v každém jednotlivém případě.
 - Nájemce na své náklady provádí úklid v předmětu nájmu.
 - Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájemného. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování předmětu nájmu.
 - Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava předmětu nájmu odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných nákladů. Nárok na úhradu musí nájemce ohlásit spolu s příslušnými doklady pronajímateli písemně **do jednoho měsíce** po provedení oprav.
 - Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy nad rámec těch, ke kterým je oprávněn a povinen nájemce, hradí pronajímatel.
 - Nájemce je povinen umožnit na požádání pronajímateli přístup do předmětu nájmu.
 - Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce opatřil předmět nájmu štíty, návěstími či jinými znameními. Pronajímatel rovněž souhlasí, aby takové označení předmětu nájmu provedli i podnájemci opírající své užívací právo k jednotlivým prostorám v předmětu nájmu o nájemní právo nájemce na základě této smlouvy. Na své náklady tato znamení nájemce odstraní na výzvu pronajímatele a také při skončení nájmu, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu.
 - Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží.

VII. Doba nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 11. 2017.
2. Nájem je možné ukončit:
 - a. Dohodou.
 - b. Výpovědí s výpovědní dobou šest měsíců. Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
 - c. Z dalších zákonných důvodů.
3. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu ke konci nájmu, považuje se nájem za skončený k datu sjednanému v této smlouvě.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a vyklizený ho předat zpět pronajímateli nejdéle v poslední den nájmu. Při nesplnění povinnosti vyklidit a/nebo předat předmět nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených se

jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Smluvní strany si vyhradily, že jakékoli změny či doplňky této smlouvy budou provedeny pouze písemně, a jen písemně uzavřenými dohodami o změnách a doplňcích mohou být smluvní strany vázány.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uvedeným v čl. VII. Odst. 1 této smlouvy bez ohledu na den jejího podpisu smluvními stranami. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
4. Tato smlouva obsahuje projev skutečné a pravé vůle smluvních stran a jako správná je jimi podepsána.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že všechny údaje uvedené ve smlouvě, včetně osobních údajů, budou zveřejněny v registru smluv, pokud se jedná o soukromoprávní smlouvu, jakož i smlouvu o poskytnutí dotace nebo návratné finanční výpomoci, podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejnění těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Město Šlapanice zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.

Doložka podle ust. §41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:

Tuto Smlouvu o nájmu areálu schválila Rada města Šlapanice na své 88. schůzi konané dne 1. 11. 2017.

Ve Šlapanicích dne 1. 11. 2017

MĚSTO ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 106/7

004 51 Šlapanice

.....
Pronajímatel

Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o.

Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice

IČO: 064 90 034 DIČ: CZ 064 90 034

.....
Nájemce