

**Město Roudnice nad Labem**

IČ: 00264334 | DIČ: 00264334

se sídlem Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Zastoupené: Ing. Františkem Padělkem, starostou města

Kontaktní osoba: Robert Mann, Dis., vedoucí odboru místního hospodářství

Bankovní spojení: 94-3484600267/0100

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)**a****Říp, o.p.s.**

IČ: 28708091 | DIČ: CZ28708091

se sídlem: Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem,

společnost je zapsaná do obchodního rejstříku vedeného

Krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka O 264,

Zastoupená: XXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXXX

Bankovní spojení: Komerční banka a. s., číslo účtu: 115-1577110217/0100

Kancelář a kontakty: Očkova 2, 413 01 Roudnice nad Labem,

tel. XXX XXX XXX, XXXXXXXXXX, datová schránka: 7c2avdq, web: www.rip-ops.cz

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“),

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O NÁJMU***podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**(dále jen „**tato smlouva**“)***I.****PRÁVNÍ SITUACE**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku číslo parcely 3, jehož součástí je budova č.p. 323, v katastrálním území Roudnice nad Labem, zapsaného ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrálním území a obec Roudnice nad Labem.
- 1.2. Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou, obecně prospěšnou společností. Vykonává činnosti v oblasti regionálního rozvoje, cestovního ruchu a kultury a to v rozsahu uvedeném ve výpisu z obchodního rejstříku.
- 1.3. Pronajímatel je zároveň zakladatelem obecně prospěšné společnosti nájemce. Pronajímatel tak poskytuje nájemci předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy v rámci plnění své zakladatelské úlohy. Nájemné a další poplatky uvedené v této smlouvě jsou proto stanoveny ve výši nižší než obvyklé z důvodu zajišťování cestovního ruchu a vykonávání činnosti se zájmy pronajímatele a jeho úkolů vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti a neodrážejí skutečné náklady pronajímatele spojené s užíváním předmětu nájmu nájemcem.

## **II. PŘEDMĚT NÁJMU**

Pronajímatel pronajímá nájemci a ten od pronajímatele přebírá do svého užívání část budovy čp. 323, a to v rozsahu 1. a 2.NP bývalé sladovny a část pozemku parc.č. 3 k.ú. Roudnice nad Labem , sloužící jako přístup z ulice Poděbradova do budovy čp. 323 (viz příloha č.1), (dále jen společně „**předmět nájmu**“).

## **III. ÚČEL NÁJMU**

- 3.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rámci projektu „Odstranění sezónnosti 2019“ za účelem provozování produktu cestovního ruchu, a to umístěním přenosných výstav a provádění komentovaných prohlídek.
- 3.2. V rámci předmětu nájmu bude v prostoru nájmu realizováno zejména pořádání a podpora akcí v oblasti cestovního ruchu, turistiky a zajištění turistických služeb, pořádání výstav a přehlídek, provádění prohlídek v rámci průvodcovské činnosti.

## **IV. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 4.1. Nedojde-li k předání předmětu nájmu nájemci při podpisu této smlouvy, zavazuje se pronajímatel předat nájemci předmět nájmu do 10 dnů od podpisu této smlouvy.
- 4.2. Pronajímatel prohlašuje, že v současné době na předmětu nájmu vážnou právní vady, které znemožňují přístup do objektu široké veřejnosti, neboť stavebně je pronajímáný objekt určen pro provozování pivovaru.
- 4.3. Nájemce prohlašuje, že si zajistí na své náklady veškerá povolení, včetně stavební změny objektu, tak aby pronajímáný prostor mohl být užíván v souladu s účelem nájmu, a tedy mohl být přístupný široké veřejnosti. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci poskytne součinnost a předem mu uděluje, jako vlastník objektu souhlas s podáním takových žádosti.

## **V. NÁJEM, SPLATNOST A ZPŮSOB PLATBY**

- 5.1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že výše nájemného za užívání předmětu nájmu činí 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc stě korun českých) za celý předmět nájmu za každý započatý kalendářní měsíc, tj. v celkové výši 12.000,-Kč/rok.
- 5.2. Nájemné je splatné jednou ročně ve výši dle odst. 5.1. tohoto článku této smlouvy, a to vždy do 31.1. kalendářního roku, za který nájemné náleží. Nájemné bude hrazeno v měně Kč na základě této smlouvy.
- 5.3. Nájemce se zavazuje platit nájemné formou převodního příkazu na účet č. 94-3484600267/0100 vedený u Komerční banky, a.s. s variabilním symbolem: 3330003183. Účastníci této smlouvy se dohodli, že dnem provedení úhrady nájemného se pro účely této smlouvy rozumí den, kdy příslušné finanční částky byly připsány ve prospěch výše uvedeného účtu pronajímatele.
- 5.4. Výše nájemného byla dohodnuta nižší než výše obvyklá, a to z důvodu zajišťování cestovního ruchu a vykonávání činnosti se zájmy pronajímatele a jeho úkolů vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti.

**VI.**  
**ÚHRADA SLUŽEB A PROVOZNÍCH NÁKLADŮ SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU,  
SPLATNOST A ZPŮSOB PLATBY**

- 6.1. Nájemce si sám zajistí a případně uzavře příslušné smlouvy o dodávce energií a dalších služeb a následnou úhradu bude provádět na své náklady.

**VII.**  
**STAVEBNÍ ÚPRAVY**

- 7.1. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu provést adaptační úpravy pouze se souhlasem pronajímatele, a to i ty, jejichž povinnost provést bude stanovena stavebním či jiným úřadem v rámci řízení o změně užívání. Tyto úpravy provede nájemce na svůj náklad a své riziko. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provádět žádné jiné další stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 7.2. Při ukončení nájemního vztahu bude předmět nájmu předán ze strany nájemce pronajímateli ve stavu s úpravami schválenými a provedenými dle odst. 7.1., pokud se účastníci této smlouvy nedohodnou jinak. Účastníci výslovně sjednávají, že nájemci nenáleží za náklady vynaložené v souvislosti se stavebními úpravami předmětu nájmu schválenými dle odst. 7.1. nebo i za stavební úpravy, které byly nájemce provedeny bez jejich schválení pronajímatelem, žádná náhrada, ať již ve formě bezdůvodného obohacení, náhrady za zhodnocení věci či z jiného právního důvodu. Účastníci této smlouvy sjednávají, že výše nájemného za předmět nájmu byla sjednána s přihlédnutím k nákladům, které se nájemce zavazuje dle této smlouvy vynaložit na případné adaptační a stavební úpravy, za něž nenáleží nájemci vůči pronajímateli žádná náhrada. Pro vyloučení pochybností platí, že nájemce nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených za stavební úpravy dle 7.1. ani jiný nárok vůči pronajímateli z titulu provedených úprav ani při předčasném ukončení nájemního vztahu, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 7.3. Pronajímatel může provádět vylepšení nebo stavební změny předmětu nájmu, které jsou nutné k zabránění hrozícímu nebezpečí nebo k odvrácení hrozících škod i bez povolení nájemce. Nájemce má povinnost umožnit přístup k prostorám tvořících předmět nájmu, jichž se to týká a nesmí provádění takových prací bránit ani je zpomalovat. V případě pochyb se budou obě strany řídit stanoviskem stavebního úřadu či soudního znalce. Nájemce má právo žádat náhradu škod, které mu v takovém případě vzniknou, pokud potřebu oprav nezavinil.

**VIII.**  
**POVINNOSTI NÁJEMCE**

- 8.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu.
- 8.2. Nájemce má povinnost na vlastní náklady provádět obvyklé udržování předmětu nájmu.
- 8.3. Jedná se o objekt památkové péče v havarijním stavu, a tudíž nebude prováděna běžná údržba a opravy ve smyslu ustanovení občanského zákoníku.
- 8.5. Nájemce odpovídá pronajímateli za každé poškození předmětu nájmu a je povinen taková poškození odstranit, resp. převzít náklady s odstraněním spojené, pokud takové poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci, jeho dodavateli, pověřenci, návštěvníky nebo osobami, které pověřil manipulací zařízením předmětu nájmu. Nájemce má povinnost dokázat, že za poškození nenese odpovědnost.
- 8.6. Nájemce je oprávněn umisťovat v předmětu nájmu svá označení, loga, firemní nápisy či jiné sebe prezentující informace v souladu s platnými právními předpisy a rovněž tak osob, které mu

v souvislosti s předmětem nájmu nebo s prováděním činnosti v předmětu nájmu poskytnou dotace či jinou finanční podporu.

## **IX. POJIŠTĚNÍ**

- 9.1. Nájemce bude po dobu trvání této smlouvy a po dobu jakéhokoli jejího prodloužení na své vlastní náklady udržovat odpovídající pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám.
- 9.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmětu nájmu je pojištěn proti živelním rizikům v rámci souhrnného pojištění pronajímatele.

## **X. PODNÁJEM**

- 10.1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část dát do podnájmu nebo do užívání jiné osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto závazku nájemcem se považuje za hrubé porušení této smlouvy způsobující pronajímateli vážnější újmu a zakládá právo pronajímatele tuto nájemní smlouvu vypovědět.
- 10.2. Za podnájem se nepovažuje poskytnutí části prostor pro prodej upomínkových předmětů, vystavovaných předmětů, občerstvení, nápojů apod., a to i prostřednictvím automatizovaných zařízení.

## **XI. PRÁVO PRONAJÍMATELE NA VSTUP DO PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 11.1. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv vstoupit do předmětu nájmu na základě předchozího oznámení nájemci (vyjma případů nouze, kdy nelze oznámení včas učinit), aby zkontroloval a zjistil stav předmětu nájmu nebo za účelem, který souvisí s odůvodněným zájmem pronajímatele na předmětu nájmu.

## **XII. DOBA NÁJMU**

- 12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 6 let s počátkem nájmu od 1.1.2019 do 31.12.2024. Další prodloužení doby trvání této smlouvy je možné uzavřením písemného dodatku k této smlouvě, ve kterém se účastníci této smlouvy na jejím prodloužení dohodnou.
- 12.2. Smluvní strany se dohodly, že nájem dle této smlouvy bude zapsán do Katastru nemovitostí ČR u místě příslušného katastrálního úřadu a to do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Zápis do Katastru nemovitostí ČR zajistí nájemce ve spolupráci s pronajímatelem.

## **XIII. SKONČENÍ A ZÁNİK NÁJMU**

- 13.1. Tato smlouva skončí uplynutím doby, na kterou byla sjednána.
- 13.2. Před uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva sjednána lze tuto smlouvu ukončit dohodou obou jejích účastníků, přičemž tato dohoda musí být písemná, nebo jednostrannou výpovědí.
- 13.3. Nájem dle této smlouvy dále zaniká zánikem nájemce bez právního nástupce a zánikem předmětu

nájmu. Pokud bude vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce, nebo bude zamítnut návrh na rozhodnutí o úpadku nájemce pro nedostatek majetku nájemce, zaniká tato smlouva dnem právní moci rozhodnutí příslušného soudu o úpadku nájemce či dnem právní moci rozhodnutí příslušného soudu o zamítnutí návrhu na rozhodnutí o úpadku nájemce pro nedostatek majetku nájemce.

- 13.4. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku, tedy z následujících důvodů:
- a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 13.5. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku, tedy z následujících důvodů:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu,
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, nebo
  - c) z důvodů dále stanovených touto smlouvou či občanským zákoníkem.
- 13.6. Pro případ, že pronajímatel nebo nájemce vypoví tuto smlouvu, stanovují si účastníci této smlouvy tříměsíční výpovědní lhůtu. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena do její datové schránky. Při skončení nájmu ze strany pronajímatele z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce právo na náhradu dle § 2315 občanského zákoníku.
- 13.7. Při skončení či zániku nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k provedeným úpravám schválených pronajímatel. Před předáním předmětu nájmu je nájemce povinen na své náklady zajistit odstranění všech stavebních a jiných úprav provedených na předmětu nájmu, jejichž odstranění pronajímatel požaduje.
- 13.8. Při skončení či zániku nájmu má nájemce povinnost předat předmět nájmu protokolárně pronajímateli, a to nejpozději ke dni skončení či zániku nájmu dle této smlouvy.

#### **XIV. OZNÁMENÍ, DORUČOVÁNÍ**

- 14.1. Veškerá oznámení k této smlouvě se vážící budou doručována na adresy elektronické pošty, do datových schránek či na adresy jejich účastníků uvedených v záhlaví této smlouvy.
- 14.2. Oznámení podle této smlouvy mohou být příjemci doručena osobně nebo na adresu elektronické pošty jsou tato oznámení účinná dnem následujícím po dni odeslání prostřednictvím příslušného zařízení odesílatele.
- 14.3. Při prokazování doručení oznámení je dostatečné, aby odesílatel prokázal, že oznámení bylo doručeno, či odesláno způsobem uvedeným v tomto článku této smlouvy.

#### **XV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 15.1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu jejích účastníků a pro účastníky nejsou závazné jiné záruky a prohlášení, ať již výslovné či odvozené, než ty, které jsou zde uvedeny.

- 15.2. Tuto smlouvu lze měnit pouze jejími písemnými dodatky, které musí být číslovány, datovány a vlastnoručně podepsány oběma účastníky této smlouvy.
- 15.3. Tato smlouva je platná ode dne, kdy k ní její účastníci připojí své vlastnoruční podpisy.
- 15.4. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, včetně navazujících obecně platných právních předpisů České republiky, a je vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
- 15.5. Pokud jakákoli část jakéhokoliv ustanovení této smlouvy bude do jakékoliv míry neplatná nebo nevymahatelná, zbývající část takového ustanovení a žádná další ustanovení této smlouvy s tím nebudou ovlivněna a zůstanou platná a vymahatelná v maximální možné míře povolené zákonem.
- 15.6. Tato smlouva je provedena ve třech výtiscích, každý z účastníků obdrží po jednom z nich a jedno vyhotovení je určeno pro případné odeslání spolu s návrhem na vklad práva příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 15.7. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že jejich způsobilost k právním úkonům není nijak omezena, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy osob oprávněných za ně jednat.
- 15.8. Město Roudnice nad Labem je povinnou osobou ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a má tak povinnost postupovat v souladu s tímto zákonem.

#### **DOLOŽKA**

Pronajímatel Město Roudnice nad Labem osvědčuje touto doložkou ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že ohledně uzavření této nájemní smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, podmiňuje platnost tohoto právního jednání obce. Uzavření této nájemní smlouvy za podmínek v ní uvedených bylo schváleno usnesením Rady města Roudnice nad Labem č. 635/2018 ze dne 28.11.2018

#### **Příloha:**

1/ plánek pronajímaných prostor

V Roudnici nad Labem dne 6.12.2018

V Roudnici nad Labem dne 5.12.2018

Pronajímatel:

Nájemce:

---

Město Roudnice nad Labem  
Ing. František Padělek  
starosta

---

Říp, o.p.s.  
XXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX