**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Město Třeboň**

IČ: 00247618, DIČ: CZ00247618

se sídlem: Palackého nám. 46/II, Třeboň 379 01

zastoupené Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou

bankovní spojení: Česka spořitelna Třeboň, č.ú: xxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

**Lázně Aurora s.r.o., s účinností od 01.01.2017 Slatinné lázně Třeboň s.r.o.**

IČ: 25179896, DIČ: CZ25179896

se sídlem Lázeňská 1001, 379 01 Třeboň

zastoupená PhDr. Milanem Kramárikem, jednatelem společnosti

bankovní spojení: Česka spořitelna Třeboň, č.ú: xxxxxxxxxxxxxx

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto

**n á j e m n í s m l o u v u:**

**I. Preambule**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitého majetku uvedeného v podrobném soupisu staveb a pozemků v příloze č. 1 této smlouvy a v podrobném soupisu staveb a pozemků v příloze č. 2 této smlouvy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

**II. Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nemovitý majetek, jehož podrobný soupis je uveden v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této smlouvy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále též „**předmět nájmu**“ nebo „**nemovitý majetek**“).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu přejímá.
3. Celková pořizovací hodnota pronajatého nemovitého majetku k datu účinnosti této smlouvy činí

942.507.725,57 Kč.

**III. Doba nájmu**

1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Výpovědní doba činí 6 měsíců. Výpověď musí být písemná, přičemž výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

**IV. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu je pronajímán k poskytování lázeňské péče a souvisejících služeb dle předmětu podnikání nájemce při respektování účelů, ke kterým jsou stavebně určeny.

**V. Výše nájemného, splatnost**

1. Výše nájemného za pronájem nemovitého majetku, s účinností od 01.01.2017, se stanovuje ve výši 80.000.000,-- Kč ročně (slovy: osmdesátmiliónů korun českých ročně).
2. Nájemné je osvobozeno od DPH.
3. Výše nájemného může být upravena písemnou dohodou smluvních stran. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku bude placeno dle splátkového kalendáře, který zašle pronajímatel nájemci formou písemného sdělení (bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě); takové sdělení (splátkový kalendář) bude nájemcem akceptováno.
4. Nájemné je splatné v rovnoměrných měsíčních splátkách dle splátkového kalendáře, nejpozději k 25. dni v příslušném kalendářním měsíci, a to převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u České spořitelny Třeboň, a to na účet č. 19-0603148389/0800 pod VS 3155200238.

**VI. Dřevní hmota**

1. Smluvní strany se dohodly také na definování příjmů z prodeje k vytěžené dřevní hmotě, která je vedlejším produktem činnosti nájemce, a která se na nachází na části předmětu nájmu, tj. na pozemcích p.č. KN 1977/1, p.č. KN 1977/3, p.č. KN 1977/13, p.č. KN 2109/4, p.č. KN 2109/5, p.č. KN2114/3, p.č. KN 2117/1, p.č. KN 2117/2, p.č. KN 2117/3, p.č. KN 2118/1, p.č. KN 2118/2, p.č. KN 2118/3, p.č. KN 2118/4 a p.č. KN 1977/16, vše v obci a k. ú. Třeboň, a dále na pozemku p.č. KN 696/25, v obci Třeboň, k. ú. Branná (dále jen „**těžební pozemky**“).
2. Příjem z vytěžené dřevní hmoty, jakožto vedlejší produkt činnosti nájemce, nacházející se na těžebních pozemcích, je ode dne uzavření této smlouvy příjmem nájemce. Hodnota vytěžené dřevní hmoty je zahrnuta v nájemném.
3. Nájemce je povinen informovat pronajímatele a vyžádat si jeho souhlasné stanovisko nejméně 30 dnů před započetím těžební činnosti na těžebních pozemcích v případě, že vedlejší činností těžby bude dispozice s dřevní hmotou (zejména kácení stromů). Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel vyvíjí činnost k získávání dotačních titulů, jejichž součástí jsou i dotační podmínky, které musí po dobu udržitelnosti dotace dodržet. V případě souhlaseného stanoviska pronajímatele s těžbou, jejíž vedlejší činností bude dispozice s dřevní hmotou, předloží pronajímatel nájemci dotační podmínky, které budou nájemcem akceptovány, resp. dodrženy.

**VII. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn provádět opravy předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu pronajímatele.
2. Investice do pronajatého nemovitého majetku, stavební úpravy nemovitostí, rekonstrukce a modernizace nemovitostí budou prováděny jen se souhlasem pronajímatele a bude je hradit pronajímatel, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Budou-li tyto akce hrazeny nájemcem, resp. bude-li dán pronajímatelem souhlas nájemci k vlastnímu provedení akce na pronajatém nemovitém majetku, bude, po skončení nájmu, hodnota takto vynaložených výdajů vypořádána s pronajímatelem. Podmínky a postup pro vypořádání těchto investic řeší nebo bude řešit samostatná smlouva.
3. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienická, protipožární a ekologická pravidla.
4. Nájemce je povinen pojistit pronajatý nemovitý majetek. Pojištění pronajatého majetku hradí nájemce.
5. Smluvní strany odchylně od ustanovení § 2205 písm. b) a § 2207 občanského zákoníku sjednávají, že údržbu, revize a opravy předmětu nájmu provádí na své náklady nájemce. Údržbou, revizemi či opravami se rozumí zejména: obsluha, údržba a servis technických a technologických zařízení a celků (kotelna a výměník tepla, otopné systémy a armatury, komíny, klimatizace a vzduchotechnika, výtahy, diesel agregáty, čerpadla, kompresory, telekomunikace a internet, elektroinstalace, vodoinstalace, úpravna vody, kanalizace, hasicí přístroje a hasící systémy, bezpečnostní systémy atd.); komplexní údržba a správa budov (všechny typy oprav, řešení havárií atd.); péče o ostatní pozemky a další, a to včetně administrativní evidence těchto činností. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci při provádění údržby, revizí a oprav potřebnou součinnost.
6. Smluvní strany sjednávají, že započtení pohledávek proti nájemnému plynoucímu z této smlouvy je možné pouze po předchozí vzájemné dohodě nájemce a pronajímatele, jinak se k němu nepřihlíží.
7. V případě, že v důsledku závazkového vztahu mezi pronajímatelem a třetí stranou, jehož předmětem bude činnost týkající se předmětu nájmu, dojde ke způsobení újmy nájemci vinou této třetí strany, zavazuje se nájemce uplatnit v souladu s ust. § 2913 občanského zákoníku nárok na náhradu újmy u této třetí strany. Pronajímatel se zavazuje, že neznemožní uplatnění nároku na náhradu újmy a při jeho uplatňování poskytne nájemci potřebnou součinnost.
8. Nájemce se vzdává nároku na náhradu újmy vůči pronajímateli pro případ, že neuspěje s uplatněním téhož nároku u třetí strany uvedené v odst. 7 tohoto článku.
9. Pronajímatel se zavazuje třetí stranu uvedenou v odst. 7 tohoto článku informovat o následcích porušení smluvních povinností včetně možnosti nájemce domáhat se náhrady způsobené újmy.
10. V případě úprav předmětu nájmu přesahujících rámec údržby, revize a oprav předmětu nájmu, definovaných v odst. 5 tohoto článku, pronajímatelem, na základě kterých bude úprava předmětu nájmu předmětem smluvního závazku mezi pronajímatelem a třetí osobou, zavazuje se nájemce poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost dle jeho požadavků, resp. po vzájemné domluvě zajistit mj. i technický dozor investora, převzít právo reklamovat případné vady díla a podobně - to vše bez nároku na odměnu. Dále bere nájemce na vědomí, že pronajímatel je povinen chovat se při zadávání úprav nad rámec údržby jako veřejný zadavatel respektující zákon o zadávání veřejných zakázek, a to včetně všech rizik z tohoto postupu plynoucích.
11. Smluvní strany deklarují vzájemnou součinnost a spolupráci v rámci možnosti získání dotace vztahující se k předmětu nájmu. Nájemce je povinen respektovat smluvní, jakož i dotační podmínky, které budou předmětem závazku pronajímatele a poskytovatele dotace, když tyto budou nájemci zaslány formou písemného sdělení. Takové sdělení bude nájemcem akceptováno.
12. Při ukončení nájmu vrací nájemce pronajímateli veškerý nemovitý majetek ve stavu, v jakém se bude k datu ukončení nacházet.
13. Nájemce je oprávněn podnajmout pronajatý nemovitý majetek třetí osobě k výkonu jiných než svých hlavních činností.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

1. S účinností od 01.01.2017 tato smlouva ruší a nahrazuje Nájemní smlouvu ze dne 07.03.2001 uzavřenou mezi městem Třeboň a společností Lázně Aurora, s.r.o. a Nájemní smlouvu ze dne 20.03.2000 uzavřenou mezi městem Třeboň a společností Bertiny lázně Třeboň s.r.o.
2. Na základě vnitrostátní fúze sloučením společnosti Bertiny lázně Třeboň s.r.o. (IČ: 60067837) a společnosti Lázně Aurora s.r.o. (IČ: 25179896) dochází, s účinností od 01.01.2017, k zániku společnosti Bertiny lázně Třeboň s.r.o., když nástupnickou společností je společnost Lázně Aurora s.r.o. (od 01.01.2017 Slatinné lázně Třeboň s.r.o.)
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že mají ke dni podpisu smlouvy vypořádány veškeré své závazky.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou stran.
5. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy.
6. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze na základě písemných dodatků.
7. Tato smlouva je vyhovena ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce obdrží 1 stejnopis.
8. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Třeboně svým usnesením č. 952/2016-62 ze dne 21.12.2016.
9. Zveřejnění úplného znění této smlouvy (příp. budoucích dodatků) v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, zajistí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním celého obsahu této nájemní smlouvy.
10. Smluvní strany s prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, prosté omylu, a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

* Příloha č. 1 – podrobný soupis pronajímaných nemovitostí – stavby a pozemky (Aurora)
* Příloha č. 2 – podrobný soupis pronajímaných nemovitostí – stavby a pozemky (Berta)

V Třeboni dne …………….. V Třeboni dne ……............

Město Třeboň Lázně Aurora s.r.o.

….…………….……………………… …………………………………................

Mgr. Terezie Jenisová, starostka PhDr. Milan Kramárik, jednatel

 za pronajímatele za nájemce