

Nájemní smlouva

uzavřena dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Statutární město Ústí nad Labem, zastoupené městským obvodem Ústí nad Labem - Neštětice
se sídlem Úřadu městského obvodu Ústí nad Labem - Neštětice
se sídlem: U Radnice 229, 403 31 Ústí nad Labem - Neštětice, IČO: 00081531
zastoupené starostkou Yvetou Tomkovou

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: [REDACTED]

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

NewCo Immo CZ GmbH

se sídlem: 99428 Weimar-Legefeld, In der Buttergrube 9, Spolková republika Německo

reg. zn. HRB510168

organizační složka:

NewCo Immo CZ GmbH, odštěpný závod

IČ: 043 25 893

Obchodní zóna 266, 431 11 Otvice

zastoupena jednatelem Josefem Nikolausem Sallerem

(dále jen „*nájemce*“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu:

PREAMBULE

Smluvní strany mezi sebou pokládají za nesporný tento právní a skutkový stav:

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- **pozemek p. č. 463/29** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 1484 m²
- **pozemek p. č. 463/30** (ostatní plocha) o výměře 125 m²
- **pozemek p. č. 463/31** (ostatní plocha) o výměře 528 m²
- **pozemek p. č. 463/34** (ostatní plocha) o výměře 339 m²

zapsaných na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro obec Ústí nad Labem a katastrální území **Krásné Březno**.

2. Pronajímatel je oprávněn přenechat předmět nájmu nájemci na základě Statutu Města Ústí nad Labem.
3. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu předmětu nájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele v době od 3. 12. 2018 do 18. 12. 2018.

I. Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto smluvního vztahu v souladu s vůlí smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel se zavazuje v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, a to ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází.
3. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu a zavazuje se platit za to pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou následující nemovité věci:
 - **pozemek p. č. 463/29** o výměře 1484 m²
 - **pozemek p. č. 463/30** o výměře 125 m²
 - **pozemek p. č. 463/31** o výměře 528 m²
 - **pozemek p. č. 463/34** o výměře 339 m²

zapsané na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro obec Ústí nad Labem a katastrální území **Krásné Březno** (dále jen *předmět nájmu*).

2. List vlastnictví je přílohou č. 1 a katastrální mapa s vyznačenými pozemky, které se touto smlouvou pronajímají, je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že se při předání předmětu nájmu přesvědčil, že předmět nájmu je v takovém stavu, aby jej mohl nájemce užívat k uvedenému účelu.

III. Způsob užívání

1. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu, kterým je **provozování prodejní haly čp. 809 umístěné na pozemku p. č. 463/29 v k. ú. Krásné Březno**, tak jak bylo schváleno na jednání Rady městského obvodu Ústí nad Labem - Neštěmice dne 21. 11. 2018, usnesením č. 29/1R/18.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předmět nájmu nájemci předá, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu stojí a leží.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději do 10 dnů od skončení nájemního vztahu.
4. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy týkající se požární ochrany, ekologie a ochrany veřejného zdraví a bezpečnosti při práci. Za porušení těchto povinností odpovídá nájemce. V případě, že by za porušení těchto povinností byl orgánem státní správy poškozen pronajímatel, je nájemce povinen nahradit mu škodu tím vzniklou.

VI. Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu, jakož i jeho část, do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VII. Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení.

VIII. Nájemné

1. Smluvní strany si sjednaly cenu nájmu částkou **108,- Kč/m²/rok**. Nájemné je splatné na účet pronajímatele ve čtvrtletních splátkách ve výši 66.852,- Kč vždy nejpozději do 20. dne prvního měsíce každého čtvrtletí v kalendářním roce.
2. Pronajímatel je oprávněn výši ročního nájemného upravit v závislosti na míře inflace vyhlášené státním orgánem za předchozí kalendářní rok, ne však více než o zjištěný index inflace, a nejdříve za rok následující po uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatel toto zvýšení oznámí nájemci písemně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Pro případ prodloužení s plněním peněžitých závazků si smluvní strany sjednaly úrok z prodloužení ve výši 10 % p. a. (roční úroková sazba).

IX. Trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou do 31. 8. 2019**. Obě smluvní strany mohou nájem vypovědět, a to písemně.
2. Výpovědní doba se sjednává dvouměsíční a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájem kromě toho zaniká:

- a) zánikem předmětu nájmu;
 - b) výpovědí pronajímatele s měsíční výpovědní dobou v případě prodlení s úhradou nájemného delším než 5 týdnů.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem a tím způsobí pronajímateli značnou újmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
 4. Nájemce se zavazuje předat nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, a to řádně vyklizený, ve stavu schopném dalšího nájmu.
 5. O předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli po ukončení nájmu bude sepsán předávací protokol.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být realizovány pouze formou číslovaných písemných dodatků.
3. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům v rozsahu této smlouvy, a že jim nejsou známy žádné právní ani faktické překážky bránící jejímu uzavření.
4. Smluvní strany se dále zavazují, že veškeré neshody budou řešit nejprve společným jednáním. Strany si sjednaly, že případné spory z nájemního vztahu budou projednávány před místně příslušným soudem pronajímatele.
5. Smluvní strany si dohodly, že veškeré písemnosti adresované na známou adresu druhé strany, jsou doručeny jejich uložením na poště, i když se o tom adresát nedozvěděl.
6. Smluvní strany se zavazují, že si budou vzájemně oznamovat změny své právní subjektivity a adresy sídla tak, aby nevznikly problémy s doručováním písemností.
7. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy:

V Ústí nad Labem dne	V Otvicích dne
<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>Statutární město Ústí nad Labem zastoupené starostkou městského obvodu Ústí nad Labem – Neštěmice Yvetou Tomkovou</p>	<hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/> <p>NewCo Immo CZ GmbH odštěpný závod zastoupen jednatel Josefem Nikolausem Sallerem</p>