

Nájemní smlouva

Níže uvedené smluvní strany:

Ústav fyziky atmosféry AV ČR, v. v. i.

se sídlem: Boční II 1401, 141 00 Praha 4
IČO: 68378289
DIČ: CZ68378289
zapsán: v rejstříku veřejných výzkumných institucí, vedeném Ministerstvem školství mládeže a tělovýchovy ČR
zastoupený: doc. RNDr. Zbyňkem Sokolem, CSc., ředitelem
(dále také jen jako „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Destinační agentura České středohoří, o.p.s.

se sídlem: Komenského 748/4, Předměstí, 412 01 Litoměřice
IČO: 28750853
DIČ: CZ 28750853
zastoupená: Ludškem Jirmanem, ředitelem
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. O 325
(dále také jen jako „**nájemce**“) na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto

nájemní smlouvu:

Článek 1 Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem následujících nemovitostí:
 - pozemku parc. č. st. 165/3, určeného geometrickým plánem č. ad196-561/2020, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba, vše v k. ú. Milešov u Lovosic, obec Velemín, zapsáno na LV č. 85 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Geometrický plán č. ad196-561/2020 je přílohou smlouvy.
- 1.2. Předmětem nájmu na základě této nájemní smlouvy jsou:
 - pozemek parc. č. st. 165/3 - zastavěná plocha a nádvoří,
 - budova bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. st. 165/3.

-
- 1.3. Touto smlouvou pronajímatel přenechává předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci, za což se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.

Článek 2 Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je rozšíření poskytování služeb turistického ruchu na vrcholu hory Milešovka.

Článek 3 Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 9. 2020 na 10 let.
- 3.2. Pronajímatel předal předmět nájmu nájemci dne 30. 7. 2020 za účelem přípravy nutných stavebních úprav. O předání a převzetí předmětu nájmu a o předání klíčů byl vyhotoven písemný předávací protokol, který byl podepsán oběma smluvními stranami a je v něm stručně popsán stav předmětu nájmu včetně vybavení.

Článek 4 Nájemné a další platby související s předmětem nájmu

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli roční nájemné ve výši 20 000 Kč (slovy dvacet tisíc). K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 4.2. Smluvní strany sjednávají inflační doložku spočívající v tom, že poskytovatel může počínaje rokem 2021 vždy k 1. lednu jednostranně zvýšit sjednanou výši úhrady o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, oficiálně zveřejněnou Statistickým úřadem České republiky, popř. jiným subjektem, který vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za období uplynulých 12 měsíců („Index“). Za základ bude považována výše úhrady ke dni podpisu smlouvy, resp. výše úhrady ke dni posledního předcházejícího zvýšení úhrady. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že výše úhrady nebude výše uvedenou úpravou o Index po dobu trvání smlouvy nikdy snižována a výsledná hodnota úhrady bude zaokrouhlována na celé stokoruny. Informace o valorizaci bude uvedeno na faktuře. Pro další roky bude za základ valorizace počítána vždy předchozí již valorizovaná úhrada. Provozovatel se zavazuje úhradu zvyšovanou o inflaci poskytovateli hradit. Smluvní strany se dohodly, že navýšování úhrady o inflaci nebude řešeno dodatky ke smlouvě.
- 4.3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši odpovídající ročnímu nájemnému na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to vždy k poslednímu dni měsíce září příslušného roku.
- 4.4. Úhrada nákladů za spotřebovanou elektrickou energii bude uskutečňována na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem čtvrtletně. Fakturovaná částka bude odpovídat skutečnému odběru.
- 4.5. Úhrada nákladů za ostatní služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je řešena samostatnou smlouvou o poskytování služeb.

- 4.6. Neúplný nebo nesprávně vyhotovený daňový doklad je nájemce oprávněn vrátit před skončením doby splatnosti s označením vad, které namítá. Vrácením daňového dokladu se zastaví běh doby splatnosti. Doručením opraveného nebo nově vyhotoveného dokladu počne běžet nová doba splatnosti.

Článek 5

Další povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu dohodnutým v této nájemní smlouvě a v souladu s právními předpisy vztahujícími se k jejich užívání, zejména bezpečnostními, hygienickými, protipožárními a ekologickými normami.
- 5.2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu na základě předchozí dohody, a to za účelem kontroly nakládání s předmětem nájmu, jejich technického stavu, způsobu jejich užívání, nejvýše však 4x za kalendářní rok.
- 5.3. Nájemce se dále zavazuje:
- neohrožovat veřejný pořádek;
 - zajistit veškeré zákonem stanovené revize, prohlídky a zkoušky veškerých vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu a na základě žádosti pronajímatele předat mu kopie výstupů z těchto revizí, prohlídek a zkoušek;
 - chránit předmět nájmu před poškozením, nadměrným opotřebením a hlukem.
- 5.4. Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu a ani na předmětu nájmu provádět terénní úpravy, stavby oplocení ani jiné podstatné změny. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.
- 5.5. Nájemce se po dobu nájmu zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu předmětu nájmu, tj. zejména úklid a udržování čistoty předmětu nájmu, pořádku a bezpečnosti provozu a provádění drobných oprav. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní a dalšího zařízení a technologií, mytí oken, prosklených ploch.
- 5.6. Ke dni ukončení nájmu se nájemce zavazuje protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, bez mobilního vybavení interiéru (nábytek, vybavení skladů a zázemí) a čisté, včetně jejich součástí a příslušenství s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.
- 5.7. Nájemce se zavazuje, že zajistí a po dobu trvání této smlouvy bude udržovat v platnosti na své vlastní náklady přiměřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při provozní činnosti nájemce v předmětu nájmu, zejména na majetku pronajímatele v minimální výši 500.000,- Kč. Nájemce je povinen předložit pronajímateli na vyžádání kopie příslušných pojišťovacích smluv/pojistek do 30 dnů od žádosti pronajímatele.

- 5.8. Nájemce potvrzuje, že se řádně seznámil s energetickou náročností předmětu nájmu a budovy a že mu byly před podpisem této smlouvy pronajímatelem předloženy veškeré zákonem vyžadované doklady k prokázání energetické náročnosti předmětu nájmu a budovy, zejména ve smyslu §7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií v aktuální znění
- 5.9. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě.

Článek 6

Další povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání předmětu nájmu jiným způsobem, než je uvedeno v této smlouvě.
- 6.2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce na předmětu nájmu, a to i z venku na budově, umístil označení nájemce a název provozovny nájemce a další označení související s nájemcem (např. vývěsní štíty, loga, nápisy apod.).

Článek 7

Ukončení nájmu

- 7.1. Tato smlouva může být ukončena dohodou smluvních strany nebo z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že bude nájemce v prodlení s hrazením nájemného či jiných plateb na základě této smlouvy déle než 30 dnů nebo pokud bude porušovat své povinnosti z této smlouvy, a nezjedná nápravu ani do 5 dnů od písemného upozornění ze strany pronajímatele.

Článek 8

Ustanovení o doručování

- 8.1. Veškeré písemnosti související s touto smlouvou se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v této smlouvě, či na email tam, kde je to výslovně uvedeno. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem uvedeným v tomto článku. Kde je to ve smlouvě výslovně uvedeno, mohou smluvní strany doručovat i na email kontaktní osoby uvedený v této smlouvě, přičemž email se považuje za doručený první pracovní den následující po odeslání.
- 8.2. Nebyl-li pronajímatel nebo nájemce na uvedené adrese zastižen, písemnost se prostřednictvím poštovního doručovatele uloží na poštu. Nevyzvedne-li si účastník zásilku do deseti kalendářních dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se účastník o doručení nedozvěděl.
- 8.3. Kontaktní osobou na straně pronajímatele je XXXXXXXXXXXX tel. XXXXXXXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXXXX
- 8.4. Kontaktní osobou na straně nájemce je XXXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXX

Článek 9 Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato smlouva a právní vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.
- 9.2. Tato smlouva byla dne 08. 09. 2020 projednána dozorčí radou pronajímatele.
- 9.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 9.4. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že na právní vztahy vzniklé touto smlouvou nebudou aplikovat ust. § 1793 až 1795, 1805 odst. 2 a 1971 občanského zákoníku.
- 9.6. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným či nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení i nadále v platnosti, ledaže právní předpis stanoví jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradit jiným, odpovídajícím účelu ustanovení neplatného či nevymahatelného.
- 9.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, pro každou smluvní stranu jeden.
- 9.8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jelikož je objednatel povinnou osobou ve smyslu tohoto zákona, a s jejím zveřejněním souhlasí. Zveřejnění se zavazuje zajistit objednatel do 10 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

V Praze dne 08. 09. 2020

V Litoměřicích dne 08. 09. 2020

.....
za pronajímatele
doc. RNDr. Zbyněk Sokol, CSc.,
ředitel

.....
za nájemce