

Smlouva o nájmu věcí movitých

dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

s Kupní smlouvou s odkládací podmínkou

dle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník)

uzavřená dne níže uvedeného
mezi

pronajímatelem a prodávajícím:

Město Mariánské Lázně, se sídlem úřadu 353 01 Mariánské Lázně, Ruská 155, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, zastoupené starostou města Ing. Martinem Kalinou
(dále jen **pronajímatel**, popř. **prodávající**, popř. **smluvní strana**)

a

nájemcem a kupujícím:

Boheminium Mariánské Lázně s. r. o., se sídlem: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 49550594, DIČ: CZ49550594, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 23699, zastoupená jednatelem [REDAKCE]
(dále jen **nájemce**, popř. **kupující**, popř. **smluvní strana**)

takto:

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Město Mariánské Lázně je vlastníkem areálu nemovitostí, kde nájemce provozuje Park Boheminium (Miniaturpark) v Mariánských Lázních, přičemž Boheminium a Miniaturpark jsou zapsané ochranné známky nájemce zapsané v databázi ochranných známek přihlášených u Úřadu průmyslového vlastnictví pod č. zápisu 373248 a č. zápisu 373614. Areál je již předmětem nájmu sjednaném mezi smluvními stranami, a to na základě Smlouvy o nájmu ze dne 1.1.2011 (dále jen Smlouva o nájmu parku). V tomto areálu je umístěna expozice modelů miniatur historických objektů v měřítku 1:25, kdy část těchto modelů je ve vlastnictví města Mariánské Lázně a část je ve vlastnictví nájemce. Seznam modelů, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, je Přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále jen předmět nájmu, popř. předmět koupě).
2. Modely ve vlastnictví Města Mariánské Lázně, které jsou předmětem nájmu, byly svěřeny do správy městské příspěvkové organizace SPRÁVA MĚSTSKÝCH SPORTOVIŠŤ p.o., se sídlem: Tyršova 621/21a. 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 72559772 (dále jen SMS). SMS má s nájemcem uzavřenou Smlouvu o nájmu a podnájmu movitých věcí ze dne 13. 04. 2017, na základě které nájemci poskytla předmět nájmu do užívání, a to do 31. 12. 2020. SMS již nebude od 01. 01. 2021 se svěřeným majetkem, tj. s předmětem nájmu dále nakládat a právní jednání zřizovatele sjednané touto smlouvou bere na vědomí.
3. Zájmem smluvních stran je zajištění řádného a úspěšného provozu areálu, jeho rozvoje a péče o spokojenost návštěvníků, zejména dosahování dlouhodobých pozitivních hodnocení, např. označení areálu jako „jedné z nejnavštěvovanějších atrakcí v Karlovarském kraji“. Z tohoto důvodu je uzavírána tato smlouva o nájmu se smlouvou kupní na prodej modelů z vlastnictví pronajímatele do vlastnictví nájemce při splnění sjednaných podmínek. Účelem nájmu je umístění modelů veřejně přístupné expozici v areálu Parku Boheminium v Mariánských Lázních (Krakonoš č.p. 665, 353 01 Mariánské Lázně) a zajištění odborné péče o ně.

II.

Nájem a doba jeho trvání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za výše uvedeným účelem a nájemce se zavazuje za to hradit nájemné. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to s účinností od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2025, tj. na pět let.
2. Smluvní strany konstatují v návaznosti na čl. I. odst. 2 smlouvy, že nájemce předmět nájmu do 31. 12. 2020 užíval na základě smluvního ujednání s příspěvkovou organizací pronajímatele, předmět nájmu má proto již v dispozici a řádně ho užívá, proto není třeba provádět předání a převzetí předmětu nájmu. Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

III.

Nájemné a platební podmínky

1. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu činí celkem 227.599, - Kč vč. DPH, slovy: dvě stě dvacet sedm tisíc pět set devadesát devět korun českých. Nájemné zahrnuje DPH v zákonné výši.
2. Nájemné je splatné v jedné splátce, a to vždy nejpozději do 30. 06. příslušného roku, za který je nájemné hrazeno, tj. první roční nájemné za rok 2021 bude uhrazeno nejpozději do 30. 06. 2021 a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zdanitelným plněním se pro tyto účely stanovuje datum 1. 6. příslušného roku.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění a náklady spojené s uplatněním pohledávky dle příslušného předpisu.
4. Nájemné za celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy bude činit celkem částku 1.137.995, - Kč, slovy: jeden milion jedno sto třicet sedm tisíc devět set devadesát pět korun českých včetně DPH, přičemž v případě naplnění podmínek kupní smlouvy dle čl. IV. této smlouvy bude celé nájemné považováno za úhradu kupní ceny.

IV.

Kupní smlouva s odkládací podmínkou

1. Prodávající na základě této smlouvy a ve smyslu ust. § 548 odst. 2 občanského zák. podmíněně převádí do vlastnictví kupujícího předmět koupě specifikovaný v Příloze č. 1, přičemž vlastnické právo k předmětu koupě přejde na kupujícího okamžikem splnění poslední z níže uvedených podmínek, které musí být kumulativně splněny.
2. Vlastnické právo k předmětu koupě přejde na kupujícího dnem 01. 01. 2026 při splnění:
 - 2.1. Uplynutí sjednané doby nájmu dle této smlouvy, tj. vlastnické právo lze nabýt až po dni 31. 12. 2025.
 - 2.2. Provedení úhrad všech ročních splátek nájemného za celou dobu trvání nájmu ze strany nájemce, tj. provedení úhrady celkové částky nájmu dle čl. III. odst. 4 smlouvy, a to nejpozději do 31. 12. 2025. Řádná a včasná úhrada celkové částky nájemného ve výši 1.137.995, - Kč, slovy: jeden milion jedno sto třicet sedm tisíc devět set devadesát pět korun českých včetně DPH, bude považována za úhradu kupní ceny.

- 2.3. Trvání nájmu areálu nemovitostí sjednaný mezi smluvními stranami na základě Smlouvy o nájmu parku.
3. Nebude-li odkládací podmínka ve všech bodech řádně a včas splněna, pak se ujednání o kupní smlouvě ruší a zůstávají v platnosti ustanovení o nájmu věcí movitých.
 4. Strany výslovně ujednaly, že dojde-li ke skončení nájmu nemovitostí v areálu parku ze strany pronajímatele bez vážného důvodu do 31.12.2025, pak má nájemce možnost doplatit nájem, resp. kupní cenu a nabýt tak vlastnictví k předmětným modelům ještě před datem určeným v bodu 2.1.
 5. Ke dni nabytí vlastnického práva se považuje předmět koupě i za řádně předaný a převzatý. Kupující výslovně potvrzuje, že předmět koupě do svého vlastnictví nabývá a přijímá úhrnkem, tj. tak jak stojí a leží.
 6. V případě, že před převodem vlastnického práva k předmětu koupě dojde k zániku některé z miniatur, tj. některé z položek specifikovaných v Příloze č. 1, a to nikoliv zaviněním nájemce, pak se smluvní strany dohodly, že tato skutečnost bude mít vliv na výši kupní ceny a kupní cena bude vypořádána tak, že z ní bude hodnota tohoto modelu miniaturny odečtena v poměrné výši se zohledněním doby pronájmu.

V.

Údržba, renovace a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen plně ke své tíži provádět údržbu, renovace a zásadní opravy předmětu nájmu, a to nad rámec běžné denní údržby dle ročního plánu údržby a oprav modelů.
2. V případě, že dojde k přechodu vlastnictví na nájemce, je nájemce povinen převzít modely miniatur ve stavu, ve kterém je dle této smlouvy převzal.
3. V případě, že nedojde k přechodu vlastnictví vinou nájemce na nájemce a modely budou vráceny pronajímateli, pak musí být tyto modely vráceny minimálně ve stavu dle odborného posouzení, které tvoří přílohu této smlouvy a kde je aktuální hodnota a stav těchto modelů specifikován. Při skončení nájmu tímto způsobem, není nájemce oprávněn postupovat dle ust. § 2225 odst. 2 občanského zák., tj. není oprávněn si od modelů oddělit a vzít vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem. Při skončení nájmu vylučují strany postup dle ust. § 2220 odst. 1 občanského zák., neboť údržbou, renovacemi a opravami, které se nájemce zavazuje provádět, nedochází ke zhodnocení modelů, ale k zachování jejich existence. V tomto smyslu nájemce prohlašuje, že se vzdává veškerých nároků na vyrovnání ohledně v minulosti realizovaných investic do předmětu nájmu a současně se tak vzdává nároků na vyrovnání ohledně investic budoucích prováděných v souladu s touto smlouvou.

VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat jako řádný hospodář ke sjednanému účelu. Nájemce odpovídá zejména za škody vzniklé jeho provozní činností s tím, že se nevylučuje jeho jiná případná odpovědnost z deliktů dle občanského zák. a jiných právních předpisů. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce v této souvislosti rovněž odpovídá za případnou nemajetkovou újmu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu dále zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy a

údržbu předmětu nájmu, jejich součástí a příslušenství.

3. V případě, že dojde bez zavinění nájemce k jakékoliv události, která dočasně znemožní, nebo výrazným způsobem omezí možnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, zavazuje se nájemce, že učiní bezodkladně kroky směřující k odstranění příčin omezení, jakož i k odstranění následků z toho vzniklých. O vzniku takové události je nájemce povinen pronajímatele bezodkladně informovat. Nájemce je s ohledem na to, že předmět nájmu bezprostředně užívá, povinen učinit bezodkladně taková opatření, která odvrátí a omezí vznik další škody. Pronajímatel se zavazuje v rámci jeho možností poskytnout součinnost.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, kontrolu jeho užívání dle podmínek sjednaných touto smlouvou, a to vždy v denní dobu v pracovní dny, na výzvu pronajímatele učiněnou nejméně 3 dny předem. Kontrola bude vykonávána v doprovodu nájemcem pověřené osoby.
5. Nájemce je oprávněn užívat fotografie a označení modelů bezplatně na svých tiskových reklamních materiálech, webových prezentacích a jiných obrazových výstupech.
6. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo (podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Pojištění předmětu nájmu proti krádeži, živelné pohromě nebo vandalismu zabezpečuje pronajímatel.
8. Nájemce není oprávněn tuto smlouvu postoupit třetí osobě, není oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy v rámci prodeje závodu nebo jeho části, propachtování závodu nebo jeho části jiné třetí osobě, není ani oprávněn převést práva a povinnosti z této smlouvy v rámci jakéhokoliv druhu přeměny společnosti, popř. nepeněžitého vkladu do společnosti, a to bez udělení písemného souhlasu ze strany pronajímatele.

VII. Skončení nájmu

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu,
 - b) dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou s uvedením důvodu výpovědi, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v hrubém rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - b) bude-li ohledně nájemce pravomocně rozhodnuto o jeho úpadku, nebo bude-li s nájemcem jako povinným zahájeno exekuční řízení a vznikne tak důvodná obava, že movitý majetek nacházející se v předmětu nájmu bude předmětem prodeje v rámci provádění exekuce,
 - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli nebo jinak hrubě poškozují práva a zájmy pronajímatele, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele; v písemné výzvě pronajímatel uvede, v čem spatřuje porušení povinnosti a poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatků,
 - d) nájemce již nebude mít v nájmu areál nemovitostí dle Smlouvy o nájmu parku.
3. Smluvní strany si výslovně stanovují (demonstrativní výčet), co zejména považují za hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce takto:
 - a) nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou splátky nájemného,
 - b) nájemce dá předmět nájmu, nebo jakoukoliv jeho část, do podnájmu třetí osobě bez souhlasu

pronajímatele.

4. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou s uvedením důvodu výpovědi, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemci skončí nájem dle Smlouvy o nájmu parku,
 - b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
5. Smluvní strany se dohodly, že důvodem k výpovědi nemůže být tzv. vyšší moc (např. nepřízeň počasí, důsledek vandalizmu atd.).
6. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Všechny výpovědní doby počínají od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy výpověď byla doručena druhé straně.
7. V případě skončení nájmu, kdy nedochází k následnému převodu vlastnického práva dle ujednání o kupní smlouvě, je nájemce povinen předmět nájmu pronajímateli odevzdat v den, kdy nájem končí. O předání a převzetí bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Předmět nájmu musí být odevzdán ve stavu, v jakém jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a současně s přihlédnutím k provedeným opravám a úpravám sjednaným dle této smlouvy.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši alikvotní části sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu, tj. všechny jeho součásti, skutečně odevzdá.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech neupravených touto smlouvou se smluvní strany řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Neplatnost určitého jednotlivého ustanovení neovlivňuje platnost celé smlouvy. V případě neplatnosti jednotlivého ustanovení se smluvní strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které svým věcným, popř. ekonomickým účelem co nejvíce odpovídá neplatnému ustanovení a účelu a smyslu této smlouvy.
2. Pro případ, kdy jsou smluvní strany dle této smlouvy povinny se vzájemně informovat, popř. všeobecně komunikovat (tj. neplatí pro jednání směřující k zániku, změně nebo vzniku práv a povinností, tj. pro zasílání výpovědí, uzavírání dodatků apod.), se smluvní strany dohodly, že bude dostatečné tak činit prostřednictvím svých e-mailových adres, nebo telefonních kontaktů:

	Pronajímatel	Nájemce
Kontaktní osoba		
Telefon		
E-mail		
ID schránky		
Doručovací adresa	sídlo městského úřadu	

Změní-li se v průběhu trvání smlouvy jakýkoliv kontaktní údaj, je smluvní strana povinna tuto změnu bez prodlení, nejpozději do 10 dnů, oznámit druhé smluvní straně.

3. V případě zasílání písemností poštou se smluvní strany dohodly na tomto způsobu doručování – doporučená zásilka bude považována za doručenu i v případě, kdy si ji smluvní strana nevyzvedne v úložné lhůtě u provozovatele poštovních služeb nebo zásilku odmítne převzít. V případě

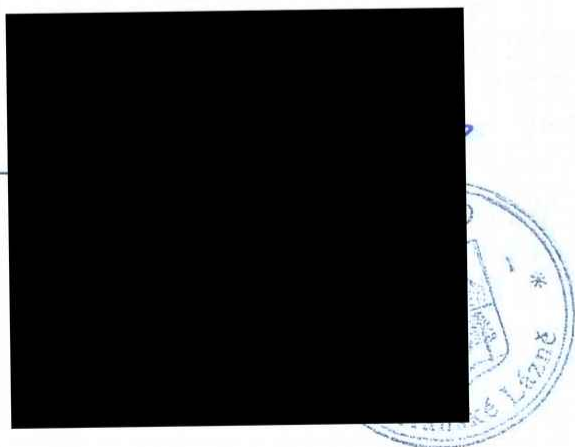
doručování dokumentů elektronickou cestou se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky, tj. způsobem podle zák. č. 300/2008 Sb. o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.

4. Smluvní strany si ujednaly v souladu s ust. § 89a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád v platném znění, prorogační doložku s tím, že v případě jejich sporu, který by byl řešen soudní cestou, je místně příslušným soudem místně příslušný soud pronajímatele.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem 01. 01. 2021.
6. Tato smlouva s ohledem na výši plnění podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. (o registru smluv), s tím, že její uveřejnění po jejím oboustranném podpisu zajistí nejpozději do 5 pracovních dnů pronajímatel.
7. Uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno usnesením zastupitelstva města Mariánské Lázně č. ZM/353/20 ze dne 3. 11. 2020.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží dvě pare smlouvy. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku.
9. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu se záměrem, který sledují a odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli, a dále prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemné dohodě bez jakýchkoliv vnitřních výhrad a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

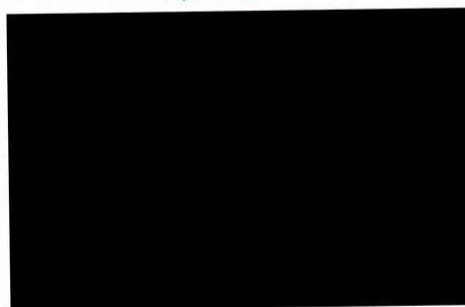
V Mariánských Lázních dne 18. 11. 2020

V Mv. Krušovice dne 18. 11. 2020

Pronajímatel:



Nájemce:



PŘÍLOHA č. 1 – Seznam modelů
ke Smlouvě o nájmu věcí movitých
a ke Kupní smlouvě s odkládací podmínkou

pronajímatel a prodávající: Město Mariánské Lázně

nájemce a kupující: Boheminium Mariánské Lázně s. r. o.

	Název	Výroba	Současná cena
1	Horský hotel Ještěd	2004	139 613 Kč
2	Hrad Kokořín	2005	108 237 Kč
3	Karolínin pramen	2008	41 165 Kč
4	Kolonáda Křížového pramene	2000	16 751 Kč
5	Kostel Panny Marie Pomocné v Železné Rudě	1999	22 053 Kč
6	Kostel sv. Bartoloměje v Kočí	2005	24 659 Kč
7	Kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře	2002	114 237 Kč
8	Lanovka Ještěd	2004	24 018 Kč
9	Letohrádek Hvězda	2009	57 070 Kč
10	Lod' požární Veverka	2000	6 581 Kč
11	Mlýn Rudrův	1999	19 223 Kč
12	Mlýn větrný Kuželov	2002	8 382 Kč
13	Poutní kaple Panny Marie ve Stožci	2010	20 723 Kč
14	Rotunda sv. Jiří na hoře Říp	1998	20 657 Kč
15	Rozhledna Hamelika	2008	6 882 Kč
16	Rozhledna Krásno	2004	22 657 Kč
17	Staré bělidlo	1999	13 223 Kč
18	Statek Holašovice I.	2005	27 912 Kč
19	Vinné sklepy Strážnice	2002	21 423 Kč
20	Zámek Karlova Koruna	2009	98 458 Kč
21	Zámek Kynžvart	2004	58 324 Kč
22	Zámek Litomyšl	2014	220 529 Kč
23	Zámek Ratibořice	2004	45 216 Kč
	Celkem		1 137 993 Kč