## Nájemní smlouva

**Město Třeboň**

IČ: 00247618

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

zastoupené Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou města

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

**a**

**MUZEUM ČOKOLÁDY a MARCIPÁNU o.p.s.**

IČ: 28099770

se sídlem Kotnovská 138/13, 390 01 Tábor

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností u Krajského soudu v Českých Budějovicích odd. O, vl. 171

zastoupená Petrou Kovandovou, ředitelkou

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

**Nájemní smlouvu:**

1. **Předmět a účel smlouvy**
2. Pronajímatel, město Třeboň, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro obec a k. ú. Třeboň; jedná se o pozemek parc. č. KN 46 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 302 m2 v k. ú. Třeboň a na něm vybudovaná stavba (objekt k bydlení) – budova č.p. 103/I na Masarykově náměstí v Třeboni.
3. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory o výměře 174,02 m2 v budově č.p. 103/I na Masarykově náměstí v Třeboni, které se nacházejí na části pozemku parc. č. KN 46 v k. ú. Třeboň, když tyto jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1, nedílné součásti této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
4. Náplní činnosti nájemce jsou obecně prospěšné služby za účelem provozování Muzea čokolády, provozování a prodeje výrobků chráněných dílen a chráněných pracovišť a pracovišť zejména se zaměřením na oblast služeb a řemeslné výroby (čokoláda, marcipán, cukrářské dekorace, její využití v rehabilitaci, dřevo, kovo a další přírodní i umělé materiály), provozování činností přednáškových, publikačních dokumentačních, výstavních a osvětových, provádění sociologických průzkumů a činností v síti internet a vzdělávací činnost.
5. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání předmět nájmu, a to v souladu s kolaudačním souhlasem, který bude tvořit Přílohu č. 2 této smlouvy, za účelem vybudování a provozování stálé expozice „Třeboň v marcipánu“ a k provozování obecně prospěšných služeb uvedených v předchozím odstavci. Nájemce se zavazuje zahájit svoji provozní činnost v předmětu nájmu (zejména zpřístupnit svoji expozici „Třeboň v marcipánu“ široké veřejnosti) nejpozději do 01.05.2017. Den zahájení provozní činnosti nájemce oznámí nájemce písemně pronajímateli nejpozději v den zahájení provozní činnosti nájemce.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a předmět nájmu shledal způsobilým k zamýšlenému způsobu užívání.
7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není možné měnit účel užívání stanovený touto smlouvou.

**II. Užívání předmětu nájmu, běžné opravy, údržba a revize předmětu nájmu**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu pronajímatel předá nájemci, na základě předávacího protokolu, nejpozději však do 28.02.2017, přičemž nájemce následně zahájí rekonstrukci předmětu nájmu dle čl. V. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dbát o dobrý stav předmětu nájmu a zavazuje se jej užívat s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je odpovědný za všechny škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami. Této odpovědnosti se nelze zprostit.
4. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání předmětu nájmu, zejména předpisy bezpečnosti, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů), jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce.
5. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení vybavení či jiného movitého majetku ve vlastnictví nájemce nebo vneseného do předmětu nájmu třetími osobami.
6. Bez předchozího souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě, ani převést právo nájmu k předmětu nájmu na jinou osobu nebo postoupit na jakoukoliv třetí osobu práva z této smlouvy.
7. Nájemce udržuje na své náklady předmět nájmu za všech okolností ve stavu, v jakém se nacházel na počátku nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. Nájemce vyvíjí maximální úsilí o zvelebování předmětu nájmu.
9. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vyjma rekonstrukce předmětu nájmu dle čl. V. této smlouvy.
10. Nájemce provádí běžnou údržbu, běžné opravy a veškeré revize, přičemž nese náklady s tímto spojené; co se rozumí běžnou údržbou, běžnou opravou, popř. revizí je uvedeno v Příloze č. 3, jakožto nedílné součásti této smlouvy.
11. Nájemce předloží pronajímateli seznam provedených oprav vč. revizí za kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 20.01. následujícího roku.

**III. Nájemné, náklady za služby související s nájmem**

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou smluvních stran ve výši 1 500,00 Kč/m2/rok za komerční část předmětu nájmu (o výměře 114,53 m2) a 500,00 Kč/m2/rok za nekomerční část předmětu nájmu (o výměře 59,49 m2) počínaje dnem zahájení provozní činnosti nájemce, nejpozději však od 01.05.2017, přičemž po dobu rekonstrukce předmětu nájmu nebude nájemci účtováno nájemné. Nájemce se zavazuje řádně a včas platit nájemné.
2. Oproti placení nájemného bude pronajímatelem započítávána hodnota investice vynaložené na rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu provedená nájemcem (článek V. této smlouvy). Započítávaná částka oproti nájemnému musí být prokazatelně na rekonstrukci předmětu nájmu nájemcem vynaložena. Poté co bude započítávaná částka prokazatelně vynaložená na rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu (oproti nájemnému) vypořádána, bude budoucí nájemce hradit budoucímu pronajímateli smluvně sjednané nájemné uvedené v odstavci 1. tohoto článku.
3. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., č.ú. xxx, VS: xxx a to vždy nejpozději vždy k poslednímu dni v měsíci. Úhradou nájemného se rozumí připsání celkové částky nájemného na bankovní účet pronajímatele. Pro případ prodlení s placením nájemného bude k dlužnému nájemnému účtován zákonný úrok z prodlení; tímto ujednáním nebude dotčeno právo na náhradu škody v plné výši. Pronajímatel je oprávněn určení bankovního spojení pro účel úhrad nájemného v době trvání této smlouvy měnit formou písemného sdělení nájemci (tj. bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě).
4. V případě, že je budoucí nájemce plátce DPH, nebo se v průběhu trvání nájemního vztahu stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit budoucímu pronajímateli, který je oprávněn jednostranně zvýšit výši nájemného o DPH dle platných právních předpisů.
5. Smluvní strany se dohodly, že k výši nájemného sjednávají inflační doložku, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel spočítá takto indexované nájemné (navýšené o roční míru inflace) dle tohoto ustanovení smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikuje údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Poté pronajímatel nájemce písemně informuje o výsledcích kalkulace. Pokud dosáhne indexované nájemné vyšší částky než nájemné za předchozí rok, pronajímatel zašle nájemci bez zbytečného odkladu předpis nájemného na daný kalendářní rok. Toto oznámení bude řešeno formou písemného sdělení (bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě), přičemž toto sdělení bude nájemcem akceptováno.
6. Náklady na služby související s užíváním předmětu nájmu (vodné, stočené, elektrická energie, tepelná energie) bude hradit nájemce, a to přímo poskytovateli těchto služeb, se kterým uzavře příslušnou smlouvu.

**IV. Doba nájmu a ukončení smlouvy**

1. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 10 let s možností opce (dle § 2230 občanského zákoníku).
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah i před uplynutím sjednané doby trvání nájemního vztahu bez udání důvodu, avšak za současného dodržení podmínek dle čl. V. odst. 3 této smlouvy. Smluvní strany tak v případě výpovědi nájemce (bez udání důvodů) výslovně ujednávají odlišný postup od zákonného ustanovení § 2229 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době pokud:
4. je nájemce déle než dva měsíce v prodlení s platbou nájemného;
5. byl podán insolvenční návrh na majetek nájemce;
6. nájemce nevyužívá předmět nájmu v souladu se smlouvou;
7. nájemce pozbyl potřebná oprávnění či povolení k provozování předmětu nájmu;
8. nájemce nedodržuje nebo porušuje jiná ustanovení této smlouvy.
9. Výpovědní doba plyne od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
10. V případě zvlášť závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Pro účely této smlouvy se za zvlášť závažné porušení smlouvy, kromě důvodů stanovených zákonem, považuje zejména porušení povinností nájemce uvedených v článku I. odst. 4, odst. 5 a odst. 7, v článku II. odst. 1, odst. 2 odst. 4, odst. 6, odst. 7, odst. 8 odst. 9, a odst. 10 této smlouvy.
11. Žádná ze smluvních stran není oprávněna vypovědět tuto nájemní smlouvu po dobu jednoho roku od jejího uzavření.
12. Smluvní strany mohou tuto smlouvu stejně jako práva a povinnosti z ní vyplývající rozvázat písemnou dohodou.
13. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu.

**V. Rekonstrukce, stavební úpravy a investice do předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje být investorem rekonstrukce a stavebních úprav předmětu nájmu (např. výměna podlahy a vstupních dveří, vybudování sociálních zařízení, vybourání dřevěných příček, elektroinstalace atp.), když účelem této rekonstrukce je zejména vybudování stálé expozice „Třeboň v marcipánu“. Pronajímatel schválil nájemci rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu dle projektové dokumentace stavby: Expozice „Třeboň v marcipánu“ vypracované Ing. arch. Martinem Krausem a Ing. arch. Monikou Krausovou z prosince roku 2016, když nabídkový rozpočet s výkazem výměr činí 910 805,00 Kč vč. DPH. Cenová úroveň jednotlivých položek faktur za stavební práce nesmí převyšovat ocenění těchto prací položkami ceníku ÚRS Praha**.** Nájemce zaručuje pronajímateli, že se na provedené dílo bude vztahovat záruka 60 měsíců ode dne předání dokončeného díla.Rozsah rekonstrukce včetně podrobné specifikace jsou jako Příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce, jakožto investor stavby, investice a opravy do předmětu nájmu (dále jen „investice“), bude veškeré náklady související s rekonstrukcí předmětu nájmu hradit z vlastních finančních zdrojů. Nájemce je povinen převést investici odpovídající rekonstrukci předmětu nájmu do vlastnictví pronajímatele (pronajímatel bude investici odepisovat; tj. uvedené schválené a prokazatelně vynaložené náklady na rekonstrukci, stavební úpravy a investice do předmětu nájmu budou započítávány proti nájmu, a to až do úplného vyrovnání uvedených závazků a pohledávek). Nájemce není oprávněn od pronajímatele, a to ani v době po ukončení nájemního vztahu z důvodu uplynutí doby určité, na kterou byla smlouva uzavřena, požadovat jakoukoli finanční kompenzaci nákladů souvisejících s rekonstrukcí předmětu nájmu, vyjma uvedeného v čl. III. odst. 2. a čl. V. odst. 3 této smlouvy.
3. Pro případ ukončení nájemní smlouvy budoucím nájemcem před uplynutím 10 let od jejího uzavření si strany vypořádají vynaloženou investici a technické zhodnocení předmětu nájmu tak, že nájemce je oprávněn po pronajímateli požadovat rozdíl (dále jen „rozdíl“) mezi započteným nájemným podle čl. III. odst. 1. a odst. 2. této smlouvy a výší investice vynaložené na rekonstrukci a stavební úpravy předmětu nájmu, za podmínky, že investice bude řádně schválená pronajímatelem, a dále za podmínky, že nájemní vztah bude trvat alespoň po dobu jednoho roku. Rozdíl je splatný do devadesáti dnů od jeho vyčíslení nájemcem pronajímateli.

**VI. Smluvní pokuty**

V případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy (zejména čl. II. této smlouvy) má dotčená smluvní strana, kromě jiného, nárok na jednorázovou smluvní pokutu až do výše 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení smluvně stanovené povinnosti. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.

**VII. Závěrečná ustanovení**

1. Rada města Třeboně na svým usnesením č. 110/2017-65 ze dne 15.02.2017 schválila uzavření této smlouvy.
2. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Třeboni ve dnech 27.01.2017 až 13.02.2017.
3. 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. Příloha č. 4 obsahuje obchodní tajemství smluvních stran.
4. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vkládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují na výzvu jedné ze stran nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
6. Veškeré změny této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží budoucí pronajímatel a po jednom budoucí nájemce.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1) Specifikace předmětu nájmu (nebytových prostor)

2) Kolaudační souhlas

3) Specifikace běžných oprav, údržby a revizí

4) Rozsah rekonstrukce včetně podrobné specifikace

V Třeboni dne 27.02.2017

**Město Třeboň**  **MUZEUM ČOKOLÁDY a MARCIPÁNU o.p.s.**

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

Mgr. Terezie Jenisová, starostka Petra Kovandová, ředitelka

za pronajímatele za nájemce

Za správnost: JUDr. Mojmír Vonka