**N Á J E M N Í S M L O U V A**

Město Jindřichův Hradec

IČ: 00246875

DIČ: CZ00246875

číslo účtu:

se sídlem Klášterská 135/II, 377 01 Jindřichův Hradec II

ID DS: dc7b3kp

zastoupené starostou Ing. Janem Mlčákem, MBA

jako p r o n a j í m a t e l

a

Atelier Za Mák s.r.o.

IČ: 09823328

DIČ: CZ09823328

se sídlem Sedlo 13, 378 33 Číměř

ID DS: u6ezcs9

zastoupená jednatelem Ing. Janem Makovičkou

jako n á j e m c e

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

**N Á J E M N Í S M L O U V U**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem areálu bývalé „Krafferovy zahrady“ sestávající se z pozemků p.č. 1637/3 orná půda, o výměře 5368 m2, p.č. 1637/4 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 536 m2, jehož součástí je stavba bez čp/če, zem.stavba (skleníky), p.č. 1642 zahrada, o výměře 427 m2, p.č. 1639 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 219 m2, jehož součástí je stavba bez čp./če, objekt občanské vybavenosti, zaměřených geometrickým plánem č. 5275-4/2021, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a pozemku p.č. 1638 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m2, vše obec i k.ú. Jindřichův Hradec (dále také jen „nemovitosti“ či „předmět nájmu“).

**II.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává do užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy nájemci za účelem provozování činnosti se zaměřením na zahradnickou činnost a ponechání části zahrady jako veřejného parkově upraveného prostoru či ukázkové přírodní zahrady a za tímto účelem zpřístupnění zahrady či její části veřejnosti a školským zařízením.
2. Nájemce přebírá předmět nájmu k dočasnému užívání, k účelu touto smlouvou vymezenému a prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a bere na vědomí, že:
	* předmět pronájmu – zejména stavby skleníků a stavba bez čp/če – objekt občanské vybavenosti je pronajímatelem přenechán ve stavu nezpůsobilém užívání,
	* stávající stav areálu „Krafferovy zahrady“ vyžaduje komplexní rekonstrukci
	a revitalizaci,
	* na budovu bylo zpracováno statické posouzení, které tvoří přílohu č.2 této nájemní smlouvy, se kterým se seznámil před podpisem této smlouvy,
	* rozvody elektroinstalace jsou nevyhovující, je možná instalace rozvaděče,
	* areál je územním plánem zahrnut do ploch přestavby P55 „PV“ – veřejné prostranství a z části je areál zahrnut do ploch „SC“, přičemž využití ploch je dáno regulativy územního plánu. Podmínky využití předmětných ploch jsou přílohou č. 3 této smlouvy.
3. Rekonstrukci a revitalizaci areálu bude zajišťovat nájemce na své náklady a v souladu s písemným souhlasem pronajímatele a dále za podmínky, že rekonstrukce bude respektovat rozsah, způsob využití a účel stávajících staveb a bude v souladu s regulativy územně plánovací dokumentace města Jindřichův Hradec.
4. Pronajímatel poskytne nájemci součinnost, souhlasy a pověření nezbytná k tomu, aby nájemce mohl získat veškerá správní rozhodnutí k realizaci rekonstrukce
a revitalizace areálu na základě pronajímatelem předem odsouhlasené projektové dokumentace. Pronajímatel poskytne nájemci po předchozí dohodě součinnost i v případě získání možné dotace na rekonstrukci areálu a v případě potřeby uzavře za tímto účelem dodatek.
5. Nájemce svým jménem a na své náklady zajistí veškerá správní rozhodnutí nezbytná k tomu, aby mohl zahájit rekonstrukci a revitalizace areálu.
6. Nájemce svým jménem a na své náklady zajistí vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci a revitalizaci areálu, a to v součinnosti s pronajímatelem. Zejména bude konzultovat jednotlivé stupně zpracování projektové dokumentace. Před předáním příslušné projektové dokumentace stavebnímu úřadu, předloží nájemce tuto dokumentaci pronajímateli ke schválení. Nájemce předloží pronajímateli ke schválení rovněž projektovou dokumentaci vypracovanou pro případ, že rekonstrukce a revitalizace si vyžádá vícepráce oproti pracím podle schválené projektové dokumentace.
7. Nájemce nejpozději do dvou let od podpisu této smlouvy zahájí stavební řízení potřebné k rekonstrukci a revitalizaci areálu dle předem pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace.
8. Nájemce provede rekonstrukci a revitalizaci areálu dle vydaného stavebního povolení nejpozději do 5ti let od jeho vydání.
9. Nedodržení závazku dle čl. II odst. 7,8 je výpovědním důvodem k ukončení této smlouvy.

**III.**

**Doba trvání smlouvy**

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.4.2021 do 31.3.2041.

**IV.**

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje za dočasné užívání platit nájemné.
2. Výše ročního nájemného byla v souladu s usnesením rady města č. 204/9R/2021 ze dne 15.3.2021 stanovena dohodou ve výši 37.500,- Kč + příslušná sazba DPH . Poměrná část nájemného za období od 1.4.2021 do 31.12.2021 činí 28.125,-Kč + příslušná sazba DPH a bude uhrazena nejpozději do 31.5.2021 dle převzaté faktury.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je první den příslušného roku a může být pronajímatelem jednostranně měněn. Pro rok 2021 je datum uskutečnění zdanitelného plnění dle převzaté faktury.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné pro příslušný kalendářní rok stanoví pronajímatel, a to s ohledem na každoroční zvýšení nájemného podle růstu indexu cen v závislosti na růstu inflace stanovené Českým statistickým úřadem každoročně k 31.12, podle stavu ke stejnému datu předchozího roku, a to na základě oznámení pronajímatele doručeném nájemci. Pronajímatel je oprávněn zaslat takové oznámení o zvýšení nájemného o nárůst inflace cen nejpozději do 30.4. příslušného roku, přičemž nájemné je splatné do 31.5. příslušného roku.
2. Pokud pronajímatel nezašle nájemci oznámení dle předchozí věty, nájemce je povinen platit nájemné v nezměněné výši, přičemž nájemné je splatné do 31.5. příslušného roku.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné dle této smlouvy na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., pobočka Jindřichův Hradec, číslo účtu 19-0603140379/0800, variabilní symbol = 9051001051.
4. Nájemné je možné započíst na předem pronajímatelem odsouhlasené opravy nad rámec běžné údržby či technická zhodnocení areálu.
5. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen vyhotovit na své náklady ve spolupráci s pronajímatelem projektovou dokumentaci na rekonstrukci a revitalizaci areálu dle předloženého podnikatelského záměru, který je přílohou č. 4 této smlouvy, a zahájit stavební řízení nejpozději do 2 let od uzavření nájemní smlouvy. Nedodržení tohoto závazku je výpovědním důvodem k ukončení nájemní smlouvy.
2. Nájemce je povinen provést rekonstrukci a revitalizaci areálu vlastním nákladem dle vydaného stavebního povolení nejpozději však do 5ti let vydání tohoto povolení, nedodržení závazku je výpovědním důvodem k ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu rekonstruovat a revitalizovat v souladu
s touto smlouvu, regulativy územního plánu, schválenou projektovou dokumentací ve smyslu čl. II, odst. 3,4 a příslušnými právními a technickými předpisy. V průběhu rekonstrukce a revitalizace je povinen umožnit pronajímateli kontrolu příslušné dokumentace a dalších listin osvědčujících průběh prací. Za předpokladu dodržení bezpečnostních, hygienických a provozních předpisů je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu realizace rekonstrukce a revitalizace, zejména je povinen pronajímateli umožnit účast na kontrolních dnech v průběhu rekonstrukce.
4. Nájemce je povinen každou změnu projektové dokumentace předložit pronajímateli ke schválení.
5. Stavební práce mohou být zahájeny po splnění všech zákonných a smluvních podmínek, jimiž je nájemce vázán, po nabytí právní moci stavebního povolení a v souladu se schválenou projektovou dokumentací.
6. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem. Nájemce bere na vědomí, že příslušná rozhodnutí státních orgánů, potřebná k rekonstrukci a revitalizace areálu si zajistí sám vlastním nákladem. Po vydání kolaudačního souhlasu nájemce předá pronajímateli veškerou stavební dokumentaci týkající se rekonstrukce
a revitalizace areálu, tj. dokumentaci pro stavební povolení i dokumentaci skutečného provedení stavby s výjimkou těch částí dokumentace, které nájemce není oprávněn zpřístupnit třetím osobám, jelikož by tím porušil své povinnosti vůči autorům dokumentace nebo jiným osobám, jimž svědčí autorská či jiná obdobná práva k této dokumentaci.
7. Nejpozději do 3 měsíců ode dne vydání kolaudačního rozhodnutí vyčíslí nájemce celkové náklady, které vynaložil na rekonstrukci a revitalizaci areálu v rozsahu jejího technického zhodnocení (dále také jen „cena rekonstrukce“). K vyúčtování přiloží kopie všech faktur, které zaplatil nebo je povinen zaplatit dodavatelům jimiž byla rekonstrukce prováděna a zajišťována, jakož i doklady (zejména předávací protokoly osvědčující provedení prací). Do „ceny rekonstrukce“ se nezapočítávají náklady na vnitřní vybavení.
8. V případě, že na rekonstrukci a revitalizaci areálu bude nájemce čerpat dotaci, či jiné zdroje než vlastní bude tato součástí vyčíslení celkových nákladů dle čl. V odst. 7 této smlouvy.
9. Po vydání kolaudačního souhlasu bude nájemce nemovitosti provozovat a užívat výhradně ke sjednanému účelu na svůj náklad. Nájemce bude dbát na ochranu nemovitostí před poškozením a bude zabezpečovat plnění veškerých povinností, které příslušné právní předpisy ukládají uživatelům nemovitostí. Bude hradit veškeré služby a další činnosti spojené s jejím provozem.
10. Pronajímatel poskytne nájemci veškerou součinnost, kterou nájemce potřebuje
k řádnému užívání nemovitosti od pronajímatele jako vlastníka nemovitostí, včetně potřebných souhlasů, pověření a zmocnění.
11. Nájemce pojistí nemovitosti i svou odpovědnost za provoz nemovitostí a toto pojištění bude udržovat po celou dobu nájmu.
12. Nájemce umožní a zajistí, aby část areálu była ponechána jako veřejný parkově upravený prostor či ukázková přírodní zahrada, a za tímto účelem zpřístupní zahradu, či její část veřejnosti či školským zařízením, a to v rámci otevírací doby. Do doby realizace projektu bude areál zpřístupněn po předchozí dohodě s nájemcem, za předpokladu, že nebudou probíhat stavební práce či jiné práce související s probíhající revitalizací areálu.
13. Nájemce se zavazuje vypracovat provozní a návštěvní řád pro veřejně přístupnou část předmětu nájmu, včetně otevírací doby, který předloží pronajímateli ke schválení po dokončení rekonstrukce areálu. Součástí provozního řádu bude Provozní schéma areálu.
14. Nájemce není oprávněn po dobu trvání nájmu, bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, provádět žádné další změny na předmětu nájmu. Obsahem takovéto dohody musí být i výslovná specifikace toho, co pronajímatel povoluje, za jakých podmínek a ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a tato neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními či terénními úpravami.
15. Náklady na dodávku vodného a stočného, elektrické energie, úklid pronajatých nemovitostí a okolí, odvoz a likvidace odpadu a telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
16. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět pronájmu zhodnocený o provedenou rekonstrukci a revitalizaci areálu, která se dnem ukončení pronájmu stane bez jakékoliv náhrady neoddělitelnou součástí majetku pronajímatele.

**VI.**

**Údržba a opravy**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jen k účelu dohodnutému v čl. II této nájemní smlouvy.
2. Po celou dobu nájmu je nájemce povinen zajišťovat údržbu nemovitosti, jakož i drobné běžné opravy nezbytné pro běžný provoz nemovitosti. Jakékoliv úpravy a opravy nad rámec běžné údržby, vyjma rekonstruce a revitalizace areálu, jež podléhají speciální úpravě ve smlouvě vymezené v čl. II může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatem. Obsahem takovéto dohody musí být i výslovná specifikace toho, co pronajímatel povoluje, za jakých podmínek a ujednání a vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a tato neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními či terenními úpravami. Takto předem odsouhlasené opravy nad rámec běžné údržby je možné započíst proti nájemnému.
3. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl v řádném technickém a estetickém stavu po celou dobu nájmu. Nájemce je povinen na vlastní náklady odstranit škody, které na předmětu nájmu
v průběhu nájemního vztahu vzniknou.
4. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy a během užívání předmětu nájmu zajistit soulad se všemi bezpečnostními, hygienickými a technickými předpisy a předpisy k ochraně životního prostředí.
5. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho zaviněním nebo zaviněním třetích osob, kterým umožnil přístup na předmět nájmu.
6. Nájemce odpovídá za provoz areálu.
7. Nájemce nese po celou dobu trvání nájmu plnou odpovědnost za případně vzniklou újmu na zdraví způsobenou sobě nebo osobám třetím, za škodu na majetku na pronajatých nemovitostech a za škodu vzniklou porušením povinností vyplývajících z této smlouvy, pokud vznikla jeho zaviněním.

8. Pronajímatel je oprávněn kdykoli během trvání nájmu kontrolovat plnění povinností nájemce dle této smlouvy pouze za osobní přítomnosti nájemce.

9. Nájemce nenese odpovědnost za stav obvodových zdí, za škody způsobené jejich případným kolapsem a za škody způsobené nepředvídatelnými skutečnostmi jako chodby v podzemí nebo historické konstrukce, které nejsou v současné době známé. Případné opravy nad rámec běžné údržby ponese pronajímatel.

**VII.**

**Podnájem**

Nájemce nesmí předmět nájmu ani jeho části, poskytnout dále do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto závazku je důvodem k výpovědi bez výpovědní doby.

**VIII.**

**Ukončení závazku ze smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
2. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
3. Dohodou smluvních stran.
4. Písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu, že:
	* nájemce nevyhotoví na své náklady ve spolupráci s pronajímatelem projektovou dokumentaci na rekonstrukci a revitalizaci areálu dle předloženého podnikatelského záměru a nezahájí stavební řízení nejpozději do 2 let od uzavření nájemní smlouvy,
	* nájemce neprovede rekonstrukci a revitalizaci areálu dle vydaného stavebního povolení nejpozději však do 5ti let od vydání tohoto povolení,
	* nájemce neplní řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy tj. nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného déle než 3 měsíce, přičemž tuto povinnost nesplní ani na základě písemné výzvy pronajímatele,
	* nájemce provede stavební a jiné úpravy trvalého nebo dočasného charakteru, bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem, vyjma rekonstrukce a revitalizace areálu dle pronajímatelem předem odsouhlasené projektové dokumentace,
	* nájemce přes písemnou výstrahu neudržuje areál v řádném technickém
	a estetickém stavu.

Výpovědní doba v těchto případech činí 90 kalendářních dnů a počne běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi.

1. Písemnou výpovědí nájemce podanou do 10ti dnů ode dne obdržení oznámení o upravené výši nájemného z důvodu nesouhlasu s nově stanovenou výší nájemného pro příslušný rok. Výpovědní doba činí 30 kalendářních dnů. V tomto případě zůstává nájemné v dosavadní výši.
2. Jednostrannou výpovědí v případě, že pronajímatel bude předmět nájmu potřebovat pro plnění svých úkolů. Výpovědní doba činí v tomto případě 2 roky a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Tato výpověď nesmí být pronajímatelem použita po dobu udržitelnosti projektu případně získané dotace, kterou nájemce využije na rekonstrukci a revitalizaci areálu.
3. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím způsobí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem je smluvními stranami považováno zejména:
	* poškození předmětu nájmu závažným nenapravitelným způsobem,
	* užívání neoprávněně předmětu nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
	* přenechání předmětu nájmu třetí osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V těchto případech nájem skončí v okamžiku doručení výpovědi druhé smluvní straně.

1. Dojde-li k ukončení této smlouvy pronajímatelem z důvodu uvedeném v  čl. VIII odst. e) nahradí pronajímatel nájemci část „ceny rekonstrukce“ dle čl V odst. 7 poníženou o případně získanou dotaci či finanční prostředky získané z jiných zdrojů tak, že náklady vynaložené na rekonstrukci a revitalizaci areálu ponížené o dotaci jiné zdroje budou v období ode dne vydání právní moci kolaudačního rozhodnutí do 31.3.2041 rozvrženy poměrnou částí na jednotlivé roky. Poměrná část rozpočtených nákladů, za období ode dne ukončení nájemního vztahu na základě výpovědi pronajímatele dle čl. VIII odst. e) této smlouvy do 31.12.2041, bude vyplacena nájemci, po projednání v příslušných orgánech města. Za tímto účelem bude uzavřena samostatná dohoda o finančním vypořádání.
2. Ke dni ukončení nájemního vztahu bude nájemce povinen předat pronajímateli předmět pronájmu zhodnocený o provedenou rekonstrukci a revitalizaci areálu, která se dnem ukončení pronájmu stane bez jakékoliv náhrady neoddělitelnou součástí majetku pronajímatele. Předmět nájmu bude předán ve stavu odpovídajícím obvyklému užívání a o faktickém předání a převzetí pronajaté věci bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden její stav.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nemovitosti včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % celkového ročního nájemného včetně DPH za každý den prodlení.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Záměr města Jindřichův Hradec pronajmout shora uvedené nemovitosti byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Jindřichův Hradec v souladu se zákonem.
2. Uzavření této smlouvy schválila rada města dne 15.3.2021 usnesením číslo 204/9R/2021
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí pronajímatel.
4. Tato nájemní smlouva může být měněna nebo doplněna pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, z nichž obě smluvní strany obdrží po dvou vyhotoveních.
5. Smluvní strany se zavazují oznamovat veškeré změny údajů, které mají nebo by mohly mít vliv na plnění povinností z této nájemní smlouvy vyplývající (zejména změna v označení smluvních stran, sídla či místa podnikání, adres pro doručování, apod.).
6. Veškeré písemnosti v rámci nájemního vztahu založeného touto smlouvou (např. výzvy, odstoupení, výpověď, apod.) zasílají smluvní strany na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v hlavičce nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že nedoručení takové písemnosti z důvodu neoznámení změny údajů pro doručování, má stejné účinky jako doručení a za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy bylo odmítnuto převzetí písemnosti nebo den, kdy byl učiněn marný pokus doručit písemnost na adresu druhé smluvní strany, která v důsledku neoznámení změny údajů již není aktuální. Při nevyzvednutí písemnosti, v případech doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se za den doručení považuje poslední den uložení na příslušné provozně provozovatele poštovních služeb, a to i když se adresát (druhá smluvní strana) o uložení nedozvěděl.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé
a svobodné vůle, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

V Jindřichově Hradci dne 17.3.2021 V Jindřichově Hradci dne 17.3.2021

**………………………………….. ..…………………………………**

 za pronajímatele za nájemce

 Ing. Jan Mlčák, MBA Ing. Jan Makovička