

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi:

VÝSTAVY, spol. s r.o., IČ 60280301, DIČ CZ 60280301, se sídlem

Litoměřice, Na Vinici 13, zastoupená Jiří Chládek – jednatel společnosti.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 6686

(na straně jedné jako pronajímatel)

Zahrada Čech s.r.o., IČ 22794701, DIČ CZ 22794701, se sídlem

Litoměřice, Na Vinici 948/13, :

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 31640

(na straně jedné jako nájemce)

tato

SMLOUVA O NÁJMU

skladových prostor v pavilonu M
dále jen jako „smlouva“

Článek I. – předmět a účel nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem výstavního pavilonu M, nacházejícího se v areálu výstaviště Zahrada Čech, na adrese Na Vinici 13, Litoměřice, na pozemku č. 4025/31 katastr. území Litoměřice.

Pronajímatel se zavazuje přenechat část prostoru pavilonu M o rozměrech cca 17 x 17 m – část bývalého výstavního prostoru pavilonu včetně skladových regálů (dále jen jako „**předmět nájmu**“) k dočasnému užívání (nájmů) nájemci, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Pronajímatel pronajímá výše uvedený „**předmět nájmu**“ nájemci k užívání, jako skladovací prostor pro výstavní mobiliář.

Článek II. – nájemné

1. Nájemné se stanovuje dohodou ve výši **80.000,-Kč** (slovy: osmdesát tisíc korun českých) za kalendářní rok s tím, že k takto sjednanému nájemnému bude vždy připočtena daň z přidané hodnoty dle platné právní úpravy (DPH).

2. Platba nájemného bude prováděna tak, aby nájemné bylo uhrazeno na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., číslo účtu _____ a to ve dvou splátkách (v rámci daného kalendářního roku) na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem.
1. *splátka* ve výši 50% z dohodnutého nájemného (=40.000,--Kč+DPH) k 15. 4. roku a
 2. *splátka* ve výši 50% z dohodnutého nájemného (=40.000,--Kč+DPH) k 15. 10. roku trvání nájmu. Sazba DPH je platná dle zákona o DPH v daném období.
 3. *nájemné za rok 2017* je stanoveno ve výši 10.000,--Kč + DPH a je splatné k 15. 12. 2017

Sjednává se, že případné neobdržení relevantního daňového dokladu od pronajímatele není důvodem pro neprovedení platby, když k uznatelnosti předmětného plnění ze strany nájemce postačí odkaz na tuto smlouvu. To však neneguje možnost nájemce domáhat se vystavení relevantního daňového dokladu.

Článek III. - doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 1. listopadu 2017

Článek IV. - práva a povinnosti smluvních stran

a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat, s výjimkou běžných oprav, kdy za běžné opravy se považuje každá oprava jejichž dílčí cena nepřevyšuje částku ve výši 5.000,-Kč+DPH hodnoty za každý kalendářní rok trvání této smlouvy,
- zajistit nájemci nerušené právní užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy (s výjimkou shora uvedených běžných oprav)

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatý předmět nájmu měnit.

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění movité věci (pavilonu M)

Pojistnou smlouvou o škodovém pojištění podnikání TopGEN u GENERALI Pojišťovny a.s.

Bělehradská 132 12084 Praha 2.

b) Práva a povinnosti nájemce:

Práva nájemce:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání movité věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu

- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.

Povinnosti nájemce:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- ke vstupu do předmětu nájmu používat pouze vstupní vrata na severní straně pavilonu, vstup přes prostory pronajímatele je možné pouze po předchozí domluvě
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (k tomu viz shora článek)
- oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji nájemce zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu
- pokud nájemce užíváním předmětu nájmu způsobí na předmětu nájmu škodu nebo jej neadekvátním užíváním poškodí, je povinen tuto škodu odstranit na své náklady a to bezprostředně po jejím zjištění
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- Zajistit veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně a prováděcí vyhlášky č. 22/1996 Sb., ve vlastní režii.
- dbát na požární ochranu pronajaté věci zejména zabezpečit na své náklady dodržování požárních předpisů a dodržovat ustanovení předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

Článek V. - Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Článek VI. - skončení nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

Výpovědní doba je shodná pro oba účastníky a činí tři měsíce, přičemž výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Porušuje-li jedna strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za takové porušení smluvní strany považují zejména:

- a) na straně pronajímatele znemožnění používání předmětu nájmu
- b) na straně nájemce prodlení s úhradou nájemného více než 15 dnů

Bez výpovědní lhůty lze nájem nájemcem vypovědět:

- a) ztratí-li předmět nájmu způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu má předmět nájmu sloužit

b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Bez výpovědní lhůty lze nájem pronajímatelem vypovědět:

a) má-li být předmět nájmu, představována tak, že to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě,

Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Tento nájem může skončit kdykoliv písemnou dohodou smluvních stran.

Článek VII. - závěrečná ustanovení

Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně s odkazem na tuto smlouvu,. Takovéto dodatky se stanou nedílnou součástí této smlouvy.

Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy či v souvislosti s ní se řídí platnou právní úpravou, zejména pak občanským zákoníkem.

Tato smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, neuzavřely ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.