



MBNPP001NLPW

SMLOUVA O NÁJMU A PACHTU SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ

uzavřená dne 30.06.2021 mezi smluvními stranami -

městem Bystřice nad Pernštejnem

Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

IČ: 00294136

DIČ: CZ00294036

zastoupeném Ing. Karlem Pačiskou – starostou města

a

EDEN CENTRE, s.r.o.

Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

IČ: 29366313

DIČ: 29366313

zastoupená Ing. Tomášem Krejčím – jednatelem

Tato Smlouva o nájmu a pachtu souboru nemovitých věcí (dále jen „**Smlouva**“) je uzavřena ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

1. městem Bystřice nad Pernštejnem

Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

IČ: 00294136, DIČ CZ00294136

zastoupené Ing. Karlem Pačiskou – starostou města

*(dále jen jako „**Pronajímatel nebo Propachtovatel**“)*

a

2. EDEN CENTRE, s.r.o.

Příční 405, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

IČ: 29366313

DIČ: 29366313

zastoupená Ing. Tomášem Krejčím – jednatelem

*(dále jen jako „**Nájemce nebo Pachtýř**“)*

*(Pronajímatel a Nájemce jsou dále označováni rovněž společně jako „**Smluvní strany**“ a je-li odkazováno pouze na jednoho z nich, též jako „**Smluvní strana**“)*

PREAMBULE

- (A) Pronajímatel vlastní soubor nemovitých věcí skládající se z komerčních budov, zemědělských budov, pozemků, jejichž součástí jsou výše uvedené budovy a pozemků sousedících s těmito budovami a pozemků zemědělských sloužících k provozování činností známých veřejnosti pod pojmem „Centrum EDEN“. Součástí souboru nemovitých věcí jsou zařízení nacházející se na pozemcích, inženýrské sítě, dopravní a servisní plochy a vnější reklamní zařízení nacházející se na pozemcích a přilehlých pozemcích, k nimž má Pronajímatel právo užívání. Seznam všech předmětných výše popsaných pozemků rozdělených do 3 skupin dle účelu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále ten jen „**soubor nemovitých věcí**“).
- (B) Soubor nemovitých věcí společně označovaných jako „Centrum zelených vědomostí“ se skládá z budov a okolních pozemků tvořící turistický areál sestávající zejména z panského dvora, ekopavilonu a repliky horácké

vesnice, jejichž seznam je uveden v příloze č. 1 pod souhrnným názvem „Centrum zelených vědomostí“ (dále také jen „**Centrum zelených vědomostí**“)

- (C) Soubor nemovitých věcí společně označovaných jako „Farma“ se skládá z budov a okolních pozemků tvořících zázemí pro živočišnou zemědělskou výrobu, zejména pak z prostor budov sloužících k ustájení koní, dobytka, zemědělské techniky a zásob. Seznam těchto nemovitostí je uveden v příloze č. 1 pod souhrnným názvem „Farma“ (dále také jen „**Farma**“)
- (D) Soubor nemovitých věcí společně označovaných jako „Zemědělská půda“ se skládá z pozemků určených pro zemědělné účely zejména pak orné půdy a trvalých travních porostů. Seznam těchto nemovitostí je uveden v příloze č. 1 pod souhrnným názvem „Zemědělská půda“ (dále také jen „**Zemědělská půda**“)
- (E) Smluvní strany za účelem zřízení nájemního vztahu Nájemce k Centru zelených vědomostí a Farmě a pachtovního vztahu Pachtýře k Zemědělské půdě uzavírají tuto smlouvu a stanovují následujících podmínky, kterými se bude jejich vztah řídit:

1. PŘEDMĚT NÁJMU A PACHTU

1.1 Vymezení předmětu nájmu

Pronajímatel pronajímá Nájemci Centrum zelených vědomostí a Farmu skládající se z budov a pozemků, tak jak jsou tyto uvedené v seznamu tvořící přílohu číslo 1 ke Smlouvě („dále jen jako „**Předmět nájmu**“). Součástí předmětu nájmu je movité příslušenství (inventář) jehož soupis bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy.

1.2 Vymezení předmětu pachtu

Propachtovatel přenechává Pachtýři Zemědělskou půdu skládající se z pozemků, tak jak jsou tyto uvedené v seznamu tvořící přílohu číslo 1 ke Smlouvě („dále jen jako „**Předmět pachtu**“). Některé pozemky tvořící Předmět pachtu jsou v rámci územního plánu určeny k zastavení (přibližně 10 ha). Pachtýř bere na vědomí a zavazuje se v případě potřeby Propachtovatele tyto pozemky vyjmout z předmětu pachtu, poskytnout mu veškerou součinnost a toto rozhodnutí akceptovat. Pozemky určené k zastavení jsou v příloze číslo 1 označeny. Vyjmutí takovýchto pozemků z předmětu pachtu nebude mít vliv na cenu pachtovního. Záměr vyjmutí

pozemků z pachtu je Propachtovatel povinen Pachtýři oznámit minimálně s ročním předstihem.

2. ÚČEL NÁJMU A PACHTU

2.1 Vymezení účelu nájmu

Smluvní strany tímto sjednávají, že Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s dobrými mravy a místními zvyklostmi a dále s jeho stavebně – technickým určením v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu a prostorách k tomu určených provozovat činnosti vedoucí k zachování historického dědictví areálu statku rodiny Mitrovských z 19. století a na ně navazující činnosti muzejnictví a výstavnictví. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu provozovat činnosti zaměřené na venkovskou turistiku a propagaci trvale udržitelného životního stylu, úspor energie a šetrného chování k životnímu prostředí. Nájemce je dále oprávněn v předmětu nájmu provozovat činnosti v souladu se svým předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku, jakož i obory činnosti zapsanými v živnostenském rejstříku, kterými jsou například hostinská činnost, činnost ubytovacích a vzdělávacích zařízení, poskytování školení, činnosti marketingové, mediální a další, ke kterým má Nájemce udělené platné oprávnění od příslušné veřejné instituce. (dále vše jen „Účel nájmu“).

Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu disponovat platným živnostenským oprávněním a jakýmkoli jinými obdobnými dokumenty vyžadovanými pro zákonné provozování aktivit Nájemce v souladu s Účelem nájmu. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen předložit Pronajímateli kopii takových dokumentů, jakož i jejich případných změn či doplnění.

Bez předchozího souhlasu Pronajímatele nemá Nájemce právo jednostranně měnit Účel nájmu specifikovaný v tomto bodě tak, že by následkem změny Účelu nájmu došlo k rozporu užívání Předmětu nájmu s vypsáním záměrem ze strany Pronajímatele.

2.2 Vymezení účelu pachtu

Smluvní strany tímto sjednávají, že Pachtýř je oprávněn předmět pachtu užívat pro potřeby zemědělské výroby v souladu s účelovým určením pozemků a s obecně uznávanými postupy zemědělské praxe (dále jen „Účel pachtu“).

Pachtýř je povinen po celou dobu trvání pachtu disponovat platným živnostenským oprávněním a jakýmkoli jinými obdobnými dokumenty vyžadovanými pro zákonné provozování aktivit Pachtýře v souladu s Účelem

pachtu. Na výzvu Propachtovatele je Pachtýř povinen předložit Propachtovateli kopii takových dokumentů, jakož i jejich případných změn či doplnění.

3. DOBA NÁJMU A PACHTU, PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A PACHTU

3.1 Základní doba a výpověď

Vztah založený touto Smlouvou se zřizuje na dobu neurčitou. Smlouvu lze vypovědět bez udání důvodu s 5letou výpovědní lhůtou běžící ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní vztah založený touto smlouvou běží ode dne podpisu obou smluvních stran („dále jen jako **„Doba smluvního vztahu“**“). Další možnosti ukončení smlouvy jsou uvedeny v čl. 15 Smlouvy.

3.2 Převzetí Předmětu nájmu a předmětu pachtu

Nájemce/Pachtýř přebere Předmět nájmu a předmět pachtu ke dni, uvedenému v předávacím protokolu. Podpisem předávacího protokolu Nájemce/Pachtýř stvrzuje, že stav Předmětu nájmu a Předmětu pachtu je v souladu s touto Smlouvou je tedy plně způsobilý ke sjednanému Účelu stanovenému v této smlouvě.

4. NÁJEMNÉ A PACHTOVNÉ

4.1 Výše nájemného a pachtovného

Nájemné společně s pachtovným činí dle dohody Smluvních stran částku **700 000,- Kč** ročně za Předmět nájmu a Předmět pachtu (dále jen společně **„nájemné a pachtovné“**). K této výši Nájemného a pachtovného bude doměřena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené aktuálními právními předpisy.

Nájemné a pachtovné, jakož i k němu připočtená daň z přidané hodnoty, jsou splatné v Kč (korunách českých). Bude-li během Doby trvání smluvního vztahu zavedeno v České republice místo Kč EURO, bude částka Nájemného a pachtovného přepočtena podle oficiálního směnného kurzu na EURO a zaokrouhlена na dvě desetinná místa.

Provozní náklady související s provozem Předmětu nájmu a Předmětu pachtu (společně jen jako **„Provozní náklady“**) nejsou součástí Nájemného a pachtovného. Nájemce/Pachtýř hradí tyto Provozní náklady podle čl. 5 této Smlouvy.

4.2 Valorizace nájemného a pachtovného

Pronajímatel/Propachtovatel a Nájemce/Pachtýř ujednávají, že Pronajímatel/Propachtovatel je oprávněn vždy ke dni 1. 1. příslušného roku trvání smluvního vztahu navýšit roční Nájemné a pachtovné o míru inflace publikovanou Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. V případě, že míra inflace publikovaná Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok bude nižší než 1,5 % (slovy: jeden a půl procenta), platí, že Pronajímatel/Propachtovatel je oprávněn navýšit roční Nájemné o 1,5 % (slovy: jeden a půl procenta). Zvýšení Nájemného a pachtovného dle tohoto odstavce za období od 1. 1. daného roku do publikace míry inflace pro předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Pronajímatelem/Propachtovatelem provedeno a ohlášeno zpětně v měsíci následujícím po měsíci, v němž bude publikována míra inflace pro předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu.

5. PROVOZNÍ NÁKLADY

5.1 Zajišťování služeb a úhrada provozních nákladů

Smluvní strany se tímto dohodly, že Nájemce si sám zajistí zejména níže uvedené služby a bude hradit s nimi spojené náklady:

- (a) telekomunikační služby (pevná linka, internet).
- (a) vodné a stočné;
- (b) elektrická energie;
- (c) dodávka tepla.

Kromě nákladů na výše uvedené služby ponese Nájemce rovněž všechny ostatní náklady spojené s provozem v Předmětu nájmu, které nenese Pronajímatel.

Smluvní strany se tímto dohodly, že Pronajímatel bude hradit pouze níže uvedené služby a s nimi související provozní náklady:

- (a) náklady na pojištění Předmětu nájmu;
- (b) náklady související s protipožární ochranou Předmětu nájmu;
- (c) náklady na údržbu a opravy Předmětu nájmu nad roční limit stanovený v bodě 7.1 písm. f) smlouvy;
- (d) náklady na revize trafostanice a revize zařízení na ochranu proti zásahu blesku apod.);

V případě poruch topného, ventilačního, klimatizačního či jiného zařízení, zásobování elektřinou a/nebo vodou jakož i odpadových kanálů v důsledku výskytu problémových míst nebo vyšší moci, úředních nařízení nebo v případě jiné nemožnosti poskytnutí plnění (nedostatek paliva, výpadek elektřiny, poruchy, stávky, stavební opatření, údržbářské práce apod.), nemá Nájemce nárok na topení, větrání, klimatizaci, zásobování elektřinou a vodou. V takových případech není Nájemce oprávněn uplatňovat nároky na slevu z Nájemného, na zadržení Nájemného nebo na náhradu škody. Pronajímatel je povinen zabezpečit podle možností rychlé odstranění případných poruch.

6. VŠEOBECNÉ PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.1 Splatnost Nájemného a pachtovného

Nájemné a pachtovné za období trvání smluvního vztahu v roce 2021 v poměrné výši bude uhrazeno převodem na účet Pronajímatele/ Propachtovatele na základě řádně vystaveného daňového dokladu s DÚZP k 31.12.2021 a splatností nejméně 30 dní ode dne vystavení. Nájemné a pachtovné za následující roky trvání smluvního vztahu bude hrazeno vždy zpětně za celé období rovněž na základě řádně vystaveného daňového dokladu s DÚZP k 31.12. příslušného roku a splatností nejméně 30 dní od vystavení.

Případá-li tento den na sobotu či neděli, jsou Nájemné a pachtovné v souladu s ustanovením § 607 občanského zákoníku splatné v nejbližší následující pracovní den.

6.2 Splnění závazku Nájemce

Veškeré platby dle této Smlouvy je Nájemce povinen hradit na bankovní účet Pronajímatele/Propachtovatele č. 9021-627751/0100 vedený u Komerční banky.

Závazek Nájemce k úhradě jakékoli částky dle této Smlouvy je splněn okamžikem, kdy je příslušná částka v plné výši připsána na výše uvedený bankovní účet Pronajímatele/Propachtovatele.

6.3 Zákaz započtení

Nájemce/Pachtýř není oprávněn jednostranně započíst své pohledávky nebo nároky vůči Pronajímateli/Propachtovateli proti pohledávkám nebo nárokům Pronajímatele/Propachtovatele vzniklým na základě této Smlouvy ani zadržovat a neplatit platby, ke kterým se zavázal podle této Smlouvy, z důvodu jakýchkoliv pohledávek a nároků vůči Pronajímateli/Propachtovateli.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE/PACHTÝŘE

7.1 Základní povinnosti Nájemce/Pachtýře

Nájemce/Pachtýř je povinen:

- (a) užívat a provozovat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a v souladu se všeobecně závaznými předpisy, českými technickými normami a hygienickými a bezpečnostními předpisy a předpisy požární ochrany platnými v České republice;
- (b) užívat a požívat Předmět pachtu pouze ke sjednanému účelu a v souladu se všeobecně závaznými předpisy, českými technickými normami a bezpečnostními předpisy, zejména pak v souladu s aktuálně platnou metodikou vydanou ministerstvem zemědělství České republiky k provádění nařízení vlády č. 75/2015 Sb.;
- (c) počínat si při užívání Předmětu nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či snížení jeho hodnoty;
- (d) počínat si při užívání a požívání Předmětu pachtu tak, aby nedošlo k snížení jeho hodnoty;
- (e) plnit veškeré povinnosti uložené mu předpisy upravujícími bezpečnost a ochranu zdraví při práci (BOZP), požární ochranu, hygienu a další obdobné předpisy; za dodržování těchto předpisů také Nájemce/Pachtýř v celém rozsahu odpovídá, přičemž dále odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví a majetku osob, které se budou zdržovat v Předmětu nájmu/Předmětu pachtu;
- (f) zabezpečovat a nést náklady údržby a oprav pronajatého majetku, které jsou nezbytné pro výkon jeho podnikatelské činnosti; tzn. činit a financovat všechny úkony, které zachovávají pronajatý majetek v provozuschopném stavu a zajišťují uchování jeho provozních vlastností a bezpečnosti provozu, a to v souhrnné částce nákladů ve výši 200.000 Kč za kalendářní rok trvání nájmu;
- (g) provádět jakékoli úpravy Předmětu nájmu pouze za podmínek stanovených čl. 8 této Smlouvy;
- (h) upozornit Pronajímatele bez zbytečného odkladu na nutnost jakýchkoli oprav, ke kterým není Nájemce na základě této Smlouvy povinen, přičemž poruší-li Nájemce tuto povinnost, odpovídá Pronajímateli za škodu tím vzniklou;
- (i) informovat Pronajímatele/Propachtovatele o veškerých skutečnostech, které brání řádnému užívání Předmětu nájmu a Předmětu pachtu;

- (j) seznámit se s provozním řádem Předmětu nájmu, dodržovat pravidla v něm uvedená a zajistit, že tato pravidla budou dodržována též všemi zaměstnanci, dodavateli, smluvními partnery Nájemce či jinými třetími osobami, které se budou v Předmětu nájmu pohybovat v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce či s jeho vědomím;
- (k) umožnit Pronajímateli/Propachtovateli či osobě jím pověřené po předchozím ohlášení prohlídku Předmětu nájmu a Předmětu pachtu, a to i v doprovodu třetích osob, přičemž předmětem této prohlídky bude zejména kontrola stavu Předmětu nájmu/Předmětu pachtu, inventura veškerého majetku Pronajímatele umístěného v Předmětu nájmu, propagace a reprezentace majetku Pronajímatele před smluvními partnery;
- (l) zakročit proti veškerým hrozícím škodám na Předmětu nájmu/Předmětu pachtu, je-li to s přihlédnutím k okolnostem možné; není-li tomu tak, je Nájemce/Pachtýř povinen informovat o hrozící škodě Pronajímatele/Propachtovatele a umožnit mu proti hrozící škodě zakročit, přičemž poruší-li Nájemce/Pachtýř tuto povinnost, odpovídá Pronajímateli/Propachtovateli za škodu tím vzniklou;
- (m) zdržet se nad míru přiměřenou poměrům jakéhokoli obtěžování třetích osob hlukem, zářením, pachy, vibracemi, kouřem, prachem, plyny a jinými imisemi;
- (n) nepřipevňovat na stěny, stropy či jiná místa Předmětu nájmu předměty, které by mohly představovat nepřiměřené nebo neobvyklé zatížení a neumisťovat do Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele těžké předměty (trezory, strojní zařízení atd.);

- (o) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neumisťovat na budovy tvořící Předmět nájmu žádné předměty, které by měly za následek významnou a výraznou změnu vnějšího vzhledu budov nebo Předmětu nájmu; V tomto ohledu se nájemce rovněž zavazuje, že obsah instalovaného reklamního sdělení nebude v rozporu s dobrými mravy, zejména nebude obsahovat jakoukoliv diskriminaci z důvodu rasy, pohlaví nebo národnosti, nebude napadat náboženské nebo národnostní cítění, nebude ohrožovat obecně nepřijatelným způsobem mravnost, snižovat lidskou důstojnost, obsahovat prvky pornografie, násilí nebo prvky využívající motivy strachu. Dále – obsah reklamního sdělení nesmí podporovat chování poškozující zdraví nebo ohrožující bezpečnost osob nebo majetku, jakož i jednání poškozující zájmy na ochranu životního prostředí; ve vztahu k osobám mladším 18 let, tedy především k dětem, nesmí podporovat chování ohrožující zdraví těchto osob.
- (p) zabezpečit Předmět nájmu proti krádežím nebo vloupáním;
- (q) dojde-li k ukončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou z jakékoli příčiny, strpět po dobu výpovědní doby v Předmětu nájmu inzerci týkající se dalšího možného pronájmu Předmětu nájmu a pachtu Předmětu pachtu, jakož i strpět prohlídky Předmětu nájmu dalším potenciálním uživatelem, a to výhradně v provozní době Nájemce a za účasti zástupce Nájemce;
- (r) poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost, která je nezbytná k řádnému plnění závazků Pronajímatele založených touto Smlouvou;
- (s) řádně plnit ostatní povinnosti uložené mu právními předpisy České republiky či touto Smlouvou.
- (t) Pronajímatel deklaruje svůj zájem, aby Nájemce v průběhu provozu umožnil vstup veřejnosti do částí Předmětu nájmu v jím stanovené provozní době za účelem naplnění povinností vymezených v Účelu nájmu a záměru vypsáném Pronajímatelem, a to v době obvyklé provozu obdobného „turistického zařízení“.
- (u) uspořádat v areálu Předmětu nájmu zavedené tradiční hromadné akce určené veřejnosti v počtu přibližně pěti během každého roku trvání této smlouvy. O podmínkách uspořádání hromadné akce dle předchozí věty bude s Pronajímatelem uzavřena samostatná dohoda.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE / PROPACHTOVATELE

8.1 Základní povinnosti Pronajímatele/Propachtovatele

Pronajímatel/Propachtovatel se zavazuje:

- (a) přenechat Předmět nájmu a Předmět pachtu tak, aby je mohl Nájemce/Pachtýř užívat ke sjednanému účelu;
- (b) zajistit Nájemci/Pachtýři nerušené užívání Předmětu nájmu a Předmětu pachtu;
- (c) provádět opravy Předmětu nájmu, není-li k jejich provedení na základě čl. 7.1 písm. f) této Smlouvy povinen Nájemce;
- (d) informovat Nájemce v dostatečném časovém předstihu o veškerých skutečnostech stojících na straně Pronajímatele, které by mohly Nájemce omezit v užívání Předmětu nájmu (nutnost oprav či stavebních úprav, omezení dodávek služeb apod.);
- (e) poskytovat Nájemci veškerou součinnost, která je nezbytná k řádnému plnění závazků Nájemce založených touto Smlouvou;
- (f) řádně plnit ostatní povinnosti uložené mu právními předpisy České republiky či touto Smlouvou.

8.2 Předcházení škodám

Pronajímatel si vyhrazuje právo vstoupit bez předchozí domluvy s Nájemcem do Předmětu nájmu v případě řešení havárie mimo provozní dobu Nájemce, přičemž o takovém zásahu musí Pronajímatel Nájemce neprodleně, nejpozději však do 24 hodin, písemně či alespoň prostřednictvím prostředků elektronické komunikace s možností archivace informovat. Při vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen počínat si tak, aby nepřiměřeně nenarušil činnost Nájemce v Předmětu nájmu a nezavdal svým chováním příčinu k poškození majetku Nájemce.

9. PODNÁJEM A POSTOUPENÍ PRÁV ZE SMLOUVY

9.1 Podnájem Předmětu nájmu a další pacht Předmětu pachtu

Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu Předmět nájmu do podnájem (či jiné formy užívání) třetí osobě na dobu delší než 7 měsíců. Pachtýř rovněž není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Předmět pachtu dát do dalšího pachtu či jiné formy užívání třetí osobě na dobu delší než 7

měsíců. Za účelem omezení obcházení ustanovení přechozích vět, se opakovaný podnájem stejnému subjektu počítá po dobu jednoho kalendářního roku. Princip 7 měsíců popsany tímto odstavcem (v části nájem/podnájem) se netýká stájových a chovatelských prostor předmětu nájmu (ustájení koní apod.).

9.2 Postoupení či zastavení práv ze Smlouvy

Pronajímatel/Propachtovatel je oprávněn zastavit či postoupit jakoukoliv pohledávku a/nebo práva z této Smlouvy třetím osobám. Podpisem této Smlouvy uděluje Nájemce/Pachtýř Pronajímateli/ Propachtovateli svůj souhlas k jakémukoli budoucímu postoupení či zastavení pohledávky a/nebo práva z této Smlouvy.

Nájemce/Pachtýř není oprávněn postoupit či zastavit pohledávky z této Smlouvy nebo Smlouvu jako celek.

10. ÚDRŽBA A PŘESTAVBY

10.1 Základní údržba Předmětu nájmu

Nájemce je povinen v souladu s čl. 7.1 písm. h) této Smlouvy bezodkladně informovat Pronajímatele nebo osobu, kterou Pronajímatel určí, o nutnosti provedení veškerých údržbářských prací nebo oprav, které má podle této smlouvy zajistit Pronajímatel, a umožnit mu jejich vykonání. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu, která tím vznikla. Nájemce se zavazuje poskytovat při výkonu takovéto údržby a oprav součinnost a strpět omezení při užívání Předmětu nájmu v nezbytném rozsahu. Při neposkytnutí součinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu, která v důsledku toho vznikne.

10.2 Stavební změny Nájemce

Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu další stavební úpravy, instalace technických a jiných zařízení a zabudovat další vestavby (dále jen „**Stavební změny**“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pro případ provádění jakýchkoliv Stavebních změn na Předmětu nájmu ze strany Nájemce, se smluvní strany zavazují uzavřít samostatnou dohodu, kde budou stanovena práva a povinnosti stran při provádění stavebních změn.

11. POJIŠTĚNÍ A NÁHRADA ŠKODY

11.1 Pojištění Pronajímatele

Pronajímatel tímto prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu týkající se pojištění majetku (sdružený živěl, odcizení, vandalismus) Předmětu nájmu a

zavazuje se toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu.

Pokud se z důvodu na straně Nájemce (zejména z důvodu provozu nebo zařízení Předmětu nájmu) zvýší pojištěné riziko a na základě toho také předepsané pojistné Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit zvýšené náklady v rámci vyúčtování provozních nákladů. Nájemce je povinen Pronajímatele předem písemně informovat o zvýšení rizika.

11.2 Pojištění Nájemce

Nájemce uzavře pojištění zákonné odpovědnosti za škody na zdraví a majetku (i zabudovaném) vzniklé v souvislosti s provozem jeho závodu v Předmětu nájmu a příslušné pojistné smlouvy bude udržovat v platnosti po celou dobu nájmu.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pojištění škody na majetku sjednané Pronajímatelem se nebude vztahovat na majetek Nájemce, a to bez ohledu na to, zda byl tento majetek Nájemce vestavěn do Předmětu nájmu nebo ne.

Smluvní strany jsou povinny si na vyžádání vzájemně předložit veškeré pojistné certifikáty či pojistné smlouvy.

11.3 Náhrada škody

Nároky Nájemce vůči Pronajímateli na náhradu škody – včetně nároků za škodu způsobenou přerušáním provozu a provozními poruchami – přísluší Nájemci omezeně podle druhu a rozsahu a přiměřeně podle obsahu pojistné smlouvy týkající se zákonné odpovědnosti za škodu. Tato omezení neplatí v případě úmyslného způsobení škody.

Z důvodu nedostatku v Předmětu nájmu nemůže Nájemce uplatnit nárok na náhradu škody. To platí i u případných vad technických zařízení, zvláště při jejich výpadku nebo nedostatečném výkonu.

Nájemce nemůže vůči nárokům Pronajímatele na úhradu za nájem nebo jiným nárokům z této Smlouvy uplatnit ani zadržovací právo, ani je započíst na spornou nebo nepravomocně stanovenou vzájemnou pohledávku vůči Pronajímateli.

Nájemce odpovídá Pronajímateli za všechny škody, které způsobí Nájemce a jeho zaměstnanci, jeho dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, k nimž má vztah, včetně jím pověřených řemeslníků, a je povinen Pronajímatele zprostit nároků třetích subjektů včetně jiných nájemců nebo podnájemců celkového objektu. Nájemce dále odpovídá Pronajímateli za škody, které vzniknou při dodávání nebo odvážení

zboží do Předmětu nájmu nebo z něho, popř. při návštěvě Předmětu nájmu vlastními vozidly Nájemce nebo vozidly osob jmenovaných v předchozí větě, eventuálně je povinen zprostit Pronajímatele odpovídajících nároků. Kromě toho odpovídá Nájemce pronajímateli za škody, které Nájemce způsobí svou provozní činností.

12. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A PŘEDMĚTU PACHTU

12.1 Povinnosti Nájemce/Pachtýře

Jestliže se Smluvní strany v souvislosti s ukončením smluvního vztahu založeného touto smlouvou nedohodnou písemně jinak, je Nájemce/Pachtýř povinen na vlastní náklady ke dni skončení nájmu a pachtu:

- (a) odstranit z Předmětu nájmu veškeré Stavební změny Nájemce, včetně technických zařízení, a uvést Předmět nájmu ze stavebního hlediska do původního stavu, v jakém byl v okamžiku převzetí (s přihlédnutím k běžnému opotřebení), tak, aby Stavební změny Nájemce neměly žádnou zůstatkovou hodnotu. Přitom musí odstranit i veškerá reklamní opatření Nájemce, které Nájemce umístil na/v Předmětu nájmu dle samostatné dohody s Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje, že bude vykonávat potřebné stavební práce takových způsobem, aby jiní nájemci, uživatelé nebo návštěvníci Předmětu nájmu nebyli rušení nebo omezováni hlukem, prachem, vibracemi nebo jinými negativními vlivy;
- (b) odborným způsobem odstranit veškeré škody na Předmětu nájmu a na případných přetrvávajících Stavebních změnách Nájemce, které Nájemce způsobil užíváním nebo vyklízením Předmětu nájmu;
- (c) kompletně vyklidit z Předmětu nájmu a Předmětu pachtu majetek Nájemce a Předmět nájmu uklidit a vyčistit;
- (d) předat předmět pachtu ve stavu v jakém ho přebíral od Propachtovatele zejména ve vztahu ke kvalitě a hodnotě půdy;

12.2 Následky porušení

Pokud Nájemce/Pachtýř nesplní včas své povinnosti vyplývající z čl. 12.1 této Smlouvy, je povinen Pronajímateli/Propachtovateli zaplatit smluvní pokutu ve výši aktuálního ročního nájemného. Kromě toho je Pronajímatel/Propachtovatel v takovém případě oprávněn (avšak nikoli povinen) Předmět nájmu a Předmět pachtu na náklady Nájemce/Pachtýře vyklidit a uvést ho do původního stavu, tj. odstranit Stavební změny Nájemce a provést nutné opravy s tím, že náklady na

uvedení Předmětu nájmu a Předmětu pachtu do původního stavu nese Nájemce/Pachtýř. Pokud Pronajímatel/Propachtovatel nevyužije své právo na vyklizení, platí nevyvratitelná právní domněnka, že všechny Předměty, které Nájemce/Pachtýř včas nevyklidil, přecházejí na základě koupě do vlastnictví Pronajímatele, a to za kupní cenu 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká).

Při vrácení Předmětu nájmu musí Nájemce odevzdat všechny klíče, tj. i ty, které si sám opatřil. V opačném případě je Pronajímatel oprávněn nechat na náklady Nájemce otevřít Předmět nájmu a nechat vyhotovit nový zámek.

13. REKLAMA

13.1 Užívání prvků Pronajímatele

Smluvní strany sjednávají, že v rámci propagace je Nájemce oprávněn použít vizuální identitu Centra Eden patřící Pronajímateli, a to i v případě, že je kterýkoli z výše uvedených prvků předmětem zvláštní ochrany, zejména tvoří-li ochrannou známku ve smyslu zák. č. 443/2001 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů. V takovém případě tímto Pronajímatel uděluje Nájemce bezplatnou nevýhradní licenci k užívání těchto prvků vizuální identity Centra Eden za účelem propagace Předmětu nájmu.

Používání vizuální identity Centra Eden musí být v souladu s dobrými mravy.

14. SMLUVNÍ POKUTY

14.1 Nároky Pronajímatele/Propachtovatele na smluvní pokutu

Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel/Propachtovatel je oprávněn požadovat od Nájemce/Pachtýře smluvní pokuty v následujících případech:

- (a) ocitne-li se Nájemce/Pachtýř vůči Pronajímateli/Propachtovateli v prodlení s jakýkoli peněžitým plněním dle této Smlouvy, má Pronajímatel/Propachtovatel právo požadovat po něm smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý, byť i jen započatý den prodlení;
- (b) pokud Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provede Stavební změny Nájemce, má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci jejich odstranění a uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebo stavu výrazně blízkému původnímu stavu, a to ve lhůtě přiměřené požadované rekonstrukční aktivitě. Neuvede-li Nájemce předmět nájmu do tohoto Pronajímatelem požadovaného stavu, jedná se o hrubé porušení této smlouvy s odpovídajícími důsledky pro Nájemce.

- (c) podnajme-li Nájemce Předmět nájmu či umožní-li jeho užívání třetí osobě v rozporu s touto Smlouvou, má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč;
- (d) dá Předmět pachtu do dalšího pachtu či umožní-li jeho užívání třetí osobě v rozporu s touto Smlouvou, má Propachtovatel právo požadovat po Pachtýři smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč;
- (e) bude-li Nájemce/Pachtýř Předmět nájmu a Předmět pachtu užívat k jinému účelu, než který stanoví tato Smlouva, má Pronajímatel/Propachtovatel právo požadovat po Nájemci/Pachtýři smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč, pokud Nájemce/Pachtýř i přes písemnou výstrahu Pronajímatele/Propachtovatele nezačne do 60 kalendářních dnů od doručení výstrahy opětovně užívat Předmět nájmu či Předmět pachtu ke sjednanému účelu;
- (f) odmítne-li Nájemce/Pachtýř předat ke dni skočení Doby nájmu a pachtu či jiné době ujednané s Pronajímatelem/Propachtovatelem Předmět nájmu a Předmět pachtu, má Pronajímatel/Propachtovatel právo požadovat po Nájemci/Pachtýři smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý, byť i jen započatý den prodlení.

14.2 Společná ustanovení

Smluvní strany sjednávají, že jakékoli smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do 30 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty druhé Smluvní straně.

Smluvní strany dále sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo příslušné Smluvní strany domáhat se náhrady skutečně vzniklé škody; ustanovení § 2050 občanského zákoníku se tedy neuplatní.

15. UKONČENÍ SMLUVNÍHO VZTAHU

15.1 Možnosti ukončení

Smluvní vztah založený touto Smlouvou je možné ukončit dohodou Smluvních stran, výpovědí a/nebo odstoupením, a to výlučně z důvodů uvedených v této Smlouvě.

Ukončení této Smlouvy nemá vliv na povinnost Smluvních stran uhradit smluvní pokuty a další platby dle této Smlouvy.

15.2 Výpověď Pronajímatele/Propachtovatele s tříměsíční výpovědní dobou

Pronajímatel/Propachtovatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pouze pokud existuje některý z níže uvedených důvodů:

- (a) Nájemce přenechá do užívání nebo dá do podnájmu Předmět nájmu nebo jeho části třetí osobě v rozporu s touto smlouvou;
- (b) Pachtýř přenechá do užívání nebo dá do dalšího pachtu Předmět pachtu nebo jeho část třetí osobě v rozporu s touto smlouvou;
- (c) Nájemce/Pachtýř je v prodlení s úhradou Základního nájemného a pachtovného nebo jakékoli jiné platby dle této Smlouvy po dobu delší než 60 kalendářních dní;
- (d) Nájemce užívá Předmět nájmu a předmět pachtu v rozporu s touto Smlouvou a hrubě tím porušil povinnosti stanovené touto Smlouvou;
- (e) má-li být Budova, v níž se Předmět nájmu nachází, v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.

Pronajímatel/Propachtovatel je však oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených v tomto článku až poté, kdy vyzval Nájemce/Pachtýře doporučeným dopisem ke splnění jeho povinnosti či k nápravě ve lhůtě 60 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k nápravě a jeho výzva nepřinesla požadovaný výsledek. Výpověď musí být písemná s uvedením důvodu, z něhož je výpověď dána, a musí být prokazatelně zaslána na adresu sídla Nájemce/Pachtýře.

15.3 Výpověď Pronajímatele/Propachtovatele s jednoměsíční výpovědní dobou

Pronajímatel/Propachtovatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, pouze pokud existuje některý z níže uvedených důvodů:

- (a) bude, byť nepravomocně, zjištěn úpadek Nájemce/Pachtýře;
- (b) zrušení Nájemce/Pachtýře s likvidací;
- (c) zánik schopnosti Nájemce/Pachtýře užívat Předmět nájmu a Předmět pachtu v souladu s jeho předmětem podnikání nebo jeho živnostenským oprávněním;
- (d) Nájemce bude Předmět nájmu užívat v rozporu s Účelem nájmu;
- (e) Pachtýř bude Předmět pachtu užívat v rozporu s Účelem nájmu;

- (f) Nájemce/Pachtýř je v prodlení s úhradou jakékoli částky odpovídající výši Základního nájemného a pachtovného, a délka tohoto prodlení dosahuje alespoň 90 kalendářních dnů;
- (g) Nájemce/Pachtýř nebude dodržovat povinnosti stanovené mu v čl. 7.1 této Smlouvy;

Pronajímatel/Propachtovatel je však oprávněn vypovědět tuto Smlouvu z důvodů uvedených v tomto článku až poté, kdy vyzval Nájemce/Pachtýře doporučeným dopisem ke splnění jeho povinnosti či k nápravě ve lhůtě 60 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k nápravě a jeho výzva nepřinesla požadovaný výsledek;

15.4 Společné ustanovení

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že pouhou skutečnost, že Pronajímatel/Propachtovatel proti jakémukoli porušení Smlouvy ze strany Nájemce/Pachtýře nezakročí a/nebo nevyzve Nájemce/Pachtýře k nápravě nelze vykládat jako strpění takového porušení Smlouvy ze strany Nájemce/Pachtýře, a to zejména v případě, pokud by takové porušení Smlouvy mohlo být důvodem k výpovědi založeného touto Smlouvou dle čl. 15.2 či 15.3 této Smlouvy. Stejně tak nelze takové jednání Pronajímatele/Propachtovatele vykládat jako vzdání se práva požadovat po Nájemci/Pachtýři smluvní pokutu.

15.5 Výpověď Nájemce/Pachtýře

Nájemce/Pachtýř je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, pouze pokud existuje některý z níže uvedených důvodů:

- (a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nevhodným pro touto Smlouvou sjednané užívání z důvodů na straně Pronajímatele;
- (b) Předmět pachtu se stane bez zavinění pachtýře nevhodným pro touto Smlouvou sjednané užívání z důvodů na straně Propachtovatele;
- (c) Pronajímatel/Propachtovatel opakovaně hrubě porušuje povinnosti stanovené touto Smlouvou;

Nájemce/Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu až poté, kdy vyzval Pronajímatele/Propachtovatele doporučeným dopisem ke splnění jeho povinnosti ve lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy a jeho výzva nepřinesla požadovaný výsledek.

15.6 Výpovědní doba

Výpovědní doba v případě podání výpovědi dle článku 15 začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi příslušné Smluvní straně.

16. VYLOUČENÍ APLIKACE NĚKTERÝCH USTANOVENÍ OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

16.1 Změna okolností

Smluvní strany se dohodly, že nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Smlouvu pouze z důvodu, že se změny okolností, z nichž Smluvní strany při uzavření této Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nich nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovaly.

Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Smluvní straně a/nebo soudně obnovení jednání o této smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

16.2 Vyloučení dalších ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že na vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení §1899 odst. 2, §2208, §2221 odst. 2, §2223, §2233 odst. 2, §2304 odst. 2, §2307 odst. 2, §2311 a §2315 občanského zákoníku.

Smluvní strany tímto souhlasí, že výkon práv Smluvních stran dle §2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení smlouvy, vyklizení Předmětu nájmu, jeho předání a souvisejících práv a povinností. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že případné námitky podané Nájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládají právo nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení.

17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

17.1 Rozhodné právo

Tato Smlouva, právní vztahy touto Smlouvou neupravené a jakékoli spory z této Smlouvy vzniklé nebo s ní související se řídí českým právem, zejména občanským zákoníkem.

17.2 Řešení sporů

Strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou přednostně řešit vzájemnou dohodou Smluvních stran. Pro případ, kdy nebude možné docílit dohody, se sjednává níže uvedená rozhodčí doložka.

17.3 Rozhodčí doložka

Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

17.4 Úplná dohoda

Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Smluvních stran a neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná/smluvní, která by upravovala předmět této Smlouvy, anebo pokud taková ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou.

17.5 Změny Smlouvy

Smlouvu lze měnit, upravovat nebo doplňovat, výlučně formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.

17.6 Salvatorní klauzule

Prokáže-li se, že je některé ustanovení Smlouvy zcela nebo zčásti nevykonatelné, neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy vykonatelná, platná a účinná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Obě Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě bezodkladně nahradí toto nevykonatelné, neplatné nebo neúčinné ustanovení novým ustanovením tak, aby byl v nejvyšší možné míře zachován účel tohoto ustanovení.

17.7 Ochrana osobních údajů a informační povinnost

Smluvní strany se zavazují dodržovat vždy nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), jakož i všechny další právní předpisy, které se vztahují k ochraně osobních údajů. Nájemce bere na vědomí, že jím poskytnuté osobní údaje o osobách jednajících jménem Nájemce nebo za Nájemce budou zpracovávány za účelem plnění této

17.10 Platnost a účinnost Smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a k tomuto datu v plném rozsahu ruší a nově nahrazuje veškeré předchozí smluvní ujednání stran vztahující se k Předmětu nájmu a Předmětu pachtu; čl. 3.1 této Smlouvy tímto není dotčen.

Tato Smlouva včetně jejích příloh se sepisuje ve 2 vyhotoveních v českém jazyce, z každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany potvrzují svými podpisy, že si ustanovení Smlouvy a jejích příloh v celém rozsahu přečetly, porozuměly jim, uzavření Smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a nečiní tak pod nátlakem a se všemi ustanoveními této Smlouvy i s jejich právními následky souhlasí.

V Bystřici nad Pernštejnem dne
30.06.2021

V Bystřici nad Pernštejnem dne
30.06.2021



Ing. Karel Pačiska



Ing. Tomáš Krejčí

Přílohy č. 1 a č. 2 dle textu