

NÁJEMNÍ S M L O U V A

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Výstaviště České Budějovice a.s.,

se sídlem Husova 523/30, 370 05 České Budějovice,

IČO: 608 27 475

DIČ: CZ60827475

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle B, vložka 626

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená předsedou představenstva Ing. Martinem Karbanem

na straně jedné jako pronajímatel

a

Národní zemědělské muzeum s.p.o.

se sídlem Kostelní 1300/44, 170 00 Praha – Holešovice,

IČO: 750 75 741

DIČ: CZ75075741

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

zastoupená generálním ředitelem Ing. Zdeňkem Novákem

na straně druhé jako nájemce

čl. I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku označeném parcelním číslem 1156/1, v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice, zapsané na LV č. 1742 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice. Pozemek se nachází v areálu Výstaviště České Budějovice a.s., Husova 523/30, České Budějovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že jako výlučný vlastník je oprávněn přenechat tuto nemovitosti do nájmu a rovněž, že pronajatý prostor je kolaudován a podle stavební dokumentace určen k takovému způsobu užívání, který je v souladu s dohodnutým účelem nájmu, uvedeným v této smlouvě.
3. Předmětem nájmu jsou části nemovitostí pod I. 1., které jsou společně s nezbytnými příjezdovými cestami a nezbytnou plochou určenou pro dočasné stání vozů uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Celková plocha pronajímaného prostoru činí 100 m².
4. Předmět nájmu se dává do nájmu nájemci jako venkovní výstavní plocha na pozemku pronajímatele (o velikosti 100 m²).
5. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu podle této smlouvy.
6. Pronajímatel bude poskytovat nájemci služby spojené s nájmem, a to údržbu příjezdové komunikace.

7. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si pronajatý prostor řádně prohlédl, že je bez zjevných stavebnětechnických vad a způsobilý k řádnému užívání dle předmětu této smlouvy a pro účel, pro který si nájemce prostor pronajal, a v tomto stavu prostor převzal. O převzetí prostoru, jeho součástech, příslušenství a vybavení byl smluvními stranami sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

čl. II. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nabývá platnosti dne podpisu oběma smluvními stranami s účinností dne zveřejnění smlouvy v registru smluv.
2. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva bude nájemcem zveřejněna v registru smluv.
3. Skončení platnosti této smlouvy je upraveno v čl. VII. této smlouvy.

čl. III. Nájemné a cena za poskytované služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou ve výši **6. 084,- Kč**, (slovy: šest tisíc osmdesát čtyři korun českých) za měsíc. Nájemné bude hrazeno měsíčně, a to vždy na základě faktury, vystavené pronajímatelem, se splatností 14 (čtrnáct) kalendářních dnů. Faktury bude pronajímatel zasílat nájemci na email [REDACTED]
2. Nájemné podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit o roční míru inflace za předešlý kalendářní rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit poprvé od 1. (prvního) dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy bude vyhlášena míra inflace za předchozí rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli částka placená dle této smlouvy se považuje za zaplacenou okamžikem připsání částky na bankovní účet příslušné smluvní strany.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn jednostranně snižovat nájemné za určité období o jakékoliv částky, tj. ani o částky, o nichž se domnívá, že představují částky odpovídající slevě z nájemného. Má-li nájemce za to, že existují důvody pro poskytnutí slevy z nájemného za určité období ze zákonem stanovených důvodů a také z důvodů, které nebyly zapříčiněny nájemcem, je nájemce povinen nejprve své požadavky na případnou slevu z nájemného písemně uplatnit u pronajímatele.

čl. IV. Jistota

1. Nájemce složí do 7 (sedmi) kalendářních dnů od podpisu této smlouvy, nejpozději však v den předání předmětu nájmu, peněžitou jistotu ve výši rovnající se 1 (jednomu) měsíčnímu nájemnému, a to na účet pronajímatele, uvedený shora.
2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě splatných závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a případných škod, pokud je nájemce neuhradí ani v dodatečně lhůtě 14 (čtrnácti) kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele. Pokud by pronajímatel z této jistoty za trvání nájmu čerpal, je nájemce povinen doplnit peněžitou jistotu na dohodnutou celkovou částku podle této smlouvy, a to nejpozději do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů po obdržení výzvy pronajímatele.
3. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci nepoužitou část jistoty do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů po skončení nájmu a po vyklizení předmětu nájmu nájemcem a po uhrazení konečného vyúčtování nájemného a případně započítání dalších úhrad z právních titulů, uvedených v této smlouvě. Smluvní strany se dohodly, že nájemci nenáleží úroky z jistoty.

čl. V. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení či poškození a pečovat o to, aby na něm nevznikla žádná škoda, chránit jej před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením. Nájemce je dále povinen zajistit, aby jeho činnost v pronajatém prostoru provozovaná, neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, které nebrání užívání pronajatého prostoru, a neodpovídá za věci nacházející se v pronajatém prostoru, včetně zboží a věcí nájemce.
3. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách sloužících podnikání zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu a opravy a pronajaté prostory sloužící podnikání udržovat v řádném stavu, zajistit dodržování bezpečnostních a hygienických předpisů, zejména protipožárních pravidel a předpisů, se kterými je seznámen, což stvrzuje svým podpisem.
4. Nájemce si sám na své náklady zajišťuje likvidaci odpadu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
5. V průběhu konání výstav a akcí pořádaných pronajímatelem může dojít k omezení vstupu a vjezdu do areálu, případně ke změně parkovacích ploch. Nájemce bude předem na tyto akce a výstavy upozorněn a zavazuje se, že bude akceptovat náhradní řešení předložené pronajímatelem.
6. Nájemce je povinen bezodkladně písemně ohlásit pronajímateli ztrátu způsobilosti k výkonu činnosti nebo zahájení konkurzu nebo likvidace.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat návštěvní řád areálu pronajímatele, se kterým byl řádně seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
8. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho žádost do předmětu nájmu.
9. Nájemce se zavazuje, že k datu ukončení nájemního vztahu vyklidí předmět nájmu a předá ho pronajímateli písemným protokolem, řádně vyklizené a vyčištěné ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebením.
10. V případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit na účet pronajímatele smluvní pokutu, a to za každý započatý den 1% (jedno procento) ze stanoveného ročního nájemného, nejméně však 50,- Kč (slovy: padesát korun českých) za každý 1 m² (jeden metr čtvereční) pronajatého nebytového prostoru, a vedle toho i náhradu veškeré škody z tohoto důvodu pronajímateli vzniklé.
11. Nájemce souhlasí s tím, že pokud prodlení s vyklizením pronajatých prostor sloužících k podnikání bude delší než 10 (deset) kalendářních dnů, pronajímatel může prostory po písemné výzvě vyklidit a vyklizené věci uskladnit, a to vše na náklad nájemce bez újmy na smluvní pokutě. Pokud si nájemce do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů uskladněné věci nevyzvedne a současně nezaplatí dlužné částky pronajímateli, má pronajímatel právo vyklizené věci zpeněžit nebo zlikvidovat na náklady nájemce.
12. Nájemce se zavazuje, že v případě opoždění platby vyplývající z této smlouvy, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 (sedm) procentních bodů.
13. Nájemce je povinen uhradit škodu, způsobenou pronajímateli, přičemž náhrada škody se nezapočítává na smluvní pokutu a naopak.
14. Smluvní strany spolu komunikují přímo za osobní účasti, telefonicky, elektronicky e-mailem nebo písemně dopisem, případně doporučeným dopisem s dodejkou. Při elektronické komunikaci e-mailem zasílají smluvní strany zprávu současně vždy všem kontaktním osobám. Písemnost doručovaná druhému účastníku této smlouvy se považuje za doručenu, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tedy i v případě, že si adresát zásilku nevyzvedne/nepřevezme, nebo ji odmítne, a to posledním dnem stanovené lhůty pro převzetí zásilky nebo dnem odmítnutí zásilku převzít.

15. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů oznámit druhé smluvní straně údaje týkající se změny jejich sídla, kontaktních osob, telefonních čísel, bankovních účtů, registraci k DPH, jakož i jiných údajů potřebných dle této smlouvy.

Kontaktní osoby smluvních stran jsou:

- a. u pronajímatele: [REDACTED]
- b. u nájemce: [REDACTED]

čl. VI. Pojištění a odpovědnost za škodu

1. Pojištění pronajatého prostoru proti škodám způsobeným třetím osobám v důsledku vad vážnoucích na pronajímaných prostorách, jakož i proti škodám způsobeným živelnými a jinými pohromami na nemovitosti pronajímatele je věcí a odpovědností pronajímatele. Pojištění vlastního provozu, zboží a zařízení je věcí a odpovědností nájemce, a to na jeho náklady.
2. Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené po dobu trvání nájmu na a v pronajatém prostoru, jeho vybavení, součástech a příslušenství či na jiném majetku pronajímatele nebo nájemce, které způsobil nájemce či osoby zdržující se s jeho souhlasem či vědomím v pronajatém prostoru. Stejně tak nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetím osobám, pokud k nim dojde v pronajatém prostoru. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. V případě, že k jakékoliv škodě dojde, je nájemce povinen takovou událost ihned oznámit pronajímateli a na vlastní náklady neprodleně tyto škody napravit, odstranit závady a poškození. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn závady a poškození odstranit sám a požadovat po nájemci náhradu veškerých nákladů za tím účelem vynaložených, včetně nákladů právního zastoupení. Nájemce je následně povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady jím vynaložené na odstranění závad a poškození vzniklých výše uvedeným způsobem, a to do 15 (patnácti) kalendářních dnů od obdržení výzvy pronajímatele k jejich uhrazení. Nebude-li možno škodu na věci odstranit uvedením do původního stavu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli kupní cenu nové věci. Neuhradí-li nájemce pronajímateli náhradu výše uvedených nákladů, je pronajímatel oprávněn čerpat náhradu ze složené jistoty dle čl. IV. této smlouvy.

čl. VII. Ukončení platnosti smlouvy

1. Nájem dle této smlouvy zaniká písemnou dohodou smluvních stran o skončení nájmu k určitému datu, písemnou výpovědí některé smluvní strany z důvodů uvedených v této smlouvě nebo zánikem předmětu nájmu.
2. Pronajímatel i nájemce může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce bez udání důvodu.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud:
 - a. nájemce porušil svou povinnost zvlášť závažným způsobem, a to zejména:
 - i. nezaplatil nájemné nebo náklady za služby za dobu 2 (dvou) měsíců,
 - ii. poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - iii. nedoplnil jistotu na dohodnutou celkovou částku podle čl. IV. této smlouvy,
 - iv. způsobuje závažné škody, jinou újmu nebo obtíže pronajímateli, dalším nájemcům v předmětu nájmu nebo dalším osobám v areálu Výstaviště České Budějovice a.s.,
 - v. užívá předmět nájmu nebo nemovitost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - vi. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dal předmět nájmu či jeho část do podnájmu či umožnil užívání jinému,
 - b. nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl jej na žádost pronajímatele do původního stavu,

- c. nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, přičemž nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby jej užíval řádně,
 - d. nájemce ztratil oprávnění k podnikání, byl podán návrh na jeho likvidaci, byl na něho podán insolvenční návrh, bylo rozhodnuto o jeho úpadku, byla na něho podána obžaloba nebo byl odsouzen pro trestné činy proti majetku pronajímatele.
4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 (jeden) měsíc:
 - a. ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů, které nejsou na straně nájemce způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
5. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud:
 - a. pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu předmětu nájmu ani v dodatečně přiměřené lhůtě a poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
 - b. brání-li užívání předmětu nájmu právo třetí osoby a neodstraní-li je pronajímatel ani v dodatečně přiměřené lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele,
 - c. brání-li užívání předmětu nájmu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečně přiměřené lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele, nebo
 - d. v případě, že se pronajímatel ocitne v úpadku nebo bude proti němu zahájeno insolvenční řízení.
6. Smluvní strana uvede ve výpovědi podle této smlouvy důvod výpovědi, konkrétní důvod zvláště závažného nebo hrubého porušení povinnosti druhou smluvní stranou. Výpověď vyžaduje, s výjimkou případu v odst. 3 písm. d. tohoto článku smlouvy, ke své platnosti předchodí výzvu oprávněné smluvní strany, aby povinná smluvní strana v přiměřené lhůtě odstranila své závadné jednání, popř. odstranila protiprávní stav.
7. Má se za to, že výpověď je doručena 3. (třetí) pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně. Byla-li dána výpověď podle této smlouvy bez výpovědní doby, stává se výpověď účinnou doručením druhé smluvní straně.
8. V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel v den, kdy jej převzal od pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu při ukončení platnosti této smlouvy jsou povinny sepsat a podepsat protokol o stavu předávaného předmětu nájmu, jehož vzor je přílohou č. 3 této smlouvy.

čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem („ObčZ“). Smluvní

strany se zavazují, že vynaloží přiměřené úsilí ke smírnému vyřešení sporu, pokud by vznikl, tj. k mimosoudnímu jednání před podáním soudní žaloby. Toto ustanovení nebrání straně podat žalobu k soudu, pokud považuje za rozumně nezbytné takto postupovat bez jednání o narovnání.

2. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití § 2315 ObčZ o náhradě za převzetí zákaznické základny v případě výpovědi nájmu pronajímatelem, § 2311 ObčZ o použití úpravy skončení nájmu bytu na dobu určitou, § 2223 ObčZ o poskytnutí přiměřeného odstupného při výpovědi, § 1895 a násl. ObčZ o postoupení smlouvy nebo její části třetí osobě a vylučují použití § 1740 odst. 3 ObčZ o přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou při uzavření nebo jakékoliv pozdější změně této smlouvy.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Každá z obou smluvních stran se touto smlouvou zavazuje, že bude respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, a že poskytne veškerou nutnou součinnost, kterou na ní lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.
5. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny přednostně dohodou smluvních stran. Nedohodnou-li se na smírném řešení sporu bezprostředně po vzniku sporu, budou veškeré spory z této smlouvy a v souvislosti s ní předloženy k řešení věcně a místně příslušnému soudu.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jejímu obsahu, smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s tímto obsahem souhlasí a na důkaz toho ji stvrzují svými podpisy.
7. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu s celkem 3 (třemi) přílohami, kterými jsou:
Příloha č. 1 - plán předmětu nájmu
Příloha č. 2 – vzor předávacího protokolu mezi pronajímatelem a nájemcem
Příloha č. 3 – vzor předávacího protokolu mezi nájemcem a pronajímatelem

V Českých Budějovicích dne: 26. 8. 2021

V Českých Budějovicích dne: 26. 8. 2021

Za Výstaviště České Budějovice a.s.
jako pronajímatele:

Za Národní zemědělské muzeum s.p.o.
jako nájemce:

.....
Ing. Martin Karban
předseda představenstva

.....
Ing. Zdeněk Novák
generální ředitel

Příloha č. 1

UMÍSTĚNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH STROJŮ



PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

1. Předávající - Pronajímatel:

Výstaviště České Budějovice a.s., se sídlem Husova 523/30, 370 05 České Budějovice, IČO: 608 27 475, zastoupená podle čl. V. odst. 17 nájemní smlouvy

2. Přejímající - Nájemce:

Národní zemědělské muzeum s.p.o., se sídlem Kostelní 1300/44, 170 00 Praha – Holešovice, IČO: 750 75741, zastoupená podle čl. V. odst. 17 nájemní smlouvy

3. Předmět předání:

- Plocha o rozloze 100 m² na pozemku označeném parcelním číslem 1156/1, v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice, zapsané na LV č. 1742

4. Další ujednání:

5. Závěr:

Předávající a přejímající si potvrzují, že uvedený stav je v souladu se stavem faktickým a při předání nezjistili žádné vady.

Tento protokol je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání ze dne [•] jako její příloha č. 2, je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po 1 (jednom) vyhotovení. Předávající a přejímající svým podpisem potvrzují správnost protokolu.

V Českých Budějovicích dne

Předávající – Pronajímatel

Přejímající - Nájemce

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

1. Předávající - Nájemce:

Národní zemědělské muzeum s.p.o., se sídlem Kostelní 1300/44, 170 00 Praha – Holešovice, IČO: 750 75741, zastoupená podle čl. V. odst. 17 nájemní smlouvy

2. Přijímající - Pronajímatel:

Výstaviště České Budějovice a.s., se sídlem Husova 523/30, 370 05 České Budějovice, IČO: 608 27 475, zastoupená podle čl. V. odst. 17 nájemní smlouvy

3. Předmět předání:

- Plocha o rozloze 100 m² na pozemku označeném parcelním číslem 1156/1, v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice, zapsané na LV č. 1742

4. Další ujednání:

5. Závěr:

Předávající a přijímající si potvrzují, že uvedený stav je v souladu se stavem faktickým a při předání nezjistili žádné vady.

Tento protokol je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání ze dne [•] jako její příloha č. 2, je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po 1 (jednom) vyhotovení. Předávající a přijímající svým podpisem potvrzují správnost protokolu.

V Českých Budějovicích dne

Předávající - Nájemce

Přijímající - Pronajímatel