

SMLOUVA O NÁJMU VÝSTAVIŠTĚ ZAHRADA ČECH

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)
(dále jen „**Smlouva**“)

Město Litoměřice

Se sídlem: Mírové náměstí 15/7, PSČ: 412 01, Litoměřice

IČO: 00263958

DIČ: CZ00263958

Zastoupené: Mgr. Ladislavem Chlupáčem, starostou města

Bankovní spojení: XXXXX.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Zahrada Čech s.r.o.

Se sídlem: Litoměřice - Předměstí , Na Vinici 948/13, PSČ 412 01

IČO: 22794701

DIČ: CZ22794701

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíle C, vložka č. 31640

Zastoupena: XXXXX

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále též jako „**smluvní strany**“ nebo každá jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavírají nájemní smlouvu v tomto znění

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy – Seznam nemovitých věcí, a to i nemovitých věcí neevidovaných v katastru nemovitostí (dále jen „**Nemovitosti**“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem souboru movitých věcí uvedených v Příloze č. 2 této Smlouvy – Seznam movitých věcí (dále jen „**Movité věci**“).
2. Záměr pronajmout Nemovitosti Pronajímatel zveřejnil ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, od 17.02.2017 do 06.03.2017 vyvěšením na úřední desce městského úřadu. Doložka potvrzující souhlasné rozhodnutí Zastupitelstva města Litoměřice pronajmout Nemovitosti a zveřejněný záměr tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou Nemovitosti a soubor Movitých věcí, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, společně dále jen „*Předmět nájmu*“.

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za úplatu Předmět nájmu do užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce jej za úplatu a za stanovených podmínek přejímá.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a přenechat Předmět nájmu do užívání Nájemci, aniž by tím bylo rušeno právo jakékoliv jiné osoby.
3. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti a k podnájmu částí Předmětu nájmu, a to vše v souladu se stavebním a územně-technickým určením Předmětu nájmu.

4. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01.05.2017 do 30.04.2018.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ust. § 2230 Občanského zákoníku o prodloužení doby trvání nájmu se na nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem neuplatní.

5. PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A MOVITÝCH VĚCÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle této Smlouvy a že je dle svého stavebního určení vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl a potvrzuje, že je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle této Smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Předmět nájmu do užívání od 01.05.2017. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí Předmětu nájmu nebude vyhotoven předávací protokol, neboť Nájemce již Předmět nájmu užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 31.10.2012, a to až do 30.04.2017. Seznam Movitých věcí je v Příloze č. 2 uveden na základě roční inventury ke dni 31.12.2016 a bude aktualizován na konci účetního roku.

6. NÁJEMNÉ

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání Nemovitosti za dohodnuté nájemné v měsíční výši **220.000,- Kč** (slovy: dvě stě dvacet tisíc korun

českých). K nájmemnému bude připočtena příslušná sazba DPH. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájmemné formou měsíčních úhrad vždy nejpozději do 15. (slovy: patnáctého) dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájmemné placeno. Nájmemné bude Nájmemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájmemci do užívání Movité věci za dohodnuté nájmemné ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých). K nájmemnému bude připočtena příslušná sazba DPH. Nájmemce je povinen zaplatit Pronajímateli nájmemné za celou dobu nájmu v jedné splátce, a to do 30.09.2017. Nájmemné bude Nájmemcem zaplaceno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
3. Nájmemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Jakákoli změna nájmemného podléhá dohodě smluvních stran.

7. ÚHRADA SLUŽEB

Nájmemce se zavazuje hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, kterými jsou zejména dodávka elektrické energie, internetu, vody, tepla, odvoz odpadu, atd. (dále též „**Služby**“). Nájmemce se zavazuje převést na sebe odběr veškerých dodávaných Služeb do Předmětu nájmu, k čemuž se Pronajímatel zavazuje poskytnout potřebnou součinnost.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen předat Nájmemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a umožnit Nájmemci jeho nerušené užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou.
2. Za předpokladu, že předem upozorní Nájmemce má Pronajímatel přístup do Předmětu nájmu, a to na dobu nezbytně nutnou v doprovodu Nájmemce, za účelem prohlídky, kontroly způsobu užívání Předmětu nájmu a provedení nezbytných oprav či stavebních úprav; k uvedenému se Nájmemce zavazuje poskytnout Pronajímateli součinnost.

9. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájmemce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájmemné.
2. Nájmemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy. V případě prokázaného porušení výše uvedených povinností Nájmemcem se tento zavazuje uhradit náklady na odstranění následků vzniklých škod, a dále je povinen uhradit Pronajímateli náhradu škody ve výši pokut a sankcí uložených Pronajímateli kontrolními orgány státní či veřejné správy.

3. Nájemce se zavazuje respektovat veškerá věcná břemena zřízená k tíži Předmětu nájmu, jež jsou zapsaná v katastru nemovitostí. Nájemce se zejména zavazuje nebránit či jinak neznemožňovat oprávněným osobám využívání takovýchto věcných břemen.
4. V případě prodlení Nájemce se zaplacením jakékoli peněžité částky sjednané dle této Smlouvy Pronajímateli, zejména nájemného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
5. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat Předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tedy provádět běžnou údržbu a drobné opravy, přičemž se přiměřeně použije Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Tím není dotčena povinnost Nájemce k plné úhradě oprav poškození Předmětu nájmu způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery, návštěvníky a jinými osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu či jeho okolí se souhlasem či vědomím Nájemce.
6. Náklady vynaložené Nájemcem na běžnou údržbu a drobné opravy nemají vliv na výši nájemného a současně se sjednává, že tyto náklady se po ukončení nájmu Nájemci nevracejí a Nájemce nemá vůči Pronajímateli nárok na kompenzaci. Umožňují-li to však příslušné právní předpisy, má Nájemce právo uplatnit si vynaložené náklady jako své daňově uznatelné výdaje.
7. Nájemce je povinen na své náklady po celou dobu nájmu provádět veškeré předepsané povinné revize a pravidelné kontroly součástí, příslušenství a zařízení Předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o závadách, poškozeních a haváriích v Předmětu nájmu. Pronajímatel má povinnost je bez zbytečného odkladu odstranit a Nájemce je povinen mu za tímto účelem umožnit přístup a poskytnout součinnost.
9. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli provedení těchto oprav, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Nájemce není oprávněn změnit stavební určení Předmětu nájmu nebo účel svého užívání Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

10. PODNÁJEM

Nájemce je oprávněn přenechat část Předmětu nájmu do podnájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Na žádost Nájemce vystaví Pronajímatel Nájemci samostatnou listinu obsahující zmocnění Nájemce přenechat na základě této Smlouvy část Předmětu nájmu do podnájmu a činit veškeré související úkony.

11. UKONČENÍ NÁJMU

1. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě.

Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.

2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě že:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou,
 - b) Nájemce je v prodlení s placením Nájemného po dobu nejméně 30 dnů,
 - c) Nájemce přenechá celý Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Pronajímateli, a to pouze v případě že se Předmět nájmu se stane nikoliv z důvodu na straně Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
4. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této Smlouvy, užívá-li Nájemce Předmět nájmu nebo trpí-li jeho užívání takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda.
5. Nájemce se zavazuje předat zpět Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje převzít od Nájemce Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (s výjimkou oprav provedených Pronajímatelem nebo Nájemcem na náklady Pronajímatele, které musí být zachovány), nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu.
6. Pro případ, že Nájemce nevyklidí a/nebo nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ke dni ukončení nájmu, zavazuje se Nájemce za každý den prodlení zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

12. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 05. 2017.
3. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se dosáhnout smírného řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
4. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran něco jiného, budou jakákoli sdělení učiněna písemně. Doručována budou buď osobním předáním oproti podpisu, nebo poštou formou doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě, že adresát nepřevzme zásilku, považuje se za den doručení 5. den od odeslání.

5. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou z nich.
6. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních týkajících se této Smlouvy jsou:

za Pronajímatele: ve věcech smluvních - XXXXXX, tel.: XXXXXX,
email: XXXXXX

za Nájemce: XXXXXX, tel: XXXXXX
email: XXXXXX

8. Přílohy této Smlouvy tvoří:

Příloha č. 1 – Seznam nemovitostí (včetně nemovitostí nezapsaných v KN)

Příloha č. 2 – Seznam movitých věcí

Příloha č. 3 – Doložka o schválení a zveřejnění záměru pronájmu Nemovitostí

9. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.
10. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto Smlouvu zveřejní v ISRS.
11. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této Smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
12. Město Litoměřice touto doložkou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že tato nájemní smlouva byla uzavřena po splnění všech zákonných podmínek, jimiž uvedený zákon podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

V Litoměřicích dne _____ 2017

V Litoměřicích dne _____ 2017

Pronajímatel:

Nájemce: