SMLOUVA NÁJEMNÍ

**Město Český Krumlov**

se sídlem nám. Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov,

zastoupené starostou Mgr. Daliborem Cardou

IČ: 00245836

DIČ:CZ00245836

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,č.ú.19-221241/0100, VS 9903001395

na straně jedné jako p r o n a j í m a t e l

**a**

**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o.**

vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod spis. značkou C 705

zastoupená jednatelem Ing. Miroslavem Reitingerem

IČ: 423 96 182

DIČ: CZ 42396182

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú10200241/0100

zapsaný u rejstříkového soudu: Krajský soud v Českých Budějovicích

na straně druhé jako n á j e m c e

uzavřeli níže psaného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

# I.

**1.1.**

Město Český Krumlov je v  k.ú. Český Krumlov, obec Český Krumlov vlastníkem nemovitostí a) parcel č. :

* 497/1 - ostatní plocha, manipulační plocha, výměra 13 103m2
* 500/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1 113 m2
* 500/3 - ostatní plocha, neplodná půda, výměra 252 m2
* 500/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1376 m2
* 1325/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1 487 m2
* 1325/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1 776 m2
* 1537/2 – ostatní plocha, silnice, výměra 377 m2
* 1537/3 - ostatní plocha, neplodná půda, výměra 1 243 m2
* 1537/7 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 406 m2
* 3444 - zastavěná plocha a nádvoří, , výměra 511 m2 jejíž součástí je budova č.p. 586,
* 1537/6 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 368 m2
* objekt občanské vybavenosti č.p. 586, Horní Brána, který je součástí stavební parcely č. 3444

b) Inženýrských sítí nacházejících se na a pod povrchem předmětných nemovitostí (zejména přeložky, přípojky a areálového rozvodu včetně ORL dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, přípojky a areálového rozvodu vodovodu)

se součástmi a příslušenstvím.

Tyto nemovitosti se pro účely této smlouvy budou označovat jako Předmětné nemovitosti.

**1.2.**

Předmětné nemovitosti jsou využívány převážně k provozu autobusového nádraží.

**1.3.**

Zatížení Předmětných nemovitostí právy třetích osob:

1. pozemkové parcely č. 497/1, 500/2, 500/3, 1325/4, kú Český Krumlov zatíženy věcným břemenem vedení kabelových rozvodů NN a přístupu za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby E.ON Distribuce, a.s., IČ 28085400, vklad práva do katastru nemovitostí proveden pod V-1471/2001 – 302
2. pozemková parcela č. 500/3, kú Český Krumlov zatížena služebností zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – elektrické kabelové vedení NN včetně pilíře s kabelovou skříní s právem zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, E.ON Distribuce, a.s., IČ 28085400, vklad práva do katastru nemovitostí proveden pod V-7134/2014-302
3. pozemková parcela č. 1537/3 k.ú. Český Krumlov zatížena věcným břemenem práva, umístění, provozování, údržby a oprav NTL plynovodu s právem vstupu a vjezdu za účelem kontroly, provozu, údržby, oprav a případného odstranění tohoto zařízení, E.ON Distribuce, a.s., IČ 28085400, vklad práva do katastru nemovitostí proveden pod V-2805/2013-302
4. pozemková parcela č. 1325/2 k.ú. Český Krumlov zatížena věcným břemenem práva uložení přípojky kanalizace s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, kontroly, údržby, oprav a případného odstranění, pro stavební parcelu č. 1479, kú. Český Krumlov, vklad práva do katastru nemovitostí proveden pod V-3503/2013-302
5. pozemkovou parcelou č. 497/1, k.ú. Český Krumlov prochází obchvatný kanál na ČOV Český Krumlov

Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s technickým a právním stavem Předmětných nemovitostí.

# II.

**2.1.**

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou Předmětné nemovitosti takto:

* 497/1 - ostatní plocha, manipulační plocha, výměra 13 103m2
* 500/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1 113 m2
* 500/3 - ostatní plocha, neplodná půda, výměra 252 m2
* 500/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1376 m2
* 1325/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1 487 m2, pouze část, dle přiložené projektové dokumentace
* 1325/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 1 776 m2, pouze část, dle přiložené projektové dokumentace
* 1537/2 – ostatní plocha, silnice, výměra 377 m2, pouze část, dle přiložené projektové dokumentace
* 1537/3 - ostatní plocha, neplodná půda, výměra 1 243 m2, pouze část, dle přiložené projektové dokumentace
* 1537/7 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 406 m2, pouze část, dle přiložené projektové dokumentace
* 3444 - zastavěná plocha a nádvoří, , výměra 511 m2, jejíž součástí je budova č.p. 586,
* 1537/6 - ostatní plocha, ostatní komunikace, výměra 368 m2, pouze část, dle přiložené projektové dokumentace
* objekt občanské vybavenosti č.p. 586, Horní Brána, který je součástí stavební parcely č. 3444

# III.

**3.1.**

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci Předmětné nemovitosti a Nájemce
za podmínek v této smlouvě uvedených Předmětné nemovitosti do nájmu přijímá.

# IV.

**4.1.**

Účelem nájmu je užívání Předmětných nemovitostí k provozování a zajištění funkcí autobusového nádraží s doplňkovými službami včetně vybudování parkoviště pro subjekty provozující autobusovou dopravu, cestující a ostatní veřejnost.

**4.2.**

Nájemce je oprávněn užívat Předmětné nemovitosti k účelu a způsobem, jak je stanoveno v této smlouvě.

**4.3.**

Výslovně smluvní strany sjednávají, že účelu nájmu odpovídá nejen právo Předmětné nemovitosti touto smlouvou sjednaným způsobem užívat, ale i jeho povinnost tak po celou dobu trvání nájmu činit, zejména:

a) zajistit provoz autobusového nádraží - dopravního terminálu a to i po dobu realizace úprav (změn) sjednaných dle čl.VIII., bod 8.1.,8.2, této smlouvy minimálně v rozsahu:

* umožnění příjezdu a výstupu cestujících, umožnění nástupu cestujících
a odjezd autobusů dle platných jízdních řádů u všech autobusových linek
a bez diskriminace jednotlivých dopravců
* zajištění prostor pro poskytování informací cestujícím a ostatní veřejnosti
* zajištění nezbytných sociálních zařízení pro cestující veřejnost a pracovníky dopravců
1. zajistit na svůj náklad a odpovědnost řádnou péči o Předmětné nemovitosti, zejména pak jejich opravy, úklid, udržování jejich sjízdnosti, dodávky služeb
a výkonů spojených a potřebných pro užívání Předmětných nemovitostí (včetně zajišťování všech zákonných revizí) k účelu sjednanému touto smlouvou, udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a další povinnosti Nájemce sjednané touto smlouvou.

# V.

**5.1.**

Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 35 (třicetipěti) let **od 1.8.2016.**

# VI.

**6.1.**

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli za každý kalendářní rok trvání nájmu této smlouvy sjednané roční nájemné ve výši určené dle vzorce:

**Nr = NPr + NNr**

V případě, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, stanoví se výše nájemného v poměrné výši vypočtené z **Nr** dle počtu byť i jen započatých měsíců trvání nájmu v příslušném roce.

Symboly v tomto vzorci znamenají:

**Nr –** Nájemné za příslušný běžný kalendářní rok (r) trvání nájmu v korunách českých
bez daně z přidané hodnoty.

**NPr –** Nájemné peněžní (základní složka nájemného za příslušný kalendářní rok /r/ v korunách českých pevně sjednaná v tomto bodě nájemní smlouvy a hrazená nájemcem peněžně).

Tato základní složka nájemného za příslušný kalendářní rok v korunách českých činí:

***Výše nájmu*: 500 000,-Kč (pětsettisíc korun českých)**

**Výše nájmu se skládá ze dvou částí v tomto členění:**

- nájemné ve výši 260 000,- Kč za soubor pozemkových parcel č. 500/2 , č. 500/4 a stavební parcely č. 3444, jejíž součástí je budova č.p. 586

- nájemné ve výši 240 000,- Kč za soubor pozemkových parcel č.497/1, č.500/3 a částí pozemkových parcel č.1325/4, č.1325/2, č.1537/2, č.1537/3, č.1537/7 a č.1537/6 .

**NNr –** Nájemné Nepeněžní (pohyblivá složka nájemného, která se mění v případě nájemcem provedených stavebních úprav předmětu nájmu v roce předcházejícímu běžnému kalendářnímu roku), propočítávané z následujícího vzorce:

**NNr = NNr-1 + (NOr-1 + NTZr-1)/P**

kdy:

**NNr-1 =** Pohyblivá složka nepeněžního nájemného sjednaná platná v předchozím roce nájmu.

**NOr-1 =** Nájemné ve výši rovnající se výši nákladů na provádění oprav a udržování Předmětných nemovitostí (NO), a to oprav a udržování nad rámec běžné údržby, k jejichž provádění a úhradě se nájemce zavázal v této smlouvě, skutečně vynaložených Nájemcem v předchozím kalendářním roce (r-1), bez daně z přidané hodnoty.

**NTZr-1 =** Nájemné ve výši rovnající se výši skutečně vynaložených nákladů Nájemce na technické zhodnocení Předmětných nemovitostí dle ujednání čl.VIII. této smlouvy, které Nájemce začal jako dokončené užívat a účetně odepisovat v předchozím kalendářním roce (r-1), bez daně z přidané hodnoty.

**P =** Počet roků (na jedno desetinné místo) zbývající do konce sjednané doby nájmu od 1.1. běžného kalendářního roku.

**6.2.**

Ke sjednanému nájemnému bude Pronajimatelem účtována a Nájemcem hrazena daň z přidané hodnoty.

**6.3.**

Nájemné za první (započatý) kalendářní rok trvání nájmu je splatné do 60ti dnů od podpisu této smlouvy na základě Pronajimatelem vystaveného řádného daňového dokladu.

Nájemné v dalších letech bude hrazeno ve dvou rovnoměrných splátkách v témže kalendářním roce, za který se nájemné hradí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje na 1.5. a 1.11. téhož roku.

**6.4.**

Nájemce je povinen NPr hradit na účet Pronajimatele na základě řádného daňového dokladu vystaveného Pronajimatelem v souladu s ustanovením §28 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty se 14ti denní splatností.

Povinnost Nájemce uhradit NPr je splněna dnem, kdy příslušná platba bude připsána na účet určený Pronajimatelem v řádném daňovém dokladu.

Při prodlení se zaplacením NPr v termínech splatnosti sjednaných v čl.VI., bod 6.4. odst.1 této smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tato pokuta nezahrnuje úroky z prodlení s plněním peněžitého závazku plynoucí pro dlužníka z obecně platných právních předpisů a právo Pronajímatele úroky z prodlení uplatnit není proto tímto ujednáním o smluvní pokutě dotčeno. Stejně tak není sjednanou pokutou dotčeno právo Pronajímatele uplatnit vůči Nájemci právo na náhradu vzniklé škody a další pokuty sjednané touto smlouvou.

**6.5.**

**NNr** je hrazeno Nájemcem nepeněžním plněním (naturální formou) a to skutečným provedením oprav a udržování Předmětných nemovitostí nad rámec běžné údržby
a skutečným provedením změn (technického zhodnocení) Předmětných nemovitostí
dle ujednání čl.VIII. této smlouvy Nájemcem a prokázáním jejich provedení a výše takto vynaložených nákladů Pronajímateli.

K prokázání provedení shora uvedeného nepeněžního plnění a jeho nákladové výše
je Nájemce povinen předložit Pronajímateli vždy nejpozději do 15.března každého roku v písemné podobě:

1. Soupis technického zhodnocení Předmětných nemovitostí, které Nájemce začal užívat jako dokončené a začal je účetně odepisovat v předcházejícím kalendářním roce, soupis musí obsahovat informace o jednotlivých fakturách, fakturovaných částkách bez daně z přidané hodnoty a celkový součet těchto částek. K soupisu budou přiložené kopie dotčených prvotních daňových dokladů, kopie účetního dokladu prokazující zařazení dokončeného technického zhodnocení do majetku Nájemce a kopie inventární karty tohoto majetku k 31.12. předchozího roku.
2. Soupis oprav a udržování Předmětných nemovitostí nad rámec běžné údržby,
které Nájemce uhradil v předcházejícím kalendářním roce, soupis musí obsahovat informace o jednotlivých fakturách, fakturovaných částkách bez daně z přidané hodnoty a celkový součet těchto částek. K soupisu budou přiložené kopie dotčených prvotních daňových dokladů.

Na pohyblivou složku nepeněžního nájemného **NNr** bude Pronajímatelem vystavovaný daňový doklad (faktura).

# VII.

**7.1.**

Smluvní strany potvrzují, že Předmětné nemovitosti jsou při uzavření této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu této smlouvy, jak je vymezen čl.IV. této smlouvy.

**7.2.**

Smluvní strany sjednávají a Nájemce se zavazuje, že udržování Předmětných nemovitostí
ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu zajistí a bude provádět Nájemce
a veškeré náklady na udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání
ke sjednanému účelu ponese Nájemce.

Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených Nájemcem na udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu
a Nájemce nemůže na pronajímateli jejich úhradu požadovat a výslovně
se jakéhokoli nároku na jejich úhradu vůči Pronajímateli vzdává.

Nájemce nemůže na Pronajímateli žádat, aby Pronajímatel zajišťoval udržování Předmětných nemovitostí ve stavu způsobilém k užívání, pro který byly pronajaty.

Tímto ujednáním smluvní strany vylučují uplatnění ustanovení § 2 205, písm. b), zák. č.89/2012 Sb. stanovícího povinnost udržování Předmětných nemovitostí v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro který byly pronajaty a vylučují možnost Nájemce vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu dle § 2 227 zák. č. 89/2012 Sb.

# VIII.

**8.1.**

Nájemce má ve vlastním obchodním zájmu zájem na provedení stavebních
a funkčních úprav (změn) Předmětných nemovitostí majících povahu technického zhodnocení Předmětných nemovitostí s vymezeným programovým zaměřením – autobusové nádraží – dopravní terminál tj. umožnění příjezdu a výstupu cestujících, umožnění nástupu cestujících a odjezdu autobusů dle platných jízdních řádů u všech stávajících autobusových linek dopravců, zajištění prostor pro poskytování informací cestující veřejnosti, zajištění nezbytných sociálních zařízení pro cestující veřejnost a pracovníky dopravců, včetně provozování parkoviště pro subjekty provozujícími autobusovou dopravu, cestující a ostatní veřejnost.

Stejný zájem má i Pronajímatel jako subjekt místní samosprávy, který dle zákona č.128/2000 Sb. v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje o vytváření podmínek pro uspokojování potřeby dopravy.

Cílem a účelem těchto úprav (změn) Předmětných nemovitostí je modernizace stávajícího autobusového nádraží v Č. Krumlově a jeho transformace na moderní přestupní terminál pro provozované módy veřejné hromadné dopravy, která zahrnuje modernizaci zpevněných ploch, vybavení terminálu informačním systémem pro cestující a také vybudování P+R parkoviště s parkovacím systémem vč. ploch vymezených pro účely pro K+R a B+R (v dalších etapách pak naváže rekonstrukce zázemí - přestupní haly terminálu ad.). Díky projektu dojde k výraznému zlepšení podmínek pro cestující a tím i k zatraktivnění VHD v širším území, zvýšení využitelnosti Předmětných nemovitostí pro Nájemce při zachování a rozvinutí služeb moderní dopravní infrastruktury – terminál autobusové dopravy s informačními a dalšími službami pro cestující, dopravce a další veřejnost, při dodržení zásady, že úpravy vyhoví požadavku nízkoenergetické náročnosti, ekologické udržitelnosti a jejich architektonické řešení bude respektovat hodnoty a kvality zóny historického centra města Český Krumlov – památky zapsané na Seznam světového dědictví UNESCO.

**8.2.**

Rozsah a provedení úprav (změn) Předmětných nemovitostí popsaných rámcově v čl.VIII.,bod 8.1.této smlouvy je blíže vymezen takto:

1. plochy stávajícího autobusového nádraží v rozsahu:

dle projektové dokumentace

* + část „Architektonické a stavebně technické řešení „ z května 2016, č. zak. 07 160 122 01, kterou zpracoval ATELIER 8000 a spol. s.r.o., Č. Budějovice, autorizované ing. M. Krupauerem ČKA 01263,
	+ část „Dopravní řešení“ z dubna 2016, č. zak. 16 043Z1, kterou zpracovala Zenkl s.r.o.Č. Budějovice, autorizované Ing. O. Zenklem ČKA 0102255

obojí schválené Územním rozhodnutím SÚ MěÚ Český Krumlov ze dne 7.7.2016, sp. zn. S-MUCK 28871/2016-Ti, kterým bylo rozhodnuto o změně územního rozhodnutí o umístění stavby „Autobusové nádraží v Českém Krumlově – stavba(etapa( I, Český Krumlov, Horní Brána.

**8.3.**

Touto smlouvou se sjednává právo a zároveň i závazek Nájemce na Předmětných nemovitostech na vlastní náklady a vlastní odpovědnost realizovat v souladu s obecně platnými právními předpisy, s platnou územně plánovací dokumentací vztahující se k Předmětným nemovitostem a rozhodnutími příslušných orgánů státní správy, stavební a funkční úpravy (změny) Předmětných nemovitostí a jejich součástí a příslušenství v rozsahu a provedení, jak je rámcově stanoveno v čl.VIII., bod 8.1., 8.2. této smlouvy.

Pronajímatel k provedení těchto úprav (změn) Předmětných nemovitostí dává Nájemci souhlas.

Smluvní strany však výslovně sjednávají, že Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených s provedením předmětných změn a Nájemce nemůže na Pronajímateli jejich úhradu požadovat a výslovně se jakéhokoli nároku na jejich úhradu vůči Pronajímateli vzdává a stejně tak Nájemce nemůže požadovat na Pronajímateli po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětných nemovitostí a Nájemce se výslovně nároku na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýší provedením předmětných změn hodnota Předmětných nemovitostí, vzdává.

**8.4.**

Ve smyslu ustanovení § 28 odst.3 zák.č.586/1992 Sb. Pronajímatel a Nájemce touto smlouvou sjednávají, že technické zhodnocení Předmětu nájmu (pronajatého hmotného majetku), které Nájemce ve smyslu ujednání v čl.VIII. bod 8.1., 8.2., 8.3. této smlouvy provede a uhradí, bude odepisovat Nájemce v souladu se zák. č.586/1992 Sb. Při odpisování technického zhodnocení postupuje nájemce způsobem stanoveným pro hmotný majetek a zatřídí technické zhodnocení do příslušné odpisové skupiny, v souladu s obecně závaznými předpisy. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že Předmětné nemovitosti odepisuje a bude odepisovat pouze účetně, nikoliv daňově.

**8.5.**

Nájemce se zavazuje před realizaci touto smlouvou sjednaných úprav (změn) Předmětných nemovitostí vyhotovit potřebnou projektovou dokumentaci těchto úprav a tuto projednat se žádostí o její věcné odsouhlasení s Městem Český Krumlov.

**8.6.**

Na podkladě této smlouvy má Nájemce právo, ale i povinnost podávat jako stavebník veškeré žádosti o stavební povolení a plnit další skutečnosti (např. ohlašovací povinnost) vše ve smyslu zák. č.183/2006 Sb. v platném znění či žádosti o vydání jiných povolení a rozhodnutí nezbytných pro realizaci úprav (změn) vymezených v čl.VIII., bod 8.1., 8.2. této smlouvy, ve vztahu k příslušným správním orgánům

Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci při realizaci tohoto jeho práva
a povinnosti potřebnou součinnost v té podobě, že jako vlastník Předmětných nemovitostí na výzvu Nájemce udělí souhlas pro příslušná stavební řízení o vydání stavebního povolení ve smyslu zák. č.183/2006 Sb. v platném znění či řízení o vydání jiných povolení a rozhodnutí nezbytných pro realizaci úprav (změn) vymezených v čl.VIII., bod 8.1., 8.2. této smlouvy, přičemž se ale výslovně sjednává, že nelze po Pronajímateli požadovat a Pronajímatel je oprávněn odepřít souhlas s provedením úprav (změn), které by byly v rozporu s účelem a ujednáním této smlouvy a obecně platnými právními předpisy.

**8.7.**

Smluvní strany sjednávají, že Závazek Nájemce k provedení předmětných úprav (změn) Předmětných nemovitostí sjednaný touto smlouvou bude považován
za Nájemcem splněný pokud:

a)

Nájemce zajistí ve lhůtě **do** **31.5.2017** vydání potřebných správních rozhodnutí, zejména pak stavebního povolení (případně splnění dalších podmínek plynoucích ze stavebního zákona v platném znění) k stavebním úpravám (změnám), viz čl. VIII, bod 8.6, prvý odstavec, Předmětných nemovitostí sjednaným touto smlouvou v čl.VIII. a v téže lhůtě takové stavební povolení a doklad o splnění dalších podmínek plynoucí ze stavebního zákona doručí Pronajímateli.

b)

Nájemce zajistí ve lhůtě **do 31.12.2018** ode dne vydání posledního správního rozhodnutí uvedeného shora v bodě a) realizaci předmětných úprav (změn) autobusového nádraží – dopravního terminálu a v téže lhůtě takové kolaudační souhlas doručí Pronajímateli Předmětných nemovitostí a vydání potřebných správních rozhodnutí, zejména pak kolaudačních souhlasů dle stavebního zákona v platném znění, podle něhož bude povoleno užívat Předmětné nemovitosti, kromě jiného zejména k provozování

Nebudou-li tyto podmínky, nebo alespoň podmínka ad a) nebo podmínka ad b) Nájemcem splněny, má se zato, že závazek Nájemce k provedení předmětných úprav (změn) Předmětných nemovitostí sjednaný touto smlouvou v čl.VIII. je Nájemcem porušen.

**8.8.**

Jiné úpravy (změny) předmětu nájmu, než uvedené v čl.VIII. bod 8.1., 8.2. mohou být provedeny jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

Při porušení tohoto ujednání je Nájemce povinen na písemnou žádost druhé smluvní strany stavby zbudované v rozporu s ujednáním obsaženým v předchozím odstavci odstranit vlastním nákladem.

Právo Pronajímatele odstoupit od této smlouvy z důvodu porušení tohoto závazku tím není dotčeno.

# IX.

**9.1.**

a) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na jiné osoby. Nájemce smí dát předmět nájmu
do podnájmu jiné osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele
a jen za podmínky, že podnájemce výslovně přistoupí ke všem podmínkám sjednaným v této nájemní smlouvě a zaváže se plně podmínky z této smlouvy respektovat. Za dodržení všech podmínek ze strany podnájemce Nájemce ručí. Podnájem může být uzavřen pouze s podmínkou, že podnájemní vztah skončí nejpozději se skončením nájmu dle této nájemní smlouvy.

b) Po dobu od uzavření této nájemní smlouvy uděluje pronajímatel nájemci souhlas k tomu, aby uzavřel podnájemní smlouvy nebo výpůjčky k nebytovým prostorům (či částem budovy) nacházejícím s v budově č.p. 586 která je součástí parc. č. 3444 - zastavěná plocha a nádvoří a dále k částem pozemkové parcely č. 497/1, kú Č.Krumlov s podnájemci, kteří měli uzavřený platný nájemní vztah nebo výpůjčku k těmto nebytovým prostorům (či částem budovy) a pozemkům s pronajímatelem ke dni 30.7.2016 (dosavadní nájemci) a to se stejným účelem a výší nájmu jak bylo sjednáno pronajímatelem s dosavadními nájemci.

# X.

**10.1.**

Nájemce je povinen na svůj náklad Předmětné nemovitosti po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy řádně pojistit pro případ vzniku škody na Předmětných nemovitostech . Druh pojištění a výše sjednaného pojistného plnění musí garantovat, pro případ pojistné události, obnovu či úplnou opravu Předmětných nemovitostí (předmětu pojištění) do provozuschopného stavu (pojištění na novu cenu).

Nájemce je povinen takto uzavřenou pojistnou smlouvu doručit Pronajímateli v podobě úředně ověřené kopie ve lhůtě 3 měsíců od uzavření této smlouvy.

**10.2.**

V případě pojistné události má Nájemce povinnost informovat bez zbytečného odkladu Pronajímatele o vzniku pojistné události.

# XI.

**11.1.**

Nájemce má povinnost umožnit Pronajímateli provádět kontrolu úrovně péče
o Předmětné nemovitosti, dodržování podmínek této smlouvy a jejich užívání řádným způsobem.

# XII.

**12.1.**

Sjednaný nájem zaniká uplynutím smluvené doby.

**12.2.**

Před uplynutím sjednané doby nájem zaniká z důvodů stanovených obecně platnou právní úpravou, zejména občanským zákoníkem zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, nejsou-li tyto důvody touto smlouvou výslovně vyloučeny a dále z důvodů sjednaných touto smlouvou v čl.XII., bod 12.3. a 12.4. této smlouvy.

V případě zániku nájmu před uplynutím sjednané doby se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli Soupis technického zhodnocení Předmětných nemovitostí, které Nájemce začal užívat jako dokončené a začal je účetně odepisovat v kalendářním roce k datu zániku nájmu, soupis musí obsahovat informace o jednotlivých fakturách, fakturovaných částkách a celkový součet fakturovaných částek. K soupisu budou přiložené kopie dotčených prvotních daňových dokladů, kopie účetního dokladu prokazující zařazení dokončeného technického zhodnocení do majetku Nájemce. Zároveň Nájemce předá Pronajímateli kopie inventárních karet veškerého dokončeného technického zhodnocení Předmětných nemovitostí s údaji platnými ke dni zániku nájmu.

Podklady dle předchozího odstavce předá Nájemce Pronajímateli i v případě řádného ukončení nájmu po uplynutí smluvené doby nájmu a to s údaji platnými ke dni ukončení nájmu.

Lhůta pro předání podkladů se stanovuje na 60 dnů od data zániku, resp. ukončení nájmu. Za nesplnění této povinnosti Nájemce se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.

**12.3.**

Před uplynutím smluvené doby má Pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit z těchto důvodů:

1. Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.IV. bod 4.3. nebo některý z nich.
2. Nájemce, ač písemně upomenut, nezaplatí celé splatné nájemné, nebo nesplní jinou splatnou platební povinnost Nájemce plynoucí z této smlouvy, zejména sjednanou smluvní pokutu ve lhůtě 60 dnů a více oproti sjednanému termínu splatnosti těchto povinností.
3. Nájemce poruší svůj závazek provést úpravy (změny) Předmětných nemovitostí sjednaný v čl.VIII., bod 8.3. této smlouvy dle kritéria splnění tohoto závazku sjednaného v čl.VIII., bod 8.7. této smlouvy.
4. Nájemce dá Předmětné nemovitosti nebo jejich část do podnájmu jiné osobě v rozporu s ujednáním dle čl.IX., bod 9.1. této smlouvy.
5. Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.X. bod 10.1. nebo některý z nich.
6. Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.XI. bod 11.1. nebo některý z nich.
7. Nájemce vstoupí do likvidace nebo na něj bude prohlášen konkurz, či bude konkurzní řízení zastaveno pro nedostatek majetku.

**12.4.**

Před uplynutím smluvené doby má Nájemce právo od této smlouvy odstoupit z těchto důvodů:

Pronajímatel poruší svůj závazek uvedený v této smlouvě v čl.VIII., bod 8.6., druhý odstavec.

**12.5.**

Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného projevu vůle směřujícího
k odstoupení druhé smluvní straně.

Odstoupením se tato nájemní smlouva neruší od samého počátku, ale teprve ode dne, kdy nastanou účinky odstoupení.

**12.6.**

Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu v těchto případech a v této výši:

1. Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.IV. bod 4.3. nebo některý z nich a to ve výši 50.000,- Kč za každé porušení závazku.
2. Nájemce poruší svůj závazek provést úpravy (změny) Předmětných nemovitostí sjednaný v  čl. VIII, bod 8.7, písm. a), v čl.VIII., bod 8.7, písm. b) této smlouvy, nebo jen jeden z nich a to ve výši 50.000 Kč za každý porušený závazek
3. Nájemce dá Předmětné nemovitosti nebo jejich část do podnájmu jiné osobě v rozporu s ujednáním dle čl.IX., bod 9.1., písm. a), b) této smlouvy a to ve výši 10.000 Kč za každé porušení povinností.
4. Nájemce poruší svoje závazky uvedené v této smlouvě v čl.X. bod 10.1. nebo některý z nich a to ve výši 50.000 Kč za každé porušení povinností.
5. Uvedené smluvní pokuty je nájemce povinen zaplatit do 5 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na zaplacení .

# XIII.

**13.1.**

Písemnosti, zejména písemné projevy vůle účastníků této smlouvy, se doručují zejména:

předáním druhému účastníkovi této smlouvy s potvrzením o převzetí druhým účastníkem a uvedeným datem převzetí,

1. zasláním písemnosti prostřednictvím držitele poštovní licence provozujícím poštovní služby dle zák.č.29/2000 Sb. v platném znění, na doručovací adresu účastníka uvedenou v této smlouvě,
2. zasláním písemnosti prostřednictvím držitele poštovní licence provozujícím poštovní služby dle zák. č.29/2000 Sb. v platném znění na doručovací adresu účastníka uvedenou v této Smlouvě do jeho vlastních rukou (na doručenku).

**13.2.**

Smluvní strany sjednávají, že dnem doručení dle této Smlouvy je:

v případě doručování dle čl.XIII., bodu 13.1., písm. a) této smlouvy, den, který je uveden jako den převzetí doručované písemnosti druhým účastníkem. Odepře-li adresát přijmout doručovanou písemnost, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy přijetí písemnosti bylo odepřeno,

1. v případě doručování dle bodu 13.1., písm. b) shora, den kdy došlo k doručení písemnosti,
2. v případě doručování dle čl.XIII., bodu 13.1. písm. c) této smlouvy, den, který je vyznačen na doručence jako den převzetí zásilky do vlastních rukou adresáta zásilky a v případě, že zásilka byla doručujícím provozovatelem poštovní služby v důsledku bezvýsledného pokusu zásilku doručit adresátovi uložena, je dnem doručení desátý den od uložení zásilky.

**13.3.**

**Sjednanou doručovací adresou Pronajímatele je:**

**Město Český Krumlov, Nám.Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov**

Pronajímatel se zavazuje k tomu, že na doručovací adrese bude doručované písemnosti řádně přebírat nebo zajistí, aby na doručovací adrese byla k převzetí doručovaných zásilek jím ustanovená osoba, oprávněná k převzetí doručované zásilky a to včetně převzetí zásilky doručované způsobem sjednaným v čl.XIII., bod 13.1. písmeno b), c) této smlouvy.

Závady v doručení zásilky, které vzniknou z důvodu nedodržení tohoto závazku Pronajímatele, jdou k jeho tíži a ten se nemůže dovolávat toho, že o zásilce doručované na jeho sjednanou doručovací adresu, způsobem sjednaným v  této smlouvě, neplatí fikce doručení sjednaná touto smlouvou.

**13.4.**

**Sjednanou doručovací adresou Nájemce je:**

Masná 131 , 38101 Český Krumlov

Nájemce se zavazuje k tomu, že na doručovací adrese bude doručované písemnosti řádně přebírat nebo zajistí, aby na doručovací adrese byla k převzetí doručovaných zásilek jím ustanovená osoba, oprávněná k převzetí doručované zásilky a to včetně převzetí zásilky doručované způsobem sjednaným v čl.XIII., bod 13.1. písmeno b), c) této smlouvy.

Závady v doručení zásilky, které vzniknou z důvodu nedodržení tohoto závazku Nájemce, jdou k jeho tíži a ten se nemůže dovolávat toho, že o zásilce doručované na jeho sjednanou doručovací adresu, způsobem sjednaným v  této smlouvě, neplatí fikce doručení sjednaná touto smlouvou.

**13.5.**

Změna doručovací adresy jednotlivým účastníkem této smlouvy je možná. Je však povinností účastníka u něhož dochází ke změně doručovací adresy oznámit předem změnu doručovací adresy druhému účastníkovi této smlouvy, jinak platí doručování dle doručovací adresy uvedené v této smlouvě.

# XIV.

**14.1.**

Účastníci této smlouvy sjednávají, že pokud by se některé ustanovení této smlouvy dostalo do rozporu s platnou právní úpravou České republiky, učiní taková ujednání, aby smlouva byla doplněna či změněna dle platné právní úpravy.

**14.2.**

Úkony učiněné kteroukoliv ze smluvních stran v rozporu s touto smlouvou jsou vůči druhé smluvní straně neúčinné, když účastníci této smlouvy považují takové úkony
za úkony rozporné s dobrými mravy, budou takové úkony neplatné pro rozpor
s § 3 zák. č.40/64 Sb.,v platném znění.

**14.3.**

Uzavření smlouvy bylo schváleno usnesením rady města č. 399/RM18/2016 dne 1.8.2016.

**14.4.**

Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla zveřejněna v plném rozsahu v elektronickém systému registru smluv, který slouží k uveřejňování smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.

**14.5.**

Tato smlouva byla uzavřena na podkladě svobodné a vážné vůle účastníků, kteří prohlašují, že jsou plně k právním úkonům způsobilí a jejich smluvní volnost není ničím omezena.

Na důkaz toho připojují účastníci podpisy statutárních orgánů.

V Českém Krumlově dne 1.8.2016

 Mgr. Dalibor Carda Ing. Miroslav Reitinger

 Starosta jednatel společnosti

 za pronajímatele za nájemce

***Seznam p****ř****íloh***

*Příloha č.1 -* část „Architektonické a stavebně technické řešení „ z května 2016, č. zak. 07 160 122 01, kterou zpracoval ATELIER 8000 a spol. s.r.o., Č. Budějovice, autorizované ing. M. Krupauerem ČKA 01263,

část „Dopravní řešení“ z dubna 2016, č. zak. 16 043Z1, kterou zpracovala Zenkl s.r.o.Č. Budějovice, autorizované Ing. O. Zenklem ČKA 0102255