

Číslo smlouvy: 02946/SOVV/24

Smlouva o zajištění provozu

**návštěvnického střediska pro chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory
- Dům přírody Jizerských hor**

**uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, ve znění pozdějších předpisů**

Smluvní strany

Objednatel

Česká republika - Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky

Sídlo: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 - Chodov
Zastoupená: RNDr. Františkem Pelcem, ředitelem
Bankovní spojení: ČNB Praha, číslo účtu: 18228011/0710
IČO: 62933591
DIČ: neplátce DPH

(dále jen „objednatel“)

a

Provozovatel

Středisko ekologické výchovy Libereckého kraje, příspěvková organizace

Sídlo: Jizerská 190, 463 62 Hejnice
Zastoupená: Ing. Martinem Modrým, Ph.D., ředitelem
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 35-6237800257/0100
IČO: 75053144
DIČ: CZ75053144

zapsaná v rejstříku Pr 680 vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem

(dále jen „provozovatel“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- (A) Provozovatel je příspěvkovou organizací Libereckého kraje, která vznikla 18. října 2005 a k jejíž hlavní činnosti patří vzdělávací a osvětové aktivity v oblasti environmentální výchovy, vzdělání a osvěty.
- (B) Provozovatel na základě Smlouvy o nájmu ze dne 31. 10. 2022 ve znění Dodatku č. 1 uzavřeného dne 27. 10. 2023 uzavřené mezi ním a vlastníkem nemovitostí, Ekocentrem Oldřichov v Hájích, z.ú. (příloha č. 4) užívá objekty a pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 442 pro katastrální území 710016 Oldřichov v Hájích, obec Oldřichov v Hájích. Dům přírody Jizerských hor (dále jen „DPJH“) je provozován v objektech Sluneční dům (st. p. č. 519), Informační centrum (st. p. č. 277) a na pozemcích č. st. 16, 159/1, 225/2 a 227/1 (zastavěná plocha a nádvoří, TTP), vše na LV č. 442 pro katastrální území 710016 Oldřichov v Hájích.
- (C) Domy přírody jsou moderní návštěvnická střediska budovaná v souladu s plány péče ve zvláště chráněných územích v rámci programu „Dům přírody“ objednatele, které mohou doplňovat informační střediska. Jsou hlavní součástí návštěvnické infrastruktury ve zvláště chráněném území určené široké veřejnosti a plní čtyři základní služby:
- vítají návštěvníky v území a poskytují jim vše pro jejich fyzický komfort a potřeby
 - orientují a informují návštěvníky
 - vzbuzují zájem a vytváří pozitivní vztah návštěvníků k navštívenému místu
 - poskytují vhodné místo pro setkávání
- Řešení domů přírody vychází z Jednotného architektonického konceptu, manuálu pro navrhování návštěvnických středisek AOPK ČR (██████, ████████, 2014, aktualizace 2019), který je veřejně dostupný na webových stránkách objednatele: <https://www.dumprirody.cz/o-domech-prirody/o-programu-dum-prirody/> (dále jen „JAK“). Provozovatel prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy s JAK v plném rozsahu seznámil a jeho obsahu porozuměl.
- (D) Programová náplň a činnost DPJH je dána Interpretacním plánem Domu přírody Jizerských hor z roku 2017 (dále jen „Interpretační plán DPJH“) a každoročně aktualizovaným Plánem činnosti připravovaným ve spolupráci s AOPK ČR, RP Liberecko. Provozovatel prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy se všemi dokumenty seznámil a jejich obsahu porozuměl.
- (E) Smluvní strany mají zájem, aby provoz DPJH zajistil provozovatel.

uzavřely smluvní strany dnešního dne, měsíce a roku následující smlouvu:

1. Předmět a účel smlouvy

- 1.1. Provozovatel se zavazuje zajistit provoz DPJH za podmínek stanovených v této smlouvě, včetně zajištění zaměstnanců s kvalifikací a znalostmi odpovídajícími provozu návštěvnického střediska, jež budou proškoleni ze strany objednatele o problematice ochrany přírody a krajiny v České republice, konkrétně na území chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen „CHKO Jizerské hory“). Objednatel se zavazuje za provoz DPJH zaplatit provozovateli odměnu za podmínek stanovených v této smlouvě.
- 1.2. Provoz DPJH zahrnuje zejména:
 - a) zajištění provozu expozice pro veřejnost včetně audiovizuálních programů v DPJH v běžné otevírací době;
 - b) umožnění konání akcí provozovatele, objednatele, případně jiných osob či organizací (např. přednášky, exkurze, semináře) i mimo běžnou otevírací dobu;
 - c) informování veřejnosti o CHKO Jizerské hory, národní přírodní rezervaci Jizerskohorské bučiny zapsané na Seznamu dědictví UNESCO, ochraně přírody a krajiny a o turistických cílech v regionu;
 - d) organizaci tematických přednášek a exkurzí pro školy, zájezdy cestovních kanceláří a individuální návštěvníky;
 - e) provoz informačního bodu o regionu se směřováním turistů do dalších částí regionu, s poskytováním informací o ubytování, stravování, turistických cílech v regionu, naučných stezkách, o zásadách chování v chráněných územích včetně prodeje a distribuce map, tiskovin a dalších materiálů s důrazem na region a problematiku ochrany přírody a životního prostředí;
 - f) provoz hygienického zařízení.
- 1.3. Strany se dohodly, že odměna podle čl. 4 této smlouvy představuje konečnou částku objednatele za provoz DPJH a provozovatel nebude po objednateli požadovat žádnou další formu platby za provoz objektů DPJH.

2. Práva a povinnosti stran

- 2.1. Při provozu DPJH je provozovatel povinen zejména:
 - a) využívat DPJH pouze pro činnosti, které umožňují samofinancování provozu návštěvnického střediska: např. prodej tematických propagačních a vzdělávacích materiálů, tiskovin a publikací, drobných předmětů, certifikovaných regionálních produktů, výběr parkovného nebo vstupného, v omezené míře krátkodobé přenechání prostor návštěvnického střediska k užívání třetí osobě, a to výlučně pro účely související s činností návštěvnického střediska (např. za účelem pořádání tematických seminářů, ekovýchovných a výukových programů);
 - b) hradit veškeré náklady spojené s provozem a užíváním objektu DPJH a zajistit jeho označení a propagaci dle JAK včetně aktuálních grafických manuálů;
 - c) při poskytování služeb spolupracovat s informačními místy v regionu, zejména v obcích a městech.
 - d) při propagaci DPJH, tvorbě propagačních a informačních materiálů, popularizaci činnosti, na webových stránkách apod. používat výhradně název „Dům přírody Jizerských hor“ (v nezkrácené podobě). Grafické zpracování bude v souladu s JAK včetně aktuálních grafických manuálů. Jejich případné odlišné použití bude předem konzultovat s pověřenými pracovníky objednatele;

- e) poskytovat aktuální informace o DPJH a programech na webových stránkách www.dumprrody.cz s odkazy na další stránky partnerů;
 - f) zpracovat každoročně zprávu o činnosti DPJH, ze které bude zřejmý rozsah pořádaných akcí, počet a struktura návštěvníků, náklady na provoz a další informace o provozu a která bude odevzdána nejpozději do 30. ledna následujícího roku.
- 2.2. Objednatel je povinen zejména včas hradit odměnu provozovateli dle této smlouvy.
- 2.3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou vzájemnou součinnost při plnění povinností dle této smlouvy.
- 2.4. Smluvní strany budou úzce spolupracovat při realizaci a poskytování služeb v DPJH, čímž se rozumí zejména poskytování základních informací o CHKO Jizerské hory a národní přírodní rezervaci Jizerskohorské bučiny, ochraně přírody a krajiny, turistických cílech v regionu včetně tematických přednášek a exkurzí pro školy, provoz expozice DPJH včetně audiovizuálních programů, provoz odpočinkových ploch, provoz hygienických zařízení, provoz infokiosku o regionu se směřováním turistů do dalších částí regionu, poskytování informací o ubytování, stravování, turistických cílech v regionu, naučných stezkách, o zásadách chování v chráněných územích, prodej map, tiskovin a dalších materiálů vztahujících se k dané oblasti a problematice ochrany životního prostředí.
- 2.5. Smluvní strany budou úzce spolupracovat na aktualizaci a realizaci Koncepce práce s návštěvnickou veřejností CHKO Jizerské hory včetně aktualizace Interpretačního plánu DPJH. Provozovatel zajistí realizaci přijatých konkrétních způsobů realizace formulovaných principů interpretace přírodního, kulturního a historického dědictví CHKO Jizerské hory uvedených v Interpretačním plánu DPJH. Realizace Interpretačního plánu CHKO Jizerské hory proběhne dle finančních možností a personálního zajištění provozovatele.
- 2.6. Smluvní strany budou úzce spolupracovat na marketingu a public relations týkajících se DPJH.
- 2.7. Kontaktní osoby:

Kontaktní osoba objednatele: [REDACTED], tel. [REDACTED] email: [REDACTED]

Kontaktní osoba provozovatele: [REDACTED], tel. [REDACTED], email: [REDACTED].

V případě změny kontaktní osoby bude smluvní strana druhou smluvní stranu o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat. Účinky změny kontaktní osoby nastávají doručením.

3. Doba platnosti smlouvy

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, do 31. 12. 2024.
- 3.2. Doba účinnosti smlouvy se automaticky prodlužuje o jeden (1) rok, pokud objednatel nebo provozovatel písemně neoznámí druhé smluvní straně nejméně dva (2) měsíce před jejím uplynutím, že se rozhodl smlouvu neprodloužit. Na prodloužení jakékoli prodloužené doby účinnosti smlouvy se použije pravidlo obsažené v předchozí větě analogicky.
- 3.3. Každá smluvní strana může tuto smlouvu vypovědět, a to na základě písemného oznámení doručeného druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta je šest (6) měsíců a

počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

- 3.4. Každá smluvní strana může od této smlouvy odstoupit pouze z důvodů stanovených zákonem.

4. Odměna a platební podmínky

- 4.1. Objednatel se zavazuje poskytnout provozovateli odměnu za provoz DPJH v následující výši:

Rok 2024 495 400,- Kč bez DPH, 599 434,- Kč s DPH 21%

V případě prodloužení účinnosti smlouvy podle čl. 3.3 této smlouvy je výše odměny za dobu prodloužení stejná jako pro rok 2024, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

- 4.2. Odměna za rok 2024 bude hrazena na základě daňového dokladu vystaveného provozovatelem, a to dle kalkulace (viz příloha č. 2). Daňový doklad je možné vystavit po Potvrzení vydaném objednatelem. Daňový doklad pro 1. pololetí bude vystaven ze strany provozovatele nejpozději do 31. 7. 2024. Daňový doklad pro 2. pololetí bude vystaven ze strany provozovatele nejpozději do 15. 12. 2024. V případě prodloužení účinnosti smlouvy podle čl. 3.3 této smlouvy se tento článek uplatní analogicky. Splatnost daňového dokladu je 14 dnů ode dne jeho obdržení objednatelem.

- 4.3. Daňové doklady budou předány ve třech vyhotoveních a budou obsahovat tyto údaje:

- název, sídlo, IČO smluvních stran;
- číslo smlouvy;
- číslo faktury (variabilní symbol);
- den odeslání, den splatnosti a datum zdanitelného plnění, pokud je provozovatel plátcem DPH;
- označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který má objednatel platit;
- celkovou částku
- označení předmětu plnění „**Dům přírody Jizerských hor – zajištění provozu**“
- podpis a razítko
- přílohou daňového dokladu bude vzájemně oběma stranami podepsané Potvrzení.

Úhradu odměny provede objednatel bezhotovostním převodem na bankovní účet provozovatele v bance KB, číslo účtu: 35-6237800257/0100.


5. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněným zástupcem poslední smluvní strany. Podléhá-li tato smlouva povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona o registru smluv, nenabyde účinnosti dříve, než dnem jejího uveřejnění. Smluvní strany se budou vzájemně o nabytí účinnosti smlouvy neprodleně informovat.
- 5.2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnými číslovanými dodatky.
- 5.3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat povinnosti jejího uveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jejího zpřístupnění podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve

znění pozdějších předpisů. Smluvní strany tímto bezvýhradně souhlasí s uveřejněním či zpřístupněním smlouvy a všech údajů v ní uvedených podle výše uvedených právních předpisů.

- 5.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, porozuměly jí a prohlašují, že odpovídá jejich svobodné a vážné vůli a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
- 5.5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - 1) Vymezení areálu DPJH
 - 2) Kalkulace nákladů DPJH v roce 2024
 - 3) Vzor Potvrzení
 - 4) Smlouva o nájmu a Dodatek č. 1

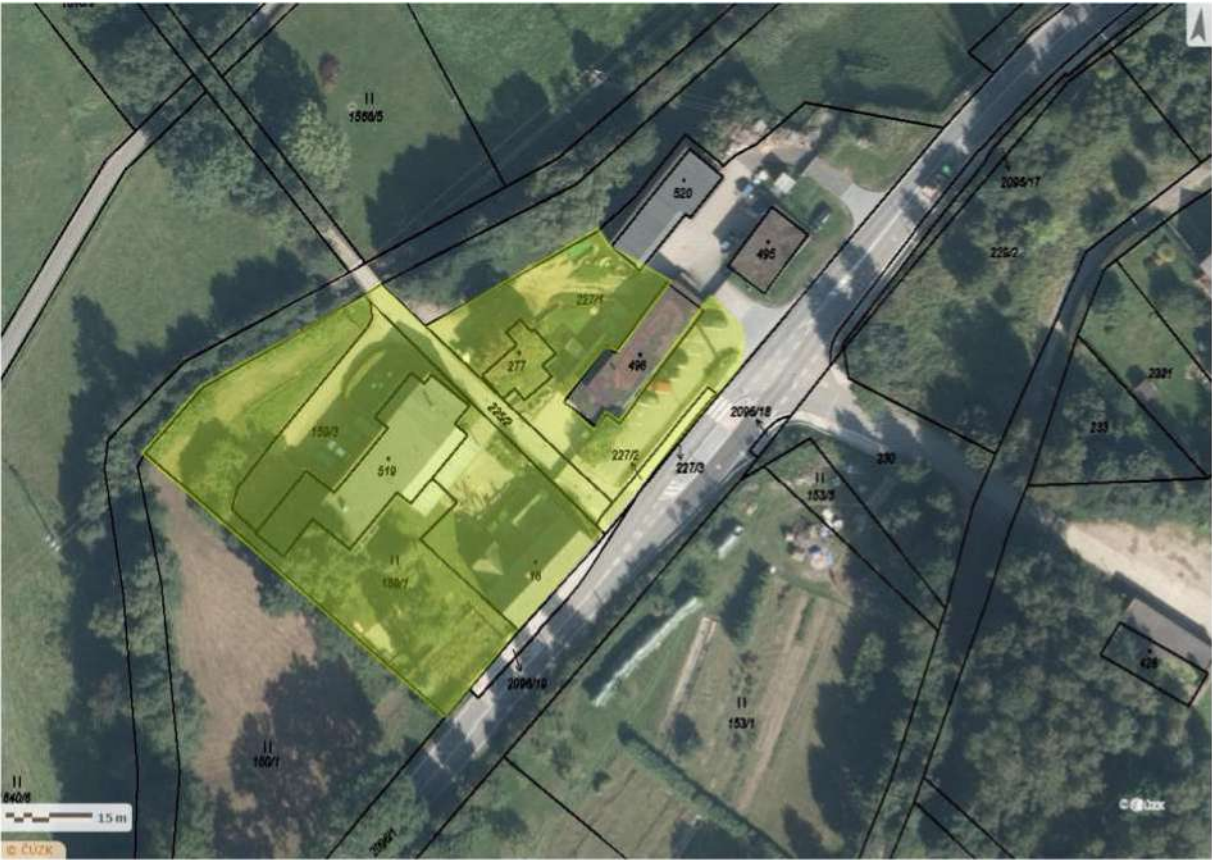
V Praze dne

Ing. Martin
Modrý,
Ph.D.  

Objednatel
RNDr. František Pelc, ředitel

Provozovatel
Ing. Martin Modrý, Ph.D., ředitel

Příloha č. 1 – Vymezení areálu DPJH



Příloha č. 2 Kalkulace nákladů Domu přírody Jizerských hor pro rok 2024

	počet hodin	jednotková sazba bez DPH	celkem bez DPH	celkem vč. 21%DPH
Rok 2024 DPJH				
Příprava plánu činnosti na rok 2024 a otevření DPJH	160	258	41 280	49 948,80
Otvírací doba DPJH pro veřejnost: provoz recepce, obsluha expozice, dle otvírací doby	1 181	258	304 580	368 541,80
Kontrola provozu, expozice a doplňování expozice a pomůcek, pracovních listů pro návštěvníky	100	258	25 800	31 218,00
Propagace DPJH, komunikace s veřejností, správa webu a FB, spolupráce s partnery v regionu, příprava a realizace akcí, příprava materiálů pro turisty a návštěvníky CHKO, nabídka výletů po CHKO	160	258	41 280	49 948,80
Příprava a realizace vzdělávacích programů pro školy a letních táborů na území CHKO	320	258	82 560	99 897,60
Celkem	1 921		495 400 Kč	599 434,00 Kč

Potvrzení o zajištění provozu Domu přírody Jizerských hor

Provozovatel

Středisko ekologické výchovy Libereckého kraje, příspěvková organizace

Sídlo: Jizerská 190, 463 62 Hejnice
Zastoupená: Ing. Martinem Modrým, Ph.D., ředitelem
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Číslo účtu: 35-6237800257/0100
IČO: 75053144
DIČ: CZ75053144

dle smlouvy o zajištění provozu Domu přírody Jizerských hor (DPJH) č.j. ze dne
.....

Předmět smlouvy:

Zajistit provoz DPJH za podmínek stanovených za podmínek stanovených ve smlouvě

- Zajištění provozu a praktické zaškolení pracovníků DPJH
- Příprava komentovaných prohlídek a propagačních materiálů pro návštěvníky DPJH
- Příprava otevření a zahájení provozu DPJH
- Zajištění provozu návštěvnického střediska v roce 2024

Podrobnější popis je specifikován ve výše uvedené smlouvě uzavřené mezi provozovatelem a **Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR**, sídlem: Kaplanova 1931/1, 148 00 Praha 11 – Chodov; IČ: 62933591.

Pověření zástupci objednatele konstatují na základě

....., že činnosti a opatření byly provedeny v rozsahu a termínu určeném smlouvou.

Objednatel doporučuje uvolnit, - Kč finanční podpory.

Dne

.....

Příloha č. 4 – Smlouva o nájmu a Dodatek č. 1

SMLOUVA O NÁJMU

(uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

Ekocentrum Oldřichov v Hájích o.p.s.

se sídlem Oldřichov v Hájích č.p.5, PSČ: 463 31

IČ: 254 30 475, v OR zapsán u KS v Ústí nad Labem, oddíl O, vložka 99

DIČ: CZ25430475

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 35-6951650217/0100

Zastoupen st. orgánem:

Jabloinvest spol. s r.o., IČ: 286 93 833

Revoluční 1668/49a, 466 01 Jablonec nad Nisou

při výkonu funkce zastupuje:

██████████ dat. nar. ██████████
██████████, ██████████

na straně jedné jako Pronajímatel - dále jen „Pronajímatel“

a

Středisko ekologické výchovy Libereckého kraje, příspěvková organizace

zastoupen Ing. Martinem Modrým, Ph.D. - ředitelem

se sídlem Jizerská 190, Hejnice, PSČ: 463 62

IČ: 750 53 144, v OR zapsán u KS v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 680

DIČ: CZ75053144

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 35-6237800257/0100

na straně druhé jako Nájemce - dále jen „Nájemce“

tuto smlouvu o nájmu:

Článek 1 Předmět smlouvy

Touto smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat úplatně Předmět nájmu, tak jak je definovaný v článku 2 této smlouvy, na níže sjednanou dobu Nájemci k užívání a Nájemce se jej od Pronajímatele zavazuje k níže uvedenému datu k užívání převzít, užívat jej v souladu s touto smlouvou a platit Pronajímateli sjednané nájemné. Smluvní strany se dále podpisem této smlouvy zavazují plnit své povinnosti stanovené touto smlouvou, stejně tak jako povinnosti vyplývající z právních předpisů České republiky.

Článek 2 Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem veškerých nemovitostí, které jsou ke dni podpisu této smlouvy zapsány u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na LV č. 442 pro katastrální území 710016 Oldřichov v Hájích, obec Oldřichov v Hájích a okres Liberec, dále jen „**Nemovitosti**“. Součástí Nemovitostí jsou i stavby budov vybudovaných na níže uvedených pozemcích:
 - a) st.p.č. 16 jejíž součástí je stavba č.p. 5 – rodinný dům (Správní objekt),
 - b) st.p.č. 519 jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního - stavba ubytovacího zařízení (Sluneční dům),
 - c) st.p.č. 277 jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního - jiná stavba (Informační centrum),vše v k.ú. Oldřichov v Hájích - nadále souborně v této smlouvě označovány i jen jako „**Budovy**“.
- 2.2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá Nájemci prostory nacházející se ve shora specifikovaných Budovách v rozsahu, jak jsou tyto přesně a úplně definovány v **příloze č.1** této smlouvy, která je její nedílnou součástí s tím, že tyto představují prostory o celkové výměře cca 1.052,4 m², dále jen „**Prostory**“.
- 2.3. Součástí nájmu jsou též movité věci – vybavení a příslušenství Prostor, které jsou specifikované v předávacím protokolu – dále jen „**Movité věci**“.
- 2.4. Prostory a Movité věci jsou dále v této smlouvě označeny společně též jako „**Předmět nájmu**“.
- 2.5. Pronajímatel na základě této smlouvy v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu umožňuje Nájemci využití dvou parkovacích míst, které jsou umístěna na parkovišti pod Slunečním domem, dále jen „**Parkovací stání**“ určené pro vozidla Nájemce. Dále pak Pronajímatel umožňuje Nájemci pro činnosti definované v čl. 3 této smlouvy přístup na pozemky - část Nemovitostí, jak jsou tyto zakresleny v **příloze č. 2** této smlouvy, kdy i tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy, dále jen „**Pozemky**“.
- 2.6. Nájemce Předmět nájmu tímto přijímá do užívání. Nedílnou součástí Předmětu nájmu jsou pak společné prostory Budov, a to chodby, přístupové cesty a další prostory, které jsou nezbytné pro pronájem Předmětu nájmu a jeho využití v rámci této nájemní smlouvy. Tyto sdílené prostory jsou definovány v přílohách č.1 a 2 této smlouvy.
- 2.7. Pronajímatel prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je oprávněn přenechat Nájemci do užívání Předmět nájmu ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, dále jen „**Občanský zákoník**“.

Článek 3 Účel nájmu

- 3.1. Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat pouze k účelům a činnostem, pro které byl Předmět nájmu zkolaudován a které jsou uvedeny ve zřizovací listině Nájemce, se kterou je Pronajímatel seznámen. Tyto účely nesmí být v rozporu s posláním a zakládací smlouvou Pronajímatele. Užívání Předmětu nájmu nesmí být dále v rozporu se stavebními a technickými možnostmi pronajatých prostor.
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že si prostory i další součásti nájmu, tvořící Předmět nájmu před podpisem této smlouvy řádně prohlédl, seznámil se s nimi a jejich stavem a shledal je plně způsobilými k pronajmutí pro své záměry, resp. předmět činnosti, jak je tento definován u

Nájemce ke dni podpisu této smlouvy s tím, že Nájemce si na Pronajímateli nevymíní žádných zvláštních požadavků ohledně Předmětu nájmu.

Článek 4 Nájemné a jeho placení

- 4.1. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu byla dohodnuta mezi stranami na **30.000,- Kč** měsíčně s tím, že k této částce bude připočtena sazba DPH v zákonem stanovené výši.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit shora ujednané nájemné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, není-li Pronajímatelem písemně určeno jinak, a to vždy nejpozději do 20. dne v měsíci, za který se nájemné hradí tak, aby v tento den bylo již připsáno na účtu Pronajímatele, počínaje dnem účinnosti této smlouvy. Platba bude provedena na základě Pronajímatelem vystaveného řádného daňového dokladu doručeného Nájemci nejpozději 10 kalendářních dní před splatností nájemného.
- 4.3. Nájemné zahrnuje veškeré náklady vynaložené Pronajímatelem na zajištění povinností Pronajímatele dle této smlouvy, zejména náklady na provoz Předmětu nájmu, pojištění, správu, investiční opravy stavebních částí Budov a všech jejích součástí a zařízení, úhrady daní, poplatků a jiných veřejných dávek kdykoliv v budoucnu vyměřených v souvislosti s Budovami a Nemovitostmi.
- 4.4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že sjednané nájemné může od roku 2024 Pronajímatel každoročně jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem (či jeho nástupcem), a to vždy k 1.1. kalendářního roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Toto zvýšení nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou tak, že listinu o změně výše nájemného zašle doporučeně Nájemci na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku.

Článek 5 Úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem

- 5.1. Pronajímatel zajistí, aby po dobu trvání nájemního vztahu byly do Budov dodávány následující média či služby:
 - elektrická energie (220V a 400V)
 - studená voda
 - přípojné body pro telefonní/datový rozvodný systém.
- 5.2. Pronajímatel však neodpovídá za přerušení nebo pozastavení dodávek z důvodu nehody či z jakéhokoliv jiného důvodu, za který není Pronajímatel odpovědný stejně tak jako neodpovídá za přerušení či pozastavení dodávek z důvodů na straně Nájemce. Nájemce nebude uplatňovat případné nároky z dočasných výpadků nebo přerušení dodávky medií či služeb, za které není odpovědný Pronajímatel.
- 5.3. Dohoda o výši nájemného za užívání Předmětu nájmu dle článku 4 této smlouvy nezahrnuje níže uvedené náklady na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem a s užíváním pronajatého prostoru, jakož i náklady spojené s užíváním a udržováním společných prostor.
 - a) „**Provozní náklady**“ jsou platby, které je povinen Nájemce hradit za dodávky medií a jiných služeb (elektrická energie, studená voda,) pro shora specifikované Budovy, spotřebované Nájemcem v Prostorách a v Budovách. Tyto náklady budou Pronajímatelem vyúčtovány nejpozději do 30 dnů od jeho vyúčtování prvotním poskytovatelem služeb.
 - b) Způsob vyúčtování jednotlivých složek Provozních nákladů je **přílohou č. 3** smlouvy.

- c) Další náklady, spočívající v ostraze Předmětu nájmu, úklidu Předmětu nájmu (není-li v příloze č.1 Smlouvy uvedeno jinak), zařizuje si vlastním jménem a na vlastní účet Nájemce.

Článek 6

Práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele

6.1. Práva a povinnosti Nájemce:

a) Nájemce je oprávněn:

- užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář výhradně k ujednanému účelu a v souladu s touto smlouvou a právními předpisy,
- poskytovat Prostory do krátkodobého podnájmu výlučně za účelem provozování hlavní a doplňkové činnosti Nájemce dle zřizovací listiny,
- na svůj náklad vnášet a instalovat v Předmětu nájmu movité věci, sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu za podmínek sjednaných v této smlouvě,
- provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu Předmětu nájmu spočívající v provedení oprav a údržby (v rozsahu definovaném obdobně, jak byly tyto opravy a údržba definovány § 5 a 6 dnes již neúčinné vyhlášky č. 258/1995 Sb., která toto definovala pro byty) a dále obecně úpravy a opravy do výše 5.000,-Kč za jednotlivý případ,
- s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu s tím, že Nájemce nemá nárok na finanční kompenzaci za provedené stavební úpravy či případné zhodnocení Předmětu nájmu, pokud strany nedohodnou v rámci písemného souhlasu Pronajímatele jinak,
- umístit svoje reklamní označení a PR materiály při vchodu do areálu Pronajímatele a v celém rozsahu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen hradit náklady na výrobu, instalaci a držbu těchto reklamních prostředků a dále je povinen zajistit si veškerá potřebná úřední povolení,
- využívat elektronické a datové sítě v pronajatých částech Budov.

b) Nájemce je povinen:

- pronajaté prostory užívat výhradně pro své potřeby a k účelu shora uvedenému v člancích 3 a 6.1.a) této smlouvy,
- hradit řádně a včas nájemné a zálohy na provozní náklady dle této smlouvy, a v opačném případě si je vědom skutečnosti, že by se jednalo z jeho strany o hrubé porušení povinností z této smlouvy,
- bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli vznik vad na Předmětu nájmu a potřebu oprav Předmětu nájmu, jejichž odstranění je dle článku 6.5. této smlouvy povinností Pronajímatele,
- umožnit Pronajímateli provedení potřebných oprav na Předmětu nájmu či Budovách,
- ve sjednaném termínu Předmět nájmu převzít a podepsat předávací protokol,
- provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu Předmětu nájmu, jak je tato definována v právech Nájemce v článku 6.1. písm.a) této smlouvy,
- neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozím bodě, které se týkají Předmětu nájmu, případně zasahují do podstaty nemovitosti,
- dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické, předpisy BOZ a další předpisy,
- prosazovat dodržování zákazu kouření v celém prostoru Předmětu nájmu,
- chránit Předmět nájmu před zničením, poškozením a znehodnocením,
- po skončení nájmu Předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to řádně vyklizený (nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak),
- umožnit Pronajímateli, příp. jím pověřené osobě či osobám vstup a kontrolu Předmětu nájmu dle článku 10 smlouvy,

- v případě provádění oprav ze stran Pronajímatele nebo ze strany Pronajímatelem pověřeného subjektu, poskytnout tomuto součinnost a umožnit provedení oprav,
- uhradit Pronajímátelei veškerou škodu mimo běžné opotřebením vzniklou na Předmětu nájmu, bude-li způsobena Nájemcem či třetí osobou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem a nebude-li tato škoda Nájemcem odstraněna,
- uzavřít vlastní pojistnou smlouvu na pojištění své odpovědnosti za škody a svého zařízení, vybavení či zásob umístěných v Předmětu nájmu,
- oznámit Pronajímátelei existenci jakýchkoliv řízení ohledně platební neschopnosti vedených proti Nájemci, nebo zahájení insolvenčního řízení, existenci jakéhokoliv obdobného soudního či jiného právního postupu či řízení zahájeného proti Nájemci, jejichž předmětem je minimálně částka 50.000,--Kč, a to do patnácti dnů ode dne jejich zahájení,
- umožnit Pronajímátelei a jím určeným osobám užívání Prostor v rozsahu, jak je toto užívání definováno v příloze č. 1 této smlouvy, a to na vždy smluvními stranami ujednanou dobu a v ujednaném rozsahu.

c) Nájemce nesmí:

- dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, s výjimkou činností uvedených v člancích 3 a 6.1.a) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele,
- provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu či na něj vnášet své investice bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele,
- instalovat v Předmětu nájmu ani v Budově jakékoliv příslušenství, které by mohlo bránit přístupu k ventilačním systémům, klimatizaci, dveřním křídům, potrubí odpadních vod, uzavíracím kohoutům, měřičům, potrubí nebo jakýmkoliv jiným instalacím.

6.2. Nájemce ponese odpovědnost za veškeré škody, které byly Nájemcem, jeho zaměstnanci, návštěvníky, dodavateli, pracovníky pověřenými přímo či nepřímo Nájemcem nebo jakoukoliv osobou, které Nájemce umožnil přístup do Budovy, způsobeny na Předmětu nájmu či Budově, ať už z nedbalosti nebo úmyslně.

6.3. Nájemce je povinen v době, kdy není Předmět nájmu či Budova užívány, zamykat veškerá vstupní okna a dveře. Na vstupních dveřích a oknech není Nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele umisťovat bezpečnostní mříže či brány.

6.4. Nájemce není oprávněn umisťovat v Předmětu nájmu vybavení či zařízení, které by představovalo příliš velkou zátěž, ani jinak zatěžovat podlahy více než jedním tisícem kilogramů na metr čtvereční.

6.5. Práva a povinnosti Pronajímátele:

a) Pronajímátele je oprávněn:

- neprovede-li Nájemce ani po upozornění za strany Pronajímátele potřebné opravy či údržbu patřící dle čl. 6.1. této smlouvy mezi povinnosti Nájemce, jejichž zanedbání může způsobit ohrožení bezpečnosti budov či osob v Předmětu nájmu nebo škodu většího rozsahu, tyto v nezbytném rozsahu provést, a to k tíži Nájemce,
- vstupovat na základě předchozího oznámení do Předmětu nájmu, a to za účelem jeho kontroly dle článku 10 této smlouvy, nutnosti provedení oprav či úprav nebo kontroly dodržování povinností Nájemce stanovených touto smlouvou.

b) Pronajímatel je povinen:

- odevzdat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a tento stav zachovávat v součinnosti s Nájemcem po celou dobu trvání nájemního poměru,
- umožnit Nájemci nerušený výkon jeho práv, a to po celou dobu nájemního poměru bez jakéhokoli omezení,
- na upozornění Nájemce uskutečnit provedení oprav stavebních částí Předmětu nájmu a oprav zasahujících do podstaty budov nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu, jdoucích nad rámec běžných oprav, které má realizovat Nájemce,
- zajistit přístup Nájemce k Předmětu nájmu,
- zajistit v průběhu trvání nájemního vztahu dodávky všech sjednaných médií a služeb,
- na svůj náklad zabezpečit provoz a údržbu částí elektronické a datové sítě Předmětu nájmu,
- s dostatečným předstihem informovat Nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, které mohou mít vliv na užívání Předmětu nájmu Nájemcem a při jejich případném provádění brát zřetel na oprávněné zájmy Nájemce.

Článek 7 Trvání nájemního poměru

Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou s účinností od předání Předmětu nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tedy ode dne **01.11.2022**.

Článek 8 Ukončení nájemního poměru

- 8.1. Nájemní poměr je možno ukončit na základě písemné dohody smluvních stran ke sjednanému termínu.
- 8.2. Nájemní poměr může být dále ukončen dle ust. § 2312 Občanského zákoníku písemnou výpovědí kterékoliv ze stran, a to i ohledně tolika ve výpovědi definované části Prostor.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu z vážných důvodů uvedených analogicky v § 2309 Občanského zákoníku. Výpovědní doba činí při uplatnění výpovědního důvodu dle § 2309 písm. a) Občanského zákoníku tři měsíce a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď Nájemci doručena a při uplatnění výpovědního důvodu dle ustanovení § 2309 písm. b) Občanského zákoníku, tj. pro hrubé porušení povinností Nájemce pak činí jeden měsíc a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď Nájemci doručena. Za hrubé porušování povinností Nájemce se považuje zejména:
 - prodlení s placením byt' jen části nájemného či služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu po dobu delší než tři měsíce,
 - přenechání Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě, s výjimkou činností uvedených v článku 3 a 6.1. a) této smlouvy, bez souhlasu Pronajímatele,
 - provedení stavebních úprav na Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele,
 - užívání Předmětu nájmu k jinému účelu než stanovenému v této smlouvě,
 - neohlášení řízení zahájeného proti Nájemci ve lhůtě stanovené v článku 6 této smlouvy.
- 8.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu z vážných důvodů uvedených analogicky v § 2308 Občanského zákoníku. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď Pronajímateli doručena.

- 8.5. Po ukončení nájemního poměru se zavazuje Nájemce pronajaté prostory Pronajímateli předat ve stavu, v jakém se nacházely v den, kdy je převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popřípadě i ke stavebním úpravám provedeným v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději do jednoho týdne ode dne skončení nájemního poměru.
- 8.6. O předání a převzetí Předmětu nájmu pořídí strany písemný protokol.
- 8.7. Smluvní strany sjednaly, že pro případ výpovědi ze strany Pronajímatele výslovně vylučují užití ustanovení § 2315 Občanského zákoníku a Nájemce nemá vůči Pronajímateli právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.
- 8.8. Pro případ, že Nájemce provedl bez souhlasu Pronajímatele v průběhu trvání nájemního vztahu v Předmětu nájmu stavební úpravy, jež se stanou součástí Budovy, zůstanou v případě ukončení nájemního vztahu ve vlastnictví Pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen z Předmětu nájmu dle výlučné volby Pronajímatele písemně sdělené Nájemci stavební úpravy provedené bez jeho souhlasu buď odstranit (na náklady Nájemce) a Předmět nájmu uvést do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo stavební úpravy v Předmětu nájmu ponechat. Pro případ ponechání stavebních úprav provedených bez souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu nemá Nájemce nárok na finanční kompenzaci za provedené stavební úpravy či případné zhodnocení Předmětu nájmu.
- 8.9. V případě, že Nájemce provede v průběhu trvání nájemního vztahu v Předmětu nájmu stavební úpravy s písemným souhlasem Pronajímatele, bude v rámci souhlasu výslovně uvedeno, jak bude se stavebními úpravami naloženo v případě ukončení nájmu z pohledu povinnosti jejich odstranění a případného zhodnocení Předmětu nájmu.

Článek 9 Pojištění

- 9.1. Pronajímatel pojistí výše uvedené Nemovitosti tak, že pojistná smlouva se bude vztahovat na Předmět nájmu pro případ poškození či zničení živelnou událostí či třetí osobou (v rámci vloupání a podobně).
- 9.2. Nájemce bere na vědomí, že pojištění se nevztahuje na zboží a movité věci mimo i uvnitř Předmětu nájmu, které do pronajatých prostor sám Nájemce či třetí osoba s jeho souhlasem vnese.
- 9.3. Nájemce je oprávněn pojistit pronajaté prostory pro případ vzniku dalších škod, které nejsou zahrnuty mezi typy pojištění výše zmíněnými.

Článek 10 Předávací protokoly a kontrola Předmětu nájmu

- 10.1. Smluvní strany při převzetí a dále též při předání pronajatého prostoru po skončení nájmu podepíší vždy předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán stav předmětných pronajatých prostor a případné připomínky a návrhy obou smluvních stran.
- 10.2. Pronajímatel ručí pouze za nedostatky Předmětu nájmu, které jsou ze strany Nájemce uvedeny v předávacím protokolu, kromě případných vad skrytých, které je povinen Nájemce oznámit Pronajímateli neprodleně po jejich zjištění.
- 10.3. Pronajímatel nebo osoby jím pověřené jsou oprávněny v přiměřených časových odstupech, a po předchozím písemném ohlášení vstupovat do pronajatého prostoru, a to za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, a to vždy v provozní době Nájemce a za přítomnosti

pověřené osoby za Nájemce. Toto výslovně neplatí pro případ, že Pronajímatel bude muset do Předmětu nájmu z důvodu havárie, odstranění vadného stavu, hrozícího nebezpečí na zdraví či majetku a v podobných případech. V těchto případech je Pronajímatel povinen o vstupu do Předmětu nájmu informovat Nájemce až ex post po provedení vstupu.

Článek 11 Smluvní pokuta

- 11.1. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného či případných jiných nedoplatek dle této smlouvy vůči Pronajímateli, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 11.2. Smluvní pokuta je splatná pátým dnem od jejího písemného uplatnění ze strany Pronajímatele u Nájemce s tím, že tato je splatná na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, není-li Pronajímatelem písemně sděleno číslo účtu jiné. Nárok na smluvní pokutu se nedotýká nároku Pronajímatele požadovat na Nájemci náhradu škody v plné výši.

Článek 12 Doručování

- 12.1. Smluvní strany se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné, a druhé smluvní straně doručeny primárně datovou zprávou.
- 12.2. Doručovacími adresami jsou adresy uvedené ve specifikaci Pronajímatele a Nájemce v úvodu této smlouvy, jejich změna nemá vliv na platnost či účinnost této smlouvy, stejně tak jako změna jednajících osob a není třeba o těchto skutečnostech uzavírat dodatek smlouvy.

Článek 13 Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to ve formě dodatků či příloh k této smlouvě Pronajímatelem a Nájemcem podepsanými. Smluvní strany výslovně prohlašují, že vylučují, aby tato smlouva mohla být měněna v jiné než písemné formě.
- 13.2. Skutečnosti, práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené řídí se platnými právními předpisy České republiky, především občanským zákoníkem.
- 13.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom exempláři.
- 13.4. Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že je odrazem jejich svobodné a vážně míněné vůle, a že tato smlouva nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek pro žádnou ze smluvních stran a projevují vůli řídit se jejím obsahem.
- 13.5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, jak jsou tyto zmíněny v obsahu této smlouvy.
- 13.6. Podpisem této smlouvy pozbývá platnosti Dohoda o spolupráci na realizaci environmentální výchovy v areálu Ekocentra Oldřichov v Hájích mezi Pronajímatelem a Nájemcem ze dne 19.4.2021.
- 13.7. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.

13.8. Tuto smlouvu schválila správní rada Pronajímatele dne 31.10.2022. Zřizovatel Nájemce souhlasil se zněním této smlouvou na základě usnesení Rady Libereckého kraje č.1734/22/RK ze dne 18. října 2022.

V Oldřichově v Hájích dne 31.10.2022

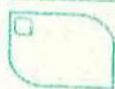
V Oldřichově v Hájích dne 31.10.2022

Pronajímatel

Nájemce



Ekocentrum Oldřichov v Hájích o.p.s.



IČ: 25430475
DIČ: CZ25430475
463 51 Oldřichov v Hájích 5



Seznam příloh:

1. Seznam pronajímaných Prostor dle článku 2.2. smlouvy
2. Zákres Pozemků, na něž je Nájemci umožněn přístup dle článku 2.5. smlouvy
3. Způsob vyúčtování energií dle článku 5.3. smlouvy

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O NÁJMU

(uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

Ekocentrum Oldřichov v Hájích o.p.s.

se sídlem Oldřichov v Hájích č.p.5, PSČ: 463 31

IČ: 254 30 475, v OR zapsán u KS v Ústí nad Labem, oddíl O, vložka 99

DIČ: CZ25430475

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 35-6951650217/0100

Zastoupen st. orgánem:

Jabloinvest spol. s r.o., IČ: 286 93 833

Revoluční 1668/49a, 466 01 Jablonec nad Nisou

při výkonu funkce zastupuje:

██████████ dat. nar. ██████████
██

na straně jedné jako Pronajímatel - dále jen „Pronajímatel“

a

Středisko ekologické výchovy Libereckého kraje, příspěvková organizace

zastoupen Ing. Martinem Modrým, Ph.D. - ředitelem

se sídlem Jizerská 190, Hejnice, PSČ: 463 62

IČ: 750 53 144, v OR zapsán u KS v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 680

DIČ: CZ75053144

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 35-6237800257/0100

na straně druhé jako Nájemce - dále jen „Nájemce“

tento dodatek ke smlouvě o nájmu v areálu Ekocentra Oldřichov v Hájích:

Článek 1 Předmět dodatku

Dodatek č. 1 mění jednotlivá ustanovení smlouvy o nájmu upravující rozsah nájmu, výši nájemného a práva a povinnosti pronajímatele a nájemce vyplývající ze smlouvy o nájmu uzavřené a platné od 1. 11. 2022. Účinnost dodatku č. 1 je od 1. 10. 2023.

Článek 2

Změny nájemní smlouvy

Jednotlivá ustanovení nájemní smlouvy se mění takto:

- 2.2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá Nájemci prostory nacházející se ve shora specifikovaných Budovách v plném rozsahu, dále jen „Prostory“.
- 2.5. Pronajímatel na základě této smlouvy v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu umožňuje Nájemci pro činnosti definované v čl. 3 této smlouvy využití pozemků uvedených na LV č. 442 pro katastrální území 710016 Oldřichov v Hájích, dále jen „Pozemky“.
- 2.6. Nájemce Předmět nájmu tímto přijímá do užívání.
- 4.1. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu byla dohodnuta mezi stranami na **50.000,- Kč** měsíčně s tím, že k této částce bude připočtena sazba DPH v zákonem stanovené výši.
- 4.4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že sjednané nájemné může od roku 2025 Pronajímatel každoročně jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem (či jeho nástupcem), a to vždy k 1.1. kalendářního roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena. Toto zvýšení nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemnou formou tak, že listinu o změně výše nájemného zašle doporučeně Nájemci na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku.
- 5.3. Dohoda o výši nájemného za užívání Předmětu nájmu dle článku 4 této smlouvy nezahrnuje níže uvedené náklady na plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem a s užíváním pronajatého prostoru, jakož i náklady spojené s užíváním a udržováním společných prostor.
 - a) „**Provozní náklady**“ jsou platby, které je povinen Nájemce hradit za dodávky medií a jiných služeb (elektrická energie, studená voda,) pro shora specifikované Budovy, spotřebované Nájemcem v Prostorách a v Budovách. Tyto náklady budou Pronajímatelem vyúčtovány nejpozději do 30 dnů od jeho vyúčtování prvotním poskytovatelem služeb.
 - b) Další náklady, spočívající v ostraze Předmětu nájmu, úklidu Předmětu nájmu, zařizuje si vlastním jménem a na vlastní účet Nájemce.
- 6.1. **Práva a povinnosti Nájemce:**
 - a) **Nájemce je oprávněn:**
 - užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář výhradně k ujednanému účelu a v souladu s touto smlouvou a právními předpisy,
 - poskytovat Prostory do krátkodobého podnájmu výlučně za účelem provozování hlavní a doplňkové činnosti Nájemce dle zřizovací listiny,
 - na svůj náklad vnášet a instalovat v Předmětu nájmu movité věci, sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu za podmínek sjednaných v této smlouvě,
 - provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu Předmětu nájmu spočívající v provedení oprav a údržby (v rozsahu definovaném obdobně, jak byly tyto opravy a údržba definovány § 5 a 6 dnes již neúčinné vyhlášky č. 258/1995 Sb., která toto

- definovala pro byty) a dále obecně úpravy a opravy do výše 5.000,-Kč za jednotlivý případ,
- s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu s tím, že Nájemce nemá nárok na finanční kompenzaci za provedené stavební úpravy či případné zhodnocení Předmětu nájmu, pokud strany nedohodnou v rámci písemného souhlasu Pronajímatele jinak,
 - umístit svoje reklamní označení a PR materiály při vchodu do areálu Pronajímatele a v celém rozsahu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen hradit náklady na výrobu, instalaci a držbu těchto reklamních prostředků a dále je povinen zajistit si veškerá potřebná úřední povolení,
 - využívat elektronické a datové sítě v pronajatých částech Budov,
 - provádět údržbu zeleně v Předmětu nájmu,
 - zřizovat na pozemcích přechodná a trvalá oplocení.

b) Nájemce je povinen:

- pronajaté prostory užívat výhradně pro své potřeby a k účelu shora uvedenému v člancích 3 a 6.1.a) této smlouvy,
- hradit řádně a včas nájemné a zálohy na provozní náklady dle této smlouvy, a v opačném případě si je vědom skutečnosti, že by se jednalo z jeho strany o hrubé porušení povinností z této smlouvy,
- bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli vznik vad na Předmětu nájmu a potřebu oprav Předmětu nájmu, jejichž odstranění je dle článku 6.5. této smlouvy povinností Pronajímatele,
- umožnit Pronajímateli provedení potřebných oprav na Předmětu nájmu či Budovách,
- ve sjednaném termínu Předmět nájmu převzít a podepsat předávací protokol,
- provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu Předmětu nájmu, jak je tato definována v právech Nájemce v článku 6.1. písm.a) této smlouvy,
- neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozím bodě, které se týkají Předmětu nájmu, případně zasahují do podstaty nemovitosti,
- dodržovat bezpečnostní, protipožární, ekologické, předpisy BOZ a další předpisy,
- prosazovat dodržování zákazu kouření v celém prostoru Předmětu nájmu,
- chránit Předmět nájmu před zničením, poškozením a znehodnocením,
- po skončení nájmu Předmět nájmu vrátit v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to řádně vyklizený (nebude-li smluvními stranami písemně ujednáno jinak),
- umožnit Pronajímateli, příp. jím pověřené osobě či osobám vstup a kontrolu Předmětu nájmu dle článku 10 smlouvy,
- v případě provádění oprav ze stran Pronajímatele nebo ze strany Pronajímatelem pověřeného subjektu, poskytnout tomuto součinnost a umožnit provedení oprav,
- uhradit Pronajímateli veškerou škodu mimo běžné opotřebení vzniklou na Předmětu nájmu, bude-li způsobena Nájemcem či třetí osobou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem a nebude-li tato škoda Nájemcem odstraněna,
- uzavřít vlastní pojistnou smlouvu na pojištění své odpovědnosti za škody a svého zařízení, vybavení či zásob umístěných v Předmětu nájmu,
- oznámit Pronajímateli existenci jakýchkoliv řízení ohledně platební neschopnosti vedených proti Nájemci, nebo zahájení insolvenčního řízení, existenci jakéhokoliv obdobného soudního či jiného právního postupu či řízení zahájeného proti Nájemci, jejichž předmětem je minimálně částka 50.000,-Kč, a to do patnácti dnů ode dne jejich zahájení,
- umožnit Pronajímateli a jím určeným osobám užívání Prostor v rozsahu, jak je toto užívání definováno v příloze č. 1 této smlouvy, a to na vždy smluvními stranami ujednanou dobu a v ujednaném rozsahu.

c) Nájemce nesmí:

- dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, s výjimkou činností uvedených v člancích 3 a 6.1.a) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu či na něj vnášet své investice bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou přechodných a trvalých oplocení pozemků,
- instalovat v Předmětu nájmu ani v Budově jakékoliv příslušenství, které by mohlo bránit přístupu k ventilačním systémům, klimatizaci, dveřním křídly, potrubí odpadních vod, uzavíracím kohoutům, měřičům, potrubí nebo jakýmkoliv jiným instalacím.

6.5. Práva a povinnosti Pronajímatele:

a) Pronajímatel je oprávněn:

- neprovede-li Nájemce ani po upozornění za strany Pronajímatele potřebné opravy či údržbu patřící dle čl. 6.1. této smlouvy mezi povinnosti Nájemce, jejichž zanedbání může způsobit ohrožení bezpečnosti budov či osob v Předmětu nájmu nebo škodu většího rozsahu, tyto v nezbytném rozsahu provést, a to k tíži Nájemce,
- vstupovat na základě předchozího oznámení do Předmětu nájmu, a to za účelem jeho kontroly dle článku 10 této smlouvy, nutnosti provedení oprav či úprav nebo kontroly dodržování povinností Nájemce stanovených touto smlouvou.

b) Pronajímatel je povinen:

- odevzdat Předmět nájmu ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a tento stav zachovávat v součinnosti s Nájemcem po celou dobu trvání nájemního poměru,
- umožnit Nájemci nerušený výkon jeho práv, a to po celou dobu nájemního poměru bez jakéhokoli omezení,
- na upozornění Nájemce uskutečnit provedení oprav stavebních částí Předmětu nájmu a oprav zasahujících do podstaty budov nezbytných k řádnému a nerušenému nájmu, jdoucích nad rámec běžných oprav, které má realizovat Nájemce,
- zajistit přístup Nájemce k Předmětu nájmu,
- zajistit v průběhu trvání nájemního vztahu dodávky všech sjednaných médií a služeb,
- na svůj náklad zabezpečit údržbu částí elektronické a datové sítě pevně spojených s Předmětu nájmu,
- s dostatečným předstihem informovat Nájemce o všech připravovaných technických a jiných opatřeních, které mohou mít vliv na užívání Předmětu nájmu Nájemcem a při jejich případném provádění brát zřetel na oprávněné zájmy Nájemce.

Článek 3 Přílohy smlouvy o nájmu

Jako bezpředmětné se ruší se přílohy č. 1, 2 a 3.

Článek 4 Ostatní ustanovení

Ustanovení smlouvy neuvedená v článku 2 tohoto dodatku zůstávají beze změny.

Článek 5 Závěrečná ustanovení

Tento dodatek schválila správní rada Pronajímatele dne 27.10.2023.

V Oldřichově v Hájích dne 27.10. 2023

V Oldřichově v Hájích dne 27.10. 2023

Pronajímatel



Ekocentrum Oldřichov v Hájích z.ú.



IČ: 25430475
DIČ: CZ25430475
463 31 Oldřichov v Hájích 5

Nájemce

