**N Á J E M N Í S M L O U V A**

**č. 336/1S/2025**

uzavřená mezi těmito stranami:

## 1. Město Aš, IČO 00253901, DIČ CZ00253901

 se sídlem Kamenná 52, 352 01 Aš

 bankovní spojení: ČSOB a.s. Aš

 číslo účtu: XXXXXXXXXXX

 zastoupené starostou Vítězslavem Kokořem, MBA

 dále jen  ***p r o n a j í m a t e l***

a

**2. AŠSKÉ LESY s. r. o.,** IČO 28035291, DIČ CZ28035291

 se sídlem Doubrava 118, 352 01 Aš

 zapsaná v obchodním rejstříku u KS Plzeň, sp. zn. C 22186

 zastoupená jednatelem Ing. Jiřím Červenkou

 dále jen ***n á j e m c e***

**I.**

**Předmět nájmu**

Pronajímatel je oprávněn přenechat do užívání soubor nemovitostí, movitých věcí, zařízení a vybavení, uvedený v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen ,,předmět nájmu“).

**II.**

# Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu pro realizaci jeho předmětu činností, které má zapsané v obchodním rejstříku.
2. O předání bude pořízen písemný protokol a pořízena zjednodušená fotodokumentace předmětu nájmu.
3. Pronajímatel neodpovídá za újmy a škody, které vzniknou nájemci nebo jiným osobám v souvislosti s realizací účelu této nájmu.

**III.**

**Základní obsah smlouvy**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu přiměřeně jeho povaze a v souladu s jeho stavebním určením; přitom je povinen dbát, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
2. Část předmětu nájmu – areál bazénu (budova čp. 2568 na st. p. č. 3561 - krytý bazén; st. p. č. 3561 o výměře cca 1 735 m² – zastavěná plocha a nádvoří; stavby bez č.p./ev. na st. p. č. 5029 – venkovní bazény; st. p. č. 5029 o výměře 663 m² – zastavěná plocha a nádvoří; st. p. č. 3560 o výměře 4 m² – zastavěná plocha a nádvoří; p. p. č. 1739/14 o výměře 3 775 m² – ostatní plocha, zeleň; p. p. č. 1739/6 o výměře 246 m² – ostatní plocha, jiná plocha vše v katastrálním území Aš, obec Aš) se nachází ke dni uzavření této smlouvy v rekonstrukci s předpokladem ukončení 30. 6. 2026. Nájemce souhlasí s tím, že případné zdržení nebo změny v termínu dokončení nebudou důvodem pro odstoupení od smlouvy ani pro uplatňování jakýchkoli nároků vůči pronajímateli.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.
4. Nájemce si bude hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména si zajistí svým jménem a na svůj účet dodávku tepla, teplé a studené vody, odkanalizování, osvětlení a úklid, provoz výtahu (pokud je v budovách), ostrahu objektů atd.
5. Jakékoliv podstatné škody na předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně a prokazatelně (písemně či elektronicky) oznámit **Policii ČR, dále pojistiteli pronajímatele – pojišťovně Kooperativa Vienna Insurance** prostřednictvím pojistného makléře – společnosti Respect a. s., a také pronajímateli; důvodem této povinnosti je skutečnost, že předmět nájmu má pronajímatel pojištěný a případná poškození je pronajímatel povinen bezodkladně ohlašovat pojistiteli pro účely uplatnění nároku na odškodnění.

**IV.**

**Nájemné**

1. Nájemné za předmět nájmu činí **6.292.570,25 Kč bez DPH, 7.614.010 Kč včetně DPH ročně.**
2. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemné za rok 2025 ve výši **5.110.774 Kč** (slovy: pět milionů jedno sto deset tisíc sedm set sedmdesát čtyři koruny české) uhradí nájemce jedinou platbou, a to **do 31.10.2025**. Nájemné za další roky uhradí nájemce vždy ve čtyřech rovnoměrných platbách, a to vždy ke dni **31.1., 30.4., 31.7. a 31.10.** běžného kalendářního roku.
4. Nájemné bude každoročně upravováno vždy k 1. lednu kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace v České republice za uplynulý rok, přičemž pro stanovení této výše inflace za předchozí rok je rozhodující sdělení Českého statistického úřadu. V závislosti na tomto oznámení sdělí pronajímatel písemně nájemci novou výši nájemného.
5. V případě prodlení s úhradou nájemného může pronajímatel požadovat od nájemce zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky denně; nárok pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.

**V.**

**Omezení**

1. Nájemce smí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do bezplatného či úplatného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. O uzavřených podnájemních smlouvách a jiných užívacích smlouvách je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele souhrnně ke konci kalendářního roku formou písemného seznamu.
3. Nájemce nesmí poskytnout předmět nájmu nebo jeho část pro účely sdružení či tzv. společnosti s jinou osobou, nebo jej vložit do majetku jiné osoby anebo učinit jakýkoli jiný úkon obcházející souhlas pronajímatele s přenecháním předmětu nájmu do užívání třetí osobě anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv nájemce vyplývající ze smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

**VI.**

**Výhrada**

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo po vzájemné dohodě obou stran pořádat na předmětu nájmu nebo v jeho části, zejména na areálu Vrchu Háj, veřejnosti přístupné sportovní, kulturní nebo jiné společenské akce.
2. Dobu rozsah konání uvedených akcí pronajímatel oznámí nájemci písemně nejméně 2 měsíce předem, jinak ztrácí tuto výhradu.
3. Nájemce má právo požadovat provedení takových nezbytných opatření, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu, zejména trávníkových ploch, přičemž pokud přesto ke škodě dojde, pronajímatel je bezodkladně na své náklady odstraní, pokud se strany nedohodnou jinak.
4. Uplatnění výhrady pronajímatele podle předchozích ustanovení nemá vliv na povinnost nájemce k placení sjednaného nájemného a nájemce nemá právo na slevu.

**VII.**

**Údržba a opravy**

1. Náklady na běžnou údržbu, provoz a drobné opravy předmětu nájmu nese a hradí ze svého nájemce, pokud není dále stanoveno jinak.
2. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání daného předmětu nájmu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.
3. Dále se běžnou údržbou rozumí

a) udržování zařízení předmětu nájmu ve funkčním stavu,

b) pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

c) kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje,

d) kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

 4. Za drobné opravy se považují

a) opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele.

b) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

c) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětu nájmu,

d) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

e) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,

f) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,

g) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

h) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, a výměna drobných součástí uvedených předmětů,

i) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení), a výměna drobných součástí uvedených předmětů.

5. Nájemce je dále povinen

a) provádět účinně a včas veškerou běžnou údržbu, drobné a běžné opravy a revize a zajišťovat provoz předmětu nájmu na své náklady, a to do částky 100 000 Kč na jednu opravu,

b) u oprav či technického zhodnocení nad částku 100 000 Kč nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy se vyskytne jejich potřeba, informovat pronajímatele o potřebě větších či významných oprav či technického zhodnocení, vyžádat si jeho předchozí souhlas s jejich provedením (tyto budou provedeny na náklady pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak) a dohodnout podmínky úhrady oprav či technického zhodnocení, přičemž technickým zhodnocením se rozumí nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace předmětu nájmu včetně zařízení.Návrh nájemce na provedení investic, který bude pronajímatel posuzovat, musí obsahovat soupis investic a jejich položkové ocenění a časový harmonogram jejich realizace.

**VIII.**

**Užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, zejména jej musí chránit před ztrátou, poškozením, zneužitím a zcizením.

2. Nájemce odpovídá za poškození a závady na předmětu nájmu.

3. Nájemce umožní pronajímateli na požádání kontrolu předmětu nájmu, zda nájemce užívá předmět nájmu stanoveným způsobem.

4. Nájemce se dále zavazuje

1. užívat předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou, zákonem, dalšími právními předpisy a dobrými mravy; přitom se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného anebo čím by ohrožoval výkon práv jiných osob,
2. dbát všech platných bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických a dalších norem souvisejících s realizací účelu této smlouvy,
3. v případě škody na předmětu nájmu do 100 000,- Kč zajistit bez zbytečného odkladu na své náklady její odstranění,
4. v případě škody na předmětu nájmu nad 100 000,- Kč oznámit škodu pronajímateli a podle povahy věci se pokusit zajistit bez zbytečného odkladu její odstranění,
5. právně nezatížit předmět nájmu nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele,
6. v případě servisní prohlídky nebo nutné opravy předmětu nájmu umožnit nájemci nebo osobě písemně pověřené pronajímatelem na dobu nezbytně nutnou přístup k předmětu nájmu nebo jeho převzetí za tímto účelem (do opravy apod.).

**IX.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou.**
2. Pronajímatel i nájemce může tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
3. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit s okamžitou účinností, pokud nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud
4. užívá předmět nájmu nebo jeho část k jinému než sjednanému účelu nebo jej přenechá neoprávněně k užívání jiné osobě a nezjedná nápravu ani po výzvě pronajímatele,
5. užívá přes písemnou výstrahu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část nebo trpí-li užívání předmětu nájmu nebo jeho části takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda a nezjedná nápravu ani po výzvě pronajímatele,
6. poruší jiné své povinnosti uvedené v této smlouvě a ani po výzvě pronajímatele nezjedná nápravu.

Odstoupení nabývá účinnosti okamžikem jeho schválení v orgánu pronajímatele a jeho písemné vyhotovení bude poté doručeno nájemci.

**X.**

**Skončení nájmu**

1. Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení bude pořízen písemný protokol a pořízena fotodokumentace. Poškození předmětu nájmu nebo jeho částí, je povinen nájemce odstranit na své náklady, nebo může pronajímatel požadovat finanční náhradu.
2. Při skončení nájmu nájemce nemá vůči pronajímateli právo na náhradu nákladů jím vynaložených na úpravy či opravy předmětu nájmu či údržbu ani na náhradu jiných nákladů, které vynaložil za trvání nájmu, ani na zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho částí či na to, oč se činností nájemce zvýšila hodnota předmětu nájmu.

**XI.**

**Registrace smlouvy**

1. Smluvní strana, která je na základě tohoto smluvního dokumentu v právním vztahu s Městem Aš, bere vědomí a výslovně souhlasí, že tento dokument, případně jeho dodatky a související smluvní dokumenty, budou uveřejněny v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů, přičemž uveřejnění zajistí Město Aš. Do registru smluv bude vložen elektronický obraz textového obsahu smluvního dokumentu v otevřeném a strojově čitelném formátu a rovněž metadata, případně další údaje, které stanoví příslušná právní úprava.
2. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

**XII.**

**Doložka platnosti právního jednání**

Město Aš podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že podmínky, které tento zákon stanoví pro platnost tohoto právního jednání, byly splněny a uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Aš usnesením ze dne 23.04.2025 čís. 492.

**XIII.**

**Zrušovací ustanovení**

Zrušují se všechny smlouvy o výpůjčce, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, jejichž předmětem je kterákoliv část předmětu nájmu, zejména **smlouva o výpůjčce ze dne 0001/2025/OSM ze dne 9. 1. 2025.**

**XIV.**

**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a ustanoveními o nájmu.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z toho 3 ks pro pronajímatele a 1 ks pro nájemce.
3. Jakékoliv změny smlouvy mohou být prováděny pouze písemným dodatkem k této smlouvě s podpisy stran na jedné listině.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu stran a účinnosti dnem registrace, kterou zajistí pronajímatel.
5. Ve vztahu mezi smluvními stranami nabývá smlouva účinnosti ke dni 1.5.2025.

**Příloha**

1.soupis předmětu nájmu

V Aši dne

 ........................................................ .................................................................

 **Město Aš AŠSKÉ LESY s. r. o.**

 starosta Vítězslav Kokoř jednatel Ing. Jiří Červenka