

SMLOUVA O NÁJMU VÝSTAVIŠTĚ ZAHRADA ČECH

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

Město Litoměřice

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

IČO: 00263958

DIČ: CZ00263958

Zastoupené: Mgr. Ladislavem Chlupáčem, starostou města

Bankovní spojení: XXXXX

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Zahrada Čech s.r.o.

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

IČO: 22794701

DIČ: CZ22794701

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

Zastoupena: Ing. Petr Skřivánek a Lukas Wunsch, jednatele

(dále jen „**Nájemce**“)

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

uzavírají nájemní smlouvu v tomto znění

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věcí uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy – Seznam nemovitých věcí, a to i nemovitých věcí neevidovaných v katastru nemovitostí (dále jen „**Nemovitosti**“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem souboru movitých věcí uvedených v Příloze č. 2 této Smlouvy – Seznam movitých věcí (dále jen „**Movité věci**“).
2. Záměr pronajmout Nemovitosti Pronajímatel zveřejnil ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, od ...2017 do ...2017 vyvěšením na úřední desce městského úřadu. Doložka potvrzující souhlasné rozhodnutí Zastupitelstva města Litoměřice pronajmout Nemovitosti a zveřejněný záměr tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.

2. PŘEDMĚT NÁJMU

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

3. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za úplatu Předmět nájmu do užívání na dobu sjednanou v této Smlouvě a za podmínek stanovených touto Smlouvou a Nájemce jej za úplatu a za stanovených podmínek přejímá.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a přenechat Předmět nájmu do užívání Nájemci, aniž by tím bylo rušeno právo jakékoliv jiné osoby.
3. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem výkonu své podnikatelské činnosti v oblasti výstavnictví, k provozování kulturních a společenských akcí a k podnájmu částí Předmětu nájmu, a to vše v souladu se stavebním a územně-technickým určením Předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn dát část Předmětu nájmu do podnájmu za účelem provozování hazardních her (např. provozování herny) nebo činnosti spočívající v poskytování služeb sexuálního charakteru (noční podnik, veřejný dům), popř. jiný obdobný podnik, při jehož provozu by byla část Předmětu nájmu užívána způsobem, který může narušit veřejný pořádek.

4. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01.05.2018 do 31.12.2032.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ust. § 2230 Občanského zákoníku o prodloužení doby trvání nájmu se na nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem neuplatní.

5. PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A MOVITÝCH VĚCÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle této Smlouvy a že je dle svého stavebního určením vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl a potvrzuje, že je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání k účelu dle této Smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele Předmět nájmu do užívání od 01.05.2018, nedohodnou-li se smluvní strany jinak; o předání a převzetí Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“). Každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení Předávacího protokolu.

6. NÁJEMNÉ

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání Nemovitosti za dohodnuté nájemné v měsíční výši **180.000,- Kč** (slovy: stoosmdesát tisíc korun českých). K nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné formou měsíčních úhrad vždy nejpozději do 15. (slovy: patnáctého) dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Nájemné bude Nájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání Movité věci za dohodnuté nájemné ve výši **40.000,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) ročně. K nájemnému bude připočtena příslušná sazba DPH. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve dvou splátkách ve stejné výši a to tak, že první splátku se zavazuje zaplatit vždy do 15.4., druhou splátku vždy do 15.7. příslušného kalendářního roku. Smluvní strany výslovně sjednávají, že na výši nájemného nemá a v budoucnu nebude mít vliv snížení počtu nebo zhoršení stavu Movitých věcí ve srovnání se Seznamem uvedeným v Příloze č. 2 Smlouvy. Pronajímateli vzniká nárok i na zaplacení poměrné výše ročního nájemného, a to ve výši 1/12 ročního nájemného za každý započatý kalendářní měsíc trvání účinnosti Smlouvy. Nájemné bude Nájemcem zaplaceno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Dnem zaplacení se rozumí den připsání předmětné částky na účet Pronajímatele.
3. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Jakákoli změna nájemného podléhá dohodě smluvních stran.
4. Každoročně se nájemné zvyšuje o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (tj. poprvé v roce 2019 o inflaci vyhlášenou za rok 2018), a to zpětně s účinností od 1.1. příslušného roku. Při výpočtu zvýšení nájemného o inflaci se vychází z částky nájemného stanovené pro předchozí kalendářní rok. Zvýšené nájemné je Nájemci účtováno od měsíce dubna. Rozdíl mezi nájemným již zaplaceným v příslušném roce (za leden až březen) a nájemným zvýšeným o inflaci se Nájemce zavazuje zaplatit do 15 dnů po jeho písemném vyúčtování Pronajímatelem na základě jím vystavené faktury.

7. ÚHRADA SLUŽEB

Nájemce se zavazuje hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, kterými jsou zejména dodávka elektrické energie, internetu, vody, tepla, odvoz odpadu, atd. (dále též „**Služby**“). Nájemce se zavazuje převést na sebe odběr veškerých dodávaných Služeb, vyjma dodávek vody, do Předmětu nájmu, k čemuž se Pronajímatel zavazuje poskytnout potřebnou součinnost. Platby za dodávky vody (vodné, stočné a srážková voda) Nájemce uhradí na základě přefakturace zaslané

Pronajímatelem. K tomuto účelu bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřena „Smlouva o poskytování služeb“.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

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

9. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen platit řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté Nájemné.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými právními a bezpečnostními předpisy. V případě prokázaného porušení výše uvedených povinností Nájemcem se tento zavazuje uhradit náklady na odstranění následků vzniklých škod, a dále je povinen uhradit Pronajímateli náhradu škody ve výši pokut a sankcí uložených Pronajímateli kontrolními orgány státní či veřejné správy.
3. Nájemce se zavazuje respektovat veškerá věcná břemena zřízená k tíži Předmětu nájmu, jež jsou zapsaná v katastru nemovitostí. Nájemce se zejména zavazuje nebránit či jinak neznemožňovat oprávněným osobám využívání takovýchto věcných břemen.
4. V případě prodlení Nájemce se zaplacením jakékoli peněžité částky sjednané dle této Smlouvy Pronajímateli, zejména nájemného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
5. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu udržovat Předmět nájmu na své náklady v řádném a funkčním stavu, tedy provádět běžnou údržbu a drobné opravy (výměny), přičemž se přiměřeně použije Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Tím není dotčena povinnost Nájemce k plné úhradě oprav poškození Předmětu nájmu způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci, obchodními partnery, návštěvníky a jinými osobami vyskytujícími se v Předmětu nájmu či jeho okolí se souhlasem či vědomím Nájemce.
6. Náklady vynaložené Nájemcem na běžnou údržbu a drobné opravy nemají vliv na výši nájemného a současně se sjednává, že tyto náklady se po ukončení nájmu Nájemci nevracejí a Nájemce nemá vůči Pronajímateli nárok na kompenzaci. Umožňují-li to však příslušné právní předpisy, má Nájemce právo uplatnit si vynaložené náklady jako své daňově uznatelné výdaje.

7. Nájemce je povinen na své náklady po celou dobu nájmu provádět veškeré předepsané povinné revize a pravidelné kontroly součástí, příslušenství a zařízení Předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o závadách, poškozeních a haváriích v Předmětu nájmu. Pronajímatel má povinnost je bez zbytečného odkladu odstranit a Nájemce je povinen mu za tímto účelem umožnit přístup a poskytnout součinnost.
9. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli provedení těchto oprav, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Nájemce není oprávněn změnit stavební určení Předmětu nájmu nebo účel svého užívání Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

10. PODNÁJEM

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

11. UKONČENÍ NÁJMU

1. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanovenému v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu bez udání důvodu s výpovědní dobou 18 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci, a to v případě že:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou,
 - b) Nájemce je v prodlení s placením Nájemného po dobu nejméně 30 dnů,
 - c) Nájemce přenechá celý Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě,
 - d) Nájemce neuspořádá v některém roce byť jen jednu ze dvou tradičních výstav, a to jarní výstavu „Tržnice Zahrady Čech a podzimní výstavu „Zahrada Čech“.
4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím dohodnuté doby trvání nájmu s výpovědní dobou 3 měsíců, která začíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Pronajímateli, a to pouze v případě že se Předmět nájmu se stane nikoliv z důvodu na straně Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

5. Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od této Smlouvy, užívá-li Nájemce Předmět nájmu nebo trpí-li jeho užívání takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda.
6. Nájemce se zavazuje předat zpět Pronajímateli a Pronajímatel se zavazuje převzít od Nájemce Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (s výjimkou oprav provedených Pronajímatelem nebo Nájemcem na náklady Pronajímatele, které musí být zachovány), nejpozději v den, kdy skončí nájem dle této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu.
7. Pro případ, že Nájemce nevyklidí a/nebo nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ke dni ukončení nájmu, zavazuje se Nájemce za každý den prodlení zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

12. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 05. 2018.
3. Jakékoli spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve smírně. Nepodaří-li se dosáhnout smírného řešení, bude spor rozhodnut na návrh kterékoli smluvní strany obecným soudem.
4. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran něco jiného, budou jakákoli sdělení učiněna písemně. Doručována budou buď osobním předáním oproti podpisu, nebo poštou formou doporučené zásilky na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě, že adresát nepřevzme zásilku, považuje se za den doručení 5. den od odeslání.
5. Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou z nich.
6. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních týkajících se této Smlouvy jsou:

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

za Nájemce: XXXXX, tel: XXXXX,
email: XXXXX

8. Přílohy této Smlouvy tvoří:

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

Příloha č. 2 – Seznam movitých věcí

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

9. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.

10. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto Smlouvu zveřejní v ISRS.

11. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této Smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.

12. Město Litoměřice touto doložkou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že tato nájemní smlouva byla uzavřena po splnění všech zákonných podmínek, jimiž uvedený zákon podmiňuje platnost tohoto právního jednání.

V Litoměřicích dne 3. července 2017

V Litoměřicích dne 3. července 2017

Pronajímatel:

Nájemce: