

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(„Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY:

(1) Statutární město Liberec

se sídlem 460 01 Liberec - Liberec I-Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1/1
IČO 002 62 978
zastoupené Tiborem Batthyánym, primátorem města,
číslo bankovního účtu [REDACTED], vedený u ČS, a.s. Liberec

(„Pronajímatel“)

a

(2) Tatry mountain resorts CR, a.s.

se sídlem 102 00 Praha 10 Hostivař, Průmyslová 1472/11
IČO 060 80 413
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, spis. zn. B 22459
zastoupená Čeňkem Jílkem, MBA, statutárním ředitelem
číslo bankovního účtu: [REDACTED] vedený u J&T Banky, a.s.

(„Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně označováni také jako „Strany“ nebo jednotlivě jako „Strana“)

I. PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem souboru nemovitého („**Nemovitosti**“) a movitého majetku funkčně tvořícího (i) Ski Areál Ještěd a (ii) Skokanský areál Ještěd v Liberci („**Soubor věcí tvořících areál**“).
2. Soupis majetku náležejícího do Souboru věcí tvořících areál je uveden ve znaleckém posudku zpracovaném [REDACTED]. 264-19/2017, ze dne 27.10.2017 („**Znalecký posudek**“), který tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy („**Inventář**“ nebo také jako „**Předmět nájmu**“).
3. Předmět nájmu slouží k provozu lyžařského a skokanského areálu v lokalitě Ještěd, Liberec.
4. Nájemce je obchodní společností založenou podle českého práva mající k dispozici dostatečné finanční, materiálové i personální zdroje pro účely podnikání v oblasti provozování sportovních zařízení v horských střediscích a má zájem provozovat Předmět nájmu za shodným účelem a v průběhu jeho provozu dosáhnout i jeho dalšího rozvoje při využití nových trendů, technologií. Výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří **Přílohu č. 1** Smlouvy.

SMLUVNÍ STRANY UZAVÍRAJÍ V SOULADU S USTANOVENÍM § 2201 A NÁSL. ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ („**OBČANSKÝ ZÁKONÍK**“) TUTO SMLOUVU:

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je/ jsou:
 - a) nemovitosti – pozemky a stavby zapsané v katastru nemovitostí, včetně všech součástí, vedlejších staveb, příslušenství, přípojek všech médií a dalších venkovních úprav a jsoucí ve vlastnictví Pronajímatele, které jsou specifikovány v **Příloze č. 2** Smlouvy;
 - b) nemovitosti, stavby a investiční celky nezapisované do katastru nemovitostí, včetně všech součástí, vedlejších staveb, příslušenství, přípojek všech médií a dalších venkovních úprav a jsoucí ve vlastnictví Pronajímatele, které jsou specifikovány v **Příloze č. 2** Smlouvy.

III. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání, a to za účelem podnikatelského využití shodného s dosavadním účelem, pro něž Předmět nájmu slouží, a závazek Nájemce Předmět nájmu užívat a zaplatit za to Pronajímateli nájemné.

IV. ÚČEL NÁJMU, PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu podle stavebně technického určení k zajištění provozu lyžařského areálu a skokanského areálu, k provozování sportovišť a sportovních zařízení a k vlastní podnikatelské činnosti, ke které je oprávněn.
2. Strany berou na vědomí, že současně s touto Smlouvou se uzavírá mezi Nájemcem jako pachtýřem a společností Sportovní areál Ještěd a.s., se sídlem Liberec 5, Jablonecká 41, PSČ: 460 01, IČO: 254 37 941 jako propachtovatelem pachtovní smlouva vztahující se k Předmětu nájmu („**Pachtovní smlouva**“). Strany jsou si vědomy, že bez existence této Pachtovní smlouvy by dosažení účelu Nájemní smlouvy bylo znemožněno a zavazují se, že ponechají jak tuto Smlouvu tak Pachtovní smlouvu v platnosti, a jinak než na základě sjednaných či zákonných důvodů jednu nebo druhu smlouvu neukončí. Strany dále berou na vědomí, že mezi Nájemcem a společností Sportovní areál Ještěd a.s., se sídlem Liberec 5, Jablonecká 41, PSČ: 460 01, IČO: 254 37 941 je rovněž uzavírána smlouva o spolupráci („**Smlouva o spolupráci**“), kde jsou mimo jiné vymezeny oblasti, ve kterých Nájemce jako Pachtýř plánuje provést investice. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu a že má k dispozici stavebně-technické posouzení Předmětu nájmu a je mu tak znám jeho stavebně-technický stav, ve kterém se nacházel při předání a prohlašuje, že splňuje účel nájmu podle této Smlouvy. Technickou dokumentaci Předmětu nájmu včetně archivu převezme Nájemce po uzavření této Smlouvy. Pronajímateli bude technická dokumentace na vyžádání zapůjčena.
3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do užívání ve stavu odpovídajícím stavebně-technickému posouzení Předmětu nájmu, který byl předložen Nájemci tak, aby byl Předmět nájmu způsobilý ke smluvenému užívání a zároveň se vším, co je ke smluvenému způsobu užívání Předmětu nájmu třeba.

4. Fyzické předání Předmětu nájmu Nájemci ze strany Pronajímatele bude provedeno nejpozději do 3 měsíců po podpisu této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven písemný předávací protokol obsahující mimo popis technického stavu Předmětu nájmu. V předávacím protokolu Předmětu nájmu Pronajímatel provede dále soupis veškerého majetku, položku po položce tak, jak jsou tyto položky uvedeny v přílohách této Smlouvy („**předávací protokol majetku**“). Položky budou ze strany Nájemce fyzicky zkontrolovány a jejich kontrola bude zaznamenána do předávacího protokolu. Položky nezapsané do předávacího protokolu, nebo položky, u nichž nemohla proběhnout fyzická kontrola, nebudou považovány za součást této Smlouvy, přičemž u položek, které nelze fyzicky zkontrolovat (např. položky uložené, zabudované do země) bude zaznamenáno, že kontrolu nelze provést, protože daná položka je umístěna v zemi (přičemž bude alespoň určeno místo jejího přesného umístění). Předmět nájmu bude Nájemci předán čistý a uklizený a v provozuschopném stavu, v opačném případě bude v předávacím protokolu majetku jiný než deklarovaný stav zapsán.
5. Nájemce je povinen udržovat v platnosti veškerá povolení a licence v rozsahu předmětu činnosti Nájemce uvedeném ve výpisu z obchodního rejstříku, který tvoří **Přílohu č. 1** této Smlouvy a případně si nejpozději do 30 (třiceti) dnů od podpisu této Smlouvy, popř. od vzniku takové potřeby na vlastní náklady zajistit další povolení a licence, jež právní předpisy vyžadují k řádnému výkonu provozu lyžařského a skokanského areálu po celou nájemní dobu („**Povolení**“), a tato Povolení udržovat po celou nájemní dobu platná a účinná, jakož i plnit podmínky v nich uvedené. Nájemce bude informovat Pronajímatele o získání nového Povolení, jeho dodatku či změny do 10 dnů ode dne kdy každá z těchto skutečností nastane a předá Pronajímateli na jeho žádost kopii každého Povolení a jejich dodatků či změn, a to vždy bez zbytečného odkladu po jejich vydání příslušným orgánem. Jedná se hlavně o úřední povolení k provozování dráhy dle zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je zejména povinen zajistit osobu, která bude odpovědná za řádné vedení provozu Předmětu nájmu a bude též jednou z kontaktních osob ve vztahu k Pronajímateli („**Odpovědná osoba Nájemce**“). Pokud odpovědná osoba jmenována nebude, stává se jím automaticky statutární zástupce Nájemce.
7. Pronajímatel je rovněž povinen zajistit osobu, která bude kontaktní osobou ve vztahu k Nájemci a bude odpovědná za poskytnutí veškeré potřebné součinnosti a jednání ve vztahu k Nájemci při provozu Předmětu nájmu („**Odpovědná osoba Pronajímatele**“).
8. Nájemce bude mít hospodářský rok od 1.11. příslušného kalendářního roku do 31.10. následujícího kalendářního roku, s tím Pronajímatel souhlasí.

V. DOBA NÁJMU

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu 10 (slovy: deset) let počínaje dnem nabytí účinnosti Pachtovní smlouvy.
2. V případě, že dojde k prodloužení doby trvání Pachtovní smlouvy postupem dle článku X. odst. 9 Pachtovní smlouvy, bude o stejnou dobu automaticky a bez dalšího prodloužena i doba trvání Smlouvy. Strany se zavazují bezodkladně takovou skutečnost potvrdit v písemném dodatku k této Smlouvě.

VI. PRÁVNÍ POMĚRY STRAN, PROHLÁŠENÍ STRAN

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen vždy s výhledem na následující kalendářní rok předložit Pronajímateli (Odboru majetkové správy) plán oprav a údržby Předmětu nájmu ke schválení (termíny pro předložení těchto ročních plánů jsou: 30. dubna, kalendářního roku). Pronajímatel se zavazuje k plánu oprav a údržby Předmětu nájmu vyjádřit do 14 kalendářních dnů od jeho předložení. Pronajímatel je rovněž oprávněn zahrnout i jiné než Nájemcem navržené opravy do tohoto plánu oprav a údržby Předmětu nájmu, které Nájemce dle svého uvážení může nebo nemusí provést, avšak v případě, kdy opravy neprovede, musí Nájemce neprovedení oprav podrobně zdůvodnit a uvést, z jakého důvodu opravy neprovede, kdy je má v úmyslu provést, případně jakým jiným způsobem má v úmyslu napravit stav vyžadující opravu. Nájemce bude Pronajímateli předkládat zprávu o provedených opravách a údržbě Předmětu nájmu vždy do 30. dubna po skončení každého kalendářního roku. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům Pronajímatele kontrolu řádného provádění oprav a údržby Předmětu nájmu, vč. účasti na kontrolních dnech apod. V případě náhlých potřeb oprav a údržby, bude Nájemce postupovat s péčí řádného hospodáře a tyto na vlastní náklady provede, následně provedené oprav nebo údržbu zahrne do zprávy o provedených opravách a údržbě Předmětu nájmu.
2. Nájemce jako Pachtýř z Pachtovní smlouvy a Smlouvy o spolupráci citovaných shora v čl. IV. odst. 2 této Smlouvy, bude po dobu platnosti Pachtovní smlouvy provádět investice v oblastech rozvoje skiareálu související s Předmětem nájmu. Pronajímatel je s textem těchto smluv seznámen a souhlasí, že v případě, že plánovaná realizace investic se nějakým způsobem dotkne Předmětu nájmu nebo se dokonce bude týkat, částečně nebo úplně Předmětu nájmu, poskytne Nájemci souhlas a Nájemcem požadovanou součinnost k realizaci této investice. Realizované zhodnocení Předmětu nájmu bude považováno za investici ve smyslu shora uvedených smluv a podléhá procesu Projednávání investic ve smyslu čl. III Smlouvy o spolupráci. Požadovanou součinnost v maximálním možném rozsahu Pronajímatel poskytne v rámci své samostatné působnosti Nájemci i v průběhu podání a realizace změn územního plánu, potřebného k realizaci fáze II provádění investic ve smyslu Pachtovní smlouvy. Za porušení povinnosti součinnosti Pronajímatele dle předchozí věty tohoto článku VI odst. 2 se nepovažuje případné neschválení změny územního plánu Zastupitelstvem města Liberec, nebo jiné nesouhlasné stanovisko, vycházející z hlasování Zastupitelstva města Liberec nebo Rady města Liberec.
3. Nájemce rovněž nese ze svého náklady spojené s odstraňováním závad a škod na Předmětu nájmu, které byly zapříčiněny špatnou obsluhou věci, zanedbáním pravidelné údržby nebo porušením pracovních povinností pracovníků Nájemce nebo třetí osobou.
4. Nájemce neodpovídá na Předmětu nájmu za havárie budov, konstrukcí nebo jejich částí, které jsou důsledkem živelných pohrom nebo jiných Nájemcem neovlivnitelných skutečností a nenese na nich vinu.
5. Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky spojené se svou podnikatelskou činností a poplatky stanovené a uplatňované v této souvislosti orgány státní správy. Nájemce zajišťuje a hradí všechny potřebné revize v řádných termínech, na vyžádání je povinen předložit doklady o provedení potřebných revizí Pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn požadovat doklady o provedení potřebných revizí jedenkrát ročně.

6. Rozhodnutí o neupotřebitelnosti nebo přebytnosti a vyřazení pronajatého hmotného investičního majetku z Předmětu nájmu nebo jeho prodeji přísluší výhradně Pronajímateli, zpravidla na návrh Nájemce, přičemž nebude-li mít pro to Pronajímatel spravedlivý důvod, souhlas s vyčleněním zbytného majetku udělí (to se však netýká prodeje). Nájemce je povinen předložit Pronajímateli vždy nejpozději ke konci kalendářního roku seznam zbytného majetku, který hodlá prodat v nadcházejícím roce, včetně navržené minimální kupní ceny, a předložit ho Pronajímateli ke schválení. Nebude-li Pronajímatel souhlasit s prodejem zbytného majetku, vyčlení se takový majetek z Předmětu nájmu, o čemž Strany sepíší písemný doklad.
7. Nájemce je oprávněn při splnění povinností stanovených touto Smlouvou provozovat vlastní podnikatelskou činnost v rozsahu této Smlouvy a v souladu s platnými právními předpisy. Touto činností nesmějí být nepříznivě dotčena vlastnická práva Pronajímatele k Předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli a všem dalším osobám zmocněným Pronajímatelem, jakož i jejich zaměstnancům, v přiměřenou dobu po předchozím oznámení Pronajímatele v dostatečném předstihu (nebo kdykoli v případě naléhavé situace bez předchozího oznámení) vstup do Předmětu nájmu za jakýmkoli odůvodněným účelem, jenž může být stanoven Pronajímatelem, a/nebo za jakýmkoli účelem předjímaným v této Smlouvě, zejména pak za účelem kontroly řádného užívání Předmětu nájmu a plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy.
9. Pronajímatel se zavazuje provádět kontrolu pouze v nezbytné míře tak, aby nepřiměřeným způsobem neomezoval Nájemce v jeho činnostech plněných ve smyslu této Smlouvy, Pachtovní smlouvy a dalších smluv uzavíraných se společností Sportovní areál Ještěd a.s. se sídlem Liberec 5, Jablonecká 41, PSČ 46001, IČO: 254 37 941, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1390 a/nebo s Pronajímatelem.
10. Strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost v dohodnutém či pro řádné plnění této Smlouvy nezbytném rozsahu. Pronajímatel udělí Nájemci plnou moc tehdy, bude-li to třeba k dispozicím se Souborem věcí tvořících areál či Předmět nájmu.
11. Pronajímatel nebude v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy zajišťovat žádné služby s nájmem související kromě služeb a povinností Pronajímatele výslovně uvedených v této Smlouvě.
12. Pronajímatel prohlašuje, že na žádné věci ze Souboru věcí tvořících areál či Předmět nájmu nevážnou jakékoli dluhy, zástavní práva ani věcná břemena ani jiné právní povinnosti nebo závazky kromě těch, jež jsou uvedeny v částech C příslušných listů vlastnictví.
13. Pronajímatel dále prohlašuje, že je zaplacen daň z nemovitostí u příslušných věcí ze Souboru věcí tvořících areál či Předmětu nájmu a na této dani ani jiných daních nemá Pronajímatel dluh vůči státu. Pronajímatel dále prohlašuje, že k žádné věci ze Souboru věcí tvořících areál či Předmět nájmu nevzniklo zákonné zástavní právo ve smyslu § 170 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů, v důsledku daňového nedoplatku.
14. Pronajímatel dále prohlašuje, že jako vlastník Nemovitostí bude i nadále poplatníkem daně z nemovitostí, tato povinnost nepřechází na Nájemce.
15. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu nebo i jen jeho jednotlivou část, vztahující se na danou část Předmětu nájmu do krátkodobého podnájmu, kterým se rozumí podnájem, jehož doba trvání nepřesahuje 30 dnů, nebo dlouhodobého podnájmu, jehož účel bezprostředně souvisí s provozem lyžařského a skokanského areálu v lokalitě Ještěd, Liberec, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce pouze písemně uzavření podnájemní smlouvy Pronajímateli oznámí. V případě jiného dlouhodobého podnájmu než dlouhodobého podnájmu podle první věty tohoto odstavce je Nájemce tento záměr povinen Pronajímateli předem písemně sdělit. Nedá-li Pronajímatel nájemci ve lhůtě 14 dnů od doručení sdělení souhlasné písemné stanovisko, má se za to, že s podnájmem Pronajímatel nesouhlasí.

VII. NÁJEMNÉ

1. Strany se dohodly, že Nájemce bude hradit Pronajímateli nájemné za každý rok trvání nájmu ve výši 4.200.000 Kč bez DPH (slovy: čtyři miliony dvě stě tisíc korun českých bez DPH), přičemž tato částka se bude průběžně zvyšovat, a to (i) o 100.000 Kč od 1.1.2022 na 4.300.000 Kč; (ii) o 100.000 Kč od 1.1.2026 na 4.400.000 Kč; a (iii) o 100.000 Kč od 1.1.2031 na 4.500.000 Kč, to vše uvedeno bez DPH.

Takto sjednané nájemné je splatné na účet Pronajímatele na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem jednou ročně vždy v červenci příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí. Strany se dohodly, že nájemné za první rok trvání Smlouvy bude splatné do třiceti (30) dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy.

2. Daňový doklad – faktura musí obsahovat náležitosti dle platných a účinných právních předpisů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a dále číslo této Smlouvy, název Nájemce a číslo účtu Poskytovatele. V případě, že daňový doklad – faktura nebude mít odpovídající náležitosti, je Nájemce oprávněn daňový doklad – fakturu zaslat ve lhůtě splatnosti zpět Poskytovateli k doplnění či opravě, aniž se tak dostane do prodlení s úhradou nájemného; lhůta splatnosti počíná běžet znovu ode dne doručení náležitě doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury Nájemci.
3. Nájemné dle článku VII odst. 1 bude na základě dohody Stran každoročně zvyšováno o tolik procent, kolik činí „Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za poslední kalendářní rok proti průměru předchozího kalendářního roku v %“ vyhlášená Českým statistickým úřadem (www.czso.cz), případně jiným subjektem, který roli Českého statistického úřadu za dobu trvání této Smlouvy převezme. Poprvé může být inflační navýšení zrealizováno dne 1.1.2019, přičemž účinnost inflačního navýšení nastane k prvnímu dni daného kalendářního roku.
4. Strany se dohodly, že dluhy Nájemce vůči Pronajímateli vzniklé z tohoto článku Smlouvy nebo v souvislosti s ním budou zajištěny ručením společnosti Tatry mountain resorts, a.s., IČO: 31 560 636, se sídlem Slovenská republika, Liptovský Mikuláš, Demänovská Dolina 72, PSČ: 031 01 („Ručitel“).
5. Nájemce předá současně s podpisem této Smlouvy Pronajímateli ručitelské prohlášení podepsané Ručitelem, jehož vzor tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.

VIII. ÚHRADA SLUŽEB

1. Platby za elektrickou energii, teplo, vodné, stočné, odpady a další související služby s provozem lyžařského areálu na Ještědu v Liberci hradí Nájemce dodavatelům na základě samostatných smluv uzavřených Nájemcem.

IX. POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti a účinnosti přiměřené pojištění:

- a) odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností na a v Předmětu nájmu a/nebo v souvislosti s jeho užíváním. Pojištění musí zajišťovat úhradu škod ve výši nejméně 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých), tuto minimální výši pojištění dodrží Nájemce souhrnně i pro pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností v rámci Pachtovní smlouvy a Smlouvy o správě a údržbě majetku;
 - b) Nemovitostí a veškerých úprav Nemovitostí pořízených Nájemcem, a to především proti požáru, živelným pohromám a rizikům plynoucím z provozu Nemovitostí; a
 - c) Inventáře a vnitřního vybavení a veškerého zařízení nacházejícího se na a v Nemovitostech, a to v plné výši jejich nahrazovací hodnoty.
2. Pojištění dle písm. b) a c) tohoto článku musí být Nájemcem sjednáno s omezením dispozice výplaty pojistného plnění (vinkulace) ve prospěch Pronajímatele. Nárok na výplatu pojistného plnění tak bude mít pouze Pronajímatel jakožto vlastník Předmětu nájmu. V případě pojistné události, kdy po dohodě s Pronajímatelem zejména ohledně rozsahu a rozpočtu uvedení Předmětu nájmu do původního stavu provádí rekonstrukci či opravy Nájemce, je Pronajímatel povinen uhradit příslušné náklady oproti Nájemcem předloženým fakturám až do výše pojistného plnění.

X. OCHRANA MAJETKU

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním;
 - b) provádět pravidelnou roční inventarizaci hospodářských prostředků podle platných předpisů. Výsledek inventury předloží Nájemce zápisem ve dvojím vyhotovení Pronajímateli do 31. října inventurního roku s návrhem na vypořádání inventurních rozdílů. K fyzickému provedení inventury přizve Nájemce pracovníka Pronajímatele. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům Pronajímatele kontrolu řádného zajištění a ochrany Předmětu nájmu přenechaného do užívání;
 - c) užívat a udržovat Předmět nájmu spočívající ve strojovém zařízení a vybavení v provozuschopném stavu a v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany včetně hygienických a technických norem;
 - d) škody na majetku Pronajímatele zaviněné Nájemcem nebo třetí osobou v souvislosti s plněním účelu této Smlouvy nebo podnikatelskou činností Nájemce odstranit na svůj náklad v plném rozsahu;
 - e) v přenechaných prostorách, budovách, sportovištích a pozemcích tvořících Předmět nájmu zodpovídat za dodržování příslušných požárních předpisů a předpisů při ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, hygienických a technických norem a ostatních obecně platných právních předpisů.
2. Na Nájemce přecházejí uzavřením této Smlouvy povinnosti Pronajímatele udržovat a spravovat pronajaté Nemovitosti tvořící Předmět nájmu.
3. Nájemce je povinen předem písemně informovat Pronajímatele o úmyslu Nájemce přenechat krátkodobě do 30 kalendářních dnů Předmět nájmu či jeho jakoukoli část jiné osobě. Přenechání části Předmětu nájmu jiné osobě na dobu delší než 30 kalendářních dnů je Nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

XI. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY, VYPOŘÁDÁNÍ PŘI UKONČENÍ NÁJMU

1. Tato Smlouva může být předčasně ukončena dohodou, výpovědí nebo odstoupením.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou;
 - b) Nájemce je o více než 30 (třicet) dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) Nájemce poruší tuto Smlouvu a takové porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem ve vyzvání k nápravě takového porušení, přičemž tato lhůta nepřekročí 30 (třicet) dnů.
3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět pouze z následujícího důvodu:
 - a) Pronajímatel hrubě poruší tuto Smlouvu a takové porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě stanovené Nájemcem ve vyzvání k nápravě takového porušení, která však nebude kratší než 30 (třicet) dnů.

Pro vyloučení pochybností není Nájemce oprávněn Smlouvu vypovědět pro špatný stav některé z jednotlivých věcí tvořících Předmět nájmu.
4. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé Smluvní straně. Účinnost Smlouvy v případě výpovědi končí uplynutím výpovědní doby, která je 12 (dvanáct) měsíců. Strany jsou oprávněny vypovědět Smlouvu jen v případě, že výpovědní doba uplyne nejpozději k 1. dubnu příslušného kalendářního roku.
5. Pronajímatel je dále oprávněn od této Smlouvy odstoupit s okamžitou účinností z následujících důvodů:
 - a) Nájemce poruší tuto Smlouvu a takové porušení nenapraví ani po 60 (šedesáti) dnech od výzvy Pronajímatele k nápravě takového porušení; nebo
 - b) pokud Nájemce ztratí faktickou nebo právní způsobilost k provozování činnosti, k níž si Předmět nájmu pronajal.
6. Ke dni ukončení nájemního poměru dle této Smlouvy bude Předmět nájmu předán zpět Pronajímateli, a nebude-li Stranami dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém byl Nájemcem převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, čistý a uklizený a v provozuschopném stavu s ohledem na povinnost Nájemce provádět pravidelnou údržbu a opravy Předmětu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce je povinen odstranit z Nemovitostí jakákoliv zařízení a vybavení ve vlastnictví Nájemce.
7. Pokud Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu ke dni ukončení této Smlouvy ve stavu podle článku 6. výše, zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý den prodlení spolu s veškerými náklady na odstranění a uskladnění jakýchkoliv zařízení a vybavení Předmětu nájmu ve vlastnictví Nájemce, vyjma zařízení a vybavení, kterými Nájemce Předmět nájmu technicky zhodnotil. Pronajímatel musí před uplatněním smluvní pokuty Nájemce písemně vyzvat k odstranění zařízení a vybavení ve vlastnictví Nájemce a poskytnout mu k tomu přiměřeně dlouhou dobu, minimálně však 30 dnů. Pouze v případě, že Nájemce po marném uplynutí této lhůty zařízení a vybavení ve svém majetku neodstraní, je Pronajímatel oprávněn smluvní pokutu vyúčtovat. Strany této Smlouvy sjednávají, že přede dnem ukončení této Smlouvy zahájí mezi sebou jednání o tom, že zařízení a vybavení Předmětu nájmu ve vlastnictví Nájemce, pokud zde taková zařízení a vybavení budou, Pronajímatel v případě jeho zájmu odkoupí od Nájemce za cenu obvyklou.

8. O předání Předmětu nájmu se provede písemný předávací protokol obsahující mimo jiné popis technického stavu Předmětu nájmu ke dni předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.
9. Dojde-li k ukončení této Smlouvy výpovědí Nájemcem dle článku XI. odst. 3, provede Pronajímatel s Nájemcem vzájemné vypořádání zhodnocení, provedeného Nájemcem dle této Smlouvy, nejdéle do 30 dnů od skončení této Smlouvy. O tomto vypořádání jsou Strany povinny vydat písemné potvrzení. Splatnost částky zjištěné vypořádáním Technického zhodnocení je 60 dní od ukončení této Smlouvy. V případě jiného ukončení této Smlouvy nemá Nájemce nárok na úhradu zhodnocení.

XII. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ

1. Záměr Pronajímatele pronajmout Předmět nájmu byl po projednání a schválení zastupitelstvem statutárního města Liberec zveřejněn na úřední desce ve dnech 27.10.2017 - 14.11.2017 a následně byl pronájem Předmětu nájmu projednán a schválen zastupitelstvem statutárního města Liberec na své schůzi dne 30.11.2017 usnesením č. 301/2017.
2. Právní vztahy Stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy lze provést pouze oboustranně podepsaným písemným dodatkem, jinak jsou neplatné.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli kontrolu odepisování ve svém účetnictví, bude-li o to Pronajímatelem požádán.
5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou stejnopisech.
6. Strany souhlasí, že tato Smlouva může být zveřejněna na webových stránkách Pronajímatele (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených ve smlouvě.
7. Strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**zákon o registru smluv**“), přičemž uveřejnění zajistí Pronajímatel. Strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve Smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní tajemství, bankovní tajemství, osobní údaje, atd.) a nemohou být tak veřejně poskytnuty. Tyto údaje Strany označí zvýrazněním textu šedou barvou. Strana, která Smlouvu uveřejní v registru smluv, nenesе za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty žádnou odpovědnost.
8. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv.
9. Strany berou na vědomí, že plnění podle této Smlouvy poskytnutá před její účinností jsou plnění bez právního důvodu a Strana, která by plnila před účinností této Smlouvy, nese veškerou odpovědnost za případné škody takového plnění bez právního důvodu, a to i v případě, že druhá Strana takové plnění přijme a potvrdí jeho přijetí.
10. Strany shodně prohlašují, že platnost a účinnost této Smlouvy je dále vázána na platnost, účinnost či ukončení Pachtovní smlouvy, a to ve smyslu podmínky rozvazovací dle § 548 odst. 2 Občanského zákoníku. V případě neplatnosti, neúčinnosti či ukončení Pachtovní smlouvy zaniká i tato Smlouva, přičemž se článek XI. odst. 9 této Smlouvy použije obdobně.
11. Strany shodně prohlašují, že cena určená ve Smlouvě je cenou obvyklou ve smyslu § 2999 občanského zákoníku.

12. Strany se zavazují případné spory vyplývající z této Smlouvy řešit nejdříve smírnou cestou. Každá ze Stran je oprávněna zahájit smírná jednání písemným oznámením. Pokud by ve lhůtě dvou měsíců od takového oznámení nebylo dosaženo smíru, je kterákoli ze Stran oprávněna obrátit se na obecný soud.
13. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů, upravujících danou otázku vzájemného vztahu Stran.
14. Strany výslovně prohlašují, že toto úplné znění Smlouvy odráží stav k datu podpisu této Smlouvy. Na důkaz svého tvrzení připojují své podpisy.

Pronajímatel

Místo: Liberec

Datum: 21.12.2017

Nájemce

Místo: Liberec

Datum: 21.12.2017

Jméno: Tibor Batthyány

Funkce: primátor statutárního města Liberec

Jméno: Čeněk Jílek, MBA

Funkce: statutární ředitel

Přílohy:

Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku Nájemce;

Příloha č. 2: Znalecký posudek zpracovaný Filipem Pořízem, č. 264-19/2017, ze dne 27.10.2017

Příloha č. 3: Vzor ručitelského prohlášení