

Smlouva o nájmu nemovitosti

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost

IČO: 000 11 789

se sídlem Ústí nad Labem, Revoluční 1930/86, PSČ 400 32

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 47

zastoupená Ing. Pavel Jiroušek, předseda představenstva a Ing. Daniel Tamchyna, MBA., člen představenstva

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Muzeum města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

IČO: 00361321

se sídlem Masarykova 1000/3 400 01 Ústí nad Labem

zastoupená Mgr. Václavem Houfkem, ředitelem

dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou uváděni dále v této Smlouvě rovněž společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají v souladu s ustanoveními §2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

(dále jen „**Smlouva**“)

I. Popis budovy a pronajímaných prostor

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem:

- a. pozemku p.č. 1514/17, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1455 m², jehož součástí je budova s č.p. 978, stavba technického vybavení,
- b. pozemku p.č. 1514/18, trvalý travní porost, o výměře 8128 m²
vše v katastrálním území Klíše (775053), obec Ústí nad Labem, zapsané na listu vlastnictví č. 3 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s technickým stavem Předmětu nájmu, jakož i se skutečností, že v Předmětu nájmu se nachází původní technologické zařízení pro trafostanici velmi vysokého napětí, které je odpojené a nevyužívané.

II. Předmět a účel nájmu

1. Účelem této Smlouvy je přenechání Předmětu nájmu Pronajímatelem do nájmu Nájemci.
2. Pronajímatel tímto přenechává Předmět nájmu do nájmu Nájemci a Nájemce jej do nájmu přijímá.
3. Účelem nájmu je umožnit Nájemci užívat Předmět nájmu v rámci běžné činnosti Nájemce, zejména pro účely uložení depozitáře a sbírek Nájemce.
4. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě výhradně se souhlasem Pronajímatele.
5. Smluvní strany výslovně potvrzují, že Pronajímatel nebude v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu poskytovat Nájemci jakékoli služby nebo jiné plnění a že veškeré služby a dodávky (včetně dodávek elektřiny, teplé a studené vody, topení, ventilace, dodávek a odvodu vody vč. splaškové, kanalizace, ostrahy, úklidu, odvozu odpadu) a případných jiných věcí potřebných pro užívání Předmětu nájmu si Nájemce zajistí sám vlastním jménem. Pronajímatel se v případě potřeby zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost.
6. Pronajímatel sděluje, že na pozemkové parcele č. 1514/18 jsou instalovány ocelové stožáry velmi vysokého napětí včetně uzemňovací soustavy a kabelového vedení ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s., IČ: 247 29 035, se sídlem Teplická 874/8, Děčín IV – Podmokly, 405 02 Děčín (dále jen „**ČEZ Distribuce**“). K tomuto zařízení je na uvedeném pozemku zřízeno věčné břemeno ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a společnosti ČEZ ICT Services, a.s., IČ: 264 70 411, se sídlem Duhová 1531/3, Michle, 140 00 Praha 4, jak to vyplývá z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí týkajícího se Předmětu nájmu.

III. Zahájení a doba trvání nájemní smlouvy

1. Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou v trvání 10 let ode dne 1.7. 2020 (dále jen „**Doba trvání**“). Pokud kterákoli ze Smluvních stran alespoň třicet (30) dnů před uplynutím Doby trvání písemně nesdělí druhé Smluvní straně, že na skončení Smlouvy trvá, prodlužuje se platnost Smlouvy automaticky o jeden (1) rok, a to i opakovaně.

IV. Předávací protokol

1. Nejpozději k prvnímu dni Doby trvání bude mezi Smluvními stranami vyhotoven předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“), který bude ve dvou (2) stejnopisech každou Smluvní stranou podepsán. Jeden originál si ponechá Pronajímatel a druhý originál Nájemce.

2. Podpis Předávacího protokolu Nájemcem je výhradním důkazem, že Nájemce zkontroloval Předmět nájmu a že stav Předmětu nájmu, ve kterém jej přijal, odpovídá stavu, který je požadován Smlouvou, a Pronajímatel tak nemá žádnou povinnost provést jakékoliv další práce, úpravy či opravy za účelem přípravy Předmětu nájmu k užívání Nájemcem.

V. Nájemné, poplatky za služby

1. Dohodou Smluvních stran je nájemné za užívání Předmětu nájmu sjednáno v celkové výši **50.000,- Kč** (slovy padesát tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“) s tím, že nájemné bude osvobozeno od DPH dle § 56a Zákona č. 235/2004 Sb.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemné za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy je splatné měsíčně vždy do 15. (patnáctého) dne běžného kalendářního měsíce, za nějž se nájem platí, a to formou plateb uskutečňovaných bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu, který je Pronajímatel povinen vystavit a doručit Nájemci nejpozději do pátého dne běžného měsíce. Faktura bude mít náležitosti řádného daňového dokladu dle příslušných právních předpisů.

VI. Povinnosti Nájemce a odpovědnost za škodu

1. Nájemce se zavazuje v případě potřeby využití Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou na vlastní náklady demontovat, odvézt a zlikvidovat, technologická zařízení, která se nacházejí uvnitř budovy, která tvoří součást Předmětu nájmu, přitom je povinen dodržovat všechny obecně platné právní předpisy. Pro odstranění jakýchkoli pochybností Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je oprávněn ponechat technologická zařízení umístěná v Předmětu nájmu na současném místě, např. i jako exponát Nájemce.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že je odpovědností Nájemce uvést Předmět nájmu do stavu, aby jej mohl užívat ke svému účelu a dále pak udržovat Předmět nájmu ve stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat. Nájemce je tak povinen udržovat Předmět nájmu přinejmenším ve stavu, v jakém se Předmět nájmu nachází ke dni uzavření této Smlouvy.
3. Nájemce nese plnou odpovědnost za stav Předmětu nájmu a za jeho vhodnost pro potřeby Nájemce. Provoz veškerých technických zařízení v rámci Předmětu nájmu si zajišťuje na vlastní náklady a odpovědnost Nájemce, včetně předepsaných revizí, údržby a jiných obdobných činností.
4. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli vznik veškerých škod, které vzniknou při výkonu činností Nájemce na Předmětu nájmu, a zajistit jejich odstranění.

VII. Úpravy Prostoru sloužícího podnikání

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v/na Předmětu nájmu na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Souhlas s realizací takových změn nebude ze strany Pronajímatele bezdůvodně odepřen. Zejména se jedná o zásahy do zdí, stropů, podlah, elektroinstalace, vodoinstalace a plynoinstalace, včetně instalací počítačových a telefonních sítí, vnějších televizních antén, satelitů apod. (dále jen „**Stavební úpravy**“).
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce má právo účetně a daňově odepisovat jakékoliv Pronajímatelem odsouhlasené (na základě jednotlivé žádosti) náklady spojené se Stavebními úpravami, jinými úpravami, změnami a jiným zhodnocením Předmětu nájmu Nájemcem a Pronajímatel s tím tímto výslovně souhlasí.
3. Nájemce je oprávněn provádět v/na Předmětu nájmu obvyklé opravy, nejde-li o Stavební úpravy, potřebné pro přizpůsobení Předmětu nájmu obvyklým potřebám s ohledem na sjednaný účel užívání.
4. Nájemce se zavazuje, že zajistí vydání veškerých povolení, která mohou být potřebná pro realizaci schválených změn, úprav nebo vylepšení, a uhradí veškeré správní a jiné poplatky, které jsou vyžadovány příslušnými správními orgány České republiky, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební a jiné podstatné změny na Předmětu nájmu jen po písemné dohodě s Nájemcem. To neplatí, jde-li o provedení takových zásahů nebo změn anebo úprav, jejichž realizace je Pronajímateli uložena rozhodnutím soudu nebo správního orgánu nebo ke které je jinak povinen.
6. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje umožnit Nájemci na základě předložení návrhu a písemného souhlasu Pronajímatele umístění firemního označení Nájemce na Předmětu nájmu.
7. Strany této Smlouvy mají výslovně za nepochybné, že Pronajímatel zásadně nenese odpovědnost za poškození, ztrátu či odcizení majetkových hodnot Nájemce umístěných v Předmětu nájmu. Současně na majetkové hodnoty Nájemce včetně jeho vlastního vybavení se nevztahuje pojistná smlouva (majetkové škodové pojištění Předmětu nájmu), uzavřená mezi Pronajímatelem a jeho pojišťovnou.
8. Za škody způsobené Nájemci na vybavení Předmětu nájmu a za škody způsobené Nájemci na movitých věcech, které slouží Nájemci k výkonu jeho podnikatelské činnosti, Pronajímatel neodpovídá; to neplatí, vznikne-li taková škoda zaviněným jednáním Pronajímatele.

VIII. Ukončení nájmu

1. Dohodou Smluvních stran lze ukončit nájemní vztah dle této Smlouvy k libovolnému dni.

2. V případě že Nájemce poruší povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména jde-li o opakované hrubé porušení smluvních podmínek, zejména (i) prokázanou odpovědnost za vznik škody nebo škod na Předmětu nájmu, (ii) užívání Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou, a/nebo (iii) je Nájemce v prodlení déle jak 2 měsíce s placením Nájemného (dále jen „**Porušení na straně Nájemce**“), je Pronajímatel oprávněn vypovědět Smlouvu písemně v tříměsíční (3) výpovědní lhůtě běžící prvním dnem následujícím po doručení výpovědi Nájemci na adresu jeho sídla. Smluvní strany činí nesporným, že v případě jakýchkoliv nejasností či nemožnosti doručení výpovědi se za doručení výpovědi považuje pátý (5.) den od odeslání výpovědi na adresu sídla Nájemce.
3. Smluvní strany sjednávají, že ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy, je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu se vším příslušenstvím včetně všech klíčů apod., a to ve stavu odpovídajícím účelu, k němuž byl Předmět nájmu přenechán k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Budou-li na Předmětu nájmu Nájemcem provedeny Stavební úpravy nebo jiné změny, je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu v předešlý stav, nedojde-li k poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu, nebo přenechat Předmět nájmu ve stavu po provedených úpravách, pokud s tím Pronajímatel souhlasí. Odsouhlasené ponechané úpravy provedené na Předmětu nájmu budou zaznamenány ve zpětném předávacím protokolu.

IX. Opce na odkup Předmětu nájmu

1. Pronajímatel tímto Nájemce informuje, že k uzavření smlouvy, na základě které by Předmět nájmu převedl na třetí osobu potřebuje dle aktuální úvěrové dokumentace souhlas svých věřitelů, zejména společnosti AB- CREDIT, a.s, IČ: 40522610, se sídlem Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika a společnosti ISTROKAPITAL, a.s., IČ: 36 529 966, se sídlem Grösslingová 45 Bratislava 811 09, Slovensko (dále jen „**Věřitelé**“). Pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy požádá Věřitele o udělení souhlasu s prodejem Předmětu nájmu za podmínek uvedených dále v této Smlouvě a o stanovisku Věřitelů bude Nájemce informovat.
2. Smluvní strany tímto sjednávají, že pokud Nájemce obdrží kladné stanovisko Věřitelů k prodeji Předmětu nájmu dle této Smlouvy a následně Nájemce v Době trvání této Smlouvy (popř. v době po automatickém prodloužení Doby trvání dle článku III odst. 1. této Smlouvy) písemně projeví zájem odkoupit Předmět nájmu od Pronajímatele, zavazují se smluvní strany spolu bez zbytečného odkladu uzavřít kupní smlouvu, jejímž předmětem bude prodej Předmětu nájmu za obvyklých podmínek z Pronajímatele na Nájemce (dále jen „**Kupní smlouva**“). Kupní cena bude stanovena nezávislým znalcem, kterého pro ten účel Smluvní strany vzájemně odsouhlasí (dále jen „**Kupní cena**“).
3. Pokud nedojde k jiné dohodě, Kupní cena za převod Předmětu nájmu z Pronajímatele na Nájemce bude uhrazena do notářské nebo advokátní úschovy před uzavřením příslušné

kupní smlouvy a bude z ní vyplacena Pronajímateli poté, co dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu na Nájemce. Předmět nájmu bude prost práv třetích osob, které by zásadně omezovaly výkon vlastnického práva k Předmětu nájmu, s výjimkou práv třetích osob, která zatěžují Předmět nájmu ke dni uzavření této Smlouvy, jakož i dalších zatížení, o kterých bude Nájemce Pronajímatelem informován a která Nájemce odsouhlasí.

4. Vynaloží-li Nájemce do Předmětu nájmu investice na úpravy Předmětu nájmu v souladu s článkem VII. Smlouvy (mimo běžnou údržbu a opravy), bude Kupní cena ponížena o ke dni uzavření Kupní smlouvy neamortizovanou část vynaložených nákladů dle platných účetních předpisů. Nájemce je v takovém případě povinen předložit Pronajímateli faktury či jiné doklady, z nichž bude výše vynaložených nákladů patrná.

X. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou svéprávné pro učinění tohoto právního jednání a že jim nic z právního ani z jiného hlediska nebrání uzavřít tuto Smlouvu.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v souladu se zákonem č. 340/2005 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, v platném znění, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
3. Tuto Smlouvu lze měnit a/nebo doplňovat pouze očíslovanými písemnými dodatky. Změny v jiné než písemné formě se vylučují a budou považovány za neplatné. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná, přičemž na místo neplatného či neúčinného ustanovení se použijí svým výsledkem nejlépe odpovídající ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících danou otázku vzájemného vztahu Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru neplatného či neúčinného ustanovení.
5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
6. Tato Smlouva se podepisuje ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu, s tím, že každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Dále potvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly. Na důkaz shody ve formě i obsahu této Smlouvy připojují Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Ústí nad Labem, dne

Spolek pro chemickou a hutní výrobu, Muzeum města Ústí nad Labem,
akciová společnost příspěvková organizace

.....
Ing. Pavel Jiroušek
předseda představenstva

.....
Mgr. Václav Houfek
ředitel

.....
Ing. Daniel Tamchyna
člen představenstva