NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany :

Pronajímatel : Obec Malá Skála,
se sídlem Malá Skála 122, PSČ 468 31
IČ: 00 262 463
DIČ CZ00262463
bankovní spojení 9632500379
zast. starostou obce Michalem Rezlerem

Nájemce : Climbing s.r.o.
se sídlem Příšovice 56, PSČ 463 46
IČ 273 38 304
DIČ CZ27338304
bankovní spojení 43-1122870287/0100
zast. jednatelem společnosti Ing. Jiřím Šťastným

II. Předmět smlouvy :

l. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí v katastrálním území Sněhov a obci Malá Skála, a to nemovité kulturní památky evidované v seznamu nemovitých památek pod č. 37796/5 – 64, areálu zříceniny hradu Vranov nacházející se na ppč. 1429/8, jehož součástí je v areálu umístěný letohrádek nacházející se na st. 219 (dále rovněž jen předmět nájmu). Jedná se o areál, jenž jako nemovitá kulturní památka vyžaduje zvláštní péči a údržbu.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu shora uvedený předmět nájmu, tj. předmětný areál včetně celé parcely p.č. 1429/8 v k.ú. Sněhov o výměře 16.763 m2, veškerých součástí a příslušenství, umístěných v areálu zříceny Vranov, jakož i včetně předmětného letohrádku, a nájemce takto předmět nájmu přejímá.

3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání nájemci za účelem jeho podnikatelské činnosti související se zpřístupněním hradu pro turisty, jakož i poskytování souvisejících a doplňkových služeb s návštěvou památky spojených. Uvedenou činnost bude nájemce provozovat na svůj účet a na své nebezpečí.

4. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu a na základě tohoto seznámení tuto nájemní smlouvu za níže uvedených podmínek uzavírá.

III. Doba nájmu :

l. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou , a to ode dne 1.4. 2015 do 31. 12. 2016 s tím, že nájemce je oprávněn předmět nájmu provozovat pro veřejnost a sjednaný účel vždy po dobu do od 1.4. do 31. 10. přísl. kalendářního roku, zbývající část sjednané doby nájmu slouží nájemci zejména na úpravu po užívání, vyklizení a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Případnou změnu provozování je nájemce povinen s pronajímatelem předem projednat.

2. Nájemní vztah zaniká :
a/ dohodou účastníků,
b/ uplynutím sjednané doby nájmu,
c/ výpovědí danou nájemcem z důvodu, že ztratí způsobilost k provozování předmětu nájmu pro sjednaný účel,
d/ výpovědí danou pronajímatelem z důvodu porušení smluvních povinností nájemcem
e/ výpovědí danou pronajímatelem z důvodu rozhodnutí správního orgánu či vydaného odborného stanoviska příslušného orgánu ohledně uzavření areálu a zákazu užívání předmětu nájmu pro sjednaný účel,

3. Výpověď je třeba dát písemně a uvést důvod výpovědi. Výpovědní doba činí v případě uvedeném pod 2c/ 2d/ 1 měsíc a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

V případě výpovědi dle 2e/ se jedná o výpověď nájmu bez výpovědní doby a nájemce je povinen provoz v pronajatém areálu bezodkladně po doručení (předání) výpovědi v areálu ukončit.

Podle ustanovení 2d/ může dát pronajímatel výpověď v případě, pokud nájemce porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud se řádně nestará o pronajatý majetek, je v prodlení s úhradou nájemného či souvisejících služeb jejich dodavatelům, nezajišťuje běžnou údržbu, dále pokud neumožní pronajímateli vstup do objektů k provedení kontroly stavu pronajatého majetku, nebo předmět nájmu provozuje v rozporu s příslušnými obecně závaznými předpisy, předpisy na ochranu životního prostředí či předpisy místní samosprávy, popřípadě pokud předmět nájmu ke sjednanému účelu a záměru neužívá či přenechá je k užívání třetí osobě, a nápravu tohoto nežádoucího stavu nájemce nezajistí ani do 7 dnů po té, co byl na tento stav a možnost výpovědi z nájmu písemně upozorněn a vyzván k nápravě.

Výpověď dle ust. 2e/ lze dát v případě, pokud příslušný správní orgán rozhodne o uzavření objektu (areálu či jeho části) nebo příslušná odborná osoba vydá odborné stanovisko, že s ohledem na stav areálu není možné areál (ani jeho část) užívat pro veřejnost.

IV. Cena nájmu, splatnost :

l. Cena nájmu (nájemné) se sjednává dohodou na základě nabídky učiněné nájemcem v rámci vyhlášeného výběrového řízení ve výši 250.000 Kč za rok 2015 a 250.000 Kč za rok 2016. K takto sjednanému nájemnému bude pronajímatel účtovat DPH vždy v zákonné výši.

2. Výše jednotlivých splátek v rámci ročního nájemného a jejich splatnost se sjednává takto :

- duben, říjen 20.000,- Kč/měs. + DPH
- květen, září 30.000,- Kč/měs. + DPH
- červen, červenec, srpen 50.000,- Kč/měs. + DPH

Sjednané nájemné je splatné po dohodě vždy do 20. dne následujícího měsíce za příslušný měsíc. Podkladem k zaplacení bude vystavené vyúčtování - faktura pronajímatele.

3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen a zavazuje se hradit veškeré náklady na služby spojené s užíváním nemovitostí. Náklady na veškeré služby (elektřina, vodné, stočné, odvoz odpadů , telefon, apod.) budou sledovány a účtovány tak, že tyto budou hrazeny přímo nájemcem, pokud tyto bude hradit obec jako pronajímatel, a nájemci je přeúčtovávat, je nájemce tyto platby povinen uhradit do 14 dnů od provedeného vyúčtování .

IV. Stav majetku, jeho kontrola a předání předmětu nájmu

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil s fyzickým stavem předmětu nájmu , že uvedené nemovitosti do svého výlučného užívání a své péče fyzicky za sjednaným účelem převzal.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání kdykoliv přístup do areálu za účelem provedení kontroly stavu pronajatého majetku, jakož i k výkonu jeho vlastnických práv.

3. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a uklizený předat (vrátit) pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu, a to ve funkčním stavu, a s přihlédnutím ke stavu, v jakém předmět nájmu převzal.

V. Způsob užívání, údržba :

1. Nájemce je povinen o pronajatý majetek řádně pečovat a využívat jej pouze pro účel sjednaný ve smlouvě v souladu s živnostenským oprávněním a sjednaným účelem. V této souvislosti nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím a bere na vědomí, že se jedná o nemovitou kulturní památku, že v rámci užívání je s ní povinen takto nakládat a případně dodržovat a plnit opatření a požadavky příslušného orgánu památkového péče.

2. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a úklidem pronajatého majetku.

3. Nájemce je povinen zajišťovat průběžně na své náklady úklid areálu včetně likvidace a svozu odpadků. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani na majetku a zdraví třetích osob.

4. V případě havárie, nebo pokud bude třeba provést opravy či údržbu pronajatého zařízení v rozsahu nad rámec běžné údržby, kterou zajišťuje na své náklady nájemce, je povinností nájemce potřebu těchto oprav neprodleně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho pokynů. O způsobu zajištění opravy včetně výběru dodavatele, rozhoduje pronajímatel.

5. Nájemce není oprávněn na pronajatém majetku činit bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy či změny ani dát tento majetek či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě.

6. Při využívání předmětu nájmu, je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy zejména na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce, stavebních předpisů, ekologie a ochrany životního prostředí, jakož i příslušné předpisy týkající se provozování dané živnosti, pokyny vydané pronajímatelem týkající se provozu a chodu v objektu a příslušná nařízení a opatření orgánů samosprávy, včetně opatření orgánů památkové péče.

7. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody ani za ušlý zisk nájemce z důvodu nemožnosti v předmětné budově provozovat podnikatelskou činnost či tuto využívat ke sjednanému účelu, pokud důvodem bude přerušení či uzavření provozu s ohledem na rozhodnutí a zjištění příslušných orgánů státní správy a nezbytnost provedení příslušných úprava oprav (požární předpisy, revize elektro , nutnost stavebních úprav apod.).

VII. Ostatní ujednání :

1. Pronajímatel neodpovídá nájemci za žádné škody na majetku nájemce ani za ušlý zisk nájemce v důsledku přerušení jeho podnikatelské činnosti z důvodu uzavření areálu z důvodu jeho poškození či z důvodu povětrnostních vlivů či nezbytných stavebních či udržovacích prací. .

2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce označil přístup k areálu , a to v souladu s příslušnými předpisy.

VI. Závěrečná ustanovení :

l. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku.

2. Pronajímatel prohlašuje, že nájem ve smyslu této smlouvy byl předepsaným způsobem dle zákona o obcích projednán a schválen, když záměr a podmínky schválilo zastupitelstvo usnesením č. 15-01-29/ZO/6 dne 29.1. 2015, záměr byl zveřejněn dne 26.2. 2015 a výsledky provedeného výběrového řízení a uzavření nájmu ve smyslu této smlouvy bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem dne ..... (schváleno usnesením č. .....)

3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převzal po jednom.

Dne …….

Pronajímatel : Nájemce :

……..…… ……..…….