

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR A NEMOVITOSTÍ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

**Svazek obcí údolí Desné**,

IČO: 65497074,

DIČ: CZ65497074,

se sídlem Šumperská 775, 788 14, Rapotín,

bankovní spojení: č. ú. 5836370207/0100 vedený u Komerční banky a.s.

zastoupený Mgr. Bohuslavem Hudcem, předsedou,
a Václavem Mazánkem, 1. místopředsedou

(*na straně jedné a dále jako „****Pronajímatel****“*),

a

.................,

IČO: .................,

DIČ: .................,

se sídlem .................,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ................. pod sp. zn. .................

bankovní spojení: č. ú. ................. vedený u .................

zastoupená .................

(*na straně druhé a dále jako „****Nájemce****“*)

(*Svazek a Provozovatel společně také jen jako „****Smluvní strany****“*)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tuto smlouvu o nájmu (*dále také jen jako „****Smlouva****“*):

1. **Úvodní ustanovení**
2. Svazek je založen jako dobrovolný svazek obcí podle ustanovení § 49 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Svazek je právnickou osobou.
3. Provozovatel je podnikající právnickou osobou a tímto prohlašuje, že je odborně způsobilý k naplnění svých závazků podle této Smlouvy a k naplnění požadavků obecně závazných právních předpisů vztahujících se k provozování a zajištění provozuschopnosti železniční dráhy. Provozovatel prohlašuje, že je plátcem DPH.
4. Tato Smlouva je uzavírána na základě výsledků koncesního řízení vedeného Svazkem jako zadavatelem. Nabídka Provozovatele byla v tomto koncesním řízení vybrána jako nejvhodnější.
5. Společně s touto Smlouvou je na základě výsledků téhož koncesního řízení uzavírána také smlouva o provozování dráhy. Tato nájemní smlouva a smlouva o provozování dráhy jsou smlouvami na sobě vzájemně závislými ve smyslu ust. § 1727 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. **Předmět nájmu**
7. Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem následujícího hmotného majetku:
	1. staveb dráhy a jejich hmotného příslušenství (movitého a nemovitého), které je uvedeno v příloze A této nájemní smlouvy, a
	2. pozemků, jejichž seznam je uveden v příloze č. B této nájemní smlouvy.
8. Všechny výše uvedené věci ve vlastnictví Pronajímatele tvoří Regionální dráhu č. 291, která je věcí hromadnou ve smyslu ust. § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).
9. Nájemce Regionální dráhu č. 291 provozuje na základě smlouvy o provozování dráhy, která byla uzavřena společně s touto nájemní smlouvou.
10. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává Nájemci do užívání veškeré věci tvořící Regionální dráhu č. 291 dle odst. 2, které jsou uvedeny v odst. 1 tohoto článku nájemní smlouvy.
11. Všechny věci přenechávané Nájemci touto Smlouvou do nájmu uvedené v předchozím odstavci 4 jsou v této Smlouvě dále označovány jako Předmět nájmu.
12. Nájemce touto Smlouvou přebírá Předmět nájmu do svého užívání.
13. **Projev vůle**
14. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci a Nájemce se zavazuje platit Nájemné a užívat Předmět nájmu v souladu s právními předpisy, touto nájemní smlouvou a současně uzavřenou smlouvou o provozování dráhy.
15. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu).
16. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a že nebude nárokovat na Pronajímateli úhradu investic, které vloží do Předmětu nájmu, nebude-li mezi Smluvními stranami písemně sjednáno jinak.
17. Při předání Předmětu nájmu sepíše Pronajímatel a Nájemce předávací protokol obsahující mimo jiné počáteční údaje stavu všech měřidel spotřeby vody, elektřiny a plynu, soupis případných vad a další skutečnosti, na kterých se Smluvní strany dohodnou v obsahu Předávacího protokolu.
18. **Účel nájmu**
19. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu k provozování Regionální dráhy č. 291 podle smlouvy o provozování dráhy, která byla uzavřena společně s touto nájemní smlouvou. Tato činnost Nájemce je hlavním účelem nájmu.
20. Nájemce je dále oprávněn užívat Předmět nájmu k poskytování doplňkových služeb pro cestující využívající dráhu. Tyto doplňkové služby tvoří vedlejší účel nájmu.
21. Smluvní strany si sjednávají, že doplňkovými službami tvořícími vedlejší účel nájmu jsou veškeré služby sloužící především pro cestující a pro zvýšení jejich komfortu. Jedná se například o následující služby:
	1. výdejna jízdních dokladů,
	2. prodej novin, časopisů a knih,
	3. prodej cigaret a podobného zboží,
	4. prodej občerstvení (potravin a nápojů),
	5. umístění automatu sloužícího k prodeji sortimentu ad a. – c. výše,
	6. umístění bankomatu,
	7. umístění úschovny zavazadel a jízdních kol a dalšího vybavení pro sport a rekreaci,
	8. umístění boxu k výdeji zásilek,
	9. půjčovna či pronájem automobilů jízdních kol a dalšího vybavení pro sport a rekreaci,
	10. služby v oblasti turismu,
	11. umísťování reklamy, a
	12. pronájem skladových prostor.
22. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu i k poskytování jiných služeb, než výše výslovně uvedených. Vždy nicméně musí splnit obecné podmínky stanovené výše pro vedlejší předmět nájmu. Využití Předmětu nájmu k poskytování jiných služeb, než výše uvedených, podléhá souhlasu Pronajímatele.
23. Využití Předmětu nájmu pro vedlejší účel nájmu musí svým rozsahem a intenzitou vždy odpovídat charakteru doplňkových služeb a tento nesmí překročit.
24. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
25. **Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a jejich splatnost**
26. Nájemné za Předmět nájmu činí [BUDE DOPLNĚNO DLE NABÍDKY VYBRANÉHO DODAVATELE],- Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO DLE NABÍDKY VYBRANÉHO DODAVATELE] korun českých) měsíčně.
27. Smluvní strany si podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty sjednávají, že se pro tento nájem pro účely uskutečňování jeho ekonomické činnosti uplatňuje daň z přidané hodnoty.
28. Nájemné za příslušný měsíc je splatné vždy do posledního dne měsíce následujícího po měsíci, na který Nájemné připadá, a to na účet Pronajímatele uvedený v hlavičce této Smlouvy. Závazek Nájemce zaplatit Nájemné je splněn připsáním Nájemného na účet Pronajímatele.
29. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemné, uvedené v čl. V. odst. 1 této Smlouvy bude každoročně zvyšováno o procentní sazbu odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno, nejméně však o 2 % výše aktuálního Nájemného.
30. Sjednané Nájemné dle tohoto článku Smlouvy nezahrnuje náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, resp. platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uzavře vlastním jménem a na svůj účet smlouvy s příslušnými dodavateli energií, vody a dalších služeb.V případě prodlení s placením nájemního je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.
31. **Práva a povinnosti Pronajímatele**
32. Pronajímatel je povinen:
	1. odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke smluvenému hlavnímu účelu nájmu;
	2. na své náklady zajistit opravy přesahující rozsah údržby a oprav, k nimž je Nájemce povinen dle smlouvy o provozování dráhy;
	3. zajistit přihlášení a měření odběru medií (elektřina, voda, plyn a teplo) a přihlášení provozu telefonních linek, internetového připojení a jiných propojovacích komunikačních spojení a uzlů;
	4. umožnit Nájemci přístup do Předmětu nájmu 24 hodin denně po celý kalendářní rok, pokud mimořádná situace Pronajímateli tuto povinnost neznemožňuje;
	5. zajistit, aby v prostorách sloužících k podnikání, které jsou ve výlučném vlastnictví Pronajímatele a které bezprostředně sousedí s Předmětem nájmu, nebyla provozována taková činnost, jež je neslučitelná, popř. by měla vliv na provozování činností odpovídajícím účelu nájmu dle této Smlouvy;
33. Smluvní strany si pro vyloučení pochybností sjednávají, že Pronajímatel nezaručuje způsobilost Předmětu nájmu k vedlejšímu účelu nájmu. Se souhlasem Pronajímatele může Nájemce provést na vlastní účet stavební úpravy Předmětu nájmu tak, aby byl způsobilý pro poskytování konkrétních služeb vedlejšího účelu nájmu. Pronajímatel nebude tento souhlas bez vážného důvodu odpírat.
34. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu za účelem prohlídky, a to kdykoliv.
35. **Práva a povinnosti Nájemce**
36. Nájemce je povinen:
	1. užívat Předmět nájmu výhradě v souladu s účelem dle čl. IV. této Smlouvy, v souladu se smlouvou o provozování dráhy a v souladu s právními předpisy;
	2. dodržovat platné obecně závazné právní předpisy o bezpečnosti práce, pravidlech požární ochrany, hygienické předpisy a v souladu s tímto udržovat a kontrolovat stav Předmětu nájmu;
	3. pečovat o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla škoda a Předmět nájmu ekologicky nezatěžovat;
	4. řádně a včas hradit Nájemné a úhrady spojené s užíváním Předmětu nájmu;
	5. umožnit, aby Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do Předmětu nájmu, za účelem prohlídky a kontroly dodržování podmínek této Smlouvy;
	6. udržovat Předmět nájmu ve stejném stavu jako při převzetí a v čistotě s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
	7. oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, která má zajistit Pronajímatel;
	8. zajistit na svůj náklad provádění pravidelných kontrol elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízeních umístěných v Předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů (a na výzvu Pronajímatele toto doložit) a zajišťovat jejich řádnou odbornou obsluhu;
	9. uzavřít s dodavateli energií příslušné odběratelské smlouvy ve lhůtě stanovené touto Smlouvou;
37. Nájemce je dále povinen vykonávat v rámci údržby netechnické činnosti spočívající v:
	1. odstraňování vyšší a nižší zeleně a sekání trávy v obvodu dráhy Předmětu nájmu, a
	2. odstraňování sněhu z železniční dopravní cesty, kterou tvoří Předmět nájmu
38. Nájemce je dále povinen zajišťovat úklid v prostorách Předmětu nájmu, a to:
	1. běžný úklid stanice nebo zastávky 5x týdně – zametání zpevněných ploch, vynášení košů, utírání zábradlí, laviček, informačních tabulí, svítidel a likvidace vzniklých odpadů z úklidu,
	2. mytí oken budov stanic 1x čtvrtletí, a
	3. na pokyn Pronajímatele 1x ročně hloubkové (důkladné) čištění zpevněných ploch, zábradlí, laviček, informačních tabulí a svítidel s použitím chemikálií a VAB – před letní sezonou (obvykle v červnu).
39. Nájemce je oprávněn:
	1. přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu za účelem poskytování služeb odpovídajících vedlejšímu účelu nájmu;
	2. přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele;
	3. provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do Předmětu nájmu v souladu se zákonem, a to po dobu trvání této Smlouvy.
40. **Doba nájmu a výpověď**
41. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou s účinností na 8 let počínaje dnem
1.1.2022.
42. V případě prodlení Nájemce se zaplacením Nájemného je Pronajímatel oprávněn nájemní vztah vypovědět, a to s výpovědní dobou v délce 1 roku, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi Nájemci. Zánikem závazku z této nájemní smlouvy zaniká rovněž závazek ze smlouvy o provozování dráhy.
43. S ohledem na vzájemnou závislost mezi touto nájemní smlouvou a smlouvou o provozování dráhy si Smluvní strany sjednávají, že tuto nájemní smlouvu nelze ukončit samostatně. Nájemní smlouvu lze ukončit pouze společně se smlouvu o provozování dráhy a z důvodů v této Smlouvě uvedených. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu Nájemcem se nepoužijí.
44. Smluvní strany se dohodly, že nevyklidí-li Nájemce Předmět nájmu po skončení nájmu, tj. uplynutím výpovědní doby (nebo po doručení výpovědi, je-li nájem skončen bez výpovědní doby) nebo po skončení doby, na kterou byl nájemní vztah sjednán, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu vyklidit na náklady Nájemce. Pronajímatel vyklizené věci Nájemce uskladní na náklady Nájemce v adekvátních prostorách. Pokud ani po uplynutí doby tří (3) měsíců si Nájemce vyklizené věci nevyzvedne a Pronajímateli neuhradí náklady spojené s vyklizením a uskladněním věcí Nájemce, je Pronajímatel oprávněn vyklizené věci Nájemce prodat a výtěžek použít na zaplacení nákladů spojených s vyklizením a uskladněním věcí Nájemce a svých pohledávek za Nájemcem.
45. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem částečně, a to pouze ve vztahu k jednomu či více prostorům v rámci Předmětu nájmu, které jsou určeny k bydlení. Výpovědní doba činí v takovém případě 2 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď Nájemci doručena. Pronajímatel je oprávněn částečně vypovědět nájem kdykoliv v průběhu trvání nájemní smlouvy, a to jak ve vztahu k veškerým prostorům určeným k bydlení, tak i ve vztahu k jakémukoliv jednotlivému prostoru určenému k bydlení, a to za podmínky, že:
	1. obec, která je členem Pronajímatele a na jejímž území se příslušná budova nachází, požádá o převod daného prostoru určeného k bydlení do svého majetku, nebo
	2. obec, která je členem Pronajímatele a na jejímž územní se příslušní budova nachází, požádá o uvolnění tohoto prostoru k pronájmu k uspokojování bytových potřeb obyvatel obce.
46. **Vrácení Předmětu nájmu**
47. Nájemce je povinen Předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a vyklizený. O předání bude mezi Smluvními stranami sepsán Předávací protokol obsahující mimo jiné údaje o stavu všech měřidel, soupis škod a další skutečnosti, na kterých se Smluvní strany dohodnou v obsahu Předávacího protokolu.
48. Nájemce nemá právo na náhradu toho, o co Předmět nájmu po dobu trvání nájmu zhodnotil, a to ani v případě, že byla změna předmětu nájmu provedena se souhlasem Pronajímatele. Ustanovení § 2220 občanského zákoníku se nepoužije.
49. **Závěrečná ujednání**
50. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků a byly podepsány oprávněným zástupcem Pronajímatele a Nájemce na jedné listině. Za písemnou formu nebude považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
51. Smluvní strany prohlašují, že pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se ukáže být celé nebo zčásti jako právně neúčinné nebo neplatné, není tím dotčena platnost ostatních ujednání, a Smluvní strany se zavazují takové ustanovení nebo jeho část nahradit ustanovením platným v souladu s účelem této Smlouvy.
52. Smluvní strany si sjednávají, že na důsledky podstatné změny okolností dle ust. § 1766 občanského zákoníku se použijí ujednání smlouvy o provozování dráhy s tím, že obsah obou těchto smluv bude pro potřebu posuzování a obnovy ekonomické rovnováhy závazku považován za jeden celek.
53. Aplikace ustanovení §§ 1793, 1899 odst. 2, 1978, 2050, 2051, 2208, 2209, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, 2223, 2227, 2230, 2233 odst. 2, 2285, 2287, 2303, 2304 odst. 2, 2305, § 2307 odst. 2, § 2308, 2314, 2315 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy dohodou Smluvních stran vylučuje.
54. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují Smluvní strany pod tuto Smlouvu své podpisy.
55. Nájemce není oprávněn oproti své povinnosti platit Nájemné nebo jiný finanční závazek dle této Smlouvy Pronajímateli započíst jakoukoliv pohledávku vůči Pronajímateli. Nájemce není oprávněn tuto Smlouvu postoupit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
56. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Veškeré přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy.
57. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V ……………… dne ………………. V ……………… dne ……………….

……………………………. …………………………….

Mgr. Bohuslav Hudec zastupující Nájemce

předseda

zastupující Pronajímatele

…………………………….

Václav Mazánek

1. místopředseda

zastupující Pronajímatele

Přílohy:

Příloha A - výčet staveb a jiného hmotného majetku

Příloha B - výčet pozemků