

# Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany

- 1) **Město Sušice**  
IČ : 002 56 129  
DIČ : CZ00256129  
se sídlem: Náměstí Svobody 138, Sušice, 342 01  
zastoupené Bc. Petrem Mottlem, starostou,  
jako pronajímatel,

dále též jako "**pronajímatel**"  
*na straně jedné*

**a**

- 2) **pan Jan Adamec**  
IČ : 722 59 922  
DIČ : XXXXX  
se sídlem: Hartmanice XXXXX  
a  
**pan Jakub Adamec**  
IČ : 868 64 963  
DIČ : ---  
se sídlem : XXXXX Sušice  
jako společní nájemci,

dále též jako "**nájemci**"  
*na straně druhé*

tuto

## **nájemní smlouvu**

- *ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník -*

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je mj. výlučným vlastníkem:

- části pozemku parc.č. st. 2477, o výměře 156 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., objekt občanské vybavenosti (kiosek, krytá terasa);
- dvou částí (o velikosti v souhrnu cca 980 m<sup>2</sup>) pozemku parc.č. 1178/4; to jednak části v těsném sousedství (ze tří stran jej obklopujících) pozemku parc.č. St. 2477, o výměře cca 880 m<sup>2</sup> (tzv. paluba) a jednak části, na níž je zbudován kuželník, o výměře betonové hrací plochy cca 98 m<sup>2</sup>;
- části pozemku parc.č. 1178/3, o výměře cca 60 m<sup>2</sup>, navazujících na část pozemku parc.č. 1178/4 (tzv. paluba);

vše v kat.úz. Sušice nad Otavou. Vše vyznačeno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Tyto nemovitosti včetně jejich nedílných pevně zabudovaných součástí (stolů, lavic, odpadkových košů a halogenového osvětlení kiosku) jsou předmětem nájmu dle této smlouvy (dále též jako "**Předmět nájmu**").

**1.2.** Pronajímatel je oprávněn Předmět nájmu pronajímat.

## **II. Předmět smlouvy**

**2.1.** Pronajímatel přenechává Předmět nájmu za podmínek ujednaných v této smlouvě do nájmu nájemcům a nájemci Předmět nájmu za podmínek ujednaných v této smlouvě do svého nájmu přijímají.

**2.2.** Nájemci jsou oprávněni využívat Předmět nájmu toliko k provozování hostinské činnosti (občerstvení) a pořádání kulturních, sportovních a společenských akcí.

**2.3.** Pronajímatel přenechává nájemcům Předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání.

## **III. Trvání nájmu**

**3.1.** Nájem Předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **1.3.2019**.

**3.2.** Nájem Předmětu nájmu lze ukončit dohodou smluvních stran.

**3.3.** Nájem Předmětu nájmu můžou nájemci vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba se sjednává v délce 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli. Výpověď musí mít písemnou formu. Nájemci se zavazují (s ohledem na specifika Předmětu nájmu - sezonnost provozu), že v případě, že vypovědí nájem Předmětu nájmu dle tohoto odstavce, uhradit pronajímateli nájemné tak, jako kdyby nájemní vztah trval až do 31.12. roku, ve kterém uplynula výpovědní doba (skončil nájemní vztah).

**3.4.** Nájem Předmětu nájmu může pronajímatel vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba v prvním roce nájmu se sjednává v délce 1 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemcům. Výpovědní doba v druhém a každém dalším roce nájmu se sjednává v délce 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemcům. Výpověď musí mít písemnou formu.

**3.5.** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem Předmětu nájmu též pokud nájemci porušili/porušují obecně závazné právní předpisy a/nebo tuto smlouvu a nesjednali v přiměřené lhůtě (za tu se považuje 10 dnů) nápravu ani po písemné výzvě ze strany pronajímatele. Výpovědní doba se v takovém případě sjednává v délce 3 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemcům. Výpověď musí mít písemnou formu.

## **IV. Nájemné**

**4.1.** Nájemci se zavazují platit pronajímateli nájemné ve výši **1 050 000,- Kč (bez DPH)** ročně. K nájemnému bude vždy připočítána DPH v zákonné výši. Smluvní strany se dohodly, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení daňového dokladu pronajímatelem.

**4.2.** Nájemné je splatné na základě vystaveného daňového dokladu ve dvou splátkách, a to v částce 525 000,- Kč (bez DPH) za období leden až červen nejpozději do 30. dubna příslušného roku a v částce 525 000,- Kč (bez DPH) a za období červenec až prosinec nejpozději do 31. října příslušného roku. Úhrady budou prováděny ve prospěch bankovního účtu pronajímatele č.ú.: XXXXX, vedeného u XXXXX, pokud tento na vystaveném daňovém dokladu neuvede jiné bankovní spojení. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude zasílat daňový doklad na adresu Jakub Adamec, XXXXXXX Sušice.

**4.3.** Dodávky elektrické energie se nájemci zavazují obstarat (sjednat) samostatně, přičemž úhrady za ně bude tento hradit přímo dodavateli bez ingerence pronajímatele; totožně veškeré telekomunikační či datové služby. Nájemci si na vlastní odpovědnost a náklady zajistí svoz odpadu a vyvážení septiku. Nájemci jsou povinni plně na svoji odpovědnost a náklady hradit veškeré poplatky související s autorskými právy spjaté s provozem Předmětu nájmu. Nájemci jsou povinni hradit i případné jiné náklady spojené s provozem Předmětu nájmu.

**4.4.** Pojištění Předmětu nájmu zajistí svým nákladem pronajímatel.

**4.5.** Nebude-li nájemní vztah trvat celý kalendářní rok, bude sjednaná částka nájemného dle odst. 4.1. tohoto článku alikvotně ponížena; ujednání obsažené v poslední větě čl. III. odst. 3.3. této smlouvy tím však není dotčeno.

**4.6.** V případě prodlení nájemců s úhradou nájemného a/nebo případných jiných plateb náleží pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

**4.7.** Smluvní strany sjednávají, že nájemné bude automaticky s účinky od 1.1. každoročně zvyšováno o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen - vztaženo vždy k měsíci lednu) vyhlášené Českým statistickým úřadem. Případná záporná procentní hodnota meziroční inflace (tzv. deflace) nemá na výši nájemného vliv.

## **V. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

**5.1.** Nájemci se zavazují vlastním nákladem provádět drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Drobnými opravami pro účely této smlouvy jsou opravy podlahových krytin, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování, vypínačů, zásuvek, opravy umyvadel, WC, opravy omítek, a to do celkových nákladů 30.000,- Kč za kalendářní rok. Běžnou údržbou pro účely této smlouvy jsou čištění podlahových krytin, malování, vnitřní i venkovní nátěry, čištění odpadů. Veškeré potřebné opravy nad rámec oprav běžných nebo předem dohodnutých s pronajímatelem jsou nájemci povinni neprodleně ohlašovat

pronajímateli pod sankcí náhrady škody. Provedené opravy budou podléhat kontrole Odboru majetku a rozvoje města Městského úřadu Sušice.

**5.2.** Nájemci jsou povinni provádět úklid Předmětu nájmu a jeho nejbližšího okolí a udržovat Předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v čistotě.

**5.3.** Nájemci nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební úpravy Předmětu nájmu, ani žádné adaptace a (nestavební) úpravy mající trvalejší charakter a ani žádné adaptace a (nestavební) úpravy, které nelze snadno a bez vlivu na Předmět nájmu odstranit.

**5.4.** Nájemci se zavazují řádně dodržovat obecně závazné právní předpisy, a to především v oblasti bezpečnosti, protipožární ochrany a hygieny na/v Předmětu nájmu. Nájemci se zavazují toto zajistit též u svých zaměstnanců, spolupracovníků, zákazníků a osob, jež na/do Předmět/u nájmu vpustí. Nájemci jsou povinni na vlastní odpovědnost a náklady striktně dodržovat a plnit veškeré předepsané revize přístrojů a zařízení umístěných na/v Předmětu nájmu.

**5.5.** Nájemci jsou povinni dbát na dodržování běžných zásad sousedského soužití (např. přiměřený noční klid - dle vyhlášky obce, prachové, čichové nebo světelné emise, hluk) s vlastníky, resp. uživateli, okolních nemovitostí. Nájemci se zavazují toto zajistit též u svých zaměstnanců, spolupracovníků, zákazníků a osob, jež na/do Předmět/u nájmu vpustí. Nájemci jsou povinni při provádění akcí spojených s hudební produkcí přijmout, resp. zajistit přijmutí, vhodných opatření ke snížení hladiny hluku tak, aby směrem k obytné zóně nepřekračovala hladina hluku přípustné hodnoty podle platných norem.

**5.6.** Nájemci jsou povinni běžným způsobem chránit Předmět nájmu a jeho nejbližší okolí před poškozením a neoprávněným vniknutím třetích osob (budova). Nájemci jsou povinni dbát na to, aby v prostoru Předmětu nájmu a jeho nejbližšího okolí nedocházelo k porušování zásad hospodaření s veřejnou zelení. Nájemci se zavazují toto zajistit též u svých zaměstnanců, spolupracovníků, zákazníků a osob, jež na/do Předmět/u nájmu vpustí.

**5.7.** Nájemci jsou povinni bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli závady, které je povinen odstranit pronajímatel, a umožnit mu vstup na/do Předmět/u nájmu za účelem odstranění těchto závad a za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a k tomuto mu poskytovat potřebnou součinnost. V případě nezbytné nutnosti či havárie na/v Předmětu nájmu má pronajímatel právo vstupu i bez vědomí nájemců.

**5.8.** Pokud nájemci, popř. jeho zaměstnanci, spolupracovníci, zákazníci či osoby, jež na/do Předmět/u nájmu vpustí, poškodí a/nebo zaviní poškození Předmětu nájmu, jsou nájemci povinni škodu bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní odpovědnost a náklady. V případě, že nájemci škodu řádně neodstraní, je pronajímatel oprávněn škodu odstranit na náklady nájemce.

**5.9.** Nájemci se zavazují, že v případě kulturních a společenských akcí provede, resp. zajistí provedení, takových opatření, aby bylo zabráněno vjezdu vozidel k Předmětu nájmu z ulice Dlouhoveská. Vjezd je možno povolit po nezbytně nutnou dobu pouze vozidlům zajišťujícím zásobování a služby vážící se k Předmětu nájmu.

**5.10.** Nájemci se zavazují zajistit, že budova bude sloužit výhradně pro účely občerstvení a

technického zázemí pro aktivity na Ostrově Santos. Nájemci se zavazují ke spolupráci s dalšími subjekty, včetně pronajímatele, pořadajícími v prostoru Ostrova Santos kulturní a společenské akce.

**5.11.** Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemci nejsou oprávněni zřídit jakékoliv uživatelské právo (např. podnájem) k Předmětu nájmu ani jeho části jiné osobě.

**5.12.** Nájemci jsou oprávněni užívat Předmět nájmu toliko k účelu specifikovanému v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy.

**5.13.** Pronajímatel je povinen umožnit nájemcům nerušené užívání Předmětu nájmu..

**5.14.** Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku.

**5.15.** Nájemci nejsou oprávněni umisťovat na Předmětu nájmu (zvláště na budově) žádné poutače, vývěsní štíty, tabule, plakáty ani jiné reklamy, s výjimkou ploch k tomu výslovně pronajímatelem určených. Velikost a podoba takových poutačů, vývěsních štítů, tabulí, plakátů a jiných reklam musí být vždy v souladu s veřejným pořádkem a podléhá předchozímu souhlasu ze strany pronajímatele.

**5.16.** Pronajímatel nikterak neodpovídá za činnost nájemců na/v Předmětu nájmu ani za to, zda nájemci mají pro tuto činnost veškerá předepsaná oprávnění (povolení). Pronajímatel není nikterak odpovědný za ztrátu, poškození nebo zničení zařízení či jiných předmětů vnesených na/do Předmět/u nájmu nájemci, popř. třetí osobou.

**5.17** Nájemci se zavazují dodržovat Závazná pravidla pro zvláštní užívání veřejného prostoru ostrova Santos v souvislosti s konáním sportovních, volnočasových, kulturních a společenských akcí, schválená radou města na jednání dne 12.6.2017, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemci berou na vědomí, že ostrov Santos je významný krajinný prvek.

**5.18** Nájemci se zavazují v souladu se Závazným stanoviskem Krajské hygienické stanice Plzeň ze dne 5.2.2018, které tvoří přílohu č. 3 této smlouvy, vybavit předmět nájmu potřebným zařízením k poskytování občerstvení a dodržovat podmínky uvedené v tomto stanovisku.

**5.19** Nájemci se zavazují dodržovat Projektový záměr využití, který byl obsahem jejich nabídky a který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy s tím, že všechny návrhy obsažené v tomto záměru, které jsou v rozporu s touto smlouvou, nebudou realizovány. Výzva k podání nabídek ze dne 24.9.2018 tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

## **VI.**

### **Předání Předmětu nájmu a vyklizení**

**6.1.** O předání Předmětu nájmu nájemci bude sepsán zápis (předávací protokol).

**6.2.** Nájemci jsou povinni nejpozději v poslední den trvání nájmu předat vyklizený (vyjma věcí pronajímatele či výslovně sjednaných) Předmět nájmu pronajímateli. Pro případ prodloužení nájmu s předáním Předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 800,- Kč denně, kterou jsou nájemci povinni pronajímateli zaplatit za každý den svého prodloužení.

**6.3.** Nájemci se zavazují předat Předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu jeho běžnému opotřebení, nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak. O (zpětném) předání Předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán zápis (předávací protokol).

## **VII. Doručování**

**7.1.** Adresami pro doručování písemností (kromě daňového dokladu dle čl. 4.2.) u nájemců je : Jan Adamec, Hartmanice XXXXX  
Jakub Adamec, XXXXX Sušice

**7.2.** Písemnost se považuje za doručenou dnem jejího převzetí adresátem, popř. odmítnutím adresáta písemnost převzít. Smluvní strany však výslovně sjednávají, že v případě, že si adresát písemnost nepřevzme, je tato považována za doručenou i dnem jejího vrácení (jako nedoručené) odesílateli.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

**8.1.** Pokud jakékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevykonatelným, taková neplatnost nebo nevykonatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vykonatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. V takovém případě smluvní strany vynaloží veškeré své úsilí k tomu, aby nahradily vadné ustanovení ustanovením, které se bude svým účelem nejvíce blížit původnímu ustanovení, které nahrazuje.

**8.2.** Tato smlouva a vztahy mezi smluvními stranami dle této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů České republiky, především pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Případné spory vzešlé z této smlouvy či s touto smlouvou související budou řešeny českými soudy, přičemž jejich věcná a místní příslušnost se bude řídit českými procesními předpisy.

**8.3.** Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

**8.4.** Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu poslední smluvní strany na této listině.

**8.5.** Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

**8.6.** Pronajímatel prohlašuje, že před podpisem této smlouvy bylo postupováno v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a že o pronájmu Předmětu nájmu rozhodla rada města na svém jednání dne 7.1.2019 usnesením č. 6. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 24.9.2018 do 11.10.2018.

**8.7.** Smluvní strany výslovně prohlašují, že obsahu této smlouvy beze zbytku porozuměly a že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

**Přílohy:**

č. 1 - situační plánek

č. 2 - Závazná pravidla pro zvláštní užívání veřejného prostoru ostrova Santos v souvislosti s konáním sportovních, volnočasových, kulturních a společenských akcí

č. 3 - Závazné stanovisko KHS Plzeň ze dne 5.2.2018

č. 4 - Projektový záměr využití

č. 5 - Výzva k podání nabídek ze dne 24.9.2018

V Sušici dne .....

Pronajímatel :

Nájemci :

.....

Město Sušice  
Bc. Petr Mottl, starosta

.....

Jan Adamec

.....

Jakub Adamec