

SMLOUVA č. O2021031

*o nájmu prostor a části pozemku určených k podnikání
v areálu Koupaliště Brná*

Pronajímatel: Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace
zastoupený: Milanem Stýblem, pověřeným řízením
sídlo: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 71238301
DIČ: CZ71238301
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem
č. účtu:
Organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739,
(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

Nájemce CAFÉ PANA V, spol. s r.o.
Zastoupený Lukáš Navrátil, jednatel
Sídlo čp. 31, 400 02 Habrovany
IČ 03865363
DIČ CZ03865363
Bankovní spojení
Zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 35363
(dále jen „nájemce“)

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu pozemku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

I. Účel smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. 921/3 katastrálního území Brná nad Labem (obec Ústí nad Labem), a zároveň vlastníkem pozemků parc. č. 921/3 a 921/4 katastrálního území Brná nad Labem (obec Ústí nad Labem).
2. Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy, a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka budovy a pozemků (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který ve 2 místnostech budovy bez č. p. nebo evidenčního která je součástí pozemku parc. č. 921/3 o výměře **17 m²** a na části pozemku parc. č. 921/4 o výměře **15 m²** bude provozovat stánek s občerstvením a prostranství pro stoly a lavičky. Přičemž jsou místnosti vybavené zařízovacími předměty (odsavač par, průtokový ohřívač vody a dvojdřez).
4. Nájemce bude využívat místnosti a část pozemku pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
5. Nájemce přejímá část pozemku se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

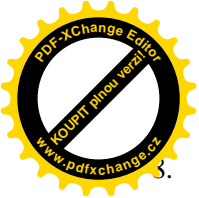


II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání touto smlouvou předmět nájmu, 2 místnosti v budově bez čísla popisného nebo evidenčního v areálu Koupaliště Brná, Lázeňská 459, 403 21 Ústí nad Labem (jiná stavba), která je součástí pozemku **parc. č. 921/3**, část obce Ústí nad Labem – Brná nad Labem, zapsáno na LV č. 1331 pro katastrální území Brná nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře těchto prostor **17 m²**, za účelem provozování podnikatelské činnosti – hostinská činnost, a to **provozování stánku s občerstvením**, přičemž jsou tyto prostory pronajímány se zařízením (odsavač par, průtokový ohřivač vody, dvojdřez). Detailní popis zařízení bude řádně uveden v Předávacím protokolu při předání prostor nájemci.
Část pozemku v areálu Koupaliště Brná – pozemek **parc. č. 921/4**, k. ú. Brná nad Labem, vše zapsáno na LV č. 1331, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, část obce Ústí nad Labem – Brná nad Labem, o celkové výměře těchto prostor celkem **15 m²**, za účelem provozování podnikatelské činnosti – hostinská činnost, a to **prostranství pro stoly a lavičky**.
Detailní vymezení části pozemků a prostor a jejich umístění v areálu Koupaliště Brná je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. O předání pozemku bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo na pozemku v areálu koupaliště.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 5. 2021 do 30. 4. 2022**.
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) nedojde.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
 - a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za využití části pozemku k přístupu nebo úhrad za služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 10 dnů ode dne jejich splatnosti
 - b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. V. písm. B) odst. 1. až 18. této smlouvy
 - c) bez souhlasu pronajímatele označí prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikáníSmluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až c) je výpovědní doba 7 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci. Výpověď se považuje za doručenu jejím převzetím druhou stranou, případně též pátým dnem jejího předání držiteli poštovní licence v případě, že druhá smluvní strana písemnost nepřevzme či odmítne převzít.
5. Skončí-li nájem, je nájemce povinen místnosti a pozemky vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, nejpozději k poslednímu dni nájemního vztahu. O vrácení předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
6. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenu třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů (záloh) na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Takto zvýšenou úhradu záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně a tento je povinen takto zvýšenou úhradu záloh doplatit zpětně od doby, kdy došlo ke shora uvedenému nárůstu cen.



3. Ocítne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za využití pozemku k přístupu nebo úhrad či záloh za služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení nájemce. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.

IV. Nájemné

- Po dobu nájmu bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli nájemné za období od 1. 5. 2021 do 12. 9. 2021 částku ve výši **10.175,00 Kč + DPH dle zákona o DPH v platném znění** (sezónní nájemné) a za období od 13. 9. 2021 do 30. 4. 2022 za užívání části pozemku částku ve výši **340,00 Kč + DPH dle zákona o DPH v platném znění** (udržovací nájemné).
- Po dobu letní sezóny, tj. od 1. 5. 2021 – do 12. 9. 2021, bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat elektrickou energii a pitnou vodu. Tyto energie bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě skutečné spotřeby dle nainstalovaných podružných měřidel na základě fakturace přímého dodavatele služeb. Stav měřidel bude řádně zaznamenán v Předávacím protokolu při předání prostor nájemci.
Po dobu letní sezóny, tj. od 1. 5. 2021 – do 12. 9. 2021, bylo dále dohodnuto, že pronajímatel poskytne nájemci službu – likvidace odpadu, kterou bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně paušálně, a to ve výši **500,00 Kč + DPH** v zákonné výši.
- Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1. a 2. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány pouze elektronicky, a to na emailovou adresu:
.
- Udržovací nájemné je splatné vždy jednorázově, a to takto:
 - za období od 13. 9. 2021 do 31. 12. 2021 splatné do 31. 10. 2021 – ve výši 1.224,00 Kč + DPH v zákonné výši
 - za období od 1. 1. 2022 do 30. 4. 2022 splatné do 28. 2. 2022 – ve výši 1.360,00 Kč + DPH v zákonné výši
- V případě, že nebude nájemce oprávněn v důsledku rozhodnutí vlády vykonávat svou činnost na základě živnostenského oprávnění, smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání takového stavu bude nájemce hradit pouze měsíční nájemné ve výši udržovacího nájemného dle odst. 1 tohoto článku. Po obnovení činnosti bude nájemce hradit měsíční nájemné a služby dle odst. 1 a 2 tohoto článku.

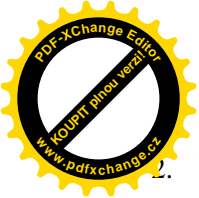
V. Práva a povinnosti smluvních stran

A) Pronajímatel se zavazuje:

- Nájemci přenechat do dočasného užívání předmětných místností a předmětnou část pozemku. Místností jsou zařízené zařizovacími předměty a část pozemku je pronajímána nezařízená bez jakéhokoli vybavení.
- Po dobu trvání nájmu dle této smlouvy umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu přes část pozemku parc. č. 921/4 v k. ú. a par. č. 921/3 v k. ú. Brná nad Labem, a to v rozsahu, který je přesně vymezen v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- Předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci na základě předávacího protokolu.
- Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
- Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

B) Nájemce se zavazuje:

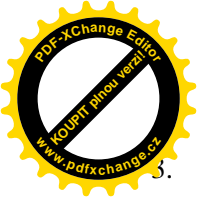
- Využívat prostory dané do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jeho stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu z obchodního rejstříku, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2.



2. V prostorech daných do nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.
3. Během pronájmu udržovat pořádek a starat se o čistotu pronajatých pozemků, každý den, po skončení i během provozní doby pronajatý prostor vždy řádně uklidit. Pokud nebude předmět nájmu uklizen, bude nájemci účtována pokuta za každý den úklidu provedeného ze strany pronajímatele pokuta ve výši **200,00 Kč** za každý úklid.
4. Po skončení nájmu uvést prostor do původního stavu, pokud písemně nebylo dohodnuto jinak. V případě, že nájemce prostor do původního stavu neuvede (nepořádek, znečištěný prostor aj.), bude nájemce pronajímatelem vyzván k dodatečnému úklidu. Pokud nájemce prostor neuvede do původního stavu ani do 10 dnů od písemného upozornění, zavazuje se uhradit pronajímateli jednorázovou částku ve výši **1.200,00 Kč vč. DPH** dle zákona o DPH v platném znění na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorech daných do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob. Vznikne-li škoda na majetku, je nájemce povinen v dohodnutém termínu závadu odstranit. V případě nedodržení termínu bude oprava provedena pronajímatelem na náklady nájemce.
6. Provádět běžnou údržbu pronajatých prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých prostor.
7. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Umožnit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od jeho předchozího upozornění přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.
9. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám, zhodnocení a jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
11. Předložit pronajímateli jmenný seznam všech zaměstnanců nájemce, kteří budou obsluhovat prodejní stánek s občerstvením v areálu Koupaliště Brná, a to nejpozději do 14 dnů od podpisu smlouvy.
12. Neshromažďovat žádný majetek, materiál, odpad apod. na přilehlých pozemcích, které nejsou předmětem nájmu. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 500,00 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.
13. Využívat klíč od brány pro zásobování, který je k dispozici v hlavní pokladně areálu Koupaliště Brná, pouze v souladu s touto smlouvou, tj. k zásobování prodejního stánku, a to na dobu nezbytně nutnou v době před otevírací dobou koupaliště.
14. Neumožnit vstup do areálu Koupaliště Brná všem osobám, které řádně nezaplatily vstupné.
15. Plně respektovat návštěvní řád Koupaliště Brná, především tu část, která stanovuje příchod a odchod pracovníků všech firem, které se podílejí na provozu koupaliště a pokyny vedení koupaliště. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s obsahem aktuálního návštěvního řádu a zavazuje se sledovat a dodržovat všechny změny návštěvního řádu po dobu trvání této smlouvy.
16. Plně zabezpečovat kvalitní služby pro návštěvníky Koupaliště Brná a vybavit pronajatý prostor potřebným inventářem a vybavením pro zabezpečení kvalitních služeb.
17. V případě, že chce nájemce vyhradit na pronajaté části pozemku prostor pro kuřáky, je povinen takový prostor viditelně označit tabulkou „KOUŘENÍ POVOLENO“ v souladu se zákonem 65/2017 Sb. o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.
18. **Opustit areál Koupaliště Brná vždy nejpozději do 20:00 hod.**

VI. Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.



3. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.
5. Smluvní strany prohlašují, že umožnění přístupu k předmětu nájmu přes pozemek parc. č. 921/4 a parc. č. 921/3 nenahrazuje ani není považováno za trvalé umožnění přístupu ani za jakékoli věcné břemeno přístupu či jiné obdobné právo přístupu k uvedeným stavbám a umožnění přístupu dle této smlouvy je omezeno trváním nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany rovněž potvrzují, že nájemce nikdy přístup ke svým stavbám zajištěn neměl ani v minulosti nebyl nositelem jakéhokoli práva, které by mu přístup umožňovalo, vyjma případných dřívějších práv nájemních.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
4. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
5. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
6. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

- č. 1 – Nákres
- č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem dne 27.4.2021

V Ústí nad Labem dne 27.4.2021

Pronajímatel:

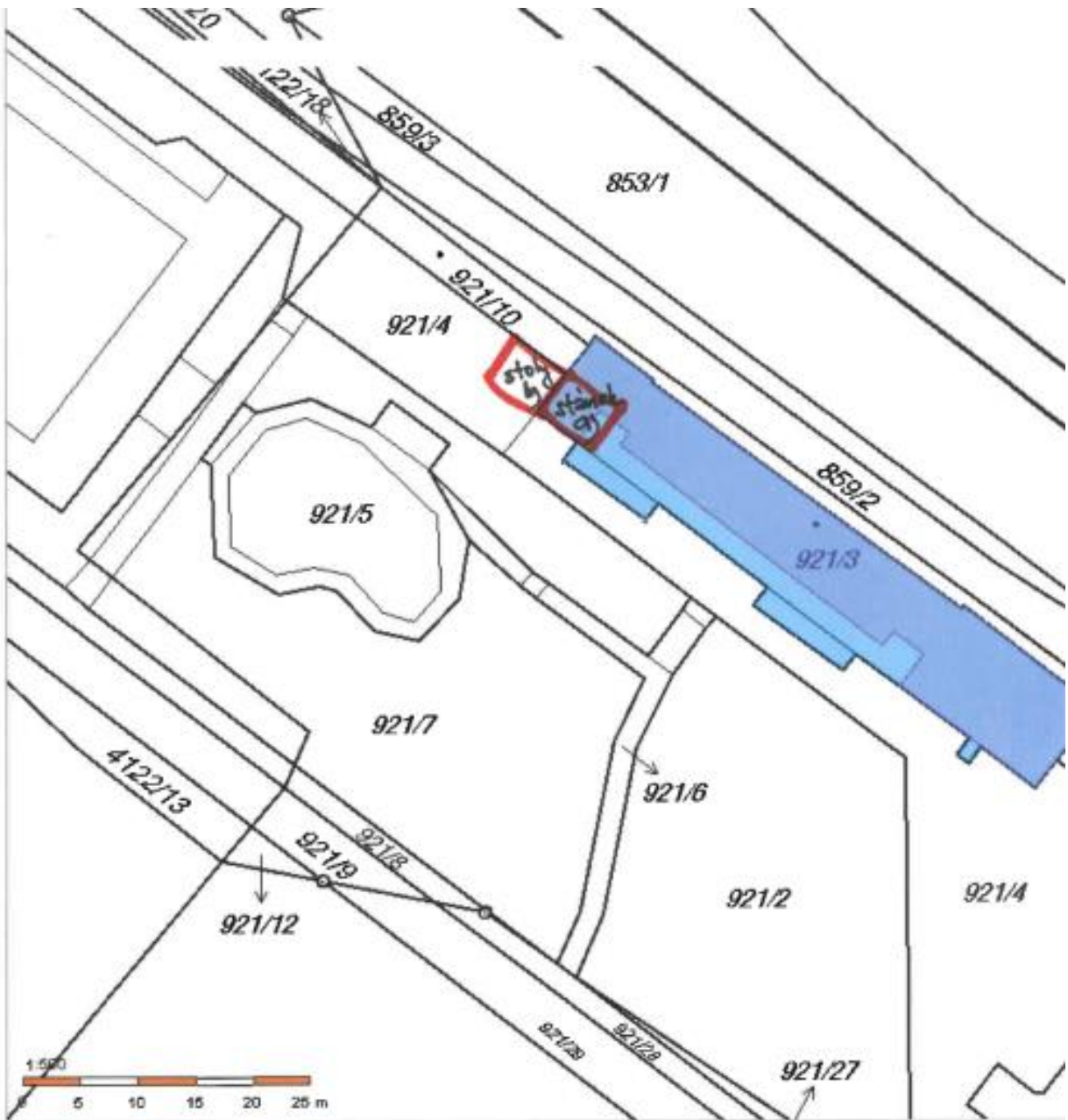
Nájemce:

.....
Milan Stýblo, pověřený řízením
Městské služby Ústí nad Labem,
příspěvková organizace

.....
Lukáš Navrátil jednatel
CAFÉ PANAV, spol. s r.o.

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

.....
Martin Hausenblas, MBA
náměstek primátora



- a) občerstvení 17 m²
- b) prostranství pro stoly 15 m²

**Výpis**

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl C, vložka 35363

Datum vzniku a zápisu:	6. března 2015
Spisová značka:	C 35363 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	CAFÉ PANAV, spol. s r.o.
Sídlo:	č.p. 31, 400 02 Habrovany
Identifikační číslo:	038 65 363
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Hostinská činnost Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Statutární orgán:	
Jednatel:	LUKÁŠ NAVRÁTIL, [redacted] Den vzniku funkce: 6. března 2015
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	LUKÁŠ NAVRÁTIL, [redacted]
Podíl:	Vklad: 5 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50% Druh podílu: základní podíl č. 1
Podíl:	Vklad: 5 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50% Druh podílu: základní podíl č. 2
Základní kapitál:	10 000,- Kč