



S M L O U V A č. O2021022

o nájmu pozemku

Pronajímatel: Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace
zastoupený: Milan Stýblo, pověřený 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: Václava Beránková
rodné číslo:
trvale bytem:
(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 pozemku parc. č. 213/6 a pozemku parc.č. 213/8 katastrálního území Neštětice (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. Na uvedených pozemcích jsou umístěny stavby, které jsou ve vlastnictví nájemce, a to stavba bez čp/če na parc.č. 213/6 (sklad) a stavba bez čp/če na parc. č. 213/8 (restaurace).
4. Účelem této smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka pozemků (zastoupený správcem jako pronajímatel) a vlastníka staveb (nájemce) a související náhradu za užívání pozemků nájemcem, který ve svých stavbách provozuje svou podnikatelskou činnost - letní restauraci, sklad a prodejnu sportovních potřeb. Část pozemku parc.č. 213/8, na které přímo nestojí stavba nájemce, je pronajímána za účelem podnikatelské činnosti nájemce - provozu letní zahrádky restaurace.
5. Nájemce bude využívat pozemky pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
6. Nájemce přejímá pozemek se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobitelném 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, a to pozemky v areálu fotbalového stadionu Neštětice, Sportovní 595, 403 31 Ústí nad Labem - pozemek parc. č. 213/6 o celkové výměře pozemku celkem 22 m² a pozemek parc. č. 213/8 o celkové výměře pozemku celkem 225 m², oba v části obce Ústí nad Labem - Neštětice, zapsány na LV č.1 pro katastrální území Neštětice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem (dále jen „pozemky“). Rozsah pronajímaného pozemku je zakreslen na snímku pozemkové mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

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 fotbalového stadionu.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 4. 2021 do 31. 3. 2026.**
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., 2., 4. až 14. této smlouvy
 - c) bez souhlasu pronajímatele označí prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání

Smluvní 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 pozemek vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, nejpozději k poslednímu dni nájemního vztahu. O vrácení předmětu nájmu sepíší 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.
8. Ocitne-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 povinnosti, 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

1. Po dobu nájmu bude nájemce čtvrtletně hradit pronajímateli nájemné za užívání pozemků. Čtvrtletní nájemné se dohodou obou stran stanovuje na **4.650,00 Kč** a čtvrtletní platba za využití pozemku k přístupu k nemovitostem ve výši **286,00 Kč**. Nájemné i úhrada za využití části pozemku za účelem přístupu je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel bude poskytovat nájemci, prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě, jako službu vodné a stočné, tyto služby bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně na základě skutečné spotřeby. Stav podružného vodoměru bude zaznamenán do Předávacího protokolu při předání předmětu nájmu a dále pak každý poslední den v kalendářním měsíci.
3. Nájemce uhradí celkovou čtvrtletní částku za nájem, využití pozemku k přístupu a služby dle odst. 1 a 2 tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů od jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktury budou zasilány v elektronické podobě na emailovou adresu

V. Práva a povinnosti smluvních stran

A) Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci přenechat do dočasného užívání předmětné pozemky. Pozemky jsou pronajímány nezařízené bez jakéhokoli vybavení.
2. Po dobu trvání nájmu dle této smlouvy umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu přes část pozemku parc.č. 213/1 v k.ú. Neštěmice, a to v rozsahu, který je přesně vymezen v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci na základě předávacího protokolu.
4. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
5. Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat předmět nájmu dle této smlouvy v souladu s jeho technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou.
2. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.
3. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činnostmi nebo činnostmi třetích osob.
4. Provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou.
5. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Umožnit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od jeho předchozího upozornění přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.
7. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. 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 opotřebením, vzniklým jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
9. Předložit pronajímateli jmenný seznam všech zaměstnanců nájemce, kteří obsluhují restauraci a sklad v areálu fotbalového stadionu Neštěmice a to nejpozději do 30 dní od podpisu smlouvy.
10. Využívat klíč od brány pouze v souladu s touto smlouvou, tj. k zásobování restaurace. Dále se zavazuje, že nebude pořizovat další kopie klíče a nebude dávat klíč k dispozici třetím osobám (s výjimkou svých zaměstnanců uvedených v seznamu, který má k dispozici pronajímatel).
11. 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.
12. Plně respektovat návštěvní řád fotbalového stadionu Neštěmice, především tu část, která stanovuje příchod a odchod pracovníků všech firem, které se podílejí na provozu stadionu a pokyny vedení stadionu. 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.
13. Provozní dobu restaurace a veškeré aktivity s tímto spojené (zásobování, úklid, apod.) přizpůsobit provozu areálu fotbalového stadionu Neštěmice tak, aby nedocházelo k narušení fotbalové činnosti provozované v areálu stadionu.
14. Využívat po dobu nájmu dle této smlouvy přístup přes část pozemku parc.č. 213/1 pouze v rozsahu uvedeném v nákresu dle přílohy č. 2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že umožnění přístupu přes pozemek parc.č. 213/1 nepředstavuje nájemní právo k tomuto pozemku ani jeho části.
15. Uzavřít smlouvu na pravidelný svoz odpadu a předložit kopii tohoto dokladu pronajímateli.

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 a tedy i ke stavbám ve vlastnictví nájemce touto smlouvou přes část pozemku parc.č. 213/1, 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.
6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. IV. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 30.4. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

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. 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, v platném znění, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
3. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
4. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
5. 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

V Ústí nad Labem dne 29.3.2021

V Ústí nad Labem dne 29.3.2021

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....
Václava Beránková

Souhlas zřizovatele pronajímatele dne 21.4.2021

.....
Martin Hausenblas, MBA
náměstek primátora

