



MDOBP009UUOK

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

město Dobříš

IČO 0242098

se sídlem Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš

zastoupené starostou Ing. Pavlem Svobodou

(dále jen **pronajímatel**)

a

DOKAS Dobříš, s. r. o.

IČO 25144251

se sídlem Na Chmelnici 455, 263 01 Dobříš

zastoupená jednatelem Ing. Adamem Šauerem

(dále jen **nájemce**)

ve smyslu ustanovení 2201 a násl. a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

smlouvu o nájmu a podnájmu pozemků a prostor sloužících k podnikání

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých a movitých věcí, které jsou předmětem nájmu a podnájmu podle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že:
 - a) pozemek p. č. 348/122 (jiná plocha/ostatní plocha) o výměře 9 274 m² v k. ú. a obci Dobříš, jehož vlastníkem jsou Dipl. Ing. Jerome Colloredo Mannsfeld, nar. 16.03.1949, bytem Švabínská 279, Zbiroh, a Kristina Colloredo-Mansfeldová, nar. 19.12.1940, bytem Zámecká 5, Opočno, je pronajímatel oprávněn užívat na základě nájemní smlouvy ze dne 06.12.2019 na dobu určitou od 01.11.2009 do 31.10.2029. Souhlas s podnájem části pozemku o výměře 2 789 m², na němž se nachází stavba nohejbalového hřiště, kurty pro plážový volejbal a dětské hřiště, do podnájmu nájemci byl udělen na základě nájemní smlouvy (čl. IV. odst. 3),
 - b) pozemek p. č. 320/5 (orná půda) o výměře 104 m² v k. ú. a obci Svaté Pole ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Dobříš, IČO 47067829, se sídlem Na Nábřeží 1650, Dobříš, je pronajímatel oprávněn užívat na základě nájemní smlouvy č. 60 N 00/16 ze dne 01.07.2000 na dobu neurčitou uzavřené se Státním pozemkovým úřadem, IČO 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, Praha 3 (resp. původně Pozemkový fond České republiky, IČO 45797072).¹

¹ Římskokatolická farnost Dobříš vstoupila jako nájemce do všech práv a povinností předchozích vlastníků pozemku na základě rozhodnutí o sloučení církevních právnických osob ze dne 06.02.2019 s právními účinky zápisu k okamžiku 19.02.2019 čj. V-1457/2019-211, přičemž předchozím vlastníkem od 06.11.2015 byla Římskokatolická farnost Svaté Pole, se sídlem Na Nábřeží 1650, Dobříš, na základě rozhodnutí pozemkového úřadu čj. SPU 537595/2015.

II.

Předmět nájmu a podnájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k nevýhradnímu užívání nemovité a movité věci včetně jejich součástí a příslušenství takto:

A. Objekt: sportovní hala včetně sauny, posilovny, restaurace a bytu (vyjma prostor městské knihovny)

- Pozemky včetně jejich součástí a příslušenství v k. ú. a obci Dobříš:
 - p. č. st. 2265 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2 520 m², jehož součástí je budova čp. 36
 - p. č. 348/195 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 65 m²

(dále jen předmět nájmu č. 1)

B. Areál zimního stadionu

- Pozemky včetně jejich součástí a příslušenství v k. ú. a obci Dobříš:
 - p. č. st. 2419/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 935 m², jehož součástí je budova bez čp./če. (objekt občanské vybavenosti)
 - p. č. st. 2420 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 213 m², jehož součástí je budova bez čp./če. (objekt občanské vybavenosti)
 - p. č. 353/17 (sportoviště a rekreační plocha) o výměře 1 590 m²
 - p. č. 353/18 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 2 135 m²
 - p. č. 353/65 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 1 025 m²
 - p. č. 353/66 (sportoviště a rekreační plocha) o výměře 387 m²

(dále jen předmět nájmu č. 2)

C. Areál sportoviště mezi základními školami

- Pozemky včetně jejich součástí a příslušenství v k.ú. a obci Dobříš:
 - **volejbalové hřiště:**
 - část p. č. 348/57 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 2 347 m²
 - **oválné hřiště:**
 - část p. č. 348/57 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 2 347 m²
 - část p. č. 327/7 (zahrada) o výměře 1 685 m²
 - část p. č. 348/63 (ostatní plocha/manipulační plocha) o výměře 16 174 m²

(dále jen předmět nájmu č. 3)

D. Areál třídírny odpadů ve Svatém Poli

- Pozemky včetně jejich součástí a příslušenství v k. ú. a obci Svaté pole:
 - p. č. st. 218 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 759 m², jehož součástí je budova bez čp./ če. (jiná stavba)
 - část p. č. 310/1 (ostatní plocha/neplodná půda) o výměře 42 m² z celkových 1 878 m²
 - část p. č. 311/1 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 1 350 m² z celkových 6 177 m²
 - p. č. 311/5 (orná půda) o výměře 513 m²
 - část p. č. 312 (trvalý travní porost) o výměře 405 m² z celkových 1 739 m²
 - část p. č. 313 (ostatní plocha/neplodná půda) o výměře 485 m² z celkových 3 153 m²
 - p. č. 320/5 (orná půda) o výměře 104 m²

- Pozemky včetně jejich součástí a příslušenství v k. ú. a obci Daleké Dušníky:
 - p. č. 548/4 (orná půda) o výměře 235 m²
- Movité věci včetně jejich příslušenství v k. ú. a obci Svaté pole:
 - zázemí buněk Svaté Pole (evidenční číslo 810542; cena 10.000 Kč bez DPH; počet 1 ks)
 - vodní zdroj (evidenční číslo 809444; cena 35.000 Kč bez DPH; počet 1 ks)
 - zpevněná plocha (evidenční číslo 809447; cena 105.000 Kč bez DPH; počet 1 ks)

(dále jen **předmět nájmu a podnájmu č. 4**)

E. Areál nohejbalového hřiště (jehož součástí jsou kurty pro plážový volejbal a nohejbal a dětské hřiště)

- část p. č. 348/122 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře cca 2 789 m² z celkových 9 274 m² v k. ú. a obci Dobříš.

(dále jen **předmět podnájmu č. 5**).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předměty nájmu a podnájmu do nájmu a podnájmu. Nájemce prohlašuje, že je do svého nájmu a podnájmu přijímá za podmínek uvedených v této smlouvě a ve stavu, ve kterém je převzal a užívá.
3. V ustanoveních této smlouvy, ve kterých se hovoří o předmětu nájmu, se má za to, že se souvztažně analogicky vztahují i na předměty podnájmu.

III.

Účel nájmu a podnájmu

1. Pronajímatel pronajímá a podnajímá předměty nájmu a podnájmu k účelům zajištění provozu sportovních zařízení na základě příkazní smlouvy o zajištění provozu sportovních zařízení ze dne ~~...1.5.12...~~ 2021.
2. Nájemce je oprávněn předměty nájmu a podnájmu užívat k účelům, ke kterým byly zřízeny nebo zkolaudovány, jakož i za účelem provozování podnikání nájemce, tj. činností tak, jak jsou vymezeny a zapsány v příslušném veřejném rejstříku.
3. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uzavíráním smluv mezi nájemcem a třetími osobami týkajících se předmětu nájmu či podnájmu, a to následujících právních titulů:
 - podnájemních smluv k nebytovým prostorům;
 - podnájemních smluv k bytům, které jsou součástí předmětu nájmu s výjimkou prostor sloužících ke krátkodobému ubytování, které jsou a mají být provozovány pouze hotelovým způsobem bez možnosti uzavírání podnájemních smluv, avšak na základě smluv ubytovacích.
4. Užívání předmětu nájmu a podnájmu se sjednává jako nevýhradní. Pronajímatel má právo, pokud tomu nebrání uzavřené smluvní závazky či není vážným způsobem ohrožena činnost nájemce, užít předměty nájmu a podnájmu pro vlastní potřebu nebo s jeho souhlasem pro potřebu třetích osob.

IV.

Doba nájmu a podnájmu

Tato nájemní a podnájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2022.

V.

Výše a splatnost nájemného a podnájemného

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za předměty nájmu a podnájem dle čl. II této smlouvy nájemné a podnájemné ve výši celkem **552.000 Kč** bez DPH ročně. Na základě ujednání smluvních stran a v souladu s § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bude k nájemnému připočteno DPH dle platných právních předpisů.
2. Dílčí výše nájemného:
 - a) předmět nájmu č. 1, předmět nájmu č. 2, předmět nájmu č. 3 a předmět podnájem č. 5 činí částku ve výši **420.000 Kč** bez DPH ročně,
 - b) předmět nájmu a podnájem č. 4 činí částku ve výši **132.000 Kč** bez DPH ročně.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné a podnájemné měsíčně ve výši **46.000 Kč** (cena bez DPH) vždy do 15. kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem jednou ročně, a to nejdéle do 15.01. příslušného roku pro období 01.01. – 31.12. příslušného kalendářního roku.
4. Dnem úhrady smluvní strany rozumí den připsání předmětné částky nájemného na bankovní účet pronajímatele č. 19-521732389/0800.
5. Veškeré daňové doklady vystavené na základě této smlouvy bude zasílat pronajímatel nájemci prokazatelným způsobem nejpozději do 3 pracovních dnů od jejich vystavení na adresu pro zasílání daňových dokladů (faktur) uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat veškeré náležitosti stanovené pro příslušný daňový doklad zákonem o dani z přidané hodnoty, vyhrazuje si nájemce právo daňový doklad vrátit bez úhrady zpět pronajímateli k doplnění, aniž by se dostal do prodlení s platbou.
6. Smluvní strany se dohodly pro případ, že nájemné ve sjednané lhůtě nebo ve sjednané částce nebude uhrazeno, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené zákonem.
7. Smluvní strany si ujednaly, že nájemné může být ve druhém čtvrtletí kalendářního roku navýšeno o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem na základě písemného oznámení pronajímatele nájemci.

VI.

Služby s nájmem a podnájem spojené

1. Ve sjednaném nájemném za užívání předmětů nájmu není zahrnuta úhrada za služby s nájmem spojené (elektřina, plyn, teplo, teplá voda, vodné a stočné, odpad).
2. Nájemce se zavazuje zajistit si dodávku služeb s nájmem spojených na základě samostatných smluv s dodavateli či subdodavateli služeb.

VII.

Práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) provádět běžnou údržbu předmětů nájmu a podnájem ve smyslu péče řádného hospodáře na vlastní náklady nájemce,
 - b) vždy nejpozději do 30.09. každého kalendářního roku předložit pronajímateli návrh nezbytných oprav nad rámec drobných oprav, údržby nad rámec běžných údržby

a technického zhodnocení majetku. Pronajímatel na základě tohoto návrhu rozhodne o způsobu provádění a financování těchto úkonů (dále jen plán oprav a údržby),

- c) bez zbytečného prodlení odstraňovat závady, které zjistí sám i závady zjištěné a oznámené mu pronajímatelem, hrozí-li v jejich důsledku poškození pronajatého majetku nebo finanční ztráta.
- 2. Nájemce je povinen bezodkladně zajistit odstranění havárií na vlastní náklady. Havárií se rozumí náhlé, nepředvídatelné zhoršení technického stavu předmětů nájmu a podnájmu, v jehož důsledku by byl možný pouze omezený nebo žádný provoz pronajatého majetku.
- 3. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují opravy a údržba v rozsahu nařízení vlády č. 305/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen nařízení).
- 4. Opravy či údržbu pronajatého majetku nad rámec drobných oprav a běžné údržby nezahrnutých a nechválených v plánu oprav a údržby je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V tomto případě je nájemce oprávněn po provedení opravy či údržby požadovat na pronajímateli úhradu nákladů spojených s opravou či údržbou, a to na základě písemných podkladů. V případě, že předmět nájmu a podnájmu nebude ve stavu způsobilém k řádnému užívání z důvodů na straně pronajímatele, je nájemce oprávněn požadovat přiměřenou slevu z nájemného.
- 5. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provádět na pronajatém a podnajatém majetku technické zhodnocení a v rámci tohoto technického zhodnocení činit účetní odpisy. V případě ukončení nájemního vztahu uhradí pronajímatel nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení.
- 6. Inventarizaci pronajatého majetku provádí pronajímatel za účasti nájemce, a to nejméně jednou ročně. Pronajímatel je povinen vyrozumět nájemce o konání inventarizace a nájemce je povinen zajistit účast pověřené osoby při provádění inventarizace.
- 7. Nájemce je oprávněn kdykoliv za trvání této smlouvy umožnit pověřeným osobám pronajímatele vstup do předmětu nájmu a podnájmu za účelem kontroly plnění podmínek stanovených touto smlouvou, nebo při poukázání jiného oprávněného zájmu, nebo bude-li to nutné k zajištění činnosti pronajímatele. Osoby pronajímatele budou doprovázeny nájemcem nebo jím zmocněným zástupcem a jsou povinni svoji návštěvu a její důvod předem ohlásit.
- 8. Nájemce odpovídá za jakékoliv poškození předmětu nájmu, které způsobí sám nebo jeho pracovníci a za přiměřenou peněžní nápravu.
- 9. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu a podnájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a technickému zhodnocení.
- 10. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřené pojištění na škody způsobené poškozením nemovitého majetku živelnými pohromami.

VIII.

Zánik nájmu

- 1. Nájem nebo podnájem zaniká těmito způsoby:
 - a) písemnou výpovědí i bez udání důvodu,
 - b) před uplynutím sjednané doby může pronajímatel písemně vypovědět smlouvu z důvodů uvedených v ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb.,
 - c) zánikem pronajatého a podnajatého majetku,
 - d) dohodou smluvních stran.

2. Nájemce bere na vědomí, že podnájemní vztah k předmětům podnájmu zaniká nejpozději ke dni zániku nájemního vztahu pronajímatele s třetími osobami jako vlastníky nemovitých věcí, o čemž je pronajímatel povinen nájemce předem písemně informovat.
3. Se zánikem nájmu podle této smlouvy zanikají i smluvní závazky uzavřené mezi nájemcem a třetími osobami, nedohodne-li se pronajímatel s třetími osobami jinak. Nájemce je povinen na tuto skutečnost upozornit podnájemce přímo ve smlouvě s ním uzavřené.
3. Výpovědní doba činí 12 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Nájem zaniká posledním dnem uplynutí výpovědní doby nebo dnem, který je jako den skončení podnájmu uveden v písemné dohodě.
5. Nájemce se zavazuje vypořádat na své náklady a bezodkladně všechny dluhy a následky vzniklé v této souvislosti, které vzniknou druhé smluvní straně, a nahradit druhé smluvní straně veškerou vzniklou škodu.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, vážné a svobodné vůle, jakož i to, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by její uzavření vylučovaly.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou, účinností dnem ke dni zveřejnění v registru smluv, avšak ne dříve než 01.01.2022. Povinnost zveřejnit smlouvu v zákonné lhůtě je povinností pronajímatele.
4. Účinností této smlouvy zanikají smlouva o nájmu a podnájmu pozemků a prostor sloužících podnikání ze dne 23.07.2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.03.2016 a dodatku č. 2 ze dne 29.06.2016.
5. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna jen formou písemných dodatků odsouhlasených nájemce a podnájemcem.
6. Jakékoliv změny či doplnění této smlouvy mohou být provedeny pouze v písemné formě a musí být podepsány všemi účastníky této smlouvy.
7. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Dobříše dne 14.12.2021 usnesením č. 2/104/2021/RM.

Nájemce

Pronajímatel

V Dobříši dne 15.12.2021

V Dobříši dne 15.12.2021



Dobříš, s.r.o.
Na Chmelnici 455, 263 01 Dobříš
IČ: 25144251, DIČ: CZ25144251

Ing. Adam Šauer
jednatel



Ing. Pavel Svoboda
starosta

