

Nájemní smlouva a smlouva o podmínkách výkonu předkupního práva

kteřou spolu dnešního uzavřeli:

Město Jablunkov

sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91
identifikační číslo: 00296759
zastoupené ve věcech
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Lubošem Čmielem, místostarostou
- technických: Ing. Radimem Sikorou, vedoucím Odboru správy majetku a rozvoje města
Městského úřadu Jablunkov
e-mail: radim.sikora@jablunkov
tel.: +420 558 340 660, +420 702 290 921
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Jablunkově, pobočný spolek

pobočný spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle L, vložka č. 11692

sídlem: Mariánské náměstí 18, Jablunkov, PSČ 739 91
identifikační číslo: 68334796
zastoupené: Ing. Janem Rytkem, předsedou
e-mail: mkpzkojablunkov@seznam.cz
tel.: +420 603 375 344
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 1683030309/0800

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).

Smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmět nájmu a prohlášení účastníků

1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. 986/35**, ostatní plocha – jiná plocha, o výměře 12.807 m² (dále jen „**dotčený pozemek**“), jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec (dále jen „**příslušný katastrální úřad**“), pro katastrální území a obec Jablunkov.

2) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn za podmínek stanovených touto smlouvou přenechat výše uvedený dotčený pozemek, resp. jeho dále specifikovanou část, nájemci do jeho nájmu ke sjednanému účelu.

3) Dotčený pozemek je součástí areálu „*Městského lesa*“ v Jablunkově a slouží především jako místo pro pořádání řady tradičních folklórních i jiných kulturních a společenských akcí. Na dotčeném pozemku se ke dni uzavření této smlouvy nachází také řada staveb, blíže specifikovaných v článku III. této smlouvy.

4) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce ke dni uzavření této „Nájemní smlouvy a smlouvy o podmínkách výkonu předkupního práva“ (dále jen „**tato smlouva**“) již dotčený pozemek užívá na základě předchozí nájemní smlouvy, kterou spolu obě smluvní strany uzavřely dne 07.06.2006 (dále jen „**nájemní smlouva ze dne 07.06.2006**“).

5) Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva zcela nahrazuje původní nájemní smlouvu ze dne 07.06.2006. Ke dni nabytí účinnosti této smlouvy se proto nájemní smlouva ze dne 07.06.2006, včetně všech případných pozdějších dodatků, ruší a nahrazuje touto smlouvou.

II.

Účel nájmu

1) Na základě této smlouvy pronajímatel přenechává nájemci do jeho nájmu celý dotčený pozemek s výjimkou těch jeho částí, na kterých se nacházejí stavby specifikované v článku III. odst. 2 této smlouvy, jež pronajímatel získal do svého vlastnictví od nájemce podle „*Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva*“ (dále jen „**kupní smlouva**“), kterou spolu obě smluvní strany dnešního dne uzavřely současně s touto smlouvou. Takto vymezená část dotčeného pozemku se dále označuje také jako „**předmět nájmu**“.

2) Pronajímatel přenechává touto smlouvou předmět nájmu nájemci za účelem pořádání kulturních a společenských akcí, včetně s tím související hospodářské činnosti (tj. zajišťování občerstvení pro návštěvníky akcí, prodeje řemeslných výrobků návštěvníkům akcí apod.), jakož i za účelem umístění a užívání dočasných staveb ve vlastnictví nájemce a třetích osob, blíže specifikovaných v článku III. této smlouvy.

3) Nájemce je na základě této smlouvy rovněž oprávněn – za podmínek stanovených platnými právními předpisy – užívat předmět nájmu k provozování prodejního stánku s občerstvením, a to i mimo kulturní a společenské akce pořádané nájemcem podle předchozího odstavce.

4) K jinému než takto sjednanému účelu, je nájemce oprávněn využívat předmět nájmu pouze s předchozím písemným a výslovným souhlasem pronajímatele.

5) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci služby s nájmem spojené – tj. zajištění dodávky elektřiny do odběrného místa doprovázené právem nájemce k odběru z tohoto odběrného místa a zajištění dodávky pitné vody.

III.

Stavby nájemce a třetích osob na dotčeném pozemku

1) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že na dotčeném pozemku se k dnešnímu dni nachází celá řada dále specifikovaných dočasných staveb bez č.p./č.e. (společně dále jen „**stavby**“) neevidovaných v katastru nemovitostí, jejichž přesné umístění na dotčeném pozemku je zřejmé ze situačního výkresu s názvem „*Přehled všech dočasných staveb*“, zpracovaného dne 30.9.2016 v měřítku 1:700 geometrem Vojtěchem Mitrengou, identifikační číslo 75249359, sídlem Vendryně 91, PSČ 739 94. Tento situační výkres (dále jen „**situační výkres**“) je – jako příloha č. 1 – nedílnou součástí této smlouvy.

2) Některé stavby na dotčeném pozemku uvedené v předchozím odstavci byly dosud ve vlastnictví nájemce, ostatní pak byly ve vlastnictví třetích osob. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedenou kupní smlouvou pronajímatel získal do svého výlučného vlastnictví od nájemce následující stavby:

- dřevěnou zastřešenou stavbu velkého pódia o výměře 197,75 m², která je v situačním výkresu označená jako budova č. 10e;
- dřevěnou zastřešenou stavbu malého pódia o výměře 49,91 m², která je v situačním výkresu označená jako budova č. 10i;
- zděnou stavbu sociálního zařízení (WC) o výměře 130,37 m², která je v situačním výkresu označená jako budova č. 10h, včetně příslušenství – tj. studny a žumpy, včetně jejich propojení s touto budovou (tj. vodovodní a kanalizační přípojky).

3) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že kromě této smlouvy a kromě výše uvedené kupní smlouvy spolu dnešního dne uzavřely také „Smlouvu o spolupráci při pořádání akcí v Městském lese“, ve které si sjednaly podrobnosti ohledně dalšího užívání staveb uvedených v předchozím odstavci během konání Mezinárodních folklorních setkání „Gorolski świąto“ nebo během jiných akcí pořádaných v areálu „Městského lesa“ nájemcem.

4) Kromě staveb specifikovaných v předchozím odstavci, jejichž vlastníkem se stal podle výše uvedené kupní smlouvy nově pronajímatel, jsou na dotčeném pozemku umístěny také následující stavby ve vlastnictví nájemce a třetích osob, které jsou níže označeny pomocnými čísly v souladu s výše uvedeným situačním výkresem:

- budova č. 2 (vlastník – Český svaz včelařů, z.s., základní organizace Jablunkov);
- budova č. 3 (vlastník – Dana Wirthová);
- budova č. 4 (vlastník – Macierz Szkolna przy Szkole Podstawowej im. H. Sienkiewicza w Jabłonkowie, pobočný spolek);
- budova č. 5 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Bocanovicích z.s.);
- budovy č. 6a a č. 6b (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Bukovci);
- budova č. 7 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Bystřici z.s.);
- budovy č. 8a a č. 8b (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Dolní Lomné);
- budova č. 9 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Hrádku z.s.);
- budovy č. 10a, 10b, č. 10c, č. 10d, č. 10f a č. 10g (vlastník – nájemce);
- budova č. 11 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Milíkově – Centrum z.s.);
- budova č. 12 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Milíkově – Pasekách z.s.);
- budova č. 13 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Mostech u Jablunkova z.s.);
- budova č. 14 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Mostech – Šancích z.s.);
- budova č. 15 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Návsí z.s.);
- budova č. 16 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Návsí – Jasení z.s.);
- budova č. 17 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Písečné z.s.);

- budova č. 18 (vlastník – Místní skupina Polského kulturně-osvětového svazu v Písku z.s.);
- budova č. 19 (vlastník – Svaz tělesně postižených v České republice z.s. místní organizace Jablunkov);
- budova č. 20 (vlastník – Základní organizace Odborového svazu dopravy Jablunkov).

5) Dále obě smluvní strany shodně konstatují, že na dotčeném pozemku se nachází také dřevěná stavba bez č.p./č.e. s názvem „*Stánek PZKO Vendryně v Jablunkovském Městském lese*“ ve vlastnictví Místní skupiny Polského kulturně-osvětového svazu v Vendryni z.s. (identifikační číslo 70921598, sídlem Vendryně 9, PSČ 739 94), která byla provedena na základě územního souhlasu č. 28/2019 ze dne 10.07.2019, vydaného Městským úřadem Jablunkov, odborem územního plánování a stavebního řádu, pod č.j. MEJA 11630/2019. Umístění uvedené stavby na dotčeném pozemku je zřejmé z výkresu s názvem „*Koordinační situace*“ v měřítku 1:200, vypracovaného v 03/2019 Ing. arch. Czeslawem Mendrekem, který je přílohou citovaného územního souhlasu č. 28/2019.

6) Kromě dočasných staveb bez č.p./č.e., blíže specifikovaných v článku III. odst. 2 a 4 této smlouvy, a kromě stavby bez č.p./č.e. specifikované v předchozím odstavci, se na dotčeném pozemku nacházejí také další stavby ve vlastnictví nájemce, nevidované v katastru nemovitostí, a sice dva ocelové stožáry s venkovním osvětlením a podzemní vodovodní přípojky a elektrické přípojky (včetně hlavního rozvaděče) vedoucí k jednotlivým stavbám ve vlastnictví nájemce a třetích osob, blíže specifikovaných v článku III. odst. 4 a 5 této smlouvy.

7) Oba účastníci shodně prohlašují, že předmětné stavby, jakožto stavby dočasné, resp. i jako stavby inženýrských sítí, ve smyslu ustanovení § 506 odst. 1 a § 509 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), nejsou součástí dotčeného pozemku.

8) Provedení některých výše uvedených dočasných staveb na dotčeném pozemku bylo dodatečně povoleno rozhodnutím Městského úřadu Jablunkov, tehdejšího odboru výstavby a územního plánování (dále jen „**stavební úřad**“), ze dne 17.6.1998, č.j. VÚP/154/98/Ke-330, přičemž současně stavební úřad tímto svým rozhodnutím vyslovil souhlas s užíváním těchto staveb ke stanovenému účelu jako staveb dočasných do 29.10.2016 v souladu s dále specifikovanou nájemní smlouvou ze dne 07.06.2006. Užívání dočasné stavby č. 10h, tj. stavby sociálního zařízení (WC), na dobu určitou do 29.10.2016, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím č. 8/01 zdejšího stavebního úřadu ze dne 18.5.2001, č.j. VÚP/315/01/Ni-330. Jako stavebník byl účastníkem výše uvedených stavebních a kolaudačních řízení nájemce.

9) Dne 09.10.2017 vydal stavební úřad pod č.j. MEJA 15459/2017, sp. zn. ÚPSŘ/1937/2017/Si-330, svůj „*Souhlas se změnou v užívání stavby č. 30/2017*“, kterým prodloužil užívání výše specifikovaných dočasných staveb č. 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g a 10h, umístěných na dotčeném pozemku, až **do 07.06.2031**.

10) Pronajímatel, jako vlastník dotčeného pozemku, za podmínek stanovených touto smlouvou výslovně souhlasí s tím, aby po dobu platnosti této smlouvy byly na dotčeném pozemku umístěny všechny výše specifikované dočasné stavby ve vlastnictví nájemce a třetích osob.

IV.

Práva a povinnosti vlastníků staveb na dotčeném pozemku

1) Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen počínat si tak, aby nedošlo k poškození dotčeného pozemku nebo jiného majetku pronajímatele.

2) Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce uzavřel s jednotlivými dalšími vlastníky dočasných staveb nacházejících se na dotčeném pozemku, blíže specifikovaných v článku III. této smlouvy (dále jen „**podnájemci**“), podnájemní smlouvy, jejichž předmětem bude vždy pouze podnájem příslušné části dotčeného pozemku, na které se nachází předmětná stavba či stavby.

3) Nájemce je povinen v příslušné podnájemní smlouvě podle předchozího odstavce vždy sjednat, aby podnájemce:

- a) užíval příslušnou část dotčeného pozemku pouze k účelu stanovenému touto smlouvou;
- b) při podnájmu části dotčeného pozemku si počínal tak, aby nedošlo ke vzniku škod na majetku pronajímatele nebo třetích osob;
- c) na vlastní náklady prováděl v nezbytném rozsahu opravy či rekonstrukce předmětných staveb, a aby sám na vlastní náklady zajišťoval všechny nezbytné revize (např. z hlediska požární ochrany, revize elektrospotřebičů apod.);
- d) dodržoval všechny platné právní předpisy na úseku požární ochrany¹ a dbal zvýšené opatrnosti při užívání těchto staveb z hlediska protipožární prevence, zejména pak při jakékoliv manipulaci s hořlavými předměty nebo látkami;
- e) při provádění jakýchkoliv stavebních úprav, oprav či rekonstrukcí předmětných staveb postupoval v souladu s vydaným pravomocným rozhodnutím nebo opatřením příslušného stavebního úřadu;
- f) až do doby případného odstranění předmětných staveb (s předchozím souhlasem příslušného stavebního úřadu) zajistil, aby byly tyto stavby funkční a bezpečné, a aby jejich vzhled odpovídal po estetické stránce okolním stavbám na dotčeném pozemku;
- g) všechny podstatné změny staveb (zejména změny jejich vzhledu a jejich charakteru jako staveb dočasných) předem prokazatelně projednal s pronajímatelem a nájemcem;
- h) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a nájemce neprováděl na dotčeném pozemku jakékoliv terénní úpravy nebo stavební práce, zejména pak zde zřizoval jakékoliv další stavby;
- i) při konání kulturních a společenských akcí v areálu Městského lesa postupoval vždy tak, aby užíváním staveb nebyl jakýmkoliv způsobem narušen kulturní, hudební nebo jiný program akce, a aby nebyli rušeni ani vlastníci a uživatelé sousedních staveb;
- j) v případě jakýchkoliv budoucích investičních akcí pronajímatele na dotčeném pozemku (např. rekonstrukce a výstavba inženýrských sítí nebo pozemních komunikací, rekonstrukce jednotlivých staveb v areálu nebo výstavba nových staveb) udělil na požádání pronajímateli v rámci územního a stavebního řízení svůj písemný souhlas s prováděním těchto investičních akcí. Udělení tohoto souhlasu nebude bezvýhradně závazné, pokud by se investiční záměr mohl nějakým způsobem dotknout užívání staveb v majetku podnájemce nebo pozemků pod těmito stavbami;
- k) při podnájmu části dotčeného pozemku vždy dodržoval platný „*Provozní řád Městského lesa v Jablunkově*“ (dále jen „**Provozní řád Městského lesa**“), s kterým bude před uzavřením podnájemní smlouvy prokazatelně seznámen.

4) Nájemce se zavazuje při užívání staveb na dotčeném pozemku ve svém vlastnictví sám dodržovat všechny povinnosti uvedené v předchozím odstavci. Tyto povinnosti nebudou bezvýhradně závazné, pokud by se investiční záměr mohl nějakým způsobem dotknout užívání staveb nájemce, umístěných na dotčeném pozemku.

¹ např. zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném a účinném znění, a prováděcí právní předpisy k tomuto zákonu;

- 5) Při kulturních a společenských akcích, pořádaných na dotčeném pozemku nájemcem, však nájemce není povinen dodržovat povinnosti stanovené v článku IV. odst. 3 písm. i) této smlouvy.
- 6) Nájemce se dále zavazuje vždy nejpozději do 30 dnů od uzavření podnájemní smlouvy podle předchozích odstavců předložit na vědomí kopii příslušné podnájemní smlouvy pronajímateli.
- 7) Nájemce dále bere na vědomí, že dotčený pozemek není oplocený ani není jiným způsobem zabezpečený proti případnému poškození nebo odcizení staveb umístěných na tomto pozemku a jejich vnitřního vybavení. Pronajímatel proto nenese žádnou odpovědnost za případné škody, které mohou vzniknout nájemci nebo podnájemcům na dotčeném pozemku v důsledku protiprávního jednání třetích osob, včetně vlastníků staveb umístěných na dotčeném pozemku (tj. podnájemců). Ze stejného důvodu neodpovídá ani nájemce za případné škody, které vzniknou na majetku pronajímatele v důsledku protiprávního jednání třetích osob, nepůjde-li o škody vzniklé v průběhu akcí, pořádaných nájemcem nebo podnájemci na základě smlouvy, uzavřené s nájemcem.
- 8) Nájemce nenese zodpovědnost za škody vzniklé případně pronajímateli nebo třetím osobám při pořádání akcí na dotčeném pozemku, pokud tyto akce pořádá třetí osoba bez uzavřené podnájemní smlouvy s nájemcem.
- 9) Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce uzavíral s jednotlivými dalšími vlastníky staveb uvedených v čl. III odst. 4 této smlouvy, případně též s jinými zájemci z řad třetích osob, podnájemní smlouvy, na základě kterých budou tito podnájemci oprávněni pořádat kulturní akce v areálu Městského lesa, s čímž a Město uděluje tímto nájemci generální souhlas. V těchto podnájemních smlouvách se tito podnájemci musí vždy smluvně zavázat, že budou dodržovat platný Provozní řád Městského lesa, s kterým budou před uzavřením podnájemní smlouvy prokazatelně seznámeni.
- 10) Pokud akce v areálu povolí třetím osobám pronajímatel, bude o všech takovýchto akcích v areálu a jejich pořadatelích nájemce předem (ihned poté co Město akci schválí) informovat. Nájemce se zavazuje konání těchto akcí strpět, pokud je jejich konání umožněno a bude probíhat v souladu s dohodnutými podmínkami; po dobu konání těchto akcí nevykonává PZKO práva nájemce, nemá tudíž ani povinnosti nájemce ani odpovědnost za jejich průběh či následky.
- 11) Nájemce bude odpovídat za škody pouze v případech, dojde-li k nim v souvislosti s akcemi, které pořádá sám nebo které pořádá podnájemce na základě uzavřené smlouvy s nájemcem.
- 12) Za tímto účelem pronajímatel v součinnosti s nájemcem zpracuje Provozní řád Městského lesa, který bude závazný pro pronajímatele, nájemce, podnájemce i třetí osoby při užívání Městského lesa.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ke dni uzavření této smlouvy rovněž výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 986/12, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., stavba pro rodinnou rekreaci, jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném příslušným katastrálním úřadem, pro katastrální území a obec Jablunkov.
- 2) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli bez jakéhokoliv omezení přístup a příjezd k výše specifikovanému pozemku parc. č. 986/12 a k jeho stavbě umístěné na tomto pozemku, jakož i ke stavbám ve vlastnictví pronajímatele na dotčeném pozemku, blíže specifikovaným v článku III. odst. 2 této smlouvy.

3) Současně se pronajímatel zavazuje, že při výkonu svého práva podle předchozího odstavce bude postupovat tak, aby nájemce při užívání dotčeného pozemku nebyl omezován nad míru nezbytně nutnou, a to zejména v době konání kulturních a společenských akcí na dotčeném pozemku.

4) Nájemce je povinen za dále stanovených podmínek umožnit pronajímateli a jeho příspěvkovým organizacím bezplatně konání kulturních, sportovních či jiných společenských akcí na dotčeném pozemku, a to nejvýše v rozsahu 10 kalendářních dnů ročně. Pronajímatel je povinen písemně oznámit nájemci nejméně jeden měsíc předem termíny konání všech akcí. V případě, že se v daném termínu bude na dotčeném pozemku konat jiná akce pořádaná nájemcem nebo podnájemcem, je nájemce povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele, a to nejpozději do jednoho týdne od doručení oznámení pronajímatele, přičemž je povinen zároveň navrhnout pronajímateli jiný nejbližší volný termín pro konání této akce. Případné využití při těchto akcích staveb ve vlastnictví nájemce nebo třetích osob, umístěných na dotčeném pozemku, bude upraveno samostatnou smlouvou mezi pronajímatelem a vlastníky těchto staveb.

5) Pronajímatel je povinen veškeré činnosti spojené s výkonem jeho vlastnického práva k dotčenému pozemku či k pozemku parc. č. 986/12 a ke stavbám pronajímatele na těchto pozemcích (tj. zejména jakékoliv rekonstrukce, opravy, údržbu nebo jiné stavební práce či terénní úpravy) realizovat tak, aby nenarušovaly průběh akcí pořádaných nájemcem nebo podnájemcem. Pronajímatel je tedy povinen realizovat tyto činnosti mimo termíny akcí pořádaných nájemcem nebo podnájemcem. Pronajímatel se zavazuje uvést dotčený pozemek po provedení těchto činností do původního stavu. Pronajímatel se dále zavazuje provádět tyto činnosti tak, aby na věcech nájemce či třetích osob nevznikla škoda a v případě vzniku škody tuto neprodleně nahradit uvedením poškozené věci do původního stavu nebo poskytnutím finančního plnění, nebude-li uvedení do původního stavu možné.

6) Pronajímatel se proto zavazuje záměr činností podle předchozího odstavce písemně oznámit nejméně jeden měsíc předem nájemci a současně požádat nájemce o sdělení, zda se v tomto plánovaném termínu nebude na dotčeném pozemku konat kulturní či společenská akce pořádaná nájemcem či podnájemcem. Nájemce je povinen tyto skutečnosti sdělit pronajímateli nejpozději do jednoho týdne od doručení oznámení pronajímatele. Zásadní investice Města do areálu, např. ty, které změní nebo se nějak dotknou stávajícího charakteru staveb pronajímatele nebo které si vynutí uzavření areálu za účelem provedení stavebních prací na delší dobu, po níž areál nebude moci sloužit k pořádání kulturně-společenských akcí, budou předem s nájemcem projednány a nájemce bude mít prostor se k nim vyjádřit již ve fázi záměru, následně pak též ve fázi projektu a veřejnoprávního projednávání.

7) V případě střetu termínu akcí pořádaných na dotčeném pozemku nájemcem či podnájemcem s plánovanými termíny činností prováděných na dotčeném pozemku nebo na pozemku parc. č. 986/12 pronajímatelem je pronajímatel povinen tyto činnosti provést v jiném vhodném termínu, pokud se s nájemcem písemně nedohodne jinak.

8) Nájemce bere na vědomí, že listnaté a jehličnaté stromy, rostoucí na dotčeném pozemku, jsou výlučným vlastnictvím pronajímatele. V souvislosti s tím nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tyto trvalé porosty kácet nebo ořezávat či jakkoliv poškozovat.

9) V souladu s touto nájemní smlouvou se nájemce zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby v průběhu konání kulturních, sportovních, společenských či jiných akcí pořádaných nájemcem, nebyl rušen veřejný pořádek a aby byly dodržovány obecně závazné právní předpisy upravující veřejný pořádek, včetně příslušných obecně závazných vyhlášek Města Jablunkova. Zároveň je nájemce povinen zajistit, aby byly při těchto kulturních, sportovních, společenských či jiných akcích pořádaných nájemcem dodržovány zásady bezpečnosti a protipožární prevence a aby nedocházelo k poškozování životního prostředí. U akcí pořádaných podnájemcem je PZKO povinno podnájemce zavázat ke splnění těchto povinností obdobně.

10) Nájemce je povinen zajistit, aby při kulturních a společenských akcích pořádaných nájemcem na dotčeném pozemku nedocházelo k porušování autorských práv a práv souvisejících s právem autorským. U akcí pořádaných podnájemci je PZKO povinno podnájemce zavázat ke splnění těchto povinností obdobně.

11) Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat drobné opravy předmětu nájmu do celkové částky **5.000,- Kč** (slovy: **pět-tisíc-korun-českých**) ročně, přičemž prováděním drobných oprav předmětu nájmu se zde rozumí zejména opravy škod vzniklých na povrchu pronajaté části dotčeného pozemku po akcích konaných v Městském lese nebo vzniklých vlivem deště (vyjma záplav, povodní) a dalších přírodních jevů.

12) Nájemce je dále povinen na své náklady zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu s výjimkou řádné zimní údržby, přičemž prováděním běžné údržby předmětu nájmu se zde rozumí zejména pravidelný úklid předmětu nájmu včetně odvozu odpadků a kosení trávy na travnatých plochách dotčeného pozemku dle potřeby. Nájemce je v zimním období povinen udržovat stavby ve svém vlastnictví, umístěné na dotčeném pozemku, tak, aby neohrožovaly životy ani majetek třetích osob. Přístup pronajímatele k jeho stavbám specifikovaným v článku V. odst. 2 této smlouvy v zimním období a ostatní zimní údržba dotčeného pozemku je zajišťována pronajímatelem a na jeho náklady.

13) Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady po dobu trvání této smlouvy pojištění svých dočasných staveb umístěných na dotčeném pozemku pro případ vzniku škod na majetku nájemce, podnájemců nebo třetích osob (např. návštěv areálu Městského lesa v Jablunkově), vzniklých v důsledku působení přírodních sil a živelních pohrom (např. povodeň, požár, pád stromu apod.). Nájemce se dále zavazuje ve stejném rozsahu v podnájemních smlouvách uzavřených s vlastníky jiných staveb umístěných na dotčeném pozemku sjednat povinnost podnájemců zajistit také pojištění těchto jejich staveb.

VI. Doba nájmu

1) Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou **do 07.06.2031**, přičemž k předání a převzetí dotčeného pozemku došlo již před podpisem této smlouvy.

2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany na případném prodloužení doby nájmu. Nájem může také skončit před uplynutím sjednané doby nájmu na základě písemné dohody smluvních stran.

3) Pokud nejpozději tři měsíce před uplynutím doby nájmu sjednané v článku VI. odst. 1 této smlouvy nájemce předloží pronajímateli písemné rozhodnutí nebo opatření příslušného stavebního úřadu, kterým dojde k prodloužení povolené doby užívání kterékoliv z dočasných staveb ve vlastnictví nájemce nebo jiných osob, blíže specifikovaných v článku III. odst. 4 této smlouvy, zavazuje se pronajímatel uzavřít s nájemcem písemný dodatek k této smlouvě, ve kterém spolu smluvní strany dohodnou prodloužení doby nájmu do doby prodlouženého povolení užívání dočasných staveb uvedené v příslušném rozhodnutí nebo opatření příslušného stavebního úřadu, **nejdéle však do 07.06.2045**.

4) Pronajímatel může tuto smlouvu písemně vypovědět, pokud nájemce podstatným způsobem poruší tuto smlouvu (zejména pokud bude v prodlení s placením nájemného déle než tři měsíce, bude kácet stromy na dotčeném pozemku bez souhlasu pronajímatele, závažným způsobem poškodí dotčený pozemek, bezdůvodně odmítne udělit pronajímateli svůj souhlas s investičními akcemi prováděnými pronajímatelem na dotčeném pozemku, přenechá dotčený pozemek nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele nebo bude využívat dotčený pozemek k jiným účelům, než ke kterým je oprávněn podle této smlouvy), případně pokud opakovaně i přes předchozí písemné upozornění ze strany pronajímatele poruší jakoukoliv svou jinou povinnost sjednanou v této smlouvě.

5) Nájemce je oprávněn před uplynutím sjednané doby nájmu tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů.

6) Výpovědní doba při ukončení této smlouvy výpovědí podle přechozích odstavců činí pro nájemce i pro pronajímatele 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

7) Není-li dále stanoveno jinak, při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a jiným úpravám, k jejichž realizaci byl nájemci či podnájemci pronajímatelem udělen souhlas.

8) Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu odstranit z dotčeného pozemku také všechny dočasné stavby ve svém vlastnictví. Nájemce je dále v podnájemních smlouvách uzavřených s vlastníky jiných staveb umístěných na dotčeném pozemku povinen sjednat, aby podnájemci nejpozději ke dni skončení nájmu odstranili z dotčeného pozemku také všechny dočasné stavby ve svém vlastnictví.

9) Povinností nájemce odstranit při skončení nájmu dočasné stavby z dotčeného pozemku podle předchozího odstavce není nijak dotčena povinnost nájemce postupovat při odstranění těchto staveb v souladu s platnými právními předpisy.

10) Smluvní strany se zároveň dohodly, že udělení nájemci souhlasu pronajímatele k úpravám předmětu nájmu, budou-li tyto úpravy technickým zhodnocením předmětu nájmu podle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném a účinném znění, bude rovněž považováno za udělení souhlasu s odpisem výdajů nájemce podle příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů a nájemce je tedy oprávněn tyto výdaje, představující technické zhodnocení předmětu nájmu, v souladu s tímto zákonem odepisovat.

11) Smluvní strany se dohodly, že v případě neplnění smluvních podmínek pronajímatele dle této nájemní smlouvy je nájemce oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit, a to ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy výpovědí pronajímateli. V takovém případě se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci a podnájemcům přiměřenou lhůtu, nejdéle však 6 měsíců, k odstranění všech jejich staveb z dotčeného pozemku, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

VII. Nájemné

1) Roční nájemné za nájem předmětu nájmu podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) bez daně z přidané hodnoty (DPH) za každý i započatý kalendářní rok trvání nájmu podle této smlouvy. Placení ceny za skutečně odebranou elektřinu a vodu budou řešit samostatné faktury.

2) Obě smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy je nájem předmětu nájmu podle této smlouvy v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o DPH**“), plněním osvobozeným od DPH. V případě změny právní úpravy je pronajímatel oprávněn ke sjednanému nájemnému účtovat také DPH ve výši stanovené platným a účinným právním předpisem.

3) Sjednané roční nájemné je splatné vždy nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku na shora uvedený bankovní účet pronajímatele. Při všech platbách nájemného podle této smlouvy je nájemce povinen jako variabilní symbol pro identifikaci těchto plateb uvádět své identifikační číslo, tj.: 68334796.

4) Výše nájemného dle článku VII. odst. 1 této smlouvy byla sjednána zejména s přihlédnutím k tomu, že se na dotčeném pozemku nachází řada staveb ve vlastnictví třetích osob (podnájemců) a nájemce tak nemůže celý dotčený pozemek sám užívat ke sjednanému účelu, jak rovněž s přihlédnutím k závazkům nájemce vůči pronajímateli sjednaným v článku V. této smlouvy.

5) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být pronajímatelem počínaje od roku 2022 po uplynutí každého kalendářního roku jednostranně zvýšena (valorizována) podle růstu indexu spotřebitelských cen v uplynulém kalendářním roce, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

6) K prvnímu jednostrannému zvýšení nájemného tedy může dojít s účinností **od 01.01.2023** na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2022.

7) Pronajímatel je oprávněn podle předchozího odstavce každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude tento údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro obě smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doplatek nájemného ve výši rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným o inflaci podle předchozí věty doplatit pronajímateli ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

8) Jestliže pronajímatel nájemci neoznámí v souladu s předchozími odstavci zvýšení nájemného, je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele nájemné ve výši platné v předchozím kalendářním roce. Pokud dojde k poklesu indexu spotřebitelských cen, nájemné se nesnižuje.

9) Pokud za trvání nájmu podle této smlouvy bude česká měna nahrazena cizí měnou (např. eurem), je nájemce povinen v následujícím kalendářním roce dále hradit sjednané nájemné již v této nové měně, přičemž pro přepočítání výše sjednaného nájemného na tuto cizí měnu se použije oficiální devizový kurs České národní banky platný k prvnímu dni příslušného kalendářního roku, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

VIII.

Vzájemné zákonné předkupní právo smluvních stran

1) Obě smluvní strany berou na vědomí, že mají podle ustanovení § 3056 občanského zákoníku vzájemné zákonné předkupní právo, a sice:

- a) pronajímatel, jakožto vlastník dotčeného pozemku, má předkupní právo ke stavbám ve vlastnictví nájemce, nacházejícím se na dotčeném pozemku;
- b) nájemce, jakožto vlastník některých staveb nacházejících se na dotčeném pozemku, má předkupní právo k té části dotčeného pozemku, na které se nachází jeho stavby, a to v rozsahu nezbytném k výkonu jeho vlastnického práva k těmto stavbám.

2) Z důvodu upřesnění svých vzájemných práv a povinností pro případ budoucího výkonu svého vzájemného zákonného předkupního práva podle § 3056 občanského zákoníku se spolu obě smluvní strany dohodly na dále uvedených podmínkách výkonu tohoto předkupního práva. včetně jeho rozšíření dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy.

3) Pokud by se pronajímatel rozhodl v budoucnu celý dotčený pozemek nebo tu jeho část, na které se nacházejí stavby ve vlastnictví nájemce, převést na třetí osobu, je povinen dotčený pozemek nebo jeho příslušnou část dle čl. VIII. odst. 1 písm. b) této smlouvy přednostně nabídnout ke koupi nájemci, a to včetně všech staveb ve vlastnictví pronajímatele, nacházejících se na převáděném pozemku nebo jeho převáděné části, a za částku rovnající se ceně těchto nemovitých věcí (tj. převáděného pozemku nebo jeho části včetně převáděných staveb ve vlastnictví pronajímatele) zjištěné znaleckým posudkem, který si nechá na vlastní náklady zpracovat pronajímatel či jeho právní nástupce ke dni, kdy mu nastane povinnost učinit nabídku k přednostnímu odkoupení. Nájemce se může k tomuto znaleckému posudku písemně vyjádřit a případně požadovat, aby znalec provedl jeho opravu.

4) Stejně tak pokud by se nájemce rozhodl v budoucnu své stavby specifikované v článku III. odst. 3 této smlouvy (tedy stavby č. 10a, č. 10b, č. 10c, č. 10d, č. 10f a č. 10g) nebo jen některé z nich převést na třetí osobu, je povinen tyto své převáděné stavby přednostně nabídnout ke koupi pronajímateli, a to za částku rovnající se ceně těchto staveb zjištěné znaleckým posudkem, který si nechá zpracovat nájemce či jeho právní nástupce ke dni, kdy mu nastane povinnost učinit nabídku k přednostnímu odkoupení. Pronajímatel se může k tomuto znaleckému posudku písemně vyjádřit a případně požadovat, aby znalec provedl jeho opravu.

5) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedený postup, dohodnutý pro výkon zákonného předkupního práva, se vztahuje na veškeré úplatné i bezúplatné převody výše uvedených nemovitých věcí na třetí osoby, a to včetně koupě, darování, směny nebo nepeněžitého vkladu do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva.

IX.

Věcný zákaz zcizení dotčeného pozemku

1) S ohledem na skutečnost, že nájemce má zvláštní zájem na tom, aby po dobu povoleného užívání výše specifikovaných dočasných staveb ve vlastnictví nájemce a dalších osob, umístěných na dotčeném pozemku, byl předmět nájmu nadále užíván k účelu uvedenému v článku I. odst. 3 této smlouvy, dohodly se spolu obě smluvní strany, že pronajímatel bez předchozího písemného souhlasu nájemce dotčený pozemek ani jeho část uvedenou v čl. VIII. odst. 1 písm. b) této smlouvy nepřevéde (ať již bezplatně či za úplatu) na třetí osobu, ani jej během stanovené doby nevloží jako nepeněžitý vklad do základního kapitálu obchodní korporace. Pokud nájemce tento souhlas udělí, je pronajímatel povinen převést na nabyvatele dotčeného pozemku veškerá svá práva a povinnosti ze smlouvy o spolupráci, a toto postoupení smlouvy o spolupráci nájemci doložit.

2) Zákaz zcizení dotčeného pozemku podle předchozího odstavce se sjednává jako časově omezené věcné právo na dobu trvání nájmu podle této smlouvy.

3) Zákaz zcizení podle předchozích odstavců smluvní strany v souladu s ustanovením § 1761 občanského zákoníku sjednávají jako věcné právo vážnoucí na dotčeném pozemku. Takto sjednaný zákaz zcizení s účinky věcného práva bude proto přecházet na případné další budoucí vlastníky dotčeného pozemku nebo jeho části.

4) Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy podá pronajímatel u příslušného katastrálního úřadu jménem obou účastníků této smlouvy návrh na vklad do katastru nemovitostí věcného práva odpovídajícího zákazu zcizení podle předchozích odstavců, k čemuž je nájemce tímto výslovně zmocňuje. Veškeré náklady spojené s přípravou tohoto návrhu na vklad do katastru nemovitostí, včetně správního poplatku ve výši **2.000,- Kč** (slovy: **dva-tisíce-korun-českých**) spojeného s podáním tohoto návrhu na vklad do katastru nemovitostí, uhradí pronajímatel.

X.

Doložky podle zákona o obcích

- 1) Záměr pronájmu dotčeného pozemku byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu ve dnech od 04.12.2020 do 21.12.2020.
- 2) Uzavření této smlouvy včetně zřízení věcného zájmu zcizení dotčeného pozemku dle čl. IX. této smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Jablunkova na svém 21. zasedání konaném dne 25.01.2022 svým usnesením č. 21/.....

XI.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po podpisu po jednom vyhotovení a zbývající jedno vyhotovení této smlouvy, s úředně ověřenými podpisy obou účastníků přiloží pronajímatel ke svému návrhu vklad věcných práv do katastru nemovitostí dle článku IX. odst. 4 této smlouvy. Všechny exempláře budou řádně podepsány a mají stejnou platnost.
- 2) Tato smlouva je pro oba účastníky závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
- 3) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel do třiceti dnů od uzavření této smlouvy zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.
- 4) Závazkové právní vztahy spojené s touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, především pak ustanovením § 2201 a následujících občanského zákoníku o nájmu.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí také na případné právní nástupce účastníků. Obě smluvní strany se zavazují své případné právní nástupce seznámit s obsahem této smlouvy.
- 6) Pokud by se snad za trvání nájmu podle této smlouvy jakékoliv ustanovení této smlouvy stalo z jakéhokoli důvodu neplatné nebo v rozporu s platnými právními předpisy či v rozporu se skutečným (objektivním) stavem, zavazují se spolu obě smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřít písemný dodatek k této smlouvě, ve kterém takové neplatné či rozporné smluvní ustanovení nahradí novým ujednáním, jež bude platné, v souladu s platnou právní úpravou a skutečností, a zároveň bude odpovídat vůlí obou smluvních stran.

7) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují svými níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne2022

V Jablunkově dne2022

Pronajímatel:

Nájemce:

**Ing. Jiří Hamrozi, starosta
Města Jablunkova**

**Luboš Čmiel, místostarosta
Města Jablunkova**

**Ing. Jan Rytko, předseda
Místní skupina Polského
kulturně-osvětového svazu
v Jablunkově, pobočný spolek**