## Nájemní a podnájemní smlouva

**Autokemp Třeboňský ráj, s.r.o.**

IČ: 60851422

DIČ CZ60851422, plátce DPH

se sídlem Domanín 285, 379 01 Domanín

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 3999

zastoupená Ing. Josefem Pindrochem, jednatelem společnosti

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

**a**

**Jiří Neubauer**

IČ: 46676139

DIČ: CZ470812/019, plátce DPH

místem podnikání Libušina 601/II, 379 01 Třeboň

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

**Nájemní a podnájemní smlouvu:**

1. **Předmět a účel smlouvy**
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí (staveb) zapsaných na LV č. 291 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro obec Domanín, k. ú. Domanín u Třeboně, jejichž výčet a specifikace jsou uvedeny v příloze č. 1, jakožto nedílné součásti této smlouvy.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem movitých věcí, jejichž výčet a specifikace jsou uvedeny v příloze č. 2, jakožto nedílné součásti této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy ze dne 10.03.1994 uzavřené mezi městem Třeboň, jakožto pronajímatelem a jediným společníkem společnosti Autokemp Třeboňský ráj, s.r.o. a společností Autokemp Třeboňský ráj, s.r.o., jakožto nájemcem, nájemcem nemovitých věcí (pozemků), zapsaných na LV č. 286 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro obec Domanín, k. ú. Domanín u Třeboně, jejichž výčet a specifikace jsou uvedeny v příloze č. 3, jakožto nedílné součásti této smlouvy, když tyto je oprávněn dále podnajímat.
5. Pronajímatel pronajímá (podnajímá) touto smlouvou nájemci movité a nemovité věci specifikované v odst. 1, odst. 2 a odst. 3 tohoto článku (dále jen „**předmět nájmu**“).
6. Náplní činnosti nájemce je provozování hostinské činnosti, provozování ubytovacích služeb, provozování obchodní činnosti – koupě zboží za účelem jeho prodeje a prodej.
7. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání předmět nájmu za účelem provozování kempu, tj. ubytovacích služeb, stanování, hostinské a obchodní činnosti (koupě zboží za účelem jeho prodeje a prodej).
8. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a předmět nájmu shledal způsobilým k zamýšlenému způsobu užívání.
9. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není možné měnit účel užívání stanovený touto smlouvou.

**II. Užívání předmětu nájmu, běžné opravy, údržba a revize předmětu nájmu**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu pronajímatel předá nájemci, na základě předávacího protokolu, nejpozději však do 31.03.2017.
2. Nájemce je povinen dbát o dobrý stav předmětu nájmu a zavazuje se jej užívat s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce je odpovědný za všechny škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci, hosty (zákazníky), dodavateli a dalšími jím pověřenými osobami. Této odpovědnosti se nelze zprostit.
4. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy vztahující se k jeho činnosti a k užívání předmětu nájmu, zejména předpisy bezpečnosti, hygienické, protipožární, ekologické (počítaje v to i předpisy o likvidaci odpadů), jakož i všechna další opatření z oblasti bezpečnosti a hygieny práce. Nájemce je po dobu tohoto nájemního vztahu povinen mít sjednáno pojištění vztahující se k jeho podnikatelské činnosti.
5. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, poškození nebo zničení vybavení či jiného movitého majetku ve vlastnictví nájemce nebo vneseného do předmětu nájmu třetími osobami.
6. Bez předchozího souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě, ani převést právo nájmu k předmětu nájmu na jinou osobu nebo postoupit na jakoukoliv třetí osobu práva z této smlouvy.
7. Nájemce udržuje na své náklady předmět nájmu za všech okolností ve stavu, v jakém se nacházel na počátku nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. Nájemce vyvíjí maximální úsilí o zvelebování předmětu nájmu.
9. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce provádí běžnou údržbu, běžné opravy a veškeré revize, přičemž nese náklady s tímto spojené; co se rozumí běžnou údržbou, běžnou opravou, popř. revizí je uvedeno v příloze č. 4, jakožto nedílné součásti této smlouvy.
11. Nájemce předloží pronajímateli seznam provedených oprav, údržby vč. revizí za kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 20.01. následujícího roku.

**III. Nájemné, náklady za služby související s nájmem**

1. Nájemce se zavazuje řádně a včas platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné.
2. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran a činí **1.190.991,70,- Kč + DPH** ročně. (slovy: jedenmilionstodevadesáttisícdevětsetdevadesátjedna korun českých sedmdesát haléřů + DPH ročně). Sjednaná výše nájemného může být změněna písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemné bude hrazeno ve splátkách na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., pobočka Třeboň, č. ú. 0179482010/0300, VS: 60851422 takto:
* do 30.06. příslušeného kalendářního roku 20% z celkové částky nájemného uvedené v odst. 1 tohoto článku + DPH,
* do 30.07. příslušeného kalendářního roku 40% z celkové částky nájemného uvedené v odst. 1 tohoto článku + DPH,
* do 30.09. příslušeného kalendářního roku doplatek nájemného + DPH (tj. 40% z celkové částky nájemného uvedené v odst. 1 tohoto článku + DPH).

Úhradou nájemného se rozumí připsání celkové částky nájemného na bankovní účet pronajímatele. Pro případ prodlení s placením nájemného bude k dlužnému nájemnému účtován zákonný úrok z prodlení; tímto ujednáním nebude dotčeno právo na náhradu škody v plné výši. Pronajímatel je oprávněn určení bankovního spojení pro účel úhrad nájemného v době trvání této smlouvy měnit formou písemného sdělení nájemci (tj. bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě).

1. V případě, že je budoucí nájemce plátce DPH, nebo se v průběhu trvání nájemního vztahu stane plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit budoucímu pronajímateli, který je oprávněn jednostranně zvýšit výši nájemného o DPH dle platných právních předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že k výši nájemného sjednávají inflační doložku, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel spočítá takto indexované nájemné (navýšené o roční míru inflace) dle tohoto ustanovení smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikuje údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Poté pronajímatel nájemce písemně informuje o výsledcích kalkulace. Pokud dosáhne indexované nájemné vyšší částky než nájemné za předchozí rok, pronajímatel zašle nájemci bez zbytečného odkladu předpis nájemného na daný kalendářní rok. Toto oznámení bude řešeno formou písemného sdělení (bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě), přičemž toto sdělení bude nájemcem akceptováno.
3. Náklady na služby související s užíváním předmětu nájmu (zejména vodné, stočené, elektrická energie, tepelná energie, odvoz odpadu, atp.) bude hradit nájemce, a to přímo poskytovateli těchto služeb, se kterým uzavře příslušnou smlouvu.

**IV. Doba nájmu a ukončení smlouvy**

1. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou od 01.04.2017.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době pokud:
3. je nájemce déle než dva měsíce v prodlení s platbou nájemného;
4. byl prohlášen konkurs na majetek nájemce;
5. nájemce nevyužívá předmět nájmu v souladu se smlouvou;
6. nájemce pozbyl potřebná oprávnění či povolení k provozování předmětu nájmu;
7. nájemce nedodržuje nebo porušuje jiná ustanovení této smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní době, stane-li se předmět nájmu bez jeho viny nevhodný pro užívání smluveným způsobem a za smluveným účelem. Nájemce je dále oprávněn smlouvu v téže výpovědní době vypovědět, stane-li se předmět nájmu absolutně nezpůsobilý k užívání bez zavinění nájemce.
9. Obě smluvní strany mají právo vypovědět tuto smlouvu v dvanáctiměsíční výpovědní době bez udání důvodů.
10. Výpovědní doba plyne od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
11. V případě zvlášť závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
12. Smluvní strany mohou tuto smlouvu stejně jako práva a povinnosti z ní vyplývající rozvázat písemnou dohodou.
13. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen předmět nájmu odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu. O předání předmětu nájmu při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol.

**V. Smluvní pokuty**

V případě porušení povinností vyplývajících z této smlouvy (zejména čl. II. této smlouvy) má dotčená smluvní strana, kromě jiného, nárok na jednorázovou smluvní pokutu až do výše 5.000,- Kč (slovy: pětttisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení smluvně stanovené povinnosti. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody v plné výši.

**VI. Závěrečná ustanovení**

1. Zveřejnění úplného znění této smlouvy (příp. budoucích dodatků) v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, zajistí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním celého obsahu této nájemní smlouvy.
2. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vkládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují na výzvu jedné ze stran nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
3. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Veškeré změny této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a po jednom nájemce.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1) Předmět nájmu - stavby

 2) Předmět nájmu – movité věci

 3) Předmět nájmu - pozemky

 4) Běžné opravy, údržby a revize, které hradí nájemce

 V Třeboni dne 30.03.2017

**Pronajímatel Nájemce**

Autokemp Třeboňský ráj, s.r.o.

 .................................……………… ……....................................…………

 Ing. Josef Pindroch, jednatel Jiří Neubauer

**Příloha č. 1 – Předmět nájmu - stavby**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| pořadí | označení pozemku | druh stavby |
| 1 | st. parc. č. 169 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 2 | st. parc. č. 170 | stavba bez č.p. (sociální zařízení) |
| 3 | st. parc. č. 171 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 4 | st. parc. č. 172 | Stavba bez č.p. (restaurace s recepcí, kuchyní, výčepem a prodejnou) |
| 5 | st. parc. č. 276 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 6 | st. parc. č. 277 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 7 | st. parc. č. 278 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 8 | st. parc. č. 279 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 9 | st. parc. č. 280 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 10 | st. parc. č. 281 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 11 | st. parc. č. 282 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 12 | st. parc. č. 283 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 13 | st. parc. č. 284 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 14 | st. parc. č. 285 | Stavba bez č.p. (chatka) |
| 15 | st. parc. č. 326 | Stavba č.e. 11 (chatka) |
| 16 | st. parc. č. 327 | Stavba č. e. 12 (chatka) |
| 17 | st. parc. č. 328 | Stavba č. e. 13 (chatka) |
| 18 | st. parc. č. 329 | Stavba č.e. 14 (chatka) |
| 19 | st. parc. č. 330 | Stavba č. e. 15 (chatka) |
| 20 | st. parc. č. 331 | Stavba č.e. 16 (chatka) |
| 21 | st. parc. č. 332 | Stavba č.e. 17 (chatka) |
| 22 | st. parc. č. 333 | Stavba č.e. 18 (chatka) |
| 23 | st. parc. č. 334 | Stavba č.e. 19 (chatka) |
| 24 | st. parc. č. 335 | Stavba č.e. 20 (chatka) |
| 25 | st. parc. č. 336 | Stavba č.e. 21 (chatka) |
| 26 | st. parc. č. 337 | Stavba č.e. 22 (chatka) |
| 27 | st. parc. č. 338 | Stavba č.e. 23 (chatka) |
| 28 | st. parc. č. 339 | Stavba č.e. 24 (chatka) |
| 29 | st. parc. č. 340 | Stavba č.e. 25 (chatka) |
| 30 | st. parc. č. 341 | Stavba č.e. 26 (chatka) |
| 31 | st. parc. č. 342 | Stavba č.e. 27 (chatka) |
| 32 | st. parc. č. 343 | Stavba č.e. 28 (chatka) |
| 33 | st. parc. č. 344 | Stavba č.e. 29 (chatka) |
| 34 | st. parc. č. 345 | Stavba č.e. 30 (chatka) |
| 35 | st. parc. č. 346 | Stavba č.e. 83 (chatka) |
| 36 | st. parc. č. 347 | Stavba č.e. 111 (sociální zařízení) |

Ve stavbách bez č.p a č.e. (chatky) se nacházejí nebytové prostory (v každé chatce 1 místnost). Ostatní nebytové prostory představují objekty občanské vybavenosti.

**Příloha č. 2 – Předmět nájmu - movité věci**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Vybavení objektů obč. vybavnosti | počet ks | Vybavení objektů obč. vybavnosti | počet ks |
| křeslo otočné čalouněné | 2 | dvoufritéza RM GASTRO | 1 |
| kamna akumulační | 1 | hrnec smaltovaný s poklicí | 3 |
| záclony | 3 | police | 1 |
| koš odpadkový | 2 | stůl kuchyňský odkládací | 1 |
| stolek dřevěný | 2 | Mixer ETA 0024 | 1 |
| stůl kancelářský | 2 | ventilátor ve zdi | 2 |
| pult přijímací | 1 | průtokový ohřívač | 1 |
| knihovna závěsná | 2 | hrnec nerez | 2 |
| skříňka spodní dřevěná | 2 | pánev | 13 |
| panel elektrický TESCOMA | 1 | lívanečník | 1 |
| Konvektor Bravo | 1 | podnos hliníkový | 14 |
| věž PANASONIC | 1 | podnos na chleba | 5 |
| reproduktory PANASONIC | 2 | váza skleněná+keramická | 23 |
| skříň šatní | 1 | talíře mělké | 93 |
| válenda | 2 | talíř hluboký | 83 |
| přímotop | 4 | talířek dezertní | 35 |
| stůl psací | 1 | talíř oválný velký | 99 |
| záclona | 1 | talíř malý | 52 |
| trezor vestavěný | 1 | polévková miska s ouškem | 185 |
| žehlička napařovací SOLAC MAXI | 1 | konvička na čaj | 5 |
| galerka nad umyvadlem | 1 | polévková mísa | 3 |
| lékárnička | 1 | kastroly | 5 |
| nástavec nad šatní skříň | 1 | hrnce smaltované | 10 |
| pádlo | 8 | nůž kuchyňský | 2 |
| příruční pokladna | 1 | sekáček na maso | 1 |
| stůl vykládaný větší | 5 | plechy | 9 |
| stůl vykládaný menší | 14 | pekáč smaltovaný | 3 |
| židle kovová koženková červená | 66 | poklice | 13 |
| kamna akumulační FIROTHERM | 1 | misky na zmrzlinu | 7 |
| koberec červenočerný | 1 | misky umělá hmota | 5 |
| záclony | 7 | misky kompotové | 47 |
| závěs červený | 1 | misky salátové | 4 |
| koš na odpadky kovový | 1 | šálky varné sklo | 150 |
| lampa proti komárům | 1 | podšálky | 100 |
| pult výdejní | 2 | hrneček káva | 50 |
| záclona+garnýž | 1 | hrnek+talířek | 18 |
| chladicí vitrina HALIFAX 120 | 2 | hrnek bílý | 18 |
| kuchyňská linka | 2 | nože nerez | 30 |
| dřez ve skříňce | 1 | lžíce nerez | 50 |
| varná konvice Bravo 777 | 1 | vidličky nerez | 42 |
| ohřívací stolička K 907 | 1 | půllitr pivní | 191 |
| držák koše  | 2 | skleničky 0,3 l | 37 |
| dvojdřez nerezový | 2 | skleničky 0,2 l | 50 |
| stůl kuchyňský | 4 | skleničky 0,1 l | 50 |
| špalek řeznický | 1 | sklenička na nožce 0,2 l | 100 |
| robot RE 22 | 1 | sklenička na nožce 0,1 l | 3 |
| Mlýnek na maso ruční vel.8 | 1 | panák 0,05 l | 34 |
| váha Transporta | 1 | panák 0,02 l | 20 |
| ventilátor stolní DEL | 1 | sklenička na šampus | 13 |
| kamna elektrická na vaření SE 40 | 1 | sklenička na whisky | 24 |
| Vybavení objektů obč. vybavnosti | počet ks | Vybavení objektů obč. vybavnosti | počet ks |
| sporák plynový ALBA | 1 | ošatka na pečivo - plast | 55 |
| smažicí pánev el. PE 13 | 1 | ošatka proutěná malá | 5 |
| regál | 2 | ošatka proutěná velká | 1 |
| poličky závěsné | 4 | škrabka na brambory UWS 300 | 1 |
| Pračka automatická ZANUSI | 1 | výčepní pult | 1 |
| mrazák Calex 350 | 1 | lavice dřevěná 125 | 1 |
| lednička Calex 275 | 1 | stůl dřevěný 125 | 1 |
| mikrovlnná trouba GALLET | 1 | stůl dřevěný 220 | 2 |
| mikrovlná trouba BARTSCHER | 1 | lavice dřevěná 220 | 4 |
| stůl dřevěný 150 | 1 | ubrus | 160 |
| lavice dřevěná 150 | 1 | povlečení deka+polštář | 13 |
| lavice dřevěná 70 | 1 | povlečení kapna | 422 |
| stůl dřevěný 47 | 1 | povlečení polštář | 396 |
| stůl dřevěný 120 | 2 | polštář | 25 |
| lavice dřevěná 120 | 2 | deka | 26 |
| lavice dřevěná 187 | 1 | závěs | 51 |
| lavice dřevěná 95 | 1 | matrace | 6 |
| lavice dřevěná 180 | 1 | křeslo | 1 |
| barové stoličky | 5 | kára | 1 |
| záclona | 1 | rychlovarná konvice BRAVO | 1 |
| popelník skleněný velký | 10 | kára | 1 |
| popelník skleněný malý | 22 | masážní stroj | 1 |
| popelník skleněný | 16 | kanystr | 2 |
| věšák dřevěný | 1 | svěrák 100 mm | 1 |
| stůl restaurační | 1 | vrtačka Narex EV 513D | 1 |
| chladicí box s agregátem | 1 | skříňka jednodvéřová | 1 |
| lednice Minsk kombi | 1 | vařič ETA 2117 | 1 |
| Pokladna do kuchyně SHARP ER A 170 | 1 | žebřík Al výsuvný | 1 |
| bojler | 1 | kolečko bantamové | 3 |
| pila motorová | 1 | kalové čerpadlo | 1 |
| křovinořez | 1 | ponk | 1 |
| decimálka | 1 | schůdky Al | 1 |
| skříň + nástavec | 1 | záclona | 1 |
| zrcadlová stěna | 1 | reproduktor | 3 |
| skříňka dvoudvéřová | 1 | větrák | 1 |
| židle koženková červená | 31 | ventilátor | 1 |
| koš odpadkový | 2 | držák na odpadkové koše | 2 |
| židle čalouněná | 1 | vysavač Rowenta | 1 |
| pult | 1 | přímotop Elektrolux | 1 |
| stůl plastový | 10 | sedačka skládací | 2 |
| stůl plastový oválný | 2 | míč | 3 |
| židle plastová | 32 | vanička plastová dětská | 1 |
| váha kuchyňská | 1 | volejbalová síť | 1 |
| pult | 1 | sekačka na trávu lištová MF 70 | 1 |
| regál | 4 | lednice  | 1 |
| ventilátor stropní | 1 | lednice Whirpool nová | 3 |
| koš odpadkový | 2 | vařič ETA 018 | 2 |
| bojler elektrický | 1 | kuchyňská linka | 2 |
| kanoe | 4 | prostěradlo napínací | 5 |
| jízdní kolo | 1 | prostěradlo  | 445 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Vybavení chatek** | **počet ks** |
| polštář | 109 |
| deka prošívaná | 105 |
| deka obyčejná | 5 |
| ubrus | 1 |
| společenský stolek | 34 |
| psací stolek | 18 |
| skříňka na lůžkoviny | 32 |
| skříňka zásuvková | 39 |
| skříňka dvoudvéřová | 18 |
| polička závěsná | 58 |
| zrcadlo závěsné | 33 |
| válenda | 81 |
| křeslo | 36 |
| židle | 36 |
| garnýž | 30 |
| předsíňová stěna | 24 |
| předsínová skříň | 4 |
| ukládací skříň úzká | 10 |
| palanda | 4 |
| postel železná | 5 |
| lavička | 26 |
| skříň s nástavcem | 35 |
| bok | 24 |
| závěs | 53 |
| záclona | 42 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Venkovní prostory** | **počet ks** |
| lavice u dětského hřiště  | 16 |

**Příloha č. 3 – Předmět nájmu – pozemky**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| pořadí | označení pozemku | druh pozemku |
| 1 | parc. č. 491/1  | ostatní plocha |
| 2 | st. parc. č. 169 | zastavěná plocha |
| 3 | st. parc. č. 170 | zastavěná plocha |
| 4 | st. parc. č. 171 | zastavěná plocha |
| 5 | st. parc. č. 172 | zastavěná plocha |
| 6 | st. parc. č. 276 | zastavěná plocha |
| 7 | st. parc. č. 277 | zastavěná plocha |
| 8 | st. parc. č. 278 | zastavěná plocha |
| 9 | st. parc. č. 279 | zastavěná plocha |
| 10 | st. parc. č. 280 | zastavěná plocha |
| 11 | st. parc. č. 281 | zastavěná plocha |
| 12 | st. parc. č. 282 | zastavěná plocha |
| 13 | st. parc. č. 283 | zastavěná plocha |
| 14 | st. parc. č. 284 | zastavěná plocha |
| 15 | st. parc. č. 285 | zastavěná plocha |
| 16 | st. parc. č. 326 | zastavěná plocha |
| 17 | st. parc. č. 327 | zastavěná plocha |
| 18 | st. parc. č. 328 | zastavěná plocha |
| 19 | st. parc. č. 329 | zastavěná plocha |
| 20 | st. parc. č. 330 | zastavěná plocha |
| 21 | st. parc. č. 331 | zastavěná plocha |
| 22 | st. parc. č. 332 | zastavěná plocha |
| 23 | st. parc. č. 333 | zastavěná plocha |
| 24 | st. parc. č. 334 | zastavěná plocha |
| 25 | st. parc. č. 335 | zastavěná plocha |
| 26 | st. parc. č. 336 | zastavěná plocha |
| 27 | st. parc. č. 337 | zastavěná plocha |
| 28 | st. parc. č. 338 | zastavěná plocha |
| 29 | st. parc. č. 339 | zastavěná plocha |
| 30 | st. parc. č. 340 | zastavěná plocha |
| 31 | st. parc. č. 341 | zastavěná plocha |
| 32 | st. parc. č. 342 | zastavěná plocha |
| 33 | st. parc. č. 343 | zastavěná plocha |
| 34 | st. parc. č. 344 | zastavěná plocha |
| 35 | st. parc. č. 345 | zastavěná plocha |
| 36 | st. parc. č. 346 | zastavěná plocha |
| 37 | st. parc. č. 347 | zastavěná plocha |

Výměra pozemku parc. č. 491/1 činí 25089 m2, celková výměra ostatních pozemků – zastavěných ploch činí 1388 m2.

**Příloha č. 4 - Běžná údržba, náklady a revize spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu**

**Drobné opravy budov, které hradí nájemce.**

1. Za drobné opravy se považují opravy budov a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí budov a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
3. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dlažeb a obkladů, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
4. opravy a výměny, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
5. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, ozvučení, zásuvek a koncových zařízení rozvodů datových sítí (internet, osvětlení), signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
6. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu,
7. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
8. opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody a podružného plynoměru.
9. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, ventilátorů, mísicích baterií, sprch, kombinovaného ohřívače vody, umyvadel, klozetů, výlevek, dřezů, splachovačů, zrcadel, barových skříní a pracovní desky baru, šatních skříní, věšáků a lavic, stolů a židlí. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotle na zemní plyn, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostat topení a ovládacích ventilů topných těles; nepovažují se však za ně opravy rozvodů ústředního vytápění.
10. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

**Náklady spojené s běžnou údržbou budov** jsou náklady na udržování a čištění budov, které se provádějí obvykle při delším užívání budov. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, kontroly seřízení a čištění předmětů uvedených v odst. 2 a 3, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry a venkovní nátěr dřevěné podlahy ochozu, lokální opravy fasády, klempířských prvků a střešní krytiny.

**Vymezení oprav a výměn konkrétních spotřebičů:**

Ventilátory VZT rozvodů, stěnové ventilátory, rozhlasová ústředna, kombinovaný ohřívač užitkové vody – všechny opravy hradí nájemce, výměnu spotřebiče hradí vlastník budov.

Plynový kotel - vlastník budov hradí tyto opravy: výměnu čerpadla, ohřívacího tělesa, hořáků, tlakových nádrží a elektrického panelu. Ostatní opravy hradí nájemce.

**Drobné opravy ostatních staveb a venkovní zeleně, které hradí nájemce**

1. Za drobné opravy se považují opravy staveb a jejich vybavení, pokud je toto vybavení součástí staveb a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
3. opravy a výměny jednotlivých součástí oplocení, zejména plotových profilovaných výplní, sloupků a vrátek
4. opravy zpevněných komunikací a opěrných stěn a jednotlivých součástí, zejména venkovních laviček, odpadkových košů a kolostavů

**Náklady spojené s běžnou údržbou staveb** jsou náklady na udržování a čištění staveb a udržování venkovní zeleně, které se provádějí obvykle při delším užívání staveb a zeleně. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2, provozní zajištění obsluhy závlah zahrnující odborné seřízení systému, vypuštění vody ze systému před zimním obdobím, nátěr laviček, kontrola uchycení laviček kolostavů a odpadkových košů, včetně likvidace odpadů. Odborná péče o zeleň zahrnuje pravidelné sečení trávníků, provádění udržovacího řezu stromů a keřů, hnojení a případné lokální dosetí a výměnu uhynulých rostlin

**Revize a odborné servisní prohlídky**

1. Nájemce zajišťuje a hradí náklady na tyto periodické revize a prohlídky v daných lhůtách:
2. revize elektrického zařízení
3. revize hromosvodů
4. revize plynového zařízení (NTL plynovod)
5. kontrola plynového zařízení (spotřebiče)
6. revize spalinové cesty (kouřovodu)
7. revize ručních hasících prostředků a požárního vodovodu
8. Nájemce předloží pronajímateli pravidelné roční hlášení o provedení běžných oprav a údržby předmětu nájmu, a to nejpozději do 20.01. následujícího roku za roku předešlý.

**V rámci Přílohy č. 4 této smlouvy se náklady spojené s běžnou údržbou a opravami, které hradí nájemce, vztahují toliko k těm částem předmětu nájmu, které se dalším užíváním (po protokolárním předání předmětu nájmu) běžně opotřebovávají. Náklady na opravu a údržbu předmětu nájmu, aby tento byl způsobilý ke smluvenému užívání, nese pronajímatel.**