

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 4007/2022

prostor sloužících k podnikání

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zák. č.89/2012 Sb., občanského zákoníku uzavřeli:

uzavřená mezi

Smluvními stranami:

Pronajímatel:

Městské lesy Hradec Králové a.s.

se sídlem Přemyslova čp. 219, 500 08 Hradec Králové

zastoupená Ing. Milanem Zerzánem, předsedou představenstva

IČ: 25962523

DIČ: CZ25962523

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové

v oddíle B, vložka 2220

bankovní spojení: Komerční banka Hradec Králové a.s., číslo účtu:

xxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Nájemce:

Jan Mrázek s.r.o.

se sídlem: xxx, xxx

zastoupená Janem Mrázkem, jednatelem společnosti

IČ: 27546381

DIČ: xxx

(dále jen „**nájemce**“)

na straně druhé

společně pak označeni jako „**účastníci**“

Článek 1

Úvodní ustanovení

1.1. Městské lesy Hradec Králové a.s., IČ: 25962523, se sídlem Přemyslova čp. 219, 500 08 Hradec Králové jsou vlastníkem pozemku pp. č. 313/1, v katastrální území Hoděšovice, který je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, pro obec Býšř a katastrální území Hoděšovice, na listu vlastnictví č. 334 (dále jen „**Pozemky**“).

1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je část Pozemku označená červenou plochou na pozemku pp. č. 313/1 v katastrální území Hoděšovice, která je blíže specifikovaná v situačním plánu uvedeném v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Článek 2 Předmět a účel nájmu

- 2.1.** Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k jeho dočasnému užívání. Nájemce Předmět nájmu do svého dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem.
- 2.2.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do nájmu sloužícího k podnikání část pozemku vymezeného shora v článku 1 za podmínek dále uvedených a Nájemce tento předmět nájmu přijímá do svého užívání za podmínek dále uvedených.
- 2.3.** Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce. V případně nutnosti souhlasu nájemce k vydání souhlasu správních orgánů nebo oznámení v rámci realizace podnikatelské činnosti nájemce je pronajímatel oprávněn tyto odmítnout nebo upravit úhradu za nájem ve výši obvyklé pro danou lokalitu ve vztahu k prováděním úpravám a činnostem. Pokud nájemce nebude tuto úpravu úhrady za nájem akceptovat, je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době obdobně jako v čl. 5.5. této smlouvy.
- 2.4.** Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu nájemcem k podnikatelské činnosti, k níž má nájemce ke dni uzavření této smlouvy příslušná živnostenská oprávnění. Jedná se o tyto činnosti: **hostinská činnost spočívající v provozu mobilního kiosku na občerstvení** včetně hostinské činnosti.
- 2.5.** Účastníci prohlašují, že si předmět nájmu předali ve stavu způsobilém před podpisem této smlouvy na základě předávacího protokolu, který tvoří přílohu této smlouvy.
- 2.6.** Pronajímatel není povinen zajišťovat Nájemci dodávky služeb na Předmět nájmu.
- 2.7.** Součástí nájmu je i bezplatné využití WC, které je přístupné zvenčí a je součástí budovy Mazurovi chalupy. Nájemce se zavazuje ho udržovat v čistotě a provozuschopném stavu.

Článek 3 Úhrada za nájem, způsob úhrady, splatnost

- 3.1.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli úhradu za nájem takto:
Pevnou částku ve výši ve výši **20.000,-- Kč bez DPH** za kalendářní rok splatnou jednorázově vždy do 15. března daného roku na účet nájemce č. xxx vedený u xxx. VS pro určení platby je číslo faktury.
- 3.2.** Smluvní strany se dohodly, že je Pronajímatel oprávněn úhradu za Předmět Smlouvy vždy k 1. lednu daného roku jednostranně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem, za předchozí kalendářní rok. V případě, že Pronajímatel tohoto práva využije, oznámí tuto skutečnost spolu s výší nové úhrady za Předmět Smlouvy písemně Nájemci nejpozději do 15. března daného roku. Nájemce se zavazuje od této doby v příslušné splatnosti dle čl. 3.2. tuto úhradu platit ve zvýšené výši takto určené Pronajímatelem, jinak je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 10 dnů od jejího doručení. Za základ pro výpočet inflačního navýšení v dalších letech se bere vždy úhrada, kterou měl Nájemce zaplatit v měsíci březnu daného roku, prosto jakýchkoliv slev a snížení sjednaných touto smlouvou.
- 3.3.** V úhradě za nájem nejsou zahrnuty ani úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 3.4.** Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, zavazuje se pronajímateli zaplatit dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, na základě jejího vyúčtování, a to do 5 dnů od jejího vyúčtování. V případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou za nájem více než 10 dnů, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu okamžitě vypovědět. Nájem pak končí ke dni doručení výpovědi.

Článek 4

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

4.1. Odvoz odpadu a ostatní služby včetně úklidu a údržby u stánku na pozemku pp. č. 313/1 v katastrálním území Hoděšovice ve vymezeném prostoru si zabezpečuje na své náklady nájemce sám nebo přímo s jejich dodavateli.

Článek 5

Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se zavázal a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

5.2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že se Nájemce zavazuje, vybudovat vlastním jménem a na vlastní odpovědnost bez zbytečného odkladu na Předmětu nájmu veškeré zařízení nezbytné k provozu.

5.3. Veškerá povolení pro vybudování či užívání Předmětu nájmu dle platných právních předpisů, pokud budou tyto pro vybudování a k provozu jsou nezbytné, se zavazuje na své náklady zajistit Nájemce.

5.4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu a v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a počínat si při užívání předmětu nájmu s péčí řádného nájemce, zejména tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení nebo poškození. Hodlá-li nájemce změnit v provozovně umístěné v předmětu nájmu předmět podnikání anebo provést změnu technologie, látek a jiných vlivů na BOZP, ŽP a jiné, a ovlivní-li tato změna využití nebytových prostor, je povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. Nájemce se dále zavazuje v rámci provozu restaurace a občerstvení zamezit nepřiměřenému množství šíření odpadů a volit v rámci možností podávání občerstvení ve vratných obalech (např. zálohované kelímky, nebo dřevěné příbory apod.).

5.5. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a zabezpečovat příslušné revize spojené s užíváním předmětu nájmu. Kopie provedených revizí se zavazuje vždy bez zbytečného odkladu předat pronajímateli.

5.6. Jakékoliv zásadní změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, investice a terénní úpravy předmětu nájmu bude nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu ani jeho část do dalšího podnájmu třetí osobě, ledaže s tím vysloví Pronajímatel předchozí souhlas písemnou formou.

5.8. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební či jiné úpravy charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, ledaže s tím pronajímatel vysloví předchozí souhlas písemnou formou.

5.9. Nájemce je povinen zajistit při své činnosti dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a dalších předpisů a norem.

5.10. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli a jím určeným osobám po předchozím požádání přístup na Předmět nájmu. V neodkladných případech, zejména v případě havarijních stavů vyžadujících okamžitý zásah, je Pronajímatel oprávněn vstoupit na Předmět nájmu bez předchozího souhlasu nájemce.

5.11. Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli jakékoli havárie a současně je povinen učinit nezbytná opatření k odvrácení škod či jejich zmírnění.

5.12. V případě, že v důsledku činnosti nájemce dojde k porušení obecně platných právních předpisů zejména v oblasti životních prostředí, hygieny, požární ochrany a bezpečnosti práce, nese za tuto činnost nájemce plnou odpovědnost a je povinen na své náklady platit pokuty, případně plnit opatření uložená mu příslušným správním orgánem nebo soudem.

5.13. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu sjednáno pojištění provozní odpovědnosti a odpovědnosti za způsobenou újmu s částkou pojistného plnění nejméně 10 mil. Kč a pojištění majetku (movitých věcí umístěných v předmětu podnájmu)

s částkou pojistného plnění nejméně 1 mil Kč.

5.14. V případě že nájemce pro ukončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli v souladu s touto smlouvou, souhlasí s tím, aby vyklizení předmětu nájmu provedl na jeho náklady pronajímatel, kterého tímto zmocňuje ke vstupu do předmětu nájmu a jeho vyklizení. Nájemce je dále povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.

5.15. Úhradou jakékoliv smluvní pokuty anebo úroků z prodlení dle této smlouvy není dotčeno právo oprávněného účastníka požadovat po druhém účastníku náhradu újmy v plné výši.

Článek 6 **Doba trvání nájmu**

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. od **1. 1. 2023 do 31. 12. 2028**.

6.2. Prodloužení nájmu je možné jen na základě dohody obou smluvních stran nejpozději 1 měsíc před skončením nájmu, a to písemnou formou nové nájemní smlouvy či písemného dodatku k této smlouvě.

6.3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět jen z těchto důvodů:

- a) Pronajímatel poruší povinnosti uvedené v této smlouvě,
- b) Pronajímatel upadne do insolvence, konkurzu, úpadku,
- c) Pokud by nájemci bylo znemožněno užívání předmětu nájmu za účelem užívání bez důvodu,
- d) Z důvodu platební neschopnosti nájemce.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba se sjednává v délce 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem příslušného posledního kalendářního měsíce.

6.4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z těchto důvodů:

- a) Nájemce poruší se povinnosti uvedené v této smlouvě,
- b) Nájemce bude v prodlení s úhradou za nájem více než 30 dnů,
- c) Nájemce bude užívat Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu užívání,
- d) Nájemce bude užívat Předmět nájmu způsobem, který bude vést k jeho poškození, případně svojí činností bude ohrožovat, případně narušovat okolní funkce lesa,
- e) bude na nájemce podán insolvenční návrh.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba se sjednává v délce 1 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem příslušného posledního kalendářního měsíce.

6.5. Zánikem či skončením této Smlouvy z jakéhokoli důvodu není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody, zaplacení dlužné úhrady za nájem či jiných dlužných plateb na základě této Smlouvy a dále nejsou dotčena ta ujednání této Smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po zániku či skončení Smlouvy.

6.6. V případě zániku či skončení této Smlouvy z jakéhokoli důvodu, se Nájemce zavazuje Předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této Smlouvy a předat zpět Pronajímateli, nebude-li dohodnuto jinak.

6.7. Ke dni skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje prostor vyklidit a vyklizený odevzdat Pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

6.8. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení nájmu nenáleží nájemci žádná náhrada za převzetí zákaznické základny.

Článek 7 Závěrečná ustanovení

7.1. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.2. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou, než písemnou formou se nepřipouští.

7.3. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.

7.4. Smluvní strany berou na vědomí, že na předmětnou smlouvu a její případné dodatky se ve smyslu ust. § 6 zákona č. 340/2016 Sb. vztahuje s účinností od 1.7. 2017 povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, když o vzniku této povinnosti nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění. Pokud by smlouva nebyla uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí že je zrušena od počátku.

7.5. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejdříve odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

7.6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Vymezení předmětu nájmu - situační plán umístění

Příloha č. 2 - Živnostenské oprávnění k provozu uvedených činností nájemcem

7.7. Smluvní strany shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.

V Hradci Králové, dne 22.4.2022

V Hradci Králové, dne 22.4.2022

Za pronajímatele:

Nájemce:

Ing. Milan Zerzán,
předseda představenstva
Městské lesy Hradec Králové a.s.

Jan Mrázek
jednatel
Jan Mrázek s.r.o.

MUDr. Jiří Mašek,
člen představenstva
Městské lesy Hradec Králové a.s.

**Příloha č. 1 Vymezení předmětu nájmu na pozemku pp.č. 313/1 v k.ú. Hoděšovice
červeně, WC zeleně**

