

**DODATEK č. 4  
K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 31. 12. 2012**

a  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY ZE DNE 31.12.2012

Číslo dodatku pronajímatele: 2012/005452/4

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

- 1. pronajímatel:** **statutární město Plzeň**  
adresa: náměstí Republiky č. 1, 301 00 Plzeň  
IČ: 00075370  
DIČ: CZ 00075370  
zastoupené: Mgr. Romanem Zarzyckým, primátorem

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

- 2. nájemce:** **Chabal fish s. r. o.**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v  
Plzni, v oddílu C, vložka 30976  
se sídlem: U Keramičky 284, 334 42 Chlumčany  
IČ: 03962873  
DIČ: CZ03962873  
zastoupená: Ing. Janem Mikačem, jednatelem společnosti

(dále jen „*nájemce*“)

**A.  
Úvodní ustanovení**

1. Dne 31. 12. 2012 byla mezi smluvními stranami uzavřena nájemní smlouva, platná ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 4. 2016, dodatku č. 2 ze dne 26. 1. 2017 a dodatku č. 3 ze dne 5. 8. 2019 (dále jen „Smlouva“).
2. Smluvní strany se dohodly na následujících změnách Smlouvy:
  - a) rozšíření Smlouvy o nový Čl. IV. „Provozní předpisy“ a nový Čl. VI. „Náklady související s předmětem nájmu“ a zrušení stávajícího článku VI. „Další ujednání“ s tím, že dosavadní článek IV. se nově označuje jako Čl. V., dosavadní článek V. se nově označuje jako Čl. VII. a dosavadní článek VII. se nově označuje jako Čl. VIII. (viz úplné znění Smlouvy níže v části B tohoto dodatku);
  - b) úprava, upřesnění a doplnění práv a povinností smluvních stran výše uvedené Smlouvy vyplývající zejména ze záměru pronajímatele provést rekonstrukci objektu Puech – Chabalovy filtrace tak, že článek V. „Práva a povinnosti“ se nahrazuje novým zněním (viz ustanovení části B, Čl. V. odst. 1 až 30. tohoto dodatku);

- c) úprava splatnosti nájemného stanoveného v ustanovení čl. VII. „Výše nájemného a jeho splatnost“ odst. 3 (viz část B, Čl. VII. odst. 3 tohoto dodatku) - změna termínu první splátky ročního nájemného z 1. 2. na 30. 6. a druhé splátky ročního nájemného z 1. 8. na 31. 12. a úprava splatnosti nájemného po dosažení limitu pro veřejnou podporu;
  - d) doplnění nového odstavce do Čl. VII. „Výše nájemného a jeho splatnost“ – doplnění ustanovení týkajícího se osvobození od daně § 51 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (viz část B, Čl. VII. odst. 4 tohoto dodatku);
  - e) vypuštění druhé věty v Čl. I. „Předmět nájmu“ odst. 2;
  - f) v Čl. VII. „Výše nájemného a jeho splatnost“ se v odst. 2 sjednává, že nájem ujednaný smluvními stranami v ustanovení Čl. VII. odst. 1. Smlouvy se snižuje od účinnosti tohoto dodatku po přechodnou dobu na 1,- Kč, a to až do okamžiku, kdy rozdíl mezi smlouvou sjednaným nájemným a nájemným sjednaným na přechodnou dobu dosáhne částky 30.000,- €. Po dosažení tohoto limitu bude nájemce hradit roční nájemné ve sjednané výši 266.700,- Kč.
  - g) Čl. VIII. Závěrečná ustanovení se aktualizuje a doplňuje se nový odstavec, jehož obsahem je sjednání smluvní pokuty ve prospěch pronajímatele.
3. Nájemce byl seznámen se skutečností, že mu je na základě tohoto dodatku č. 4 ke Smlouvě poskytována veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve smyslu Nařízení Komise (EU) č. 717/2014 ze dne 27. června 2014 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis v odvětví rybolovu a akvakultury, uveřejněného v Úředním věstníku Evropské unie L 190/45 dne 28. června 2014 ve výši 30.000,- € (viz výše ustanovení bodu f) odst. 2 části A tohoto dodatku).
4. Smluvní strany se dohodly, že pro přehlednost a úplnost vydávají níže pod písm. B. nové úplné znění Smlouvy s účinností od zveřejnění tohoto dodatku č. 4 v registru smluv, kterým se nahrazuje původní znění Smlouvy ve znění jejích dodatků.

## **B.**

### **Nové úplné znění Smlouvy**

#### **Čl. I**

##### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí - objektu Puech – Chabalovy filtrace, pozemku parc. č. 14245/1 v k. ú. Plzeň, zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 7 620 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez č. p., č. e.
2. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí, na LV č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro obec Plzeň, k. ú. Plzeň.
3. Pronajímatel na základě této nájemní smlouvy přenechává nájemci k užívání nemovitosti, blíže specifikované v odst. 1 tohoto článku smlouvy.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy k užívání předmětné nemovitosti, blíže specifikované v čl. I této smlouvy, za účelem chovu ryb.
2. Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem předmětu nájmu, přejímá jej takto do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, za podmínek touto smlouvou stanovených.

## **Čl. III**

### **Doba nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou.
2. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je stanovena v délce trvání tří měsíců a počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Předmět nájmu bude nájemci ze strany pronajímatele předán na základě písemného protokolu nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. Protokolární předání předmětu nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem bude zahrnovat zdokumentování jeho aktuálního stavu, včetně podrobné fotodokumentace.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději ke dni ukončení nájmu. O stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

## **Čl. IV**

### **Provozní předpisy**

1. Nájemce je povinen na své náklady zpracovat a předložit pronajímateli k odsouhlasení provozní předpisy předmětu nájmu, pokud jsou dle platné legislativy pro užívání předmětu nájmu za sjednaným účelem vyžadovány. Po provedení změn v provozních předpisech je nájemce povinen předložit pronajímateli jejich aktuální verzi, a to ve lhůtě dvou týdnů ode dne účinnosti těchto změn. Nájemce nese odpovědnost za zpracování a dodržování provozních předpisů. Nájemce odpovídá za to, že provozní předpisy jsou vytvořeny, případně aktualizovány v souladu s právním řádem ČR v platném znění.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti**

1. Nájemce je povinen si dohodnout podmínky příjezdu, přístupu k předmětu nájmu včetně zajištění energií, dodávky a odvádění odpadních vod s nájemcem areálu úpravní vody Homolka společností VODÁRNA PLZEŇ a.s., IČ: 25205625, se sídlem Plzeň, Malostranská 143/2, PSČ 317 68. Nájemce bere na vědomí, že v případě

- ukončení smluvního vztahu statutárního města Plzně se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. bude nutné dohodnout podmínky se subjektem užívajícím předmětný areál.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jinému subjektu pouze s předchozím písemným souhlasem a podmínkami pronajímatele. Ceny podnájmu stanoví vždy pronajímatel a do 14 dní po jejich stanovení je písemně oznámí nájemci. Pronajímatel je oprávněn stanovovat ceny. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyjadřovat se též k případné možnosti podnájemce přenechat předmět nájmu či jeho část do užívání dalším subjektům.
  3. Nájemce je povinen učinit všechna potřebná opatření k tomu, aby ze strany podnájemce nedošlo k poškození předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za náhradu škody způsobené podnájemcem na předmětu nájmu.
  4. Pronajímatel je povinen dát předmět nájmu pojistit v rámci živelního pojištění (požár, povodeň, vichřice, sesuv), pojištění odpovědnosti za škody, a poskytnout nájemci kopii uzavřené pojistné smlouvy.
  5. Nájemce je povinen zajistit nádoby na svoz odpadu a hradit jeho svoz.
  6. Nájemce je povinen dodržovat příslušné normy a zajišťovat revize všech zařízení, související s provozem pronajatého majetku, deratizaci a ostatní zákonné povinnosti spojené s provozováním předmětu nájmu.
  7. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav a udržování předmětu nájmu zajišťovaných pronajímatelem.
  8. Nájemce je povinen poskytovat pronajímateli součinnost při realizaci změn a oprav předmětu nájmu, které má provádět pronajímatel, zejména při kontrole rozsahu, kvality, způsobu provedení prací a při kontrole oprávněnosti a rozsahu prováděných víceprací zhotovitelem.
  9. Nájemce je povinen předložit pronajímateli na jeho žádost doklady související s předmětem nájmu, včetně dokladů o provedení revizí apod.
  10. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
  11. Nájemce je povinen zajistit provoz předmětu nájmu, a to v souladu s účelem nájmu a schválenými provozními předpisy.
  12. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda.
  13. Nájemce je povinen zajišťovat plnění úkolů požární ochrany a dodržovat zprávu požární ochrany.
  14. Nájemce je povinen zajišťovat řádné provozování a údržbu předmětu nájmu, a to při dodržení všech hygienických, bezpečnostních, ekologických a požárních předpisů, jakož i předpisů o ochraně životního prostředí a při dodržení všech povinností plynoucích z platných právních předpisů.
  15. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
  16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem dle účelu nájmu.
  17. Nájemce je povinen poskytnout součinnost při provádění všech kontrol pronajímatelem a zejména mu poskytnout veškeré vyžádané doklady.

18. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení řádné inventarizace pronajatého majetku.
19. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy v i na pronajatých budovách a nebytových prostorech v tomto rozsahu:
  - provádění pravidelných prohlídek, udržování, úklid a čištění vnitřních i vnějších prostor, zejména zanesených odpadů vč. střešních svodů a provádění vnitřních nátěrů,
  - výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles,
  - opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí jako jsou výměny zámků, kování, klik apod.,
  - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
  - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, umyvadel, výlevků, dále pak výměny drobných součástí předmětů výše uvedených,
  - další drobné opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, včetně odstranění havárií, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu jedné věci nepřesáhne částku 20.000,- Kč bez DPH.
20. Opravy a výměny je nájemce povinen provádět neprodleně po vzniku potřeby opravy či výměny. Běžnou údržbu je nájemce povinen provádět podle potřeby tak, aby nedocházelo ke znehodnocení předmětu nájmu a jeho zařízení a tyto byly udržovány v řádném stavu. Nejsou-li opravy a údržba prováděny řádně a včas, vyzve pronajímatel nájemce ke zjednání nápravy a určí lhůtu ke splnění. Nebude-li tato lhůta splněna, je pronajímatel oprávněn zjednat nápravu na náklady nájemce.
21. Opravy a udržování nad rámec povinností nájemce, technické zhodnocení, investice a další nutné náklady související s provozem předmětu smlouvy bude realizovat a hradit pronajímatel tak, aby nájemce mohl užívat předmět nájmu k účelu dle této smlouvy, a to maximálně v rozsahu určeném Zastupitelstvem města Plzně v rámci rozpočtu.
22. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku jím provedených oprav, obnovy, rekonstrukcí, modernizací apod., provedené nájemcem, byť se bude jednat o zhodnocení provedené se souhlasem pronajímatele.
23. Nájemce je povinen účastnit se přípravy a kontroly realizace technického zhodnocení předmětu nájmu a investic souvisejících s předmětem nájmu a zajišťovaných pronajímatelem, zejména těch akcí, které mohou ovlivnit řádný chod a bezpečnost předmětu nájmu jako celku.
24. Nájemce je povinen seznámit se na základě požadavku pronajímatele zejména s projektovou dokumentací všech stupňů, s konečným projektem a ročním plánem prací při technickém zhodnocení financovaném pronajímatelem a vyjádřit se k těmto dokumentům.
25. Zjistí-li nájemce při své účasti závady, které by mohly ovlivnit bezpečnost a hospodárnost provozu předmětu nájmu, je povinen svá zjištění neprodleně oznámit prokazatelně písemně pronajímateli.
26. Nájemce má povinnost neprodleně písemně oznámit pronajímateli zjištěné podstatné odchylky od schválené projektové dokumentace při realizaci prací, a to i v případě, že jím byly schváleny.

27. Během realizace prací má nájemce povinnost účastnit se kontrolních dnů na staveništi a jeho náměty, poznámky a požadavky musí být zaznamenány do zápisů z těchto porad nebo do stavebního deníku.
28. Nájemce se zavazuje průběžně po celou záruční dobu předávat pronajímateli soupis jím zjištěných vad spolu s návrhem na jejich odstranění tak, aby pronajímatel tyto mohl v záruční době uplatnit u zhotovitele. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost, je povinen provést opravy a odstranění vad na své náklady.
29. Tato ustanovení se netýkají prací a děl, která bude nájemce sám realizovat. V těchto případech bude o rozsahu činnosti nájemce prokazatelně informovat pronajímatele před zahájením prací. I takovéto stavební úpravy a zhodnocení musí být řádně dokumentovány a veškeré dokumentace musí být pronajímateli předána po dokončení prací.
30. Movité věci pořízené za trvání nájmu z vlastních prostředků nájemce, které jsou užívány při realizaci tohoto nájemního poměru, jsou ve vlastnictví nájemce a zůstávající jeho vlastnictvím i po skončení nájmu.

## Čl. VI

### Náklady související s předmětem nájmu

1. Náklady na energii, vodné a stočné, které byly použity k provozování předmětu nájmu, hradí nájemce.
2. Nájemce se zavazuje uzavřít smluvní vztahy s dodavateli těchto energií svým jménem na vlastní účet, vyjma případů, kdy tento postup není povolen platnými právními předpisy.
3. V případě, kdy náklady na běžnou údržbu a opravy na předmětu nájmu přesáhnou částku 20.000,- Kč bez DPH pro jednotlivý případ, je pronajímatel oprávněn tuto běžnou údržbu a opravy provést na vlastní náklad, pouze však za splnění podmínky, že nebude překročena finanční částka schválená Zastupitelstvem města Plzně, určená na provoz předmětu nájmu. Provedení této běžné údržby a oprav závisí pouze na úvaze pronajímatele a není na něj právní nárok.

## Čl. VII

### Výše nájemného a jeho splatnost

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného je stanovena, v souladu s usnesením Rady města Plzně č. 1050 ze dne 23. 8. 2012, na částku 35,- Kč za m<sup>2</sup> za kalendářní rok. Roční nájemné tedy činí 266 700,- Kč.
2. Nájem ujednaný smluvními stranami výše v odstavci 1. Čl. VII. této smlouvy se snižuje od účinnosti dodatku č. 4 po přechodnou dobu na 1,- Kč, a to až do okamžiku, kdy rozdíl mezi smlouvou sjednaným nájemným a nájemným sjednaným na přechodnou dobu dosáhne částky 30.000,- €. Po dosažení tohoto limitu bude nájemce hradit roční nájemné ve sjednané výši 266.700,- Kč. Snižováním nájemného na přechodnou dobu je nájemci poskytována veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve smyslu Nařízení Komise (EU) č. 717/2014 ze dne 27. června 2014 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis v odvětví rybolovu a akvakultury, uveřejněného v Úředním věstníku Evropské unie L 190/45 dne 28. června 2014 ve výši 30.000,- €.

3. Roční nájemné bude hrazeno ve 2 splátkách, a to nejpozději k 30. 6. a k 31. 12. příslušného kalendářního roku vždy ve výši 50% výše nájemného, přičemž výše první splátky po vyčerpání veřejné podpory bude nájemci písemně oznámena ze strany pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že dle § 51 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty je nájemné, vyčíslené v odstavci 1 tohoto článku, považováno za konečné, neboť se jedná o pronájem nemovité věci, který spočívá v pouhém přenechání nemovité věci k užívání jinému a dle zákona je zařazen do sekce ekonomických činností, které jsou osvobozeny od DPH bez nároku na odpočet daně.
5. Nájemné je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. ú. 19-1120311/0100. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy jsou finanční prostředky připsány na účet pronajímatele.

## Čl. VIII

### Závěrečná ustanovení

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Poruší-li nájemce jakoukoli povinnost dle této smlouvy a nebude-li sjednaná náprava ani v dodatečně lhůtě stanovené pronajímatelem, zaplatí nájemce pronajímateli na jeho účet smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), za každé jednotlivé porušení, splatnou do 14 dnů od doručení výzvy pronajímatelem, pokud smlouva nestanoví jinou výši smluvní pokuty nebo její podmínky. Zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě nemá vliv na povinnost nájemce splnit sjednanou povinnost ani na povinnost k náhradě škody vzniklé v souvislosti s porušením povinnosti nájemce, a to v jejím plném rozsahu.
3. Nájemce byl seznámen se skutečností, že mu je na základě dodatku č. 4 ke Smlouvě poskytována veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis ve smyslu Nařízení Komise (EU) č. 717/2014 ze dne 27. června 2014 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis v odvětví rybolovu a akvakultury, uveřejněného v Úředním věstníku Evropské unie L 190/45 dne 28. června 2014 ve výši 30.000,- € (viz výše ustanovení bodu g) odst. 2 části A tohoto dodatku).
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami (tzn. ke dni 31. 12. 2012).
5. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu této Smlouvy a jsou s ním srozuměny, že Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že ji uzavírají prosty jakékoli tísně či nátlaku, což stvrzují svými podpisy.
7. Vůle statutárního města Plzeň k uzavření Smlouvy je dána usneseními Rady města Plzně č. 1050 ze dne 23. 8. 2012, č. 233 ze dne 10. 3. 2016, č. 1458 ze dne 22. 12. 2016, č. 690 ze dne 24. 6. 2019 a č. 247 ze dne 30. 3. 2023. Záměry byly zveřejněny v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně.

**C.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že dodatek k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru pronajímatel. Pronajímatel se rovněž zavazuje zveřejnit výši poskytnuté podpory de minimis a další povinné údaje dle příslušných právních předpisů do registru podpor de minimis do 5ti pracovních dnů ode dne účinnosti tohoto dodatku.
2. Tento dodatek č. 4 je vyhotoven ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Smluvní strany prohlašují, že rozumí obsahu tohoto dodatku a jsou s ním srozuměny, že dodatek odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že ho uzavírají prosty jakékoli tísně či nátlaku, což stvrzují svými podpisy.
4. Vůle statutárního města Plzeň k uzavření tohoto dodatku je dána usnesením Rady města Plzně č. 247 ze dne 30. 3. 2023. Záměr byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Plzně a zároveň i způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Magistrátu města Plzně v termínu od 13. 3. 2023 do 29. 3. 2023.

Pronajímatel:

Nájemce:

V Plzni dne 17. 4. 2023

V Plzni dne 5. 4. 2023

.....  
**statutární město Plzeň**  
Mgr. Roman Zarzycký  
primátor

.....  
**Chabal fish s.r.o.**  
Ing. Jan Mikač  
jednatel společnosti