

**SMLOUVA O PODNÁJMU SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ A UŽÍVÁNÍ  
SOUBORU MOVITÝCH VĚCÍ S NIMI JAKO PŘÍSLUŠENSTVÍ  
SOUVISEJÍCÍCH**

**TATO SMLOUVA O PODNÁJMU SOUBORU NEMOVITÝCH A UŽÍVÁNÍ SOUBORU MOVITÝCH VĚCÍ S NIMI JAKO PŘÍSLUŠENSTVÍ SOUWISEJÍCÍCH** (dále též jako tato "Smlouva") byla uzavřena

**MEZI:**

---

**Sportovní areály města Kladna s.r.o.**

---

Sídlo: Sportovců 818, Rozdělov, 272 04 Kladno

---

Identifikační číslo: 26154170

---

Spisová značka: C 75074 vedená u Městského soudu v Praze

jednatel: [REDAKCE]  
(dále jen "Pronajímatel");

A

---

**DUNCAN BAR s.r.o.**

---

Sídlo: nám. Edvarda Beneše 1495, 272 01 Kladno

---

Identifikační číslo: 03268781

Spisová značka: C 229460 vedená u Městského soudu v Praze

[REDAKCE] jednatel  
(dále jen "Nájemce"),

(Pronajímatel a Nájemce společně "Strany" a jednotlivě "Strana").

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

(A) Pronajímatel je nájemcem souboru majetku, sestávajícího z pozemků, na nich postavených budov a prodejních stánků na letním koupališti Sletišťe podle přílohy č. 1 této smlouvy (pozemek parc.č. St. 1319, pozemek parc.č. 79/62 a budova čp. 818) vše k.ú. Rozdělov (dále jen "**Předmět nájmu**"), a vlastníkem souboru movitých věcí podle přílohy č. 2 této smlouvy (dále jen "**Předmět užívání**") tak jak jsou dále popsány v této smlouvě;

a

(B) Nájemce podal pronajímateli nabídku na provozování předmětu nájmu s podnikatelským záměrem a přeje si užívat a provozovat Předmět nájmu a Předmět užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou,

**BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:**

1. **PODNÁJEM PŘEDMĚTU NÁJMU A PŘENECHÁNÍ PŘEDMĚTU UŽÍVÁNÍ K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ**

1.1 Kde se v této smlouvě pojednává o nájmu Předmětu nájmu, rozumí se tím jak přenechání k užívání Předmětu užívání, tak podnájem Předmětu nájmu, a to podle významu pojmu v konkrétním kontextu smlouvy. Pronajímatel a nájemce rozumí, že předmětem podnájmu jsou věci nemovité a Předmětem užívání věci movité, jak jsou v přílohách smlouvy popsány.

- 1.2 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se tímto zavazuje za Předmět nájmu hradit pronajímateli smluvními stranami ujednané nájemné, a to vše za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.3 Pronajímatel zároveň Nájemci přenechává k dočasnému užívání a požívání Předmět užívání, jakožto soubor movitých věcí uvedených **v příloze č. 2 této smlouvy**, a to jako věc hromadnou ve smyslu ust. § 501 občanského zákoníku (dále případně také jako „**Věc hromadná**“). Nájemce se tímto zavazuje za Předmět užívání hradit Pronajímateli smluvními stranami ujednané nájemné, a to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 1.4 Pro účely vymezení Předmětu nájmu se Strany dohodly, že výměra Předmětu nájmu bude odpovídat výměře zapsané v katastru nemovitostí a výměře budov a jejich příslušenství, to však jen v rozsahu popisu předmětu nájmu a jeho nákresech uvedených v Příloze č. 1 této smlouvy včetně parkovacích stání pro 16 vozidel před severovýchodní části budovy čp. 818 (dále případně jen "**Pronajímatelná plocha Předmětu Nájmu**").
- 1.5 Kromě Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat přiměřeně i přístupové cesty, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Kladna.

## 2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci k užívání za účelem provozování hotelu s restaurací a prodejních stánků s občerstvením a jejich příslušenství (dále jen "**Povolený účel užívání**") za podmínek stanovených v této Smlouvě. Nájemce však není povinen provoz realizovat. Podklady vedoucí Pronajímatele k přijetí rozhodnutí o pronájmu jsou obsaženy zejména v auditu společnosti SAMK s.r.o. a v důvodové zprávě pro Radu města Kladna a reflektují městu vznikající vysokou kvalifikovanou ztrátu z jeho vlastního provozování Předmětu nájmu, přičemž berou v úvahu Nájemcem předložený Podnikatelský záměr.
- 2.2 Nájemce je povinen, pokud se rozhodne v rámci své podnikatelské činnosti realizovat Povolenoý účel užívání, užívat Předmět nájmu výlučně způsobem, který svou povahou a rozsahem nepřekračuje obvyklé a přípustné užívání Předmětu nájmu, tedy neprovozovat restauraci, hotel a stánek s občerstvením jinak než v běžných provozních dnech a hodinách a poskytovat ubytovací služby hotelového typu toliko při zachování počestnosti. Pronajímatel nebude svůj souhlas s navrženými změnami v Povolenoém účelu užívání Předmětu nájmu, v charakteru podnikání v Předmětu nájmu, v názvu či označení společnosti v nich umístěné bezdůvodně odpírat. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu jiným způsobem, než k Povolenoému účelu užívání ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně Nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila a/nebo měla změnit jakýmkoli způsobem.
- 2.3 Nájemce není povinen Předmět nájmu k Povolenoému účelu užívání užívat.

## 3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Nájem se sjednává na dobu určitou **10 let od vzniku nájmu** (dále jen "**Den zahájení**"), po jejímž uplynutí se uzavřená smlouva mění na smlouvu uzavřenou na dobu ne určitou s výpovědní dobou 6 měsíců.

Strany se poté zavazují v průběhu či po skončení prvního roku provozování předmětu nájmu svůj vztah vzájemně ekonomicky vyhodnotit tak, aby příjem nájemce z užívání předmětu nájmu a úspora pronajímatele spočívající v předchozí provozní ztrátě byly adekvátní obvyklým podmínkám.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy jedenkrát o 10 let. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit.

Opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatnění opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu na dobu určitou, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce však není povinen opci uplatnit.

Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení, a to nejpozději do 9 let od vzniku nájmu. V takovém případě dojde opcí k odsunutí změny režimu doby trvání nájmu až na moment, kdy uplyne období, na které byla opce sjednána.

#### **4. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU A VĚCI HROMADNÉ**

- 4.1 Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu a Věc hromadnou dne 1. dubna 2024 a Nájemce je povinen Předmět nájmu od Pronajímatele převzít. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude v Den zahájení sepsán a Stranami podepsán předávací protokol obsahující mimo jiné soupis všech věcí náležejících do Věci hromadné v souladu s přílohou č. 2 této Smlouvy
- 4.2 V Den zahájení přechází veškerá odpovědnost za Předmět nájmu, jeho stav, majetek v něm umístěný a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se Předmětu nájmu na Nájemce, který si zajistí rovněž pojištění majetku a toto ke dni zahájení nájmu doloží pronajímateli, přičemž pojistná částka bude odpovídat odpovědnosti za způsobenou škodu na částku ve výši nejméně 30.000.000,- Kč.
- 4.3 Nájemce tímto prohlašuje, že je mu znám technický stav Předmětu nájmu, Nájemce Předmět nájmu v tomto stavu před uzavřením této Smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči Pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k Předmětu nájmu, s výjimkou vad uvedených v předávacím protokole. Nájemce prohlašuje, že Pronajímatel předává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k běžnému užívání pro Povolený účel užívání.

#### **5. VĚC HROMADNÁ (PŘEDMĚT UŽÍVÁNÍ)**

- 5.1 Nájemce přebírá od pronajímatele Věc hromadnou podle soupisu uvedeného v příloze č. 2 této smlouvy.
- 5.2 Věc hromadná se poskytuje Nájemci k dočasnému užívání a požívání v ujednané ceně ve smyslu přiměřeného užití ust. § 2343 občanského zákoníku a za současného splnění dalších požadavků na skladbu jednotlivých věcí tvořících Věc hromadnou uvedených níže. Nájemce se zavazuje Věc hromadnou při skončení této Smlouvy vrátit alespoň v níže smluvními stranami ujednané ceně a složení uvedeném níže.
- 5.3 Smluvní strany se dohodly, že hodnota Věci hromadné bude stanovena v předávacím protokolu jako součet hodnot předaných položek ke dni předání.

- 5.4 Nájemce je oprávněn s Věcí hromadnou volně nakládat, nese však nebezpečí škody, byť vznikne i náhodou. Nájemce je oprávněn Věc hromadnou, či jednotlivé věci tvořící Věc hromadnou zcizit a jinak s nimi právně nakládat, přičemž vždy Nájemce postupuje s péčí řádného hospodáře. Pronajímatel mu k tomuto poskytne nezbytnou součinnost.
- 5.5 Nájemce se zavazuje Věc hromadnou udržovat, obnovovat, případně i modernizovat a obecně s ní nakládat s péčí řádného hospodáře, a to tak, aby mohl Pronajímatel po skončení této smlouvy Věc hromadnou dále řádně užívat a požívat (nevylučuje-li to povaha věci).
- 5.6 Nájemce se při skončení této smlouvy zavazuje vrátit Pronajímateli Věc hromadnou při současném splnění požadavků na složení Věci hromadné uvedených v čl. 5.7. Smlouvy. Tyto podmínky musejí být ze strany Nájemce splněny kumulativně.
- 5.7 Při skončení této smlouvy Nájemce vrátí Pronajímateli Věc hromadnou v takové skladbě, která bude odpovídat složení jednotlivých věcí dle předávacího protokolu s důrazem na zachování jejich funkčnosti a způsobilosti k užívání k účelu, který vyplývá z povahy každé jednotlivé věci tvořící Věc hromadnou. Současně s tímto Nájemce zajistí, aby byla Věc hromadná Pronajímateli vrácena v hodnotě odpovídající čl. 5. 3. této Smlouvy s přihlédnutím u elektroniky k běžnému opotřebení. Je-li mezi cenou převzaté Věci hromadné a cenou Věci hromadné při skončení této smlouvy rozdíl, vyrovná jej Nájemce Pronajímateli v penězích, to neplatí u položek elektroniky. Při určení cen jednotlivých položek elektroniky se bude vycházet z cen s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodnou-li se strany na hodnotě Věci hromadné při skončení této smlouvy, bude určena znalcem určeným Pronajímatelem.
- 5.8 Pronajímatel si vyhrazuje právo odmítnout převzít jednotlivou Nájemcem přidanou věc, či věci tvořící Věc hromadnou od Nájemce při skončení této Smlouvy, a to v případě, že Pronajímatel uzná, že taková věc, či věci jsou pro Věc hromadnou nadbytečné, či nejsou způsobilé k užívání za stejným účelem, ke kterému byly užívány věci z původního složení Věci hromadné, jež mají být takovou věcí, či věcmi nahrazeny. Odmítnutím věci Pronajímatelem nabývá vlastnické právo k takové věci Nájemce a je povinen věc na své náklady odstranit z prostoru Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po takovém odmítnutí Pronajímatele. Takto Pronajímatelem odmítnutá věc se nezapočítává do hodnoty Věci hromadné při skončení této Smlouvy. Pronajímatel není oprávněn odmítnout převzetí jednotlivých věcí, které náležely do Věci hromadné při podpisu této Smlouvy.
- 5.9 Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro případ, kdy bude hodnota Věci hromadné při skončení této Smlouvy vyšší oproti částce určené v souladu s čl. 5.3. této Smlouvy, a to po zohlednění případné inflace, nevzniká Nájemci právo na vyplacení rozdílu mezi těmito částkami. Nájemce se tímto výslovně vzdává práva na vyplacení rozdílu ve smyslu předchozího odstavce. Smluvní strany výslovně ujednávají, že takové ujednání není neúměrné v neprospěch Nájemce, a to zejména v kontrastu s jinak nižší než obvyklou výší Nájemného v daném místě a čase ujednaného v této smlouvě ve prospěch Nájemce.
- 5.10 Bude-li Věc hromadná složena z většího počtu jednotlivých věcí, oproti výčtu uvedenému v příloze č. 2 této Smlouvy, náleží tyto přebytečné věci Nájemci.
- 5.11 Smluvní strany výslovně v této souvislosti vylučují být i přiměřené užití ust. § 2344 občanského zákoníku.

## 6. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

- 6.1 Nájemné činí 10.000,- Kč měsíčně.
- 6.2 Nájemné bude podléhat DPH a bude k němu účtována příslušná DPH podle obecně závazných právních předpisů.
- 6.3 Nájemné (s výjimkou platby prvního Nájemného) bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách vždy předem, nejpozději k 25. dni posledního kalendářního měsíce předcházejícího kalendářní čtvrtletí, za které je Nájemné hrazeno. První Nájemné bude splatné ke Dni zahájení s tím, že pokud se Den zahájení Nájmu nebude shodovat s prvním dnem kalendářního čtvrtletí, bude první Nájemné hrazeno poměrně jako jedna třicetina čtvrtletního Nájemného násobená počtem kalendářních dnů, za které se Nájemné platí.
- 6.4 Nájemce bude platit Pronajímateli Nájemné v Kč bankovním převodem na účet Pronajímatele č. 51-5473810217/0100 vedený u Komerční banky, a.s., na základě této smlouvy, a to bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této Smlouvě.
- 6.5 V případě jakékoli pozdní úhrady budou úroky z prodlení vypočítány v souladu s platnými českými právními předpisy. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.6 Počínaje 1. 1. 2026 bude, vedle dřívějších samostatných dohod o zvýšení nájmu, Nájemné automaticky každým rokem vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku indexováno (zvysováno) o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem harmonizovaného indexu spotřebitelských cen v Evropské unii HICP ( Harmonized Index of Consumer Prices - "Annual rate of change: HICP – all items/EU") za dvanáct (12) měsíců předcházejícího kalendářního roku, zveřejňovaného Statistickým úřadem Evropských společenství (EUROSTAT) (dále jen "**Index**"). Pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně Nájemci výši Nájemného po indexaci. Ke zvýšení Nájemného dochází vždy zpětně od 1. ledna příslušného roku. Nájemce je povinen platit indexované Nájemné až od doručení oznámení Pronajímatele podle tohoto Odstavce 6.6, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného Nájemného. Část Nájemného, odpovídající indexaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení Pronajímatele, je Nájemce povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky Nájemného po doručení oznámení Pronajímatele. Indexaci podle tohoto Odstavce 6.6 může dojít pouze ke zvýšení Nájemného.
- 6.7 V případě, že již nebude zveřejňován Index, bude místo něj použit index růstu spotřebitelských cen ČSÚ.
- 6.8 Pokud nájemce nebude schopen akceptovat takto sjednaný nárůst nájemného, má právo vypovědět tuto smlouvu s měsíční výpovědní dobou.
- 6.9. Nájemné nezahrnuje úhradu za Nájemcem odebraná plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a služby poskytované Pronajímatelem (dále jen jako „*služby*“). Pronajímatel poskytuje Nájemci následující služby:
- a) dodávku tepla
  - b) dodávku vody
  - c) dodávku elektrické energie
- 6.10. Služby dle předchozího odstavce uhradí Nájemce Pronajímateli v částce, která bude stanovena podle cen účtovaných jednotlivými dodavateli a poskytovateli v souladu s obecně

závaznými právními předpisy. Roční zúčtovací období začíná dnem 1. ledna každého kalendářního roku. Úhrada bude placena pravidelně, měsíčně, vždy podle skutečné spotřeby. Pronajímatel vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, za který se účtuje skutečná spotřeba, vystaví nájemci fakturu se splatností 14 dnů po jejím doručení nájemci. Ohledně správnosti vyúčtování, může nájemce požádat pronajímatele do 4 měsíců od konce zúčtovacího období o nahlédnutí do všech podkladů pro vyúčtování. Dále má nájemce právo podat námítky do 30 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel doručil vyúčtování, respektive kdy mu dodatečně doručil podklady pro vyúčtování.

6.11. Případné služby nad rámec uvedených v čl. 6.10. této Smlouvy zajistí Nájemce vlastním jménem a na vlastní náklad navázáním přímých smluvních vztahů s jejich dodavateli a poskytovateli. Pronajímatel poskytne pro tento účel Nájemci nezbytnou součinnost.

## 7. DORUČOVÁNÍ

7.1. Jakékoli Oznámení musí být učiněné písemně v českém jazyce a doručené osobně, kurýrní službou, doporučenou poštou Straně, jíž má být Oznámení doručeno, na adresu uvedenou v Odstavci 7.2. této Smlouvy, nebo na jinou adresu sdělenou takovou Stranou písemným oznámením druhé Straně doručeným ne později než pět (5) Pracovních dnů přede dnem, kdy bylo Oznámení odesláno.

7.2. Adresou pro doručování je:

7.2.1. pokud jde o Pronajímatele:

**Adresa v záhlaví smlouvy**

7.2.2. pokud jde o Nájemce:

**Adresa v záhlaví smlouvy**

7.3. Aniž by tím byly dotčeny jiné prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že Oznámení bylo řádně doručeno:

7.3.1. při osobním doručování, příp. doručování kurýrem:

- (i) dnem faktického přijetí zásilky; nebo
- (ii) dnem, kdy příjemce odepřel převzetí zásilky.

7.3.2. při doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb:

- (i) dnem uvedeným na doručence vrácené provozovatelem poštovních služeb jako den převzetí; nebo
- (ii) třetím (3) Pracovním dnem po odeslání; nebo
- (iii) dnem vyznačeným provozovatelem poštovních služeb jako datum, kdy příjemce odepřel převzetí zásilky.

7.4. Každé odesílané Oznámení bude podepsáno oprávněnou osobou odesílatele. Každý adresát Oznámení bude oprávněn považovat takové Oznámení za originál, jehož obsah je ze strany odesílatele závazný a na jehož základě je adresát oprávněn jednat.

7.5. Strany se zavazují neprodleně si sdělit změny jakýchkoli doručovacích údajů uvedených v této Smlouvě, bez povinnosti uzavřít dodatek k této Smlouvě. Strana, která neoznámí včas změnu své adresy, odpovídá druhé Straně za případnou vzniklou újmu.

7.6. Doručování datovou schránkou se řídí platnou právní úpravou.

## 8. POVINNOSTI NÁJEMCE

- 8.1 Nájemce bude v průběhu provozování předmětu nájmu, kromě přiměřeného opotřebení běžným provozem, Předmět nájmu udržovat v odpovídajícím stavu a vzhledu a zajišťovat drobné opravy. Náklady na opravy budovy a jejích součástí nese Pronajímatel.
- 8.2 Nájemce bude Pronajímatele okamžitě informovat o (i) jakékoliv nehodě nebo poruše týkající se Předmětu nájmu, připojovacích sítí, venkovních úprav a komunikací. Způsob odstranění těchto problematických záležitostí bude řešen na základě dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem a pokud k dohodě nedojde, je Pronajímatel oprávněn rozhodnout o způsobu zjednání nápravy.
- 8.3 Pokud dodavatelem případných oprav a úprav není Pronajímatel, má Pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmkoli stavebními i jinými pracemi v prostorách Předmětu nájmu, které byly Pronajímatelem schváleny.
- 8.4 Nájemce bude udržovat vnější vzhled Předmětu nájmu uklizený a odpovídající příslušné úrovni prostředí.
- 8.5 Nájemce se bude chovat tak, aby žádným způsobem nenarušil sousedské vztahy. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy takových osob Nájemce bez zbytečného odkladu odškodní, aniž by Pronajímateli vznikly jakékoli náklady.
- 8.6 Nájemce bude realizovat zásobování Předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k narušení či k omezení běžných poměrů v lokalitě.
- 8.7 Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Pronajímatel nese obecné povinnosti vlastníka nemovitých věcí. Nájemce zabezpečí v rámci svého provozu úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky, pokud jde o provozování jeho činností v Předmětu nájmu. Pokud Nájemce provozuje v Předmětu nájmu stravovací a bytovací služby, je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se hygienických podmínek provozu takových zařízení.
- 8.8 Nájemce bude usilovat o převzetí maximálně možného počtu současných zaměstnanců s ohledem na jeho provozní možnosti a předpoklady a vyrozumí do 31.3.2024 Pronajímatele, které z nich po dohodě s nimi dále využije a zaměstná.

## 9. PRÁVO VSTUPU PRO PRONAJÍMATELE

- 9.1 Pronajímatel a jeho zástupci a dodavatelé mohou vstoupit do Předmětu nájmu na základě elektronického oznámení zaslaného nejméně 2 (dva) dny předem Nájemci (kromě případů nouze, kdy nebude žádné oznámení požadováno a přístup bude umožněn i mimo běžnou pracovní dobu) a za následujícím účelem: (i) prohlídka Předmětu nájmu; (ii) provedení takových úprav, které Pronajímatel, přiměřeným způsobem, považuje za nezbytné. Při uplatňování svých práv vyvine Pronajímatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání Předmětu



nájmu Nájemcem. Pronajímatel a Nájemce smluvně vyřeší uzavírání objektu a jeho průchodnost tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost jejich vlastních provozů.

- 9.2 Pronajímatel a jeho zástupci, jednající v rozumné míře, mají právo vstoupit do Předmětu nájmu během běžné pracovní doby na základě elektronického upozornění zaslaného v přiměřeně dlouhé době předem Nájemci, aby zajistili plnění svých povinností.
- 9.3 Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu může být monitorován kamerami se záznamem za účelem ochrany majetku Pronajímatele a kontroly vstupu/vjezdu na předmět nájmu. Nájemce prohlašuje, že se jedná o dobrovolné poskytnutí osobních údajů v souvislosti s výkonem jeho podnikání a účelem užívání předmětu nájmu. Podrobné informace o zpracování osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách [www.samk.cz/ochrana-osobnich-udaju-dle-gdpr](http://www.samk.cz/ochrana-osobnich-udaju-dle-gdpr).

## 10. PŘEVOD A PODNÁJEM

- 10.1 Pronajímatel má právo převést Nájem, tuto Smlouvu jako celek a/nebo jakékoliv právo nebo povinnost z ní vyplývající.
- 10.2 Nájemci je zakázáno přenechat Předmět nájmu jakékoli třetí osobě do podnájmu a/nebo jakékoli třetí osobě zřídit jiné užívací právo k Předmětu nájmu a/nebo nechat užívat Předmět nájmu jakékoli třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel nebude bezdůvodně odmítat udělení souhlasu s dalším podnájemem nepodstatné části Předmětu nájmu. Tímto nejsou dotčena ujednání o Věci hromadné uvedená v čl. 5 této smlouvy.

## 11. PRÁVO PRONAJÍMATELE KONAT

Jestliže Nájemce opomene plnit kterékoli svoji povinnost podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, a to i po předchozí výzvě k nápravě a poskytnuté dodatečné lhůtě k nápravě, má Pronajímatel právo, nikoliv však povinnost, v plném rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy plnit nebo zajistit plnění takových povinností a výdaje vzniklé Pronajímateli v souvislosti s tím ponese Nájemce.

## 12. ZÁPIS NÁJMU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Nájem podle této Smlouvy může být zapsán do katastru nemovitostí výlučně ze strany Pronajímatele. Nájemce se nebude domáhat po celou Dobu nájmu zápisu Nájmů do katastru nemovitostí.

## 13. PORUŠENÍ SMLOUVY NÁJEMCEM A NÁSLEDNÁ OPATŘENÍ

- 13.1 Jakékoliv následující situace (dále jen "**Případ porušení**") budou považovány za nedodržení povinností a hrubé porušení této Smlouvy ze strany Nájemce:
- 13.1.1 pokud a kdykoliv Nájemné a jakékoliv jiné částky, poplatky, náklady a/nebo finanční závazky Nájemce, nebo jejich část, nejsou uhrazeny Pronajímateli v termínu splatnosti; a/nebo

- 13.1.2 pokud nebylo Nájemci uděleno jakékoliv povolení nutné pro provozování činnosti v Předmětu nájmu nebo pokud bylo jakékoliv takové povolení zrušeno, s výjimkou zrušení v důsledku přeměny, kdy nástupnický subjekt toto povolení získá se zachováním kontinuity tak, že mezi účinností nového a starého povolení nebude více než 60 (šedesát) dnů; a/nebo
- 13.1.3 v případě, že (i) bude podán insolvenční návrh na Nájemce, nebo (ii) soud vydá rozhodnutí o prohlášení konkurzu na majetek Nájemce, nebo (iii) soud zamítne insolvenční návrh pro nedostatek majetku Nájemce, nebo (iv) soud povolí reorganizaci Nájemce, nebo (v) soud povolí oddlužení Nájemce, nebo (vi) bude jmenován insolvenční správce, nebo (vii) bude přijato usnesení o likvidaci nebo zrušení Nájemce, povinné nebo dobrovolné (s výjimkou případů, kdy k likvidaci dojde v důsledku fúze, rozdělení nebo jiné formy přeměny), nebo (viii) se Nájemce dostane do úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění; a/nebo
- 13.1.4 v případě jakéhokoliv jiného porušení této Smlouvy Nájemcem, které je důsledkem porušení a/nebo nedodržení kterékoli povinnosti obsažené v této Smlouvě a pokud takové porušení Smlouvy trvá déle než 60 (šedesát) dnů od předání příslušného písemného upozornění Pronajímatelem Nájemci, a Nájemce neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem nezačal bezodkladně nápravu tohoto porušení Smlouvy, pokud náprava takového porušení Smlouvy vyžaduje delší lhůtu než 60 (šedesát) dnů.
- 13.2 V případě výskytu Případu porušení, které nebylo odstraněno ani po opakované písemné výzvě s poskytnutím přiměřené lhůty, může Pronajímatel podle vlastního uvážení kdykoliv:
- 13.2.1 ukončit nájem, jakož i tuto Smlouvu, a to před uplynutím Doby nájmu zasláním písemného oznámení o odstoupení Nájemci; odstoupení od Smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení Pronajímatelem Nájemci; a/nebo
- 13.2.2 v případě předcházejícího skončení této Smlouvy, okamžitě nebo kdykoliv později a bez jakéhokoliv dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do Předmětu Nájmu nebo jakékoliv jeho části a vykázat Nájemce a odstranit majetek Nájemce se souhlasem Nájemce, který tímto Pronajímatelem neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo
- 13.2.3 použít jakékoliv další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.
- 13.3 Bez ohledu na výše uvedené, právo Pronajímatele ukončit Nájem a tuto Smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných českých právních předpisech není jakkoli dotčeno. Žádný odkaz v této Smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nebrání jakkoli Pronajímatelem v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým je Pronajímatel ze zákona oprávněn.
- 13.4 Při ukončení této Smlouvy se jakékoliv aktuální Nájemné náležející do dne ukončení nájmu stává okamžitě splatným.

#### 14. VÝPOVĚĎ, ODSTOUPENÍ

- 14.1 Pronajímatel může tuto Smlouvu vypovědět výlučně ze sjednaných nebo zákonných důvodů dle § 2309 Občanského zákoníku s výpovědní dobou 120 (jednostodvacet) dnů, která začne běžet ode dne písemného doručení výpovědi Nájemci.
- 14.2 Nájemce může tuto Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou 120 (jednostodvacet) dnů, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli.
- 14.3 Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany Pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 Občanského zákoníku výslovně vzdává.

#### 15. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PO UKONČENÍ NÁJMU

- 15.1. Ke dni uplynutí Doby nájmu, ke dni uplynutí výpovědní doby, nebo do 90 dnů ode dne doručení odstoupení Nájemci, je Nájemce povinen odstranit, není-li Stranami dohodnuto jinak a/nebo pokud to Pronajímatel požaduje, z Předmětu nájmu jakékoliv vybavení a zboží, reklamní instalace, štíty či návěští včetně všech úprav a instalací provedených Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele, vyjma věcí náležejících do Věci hromadné Nájemce je následně povinen uvést Předmět nájmu do stavu, ve kterém nájemce předmět nájmu přebíral s ohledem na obvyklé opotřebení běžným provozem, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním Pronajímatel souhlasil. Tímto nejsou dotčena ujednání o Věci hromadné uvedené v čl. 5 této smlouvy.
- 15.2. Případné úpravy předmětu nájmu budou vzájemně projednány včetně písemné dohody o způsobu jejich úhrady a případného zachování či odstranění při zániku nájmu. Tímto nejsou dotčena ujednání o Věci hromadné uvedené v čl. 5 této smlouvy.
- 15.3. Za účelem předání Předmětu nájmu bude za přítomnosti obou Stran vyhotoven předávací protokol (dále jen "**Předávací protokol**"), a to nejpozději ke dni ukončení Nájmu (bez ohledu na to, zda uplynutím Doby nájmu nebo předčasným ukončením Nájmu). Předávací protokol bude obsahovat mimo jiné seznam oprav, které je Nájemce povinen provést a/nebo uhradit. Předávací protokol bude taktéž obsahovat soupis všech věcí náležejících do Věci hromadné, kterou Nájemce vrací Pronajímateli v souladu s pravidly uvedenými v čl. 5 této Smlouvy. Schůzka během které je vyplněn a potvrzen Předávací protokol se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané Pronajímatelem. Pokud se Nájemce bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude Předávací protokol vyhotoven Pronajímatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.
- 15.1 Pokud Nájemce nepředá nebo si ponechá Předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část ve svém držení včetně Věci hromadné po ukončení nájmu bez výslovného souhlasu Pronajímatele, zaplatí Nájemce Pronajímateli (za každý započatý měsíc) (i) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2x) aktuálního Nájemného, která bude Nájemcem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení Nájmu, a není-li nájem vyšší než 200.000,- Kč, pak tvoří základ smluvní pokuty tato částka; a (ii) veškeré škody, přímé nebo následné, které Pronajímateli vzniknou z důvodů takového držení Předmětu nájmu včetně Věci hromadné Nájemcem po smluvené lhůtě. Vznik ani přijetí Nájemného Pronajímatelem v této výši nemůže znamenat uznání nároku Nájemce na držení Předmětu nájmu nebo omezení nebo vzdání se Pronajímatelova nároku na práva

nebo opravné prostředky zaručené touto Smlouvou nebo příslušnými právními předpisy. Náhrada škody je předmětem samostatného plnění vedle smluvní pokuty.

## 16. ZADRŽOVACÍ PRÁVO

Pronajímatel bude mít, v souladu s platnými právními předpisy (ustanovení § 2234 Občanského zákoníku), zadržovací právo vůči každé věci, která je majetkem Nájemce a která byla Nájemcem přinesena do prostor vybudované Budovy a/nebo umístěna na a/nebo v Předmětu nájmu, nenáleží-li tato věc v souladu s pravidly uvedenými v čl. 5 této Smlouvy do Věci hromadné, jako zajištění jakýchkoli právních nároků týkajících se zejména Nájemného a jakýchkoli dalších nároků, které bude Pronajímatel vůči Nájemci mít. Podpisem této Smlouvy vyjadřuje Nájemce souhlas s tím, aby Pronajímatel toto zadržovací právo uplatňoval v souladu s ustanovením § 2234 Občanského zákoníku.

## 17. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 17.1 Veškerá práva a povinnosti, která jsou touto Smlouvou zaručená nebo uložena jednotlivým Stranám se rozšiřují a jsou závazná také pro nástupce Pronajímatele a nástupce a nabyvatele práv a povinností Nájemce, podle toho, jaký případ nastane. Pokud existuje více než jeden (1) Nájemce, všichni Nájemci budou společně a nerozdílně odpovídat Pronajímateli za plnění všech závazků a podmínek této Smlouvy. Pouze Pronajímatel má výhradní a neomezené právo převést na třetí osobu, zcela nebo částečně, veškeré své pohledávky získané na základě této Smlouvy nebo jakýchkoliv jiných smluv. Nájemce není oprávněn postoupit svá práva ani převést své povinnosti z této Smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn převést veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy (včetně této Smlouvy jako celku) na jakoukoli jinou osobu. Postoupení této Smlouvy nebo jakékoli její části Pronajímatelem je vůči Nájemci účinné okamžikem, kdy bude Nájemci postoupení této Smlouvy prokázáno.
- 17.2 Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakékoli ustanovení této Smlouvy (včetně jakéhokoli jejího Odstavce, Článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
- 17.3 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, pokud jakákoli osoba uplatňuje k Předmětu nájmu vlastnické a/nebo jakékoli jiné právo, žádá-li jeho vydání či vyklizení a/nebo ruší-li v užívání Nájemce imisemi a/nebo jakýmkoli jiným způsobem. Pronajímatel po takovémto oznámení určí, zda bude uplatňovat ochranu Nájmu sám a/nebo ponechá uplatňování takovéto ochrany na Nájemci. Nájemce nemá z uvedeného důvodu právo ukončit tuto Smlouvu, dokud nebude bezúspěšně využít poslední opravný, nápravný a/nebo ochranný prostředek přicházející v úvahu (zejména, nikoliv však pouze, zdržovací žaloba, žaloba na vyklizení, žaloba k rozhodčímu soudu, smírčí jednání, odvolání, dovolání, ústavní stížnost, žaloba k Evropskému soudu pro lidská práva aj.).

- 17.4 Tato Smlouva se řídí ustanoveními Občanského zákoníku. Strany vylučují aplikaci ustanovení §§ 1766, 1793, 1794, , 1977 – 1979, 2223 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na veškerá práva a povinnosti Stran vzniklá na základě této Smlouvy.
- 17.5 Strany tímto prohlašují, že v této Smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze Stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této Smlouvy. Veškerá praxe Stran a veškeré jejich zvyklosti jsou vyjádřeny v této Smlouvě. Strany se nebudou dovolávat zvyklostí a praxe Stran, které z této Smlouvy výslovně nevyplývají. Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této Smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si Strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.
- 17.6 Tato Smlouva není smlouvou uzavíranou v běžném obchodním styku s větším počtem osob ve smyslu ustanovení § 1752 Občanského zákoníku. Strany tímto prohlašují, že měly skutečnou příležitost obsah této Smlouvy, včetně jejích základních podmínek ovlivnit, a nejedná se tak o smlouvu uzavíranou adhezním způsobem ve smyslu ustanovení § 1798 a násl. Občanského zákoníku.
- 17.7 Započtení pohledávek se řídí platnou právní úpravou s tím, že strany vzájemně vylučují započtení dosud nesplatných pohledávek.
- 17.8 Bez ohledu na jakákoliv protichůdná ustanovení této Smlouvy, se Pronajímatel nedopustí porušení a bude oprávněn odložit skončení jakékoli lhůty stanovené touto Smlouvou, a to v případě výskytu okolnosti vyšší moci, kterou je každá situace, kterou nemůže Pronajímatel ovlivnit, zejména válka, stávka nebo výluha, výpadek elektrické energie, přírodní katastrofy (požár, záplavy, krupobití, atd.), veřejná nařízení, úpadek dodavatele nebo jeho poddodavatelů, nemožnost zajistit dodávky nutné pro řádné splnění povinností podle této Smlouvy (jako například elektřinu, vodu, palivo nebo další veřejné služby), nevydání nebo odebrání jakýchkoli povolení nebo potvrzení potřebných pro řádné plnění povinností Pronajímatele podle této Smlouvy nebo jakákoli další závažná situace, která by mohla být považována za okolnost vyšší moci, neboť se vymyká kontrole Pronajímatele. Pronajímatel je povinen Nájemce o takové okolnosti vyšší moci informovat.
- 17.9 Práva z této Smlouvy se promlčují ve lhůtě deseti (10) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna. Strany tímto prohlašují, že nejsou v postavení slabší Strany a tedy že prodloužení promlčecí lhůty nebylo vynuceno druhou Stranou jako stranou v právním vztahu silnější.
- 17.10 Nájemce na sebe tímto přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku.
- 17.11 Uzavření této smlouvy schválila Rada města Kladna na své 4. schůzi dne 19. 2. 2024.
- 17.12 Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí tu skutečnost, že je pronajímatel ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, správcem osobních údajů subjektů údajů a že zpracovává osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zpracovávat osobní údaje nájemce pouze k účelu danému touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k

účelu danému touto smlouvou. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách [www.samk.cz/ochrana-osobnich-udaju-dle-gdpr](http://www.samk.cz/ochrana-osobnich-udaju-dle-gdpr).

17.13 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po 1 (jednom) stejnopisu. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.

17.14 Tuto Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody (ať již učiněné v písemné, ústní nebo jiné formě) mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy.

17.15 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Stranami s tím, že podpisy Stran následují na další straně, ledaže podléhá zápisu do registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. V takovém případě nabývá účinnosti nejdříve zápisem do tohoto registru.

17.16 Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této Smlouvy:

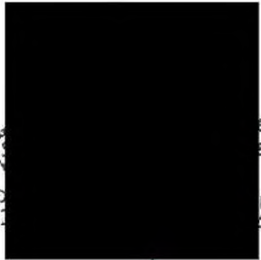
Příloha 1: výpis z katastru nemovitostí a vymezení předmětu podnájmu


Příloha 2: Soupis souboru movitých věcí v nájmu

- 8 -03- 2024

V Kladně dne ..... 2024

**NA DŮKAZ ČEHOŽ** připojují Strany vlastnoruční podpisy následovně:

  
1  
Společnost s r.o.  
Sídlo: ..... no 4  
IČ: ..... 4 170  
("Pronajímatel")

  
("Nájemce")