



S M L O U V A č. O2024037
*o nájmu části pozemku určeného k podnikání
v areálu Koupaliště Brná*

Pronajímatel: Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace
zastoupený: Ing. Tomášem Vohryzkou, ředitelem
sídlo: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 71238301
DIČ: CZ71238301
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem
č
ID datové schránky 9fgk5zv
Organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739

na straně jedné

a

Nájemce: Michal PRETL
sídlo: Masarykova 3087/14, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 88558347
DIČ: není plátce
bankovní spojení: ČSOB
č. účtu:
kontakt:
ID datové schránky uv5nqri

na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu pozemku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

I. Účel smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem pozemků parc. č. 921/20, 921/22, 921/24, 921/25 a 921/26 a stavby bez č.ev. a č.p. umístěné na pozemku parc. č. 921/20 a 2 kurtů pro plážový volejbal umístěných na pozemku parc. č. 921/25 vše v katastrálním území Brná nad Labem (obec Ústí nad Labem).
2. Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy, a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.
3. Účelem této smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka pozemků a budovy umístěné na pozemku parc.č. 921/20 a 2 kurtů na plážový volejbal umístěných na pozemku parc. č. 921/25 (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který na pozemcích parc. č. 921/22, 921/24, 921/25 a 921/26 o celkové výměře **2.500 m²** bude provozovat kurty plážového volejbalu, občerstvení a prostor pro trávení volného času.
4. Nájemce bude využívat pozemky a část stavby bez č.ev. a č.p. umístěné na pozemku parc. č. 921/20 pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
5. Nájemce přejímá pozemky se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání touto smlouvou předmět nájmu:
 - 2 kurty pro plážový volejbal umístěné na pozemku parcelní číslo 921/25, včetně sloupů na síť
 - dřevěný stánek o rozměrech 3x6 m
 - sociální zařízení umístěné v budově bez č.ev. a č.p. stojící na pzemku parc. č. 921/20,
 - dále pak pozemky parc. č. 921/22, 921/24, 921/25 a 921/26vše v katastrálním území Brná nad Labem (obec Ústí nad Labem), zapsáno na LV č. 6155, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, část obce Ústí nad Labem – Střekov, o celkové výměře těchto pozemků **2.500 m²** (dále jen „pozemek“), za účelem provozování kurtů plážového volejbalu, občerstvení a prostor pro trávení volného času. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v areálu Koupaliště Brná je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel souhlasí s umístěním 2 ks reklamních bannerů na plot oddělující pozemky od cyklostezky.
3. O předání pozemku bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo na pozemku v areálu koupaliště.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2029.**
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) nedojde.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
 - a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrad za služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 10 dnů ode dne jejich splatnosti
 - b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. V. písm. B) odst. 1., až 17. této smlouvy, zejména se za hrubé porušení povinností se považuje umožnění návštěvy koupaliště zákazníkům nájemce bez uhrazení vstupného.
 - c) bez souhlasu pronajímatele označí prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikáníSmluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až c) je výpovědní doba 7 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci. Výpověď se považuje za doručenou jejím převzetím druhou stranou, případně též pátým dnem jejího předání držiteli poštovní licence v případě, že druhá smluvní strana písemnost nepřevzme či odmítne převzít.
5. Skončí-li nájem, je nájemce povinen pozemky vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, nejpozději k poslednímu dni nájemního vztahu. O vrácení předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
6. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že budou využívat datové schránky, jejichž identifikátory jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za využití pozemku k přístupu nebo úhrad či záloh za služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení nájemce. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.
8. Počínaje rokem následujícím může být nájemné valorizováno o úředně priznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inlace“) za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného kalendářního roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok na základě písemné výzvy pronajímatele obsahující takto valorizovaný výpočet nové výše nájemného.

Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají roční nájemné ve výši **60.000,00 Kč**. Nájemné za využití části pozemku je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné bude hrazeno v šesti stejných měsíčních splátkách v období od 1.4. do 30.9.
2. Po dobu nájmu, bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat elektrickou energii, pitnou vodu a termální vodu. Tyto energie bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě skutečné spotřeby dle nainstalovaných podružných měřidel na základě fakturace přímého dodavatele služeb. Stav měřidel bude řádně zaznamenán v Předávacím protokolu při předání prostor nájemci.
Po dobu nájmu, bylo dále dohodnuto, že pronajímatel poskytne nájemci službu – likvidace odpadu od 1.4. do 30.9., kterou bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně paušálně, a to ve výši **500,00 Kč + DPH** v zákonné výši.
3. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a služby podle odst. 1. a 2. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
Smluvní strany se dohodly, že faktury budou zasílány pouze elektronicky, a to na emailovou adresu. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu předem, na počátku daného období.
4. V případě, že nebude nájemce oprávněn v důsledku rozhodnutí vlády vykonávat svou činnost na základě živnostenského oprávnění, smluvní strany se dohodly, že po dobu trvání takového stavu nebude nájemce hradit měsíční nájemné dle odst. 1 tohoto článku. Po obnovení činnosti bude nájemce hradit měsíční nájemné a služby dle odst. 1 a 2 tohoto článku.
5. Při částečném omezení provozu nájemce z důvodu vládních rozhodnutí, budou smluvní strany jednat o individuální výši nájemného.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

A) Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci přenechat do dočasného užívání předmět nájmu.
2. Předat nájemci podklady k vypracování bannerů, které budou umístěny na plot volejbalové arény v souladu s touto smlouvou.
3. Předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci na základě předávacího protokolu.
4. Zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
5. Zajistit pro nájemce číslované vstupenky, pro návštěvníky kurtů, aby mohli navštívit Koupaliště Brná.
6. Ve spolupráci s nájemcem vybudovat hřiště na pétanque a workoutové hřiště. K této akci bude sjednána další písemná dohoda ohledně finančního podílu nájemce a pronajímatele.
7. Udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.
8. Poskytnout nájemci součinnost při zajišťování umístění mola.

B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat předmět nájmu dle této smlouvy v souladu s jeho technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu ze živnostenského rejstříku, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2.
2. V prostorech daných do nájmu plně dodržovat všechny právní předpisy související s účelem této smlouvy (tj. provozování kurtů na plážový volejbal, stánek s občerstvením a prostor pro trávení volného času), hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.
3. Provozovat k rezervaci kurtů rezervační systém REENIO, připravený pronajímatelem.
4. Provozovat kurty minimálně po dobu otevření koupaliště Brná.
5. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
6. Provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou.

7. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Během pronájmu udržovat pořádek a starat se o čistotu pronajatých pozemků, každý den, po skončení i během provozní doby pronajatý prostor vždy řádně uklidit.
9. Strpět umístění kamery, pouze pro ochranu majetku a osob. Kamera bude v provozu v souladu s nařízením zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
10. Po skončení nájmu uvést prostor do původního stavu, pokud písemně nebylo dohodnuto jinak. V případě, že nájemce prostor do původního stavu neuvede (nepořádek, znečištěný prostor aj.), bude nájemce pronajímatelem vyzván k dodatečnému úklidu. Pokud nájemce prostor neuvede do původního stavu ani do 10 dnů od písemného upozornění, zavazuje se uhradit pronajímateli jednorázovou částku ve výši 10.000,00 Kč vč. DPH dle zákona o DPH v platném znění na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
11. Umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smlouvenému účelu.
12. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej do nájmu převzal, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám, zhodnocení a jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.
14. Neshromažďovat žádný majetek, materiál, odpad apod. na pronajatých ani přilehlých pozemcích, které nejsou předmětem nájmu.
15. Využívat ke vstupu na pronajaté pozemky pouze bránu a branku z cyklostezky.
16. Neumožnit vstup do areálu Koupaliště Brná všem osobám, které řádně nezaplatily vstupné. Jak v pracovní době i mimo pracovní dobu Koupaliště Brná.
17. Každý týden vyúčtovat se zástupci pronajímatele vstupné, za vstupenky, které prodal návštěvníkům kurtů, aby jim umožnil návštěvu Koupaliště Brná.
18. Umožnit vstup na pronajaté pozemky a plně zabezpečovat kvalitní služby i návštěvníkům Koupaliště Brná.
19. Vybavit pronajatý prostor potřebným inventářem a vybavením pro zabezpečení kvalitních služeb.
20. Alespoň týden předem informovat pronajímatele o konání větší společenské akce na pronajatých pozemcích a zajistit na tyto akce pořadatelskou službu – dohled, aby návštěvníci akce nemohli využívat Koupaliště Brná. Porušení tohoto bodu se považuje za hrubé porušení smlouvy.

VI. Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit prostor štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
4. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, kdy nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží zřizovatel pronajímatele.
5. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
6. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy

č. 1 – Nákres

V Ústí nad Labem dne 4.3.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Tomáš Vohryzka, ředitel
Městské služby Ústí nad Labem
příspěvková organizace

.....
Michal PRETL

Souhlas zřizovatele pronajímatele

12.3.2024

.....
Ing. Věra Nechybová
náměstkyně primátora

Příloha č. 1

