



**S M L O U V A č. O2024047**  
*o nájmu prostor a části pozemku určených k podnikání  
v areálu Koupaliště Brná*

**Pronajímatel:** Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace  
zastoupený: Ing. Tomáš Vohryzka, ředitel  
sídlo: Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 71238301  
DIČ: CZ71238301  
bankovní spojení:

datová schránka 9fgk5zv  
Organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739,  
(dále jen „pronajímatel“)

*na straně jedné*

**a**

**Nájemce** LungoCafe s.r.o.  
Zastoupený Blanka Týce, jednatelka  
Sídlo Presslova 550/17, 400 11 Ústí nad Labem  
IČ 17543304  
DIČ není plátce  
Bankovní spojení  
Datová schránka  
(dále jen „nájemce“)

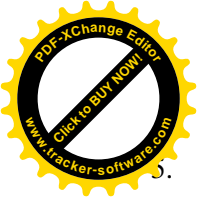
*na straně druhé*

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 budovy bez čísla popisného nebo evidenčního (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. 921/3 katastrálního území Brná nad Labem (obec Ústí nad Labem), a zároveň vlastníkem pozemků parc. č. 921/3 a 921/4 katastrálního 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 budovy a pozemků (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který ve 2 místnostech budovy bez č. p. nebo evidenčního která je součástí pozemku parc. č. 921/3 o výměře **17 m<sup>2</sup>** a na části pozemku parc. č. 921/4 o výměře **15 m<sup>2</sup>** bude provozovat stánek s občerstvením a prostranství pro stoly a lavičky. Místnosti jsou vybavené zařizovacími předměty (odsavač par, průtokový ohřívač vody včetně umyvadla a dvojdfez).
4. Nájemce bude využívat místnosti a část pozemku pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.



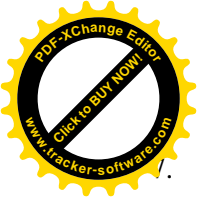
5. Nájemce přejímá místnosti a část pozemku se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

## II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání touto smlouvou předmět nájmu, 2 místnosti v budově bez čísla popisného nebo evidenčního v areálu Koupaliště Brná, Lázeňská 459, 403 21 Ústí nad Labem (jiná stavba), která je součástí pozemku **parc. č. 921/3**, část obce Ústí nad Labem – Brná nad Labem, zapsáno na LV č. 1331 pro katastrální území Brná nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře těchto prostor **17 m<sup>2</sup>**, za účelem provozování podnikatelské činnosti – hostinská činnost, a to **provozování stánku s občerstvením**, tyto prostory jsou pronajímány se zařízením (odsavač par, průtokový ohřívač vody, dvojdřez). Detailní popis zařízení bude řádně uveden v Předávacím protokolu při předání prostor nájemci.  
Část pozemku v areálu Koupaliště Brná – pozemek **parc. č. 921/4**, k. ú. Brná nad Labem, vše zapsáno na LV č. 1331, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, část obce Ústí nad Labem – Brná nad Labem, o celkové výměře těchto prostor celkem **15 m<sup>2</sup>**, za účelem provozování podnikatelské činnosti – hostinská činnost, a to **prostranství pro stoly a lavičky**.  
Detailní vymezení částí pozemků a prostor a jejich umístění v areálu Koupaliště Brná je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
2. O předání předmětu nájmu 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. 5. 2024 do 30. 9. 2024**.
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 úhrady za využití části pozemku k přístupu 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 18. této smlouvy
  - 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 místnosti a pozemky vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím 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 v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.



7. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů (záloh) na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Takto zvýšenou úhradu záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně a tento je povinen takto zvýšenou úhradu záloh doplatit zpětně od doby, kdy došlo ke shora uvedenému nárůstu cen.
8. 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.

#### IV. Nájemné

1. Po dobu nájmu bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli nájemné ve výši **10.175,00 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.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat elektrickou energii a pitnou 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.  
Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci službu – likvidace odpadu, 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:  
.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

##### A) Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci přenechat do dočasného užívání předmětné místnosti a předmětnou část pozemku. Místnosti jsou zařízené zařízovacími předměty a část pozemku je pronajímána nezařízená bez jakéhokoli vybavení.
2. Po dobu trvání nájmu dle této smlouvy umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu přes část pozemku parc. č. 921/4 v k. ú. a par. č. 921/3 v k. ú. Brná nad Labem, a to v rozsahu, který je přesně vymezen v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
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. Udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

##### B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat prostory dané do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jeho stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu z obchodního 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 stánku občerstvením), hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města.
3. Během pronájmu udržovat pořádek a starat se o čistotu pronajatých pozemků, každý den, po skončení i během provozní doby pronajatý prostor vždy řádně uklidit. Pokud nebude předmět nájmu uklizen, bude nájemci účtována pokuta za každý den úklidu provedeného ze strany pronajímatele ve výši **200,00 Kč** za každý úklid.
4. 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 **1.200,00 Kč vč. DPH** dle zákona o DPH v platném znění na základě faktury pronajímatele splatné do 15 dnů od doručení výzvy.

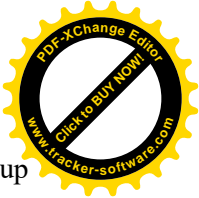


dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorech daných do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob. Vznikne-li škoda na majetku, je nájemce povinen v dohodnutém termínu závadu odstranit. V případě nedodržení termínu bude oprava provedena pronajímatelem na náklady nájemce.
6. Provádět běžnou údržbu pronajatých prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých prostor.
7. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Umožnit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od jeho předchozího upozornění přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.
9. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. 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.
11. Předložit pronajímateli jmenný seznam všech zaměstnanců nájemce, kteří budou obsluhovat prodejní stánek s občerstvením v areálu Koupaliště Brná, a to v den podpisu smlouvy.
12. Neshromažďovat žádný majetek, materiál, odpad apod. na přilehlých pozemcích, které nejsou předmětem nájmu. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 500,00 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení.
13. Využívat klíč od brány pro zásobování, který je k dispozici v hlavní pokladně areálu Koupaliště Brná, pouze v souladu s touto smlouvou, tj. k zásobování prodejního stánku, a to na dobu nezbytně nutnou pouze v době před otevírací dobou koupaliště. Po 9:00 hod ráno již nebude umožněn nájemci vjezd vozidlem do areálu Koupaliště.
14. Neumožnit vstup do areálu Koupaliště Brná osobám, které řádně nezaplatily vstupné.
15. Plně respektovat návštěvní řád Koupaliště Brná, především tu část, která stanovuje příchod a odchod pracovníků všech firem, které se podílejí na provozu koupaliště a pokyny vedení koupaliště. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s obsahem aktuálního návštěvního řádu a zavazuje se sledovat a dodržovat všechny změny návštěvního řádu po dobu trvání této smlouvy.
16. Plně zabezpečovat kvalitní služby pro návštěvníky Koupaliště Brná a vybavit pronajatý prostor potřebným inventářem a vybavením pro zabezpečení kvalitních služeb.
17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že na části pronajatého prostranství je možné umístit pouze jeden stůl pro kuřáky. Tento stůl musí být viditelně označen tabulkou „KOUŘENÍ POVOLENO“ v souladu se zákonem 65/2017 Sb. o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek.

## 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, v platném znění, 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.
5. Smluvní strany prohlašují, že umožnění přístupu k předmětu nájmu přes pozemek parc. č. 921/4 a parc. č. 921/3 nenahrazuje ani není považováno za trvalé umožnění přístupu ani za jakékoli věcné břemeno přístupu či jiné obdobné právo přístupu k uvedeným stavbám a umožnění přístupu dle této smlouvy je omezeno trváním nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany rovněž potvrzují, že nájemce nikdy přístup ke



svým stavbám zajištěn neměl ani v minulosti nebyl nositelem jakéhokoli práva, které by mu přístup umožňovalo, vyjma případných dřívějších práv nájemních.

## 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 2 vyhotoveních, kdy nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
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

č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem dne 20.5.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....  
**Blanka Týce, jednatelka**  
**LungoCafe s.r.o.**

Příloha č. 1





## Výpis z veřejné části živnostenského rejstříku

Platnost k 26.04.2024 13:45:51

Obchodní firma: **LungoCafe s.r.o.**  
Adresa sídla: **Presslova 550/17, 400 11, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum**  
Identifikační číslo osoby: **17543304**  
Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **31.08.2022**

*Statutární orgán nebo jeho členové:*

Jméno a příjmení: **Blanka Týce (1)**  
Vznik funkce: **15.09.2022**  
Jméno a příjmení: **Miloš Týce (2)**  
Vznik funkce: **15.09.2022**

*Živnostenské oprávnění č.1*

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**  
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**  
Vznik oprávnění: **15.09.2022**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Odpovědný zástupce:*

Jméno a příjmení: **Blanka Týce (1)**  
Ustanoven dne: **31.08.2022**

*Živnostenské oprávnění č.2*

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**  
Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb  
Velkoobchod a maloobchod  
Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím  
Ubytovací služby  
Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí  
Pronájem a půjčování věcí movitých  
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení  
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené**  
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**  
Vznik oprávnění: **15.09.2022**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Živnostenské oprávnění č.3*

Předmět podnikání: **Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin**  
Druh živnosti: **Koncesovaná**  
Vznik oprávnění: **15.09.2022**  
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

*Provozovny k předmětu podnikání číslo*

*1. Hostinská činnost*

Adresa: **Masarykova 780/228, 400 01, Ústí nad Labem - Klíše**  
Identifikační číslo provozovny: **1015096361**  
Zahájení provozování dne: **20.03.2024**

*3. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin*



Adresa: **Masarykova 780/228, 400 01, Ústí nad Labem - Klíše**  
Identifikační číslo provozovny: **1015096361**  
Zahájení provozování dne: **20.03.2024**

---

**Seznam zúčastněných osob**

Jméno a příjmení: **Blanka Týce (1)**  
Datum narození: **[REDACTED]**  
Občanství: **Česká republika**

---

Jméno a příjmení: **Miloš Týce (2)**  
Datum narození: **[REDACTED]**  
Občanství: **Česká republika**

---

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Ústí nad Labem**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.