



Smlouva o nájmu nemovité věci

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění, v takto:

1. Účastníci

- 1.1. **Město Mělník**, se sídlem Městského úřadu náměstí Míru 1, 276 01 Mělník, identifikační číslo osoby 237051, daňové i.č. CZ00237051, bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Mělník, číslo účtu 29022-0460004379/0800, zastoupené MVDr. Ctíradem Mikešem, starostou, dále jen „pronajímatel“
- 1.2. **Sirůček a Patík s.r.o.**, se sídlem Brozánky 6, 276 01 Hořín identifikační číslo 27236161 zastoupená jednatelem Jaroslavem Kapounem, Luděkem Patíkem a Tomášem Sirůčkem společnost vedená u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 106624 dále jen „nájemce“

2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník pro obec a katastrální území Mělník jako výlučný vlastník: areálu Autocampu Mělník, v ul. Klášterní v Mělníku č.p. 3906, sestávající se z parc. č. 4053/1 o vým. 2 049 m², p. č. 4054 o vým. 2 662 m², p. č. 4055/1 m² o vým. 3 270 m², p. č. 4056/1 o vým. 20 947 m², p. č. 8050/3 o vým. 111 m², p. č. 4056/31 – parkoviště o vým. 2 289 m², p.č. 4056/32 – zeleň o vým. 321 m² a ze staveb na parcelách p.č.4055/2 o výměře 255 m² – ubytovací zařízení, ubytovny na p. č. 4055/5 o vým. 527 m², bezbariérové chatky na p. č. 4056/4 o vým. 53 m², recepce na p. č. 4056/5 o vým. 120 m², restaurace na p. č. 4056/2 o vým. 382 m², sociálního zařízení (muži + ženy) na p. č. 4056/33 o vým. 309 m², chatek se soc. zařízením na parcelách č. 4056/6,7,8,9,10,11 a na p. č. 4056/26,27,28,29 v počtu 10 ks o celkové výměře 435 m² (5x44 a 5x43), chatek malých bez soc. zařízení na parcelách č. 4056/12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 v počtu 14 ks o celk. výměře 349 m² (13x25 + 1x24), občanské vybavenosti – kuchyně na p. č. 4056/3 o vým. 81 m², UNIMO I o vým. 389 m² na p. č. 4056/39 a skladu o vým. 45 m² na p. č. 4056/1; část obce Mělník.
- 2.2. Svůj vlastnický titul osvědčil pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, LV č. 10001.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel pronajímá nemovitou věc uvedenou shora v článku 2.1. nájemci, a to za podmínek dále uvedených.
- 3.2. V předmětu nájmu jsou umístěny věci movité, jejichž seznam je součástí předávacího protokolu. Ohledně těchto movitých věcí, které nájemce v souvislosti s nájmem převzal do svého užívání, platí, že mezi účastníky vznikla smlouva o výpůjčce, tedy smlouva o bezplatném užívání těchto movitých věcí. Smlouva o výpůjčce zaniká bez dalšího současně s nájmem nemovité věci, přičemž nájemce není oprávněn k užívání těchto movitých věcí samostatně mimo pronajatou nemovitou věc a mimo existenci nájmu.

- 3.3. Nájemce nemovitou věc již fakticky užívá za účelem provozování autocampu dle jejich nabídky ze dne 30. ledna 2005 a na základě nájemní smlouvy ze dne 20. 4. 2005 uzavřené do 31. 3. 2015, s možností prodloužení smlouvy maximálně o dalších 10 let. O předání a převzetí nemovité věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za pronájem shora uvedené nemovité věci nájemné, a to za podmínek dále uvedených.
- 3.5. Smluvní strany tímto shodně konstatují, že nájemce provedl v souladu s dodatkem č. 2 ze dne 28. 2. 2014 ke smlouvě o nájmu areálu AUTOCAMP MĚLNÍK ze dne 20. 4. 2005 ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 3. 2009 technické zhodnocení a kolaudaci budovy UNIMO I v areálu mělnického autocampu v ul. Klášterní č.p. 3906 v celkové výši 243 494,- Kč vč. DPH. Tato částka ve výši 243 494,- Kč bude v souladu s výše uvedeným dodatkem č. 2 započítána pronajímatelem na smluvní nájemné.
- 3.6. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že nemovitosti vyžadují postupnou rekonstrukci nemovitostí („technické zhodnocení“). Smluvní strany se tímto dohodly, že technické zhodnocení je povinen provést nájemce se souhlasem pronajímatele na vlastní náklady investicí ve výši 12 mil. Kč vč. DPH ve 3 etapách, od r. 2015 do r. 2022, přičemž v I. etapě v roce 2015 bude proinvestována částka 5 mil. Kč vč. DPH, ve II. etapě do r. 2019 též částka 5 mil. Kč vč. DPH a ve III. etapě do roku 2022 částka ve výši 2 000 000,- Kč vč. DPH. Investiční záměry, povinnost investic po etapách, budou předloženy pronajímateli v dostatečném předstihu tak, aby mohly být projednány a schváleny v orgánech města Mělníka nejpozději do 2 měsíců před započítáním každé etapy a podepsány oběma stranami. Výběrové řízení na dodavatele stavebních a jiných úprav bude probíhat v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek a dalšími zákony, za účasti zástupce pronajímatele. Po provedení rekonstrukce, tj. po každé etapě je nájemce povinen předložit kopie faktur za provedené technické zhodnocení, doklad o kolaudaci a fotodokumentaci (původní stav, průběh stavebních prací, konečný stav). Při předání technického zhodnocení areálu po každé etapě bude sepsán protokol. Na základě tohoto protokolu dojde na straně pronajímatele k navýšení hodnoty pronajímaného majetku. Částka za provedené a schválené technické zhodnocení bude započítána pronajímatelem na smluvní nájemné, či na úhradu nájemného upraveného o inflační doložku. Nájemce se zavazuje zajistit veškerá potřebná povolení a dokumentaci k provedení technického zhodnocení. Po započtení technického zhodnocení (celkově schválených investic) na nájemné bude nájemce opět hradit nájemné za pronajaté nemovitosti v souladu s čl. 5., odstavcem 5.1.
- 3.7. Pronajímatel zmocňuje podpisem této smlouvy nájemce k tomu, aby u příslušného stavebního úřadu podával jako zmocněnec pronajímatele žádosti potřebné k zajištění technického zhodnocení ve shora označeném směru a činil veškeré právní úkony směřující k dosažení rekonstrukce. Pronajímatel se zavazuje na žádost nájemce vystavit plnou moc jako samostatný doklad o oprávnění nájemce jednat za pronajímatele v uvedených věcech.
- 3.8. Nájemce se zavazuje v rámci stavebního řízení plně respektovat veškeré výzvy stavebního úřadu a dotčených orgánů tak, aby bylo technického zhodnocení dosaženo bez zbytečného prodloužení a ve lhůtách stanovených obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen uzavírat v rámci rekonstrukce s dodavateli prací řádné smlouvy, sledovat termíny a zákonné předpisy.
- 3.9. Nájemce se zavazuje průběžně informovat pronajímatele o průběhu stavebního řízení a na výzvu pronajímatele doložit písemnou formou potřebné skutečnosti.

- 3.10. V případě ukončení nájmu pronajímatelem či odstoupením pronajímatele čl. 10 odst. 10.1.2. z důvodu závažného porušení smluvních povinností ze strany nájemce je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 40% z nevypořádaného technického zhodnocení.

4. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu specifikovaný v článku 2.1. smlouvy bude užíván jako prostor pro provozování autocampu.

5. Nájemné

- 5.1. Nájemné od doby uzavření nájemní smlouvy (čl. 9. odst. 9.1.) za předmět nájmu podle článku 2.1. je stanoveno ve výši Kč 1 200 000,-- a rok, slovy jedenmiliondvěstětisíkorunčeských.
- 5.2. Přijaté nájemné ve formě provedeného technického zhodnocení pronajímatel časově rozliší vždy na příslušné zdaňovací období. Nájemce obdrží do 15 dnů od předání technického zhodnocení potvrzení o předplacení nájmu ve formě technického zhodnocení.
- 5.3. Nájemné je osvobozeno podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty od placení DPH.
- 5.4. Nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do 30. dne běžného kalendářního měsíce, za který se platí, a to na shora uvedený bankovní účet pronajímatele, variabilní symbol 910 0000 270.
- 5.5. Účastníci si sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které je pronajímatel oprávněn jednostranně k 1. dubnu příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, pokud míra inflace přesáhne jednorázově 5% včetně. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. dubna daného roku do doby dalšího zvýšení nájemného a současně se stane základem pro následnou úpravu nájemného.
- 5.6. Nájemce je povinen hradit v pronajaté nemovitosti služby s nájmem spojené, zejm. elektrickou energii, teplo, vodné a stočné atp. dodavatelům svým jménem a na svůj náklad.
- 5.7. Smluvní strany se dále tímto dohodly, že pokud se kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy objeví potřeba provést další rekonstrukci většího rozsahu, budou řešit provedení a financování této rekonstrukce samostatnou dohodou.
- 5.8. Současné i budoucí daně a poplatky vážící se k vlastnictví předmětu nájmu hradí pronajímatel.
- 5.9. Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik obsazení a vyklizení předmětu nájmu. V případě, že nájemce předmět nájmu po skončení nájmu nevyklidí, pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně vyklidí.

6. Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, zničením nebo jiným zneužíváním.

- 6.2. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavby ani stavební úpravy, pakliže tyto nebyly předem schváleny pronajímatelem (rozhodnutím RM). Rekonstrukce, zásadní stavební úpravy, změny v užívání pronajatých prostor, jakož i jejich přenechání do podnájmu třetí osobě (resp. některé části, nebo pronajatého inventáře), podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Toto omezení se nevztahuje na krátkodobý podnájem v trvání jednoho týdne.
- 6.3. Nájemce hradí náklady spojené s údržbou předmětu nájmu. Za opravu a údržbu s charakterem obvyklého udržování se pro účely této smlouvy považuje jednotlivá oprava a údržba jedné věci s náklady nepřesahujícími Kč 10 000,-- (bez DPH)
- 6.4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození předmětu nájmu, která způsobil sám. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 6.5. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat řádně a pouze k účelu, ke kterému byl pronajat. Nájemce je povinen zabezpečovat úklid předmětu nájmu a přilehlých prostor vč. sečení trávy.
- 6.6. Nájemce je povinen každoročně předkládat pronajímateli požadavky na plán investic, údržby a nezbytných oprav na další kalendářní rok, a to na základě výzvy pronajímatele.
- 6.7. Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout pronajímateli a třetím osobám v souvislosti s provozováním jeho činností.
- 6.8. Nájemce se zavazuje v rámci pojištění poskytovat součinnost pronajímateli při uplatnění všech nároků na pojistné plnění vzniklé v souvislosti s haváriemi a jejich následky v pronajaté nemovité věci.
- 6.9. Nájemce je povinen v pronajatém předmětu nájmu dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti apod.)
- 6.10. Nájemce je povinen zabezpečovat provádění všech periodických i mimořádných revizí v souladu s právními předpisy, rozhodnutími orgánů státní správy a vždy jedno vyhotovení o provedené revizi doložit na vědomí pronajímateli.
- 6.11. Po dobu provozu koupaliště bude maximální výše parkovného na parkovišti před areálem Autocampu 30,- Kč za jeden den.
- 6.12. Nájemce je povinen v průběhu nájmu po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem strpět demolici UNIMO II. a nebude požadovat jakékoliv náhrady z důvodu demolice a případného omezení provozu. Po ukončení demolice bude dodatkem ke smlouvě rozšířen předmět smlouvy o tuto předmětnou parcelu či pozemek, přičemž nájemné zůstává nezměněno.

7. Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná stavba je pojištěná.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

8. Další ujednání

- 8.1. Pronajímatel prohlašuje, že proti němu není vedena exekuce, výkon rozhodnutí, nebo insolvenční řízení a ani že nejsou splněny podmínky, aby proti němu mohla být vedena exekuce, výkon rozhodnutí nebo podán návrh na zahájení insolvenčního řízení.
- 8.2. Pronajímatel se zavazuje, že nemovitost uvedenou v článku 2.1. po dobu trvání této smlouvy nezatíží věcným břemenem, zástavním právem, jiným věcným právem či jiným právem třetí osoby, vyjma práv osob dodávajících energie a média (voda, plyn, elektřina atd.).
- 8.3. Technické zhodnocení pronajatých prostor provedené na náklady nájemce odepisuje daňově i účetně dle příslušných zákonů o účetnictví vlastníků objektu. Vlastník objektu o vynaložené náklady na technické zhodnocení zvýší cenu objektu.
- 8.4. Pořizovací cenu za opravy, provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele, které budou nad rámec běžné údržby a drobných oprav, promítne nájemce do svých nákladů ve zdaňovacím období, v němž bude ukončena tato oprava. Pronajímatel vykáže v této výši ve shodném zdaňovacím období tuto cenu jako svůj nepeněžní příjem.
- 8.5. V případě, že pronajímatel vypoví nájem z důvodů veřejného zájmu, bude nájemci pronajímatelem uhrazena zůstatková hodnota skutečně vynaloženého technického zhodnocení předem schváleného pronajímatelem, ve které bude zohledněna výše částky, která byla započtena na nájemné.

9. Doba trvání smlouvy

- 9.1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 10. 2014 do 31. 3. 2025.

10. Zánik nájmu

- 10.1. Nájem podle této smlouvy zaniká
 - 10.1.1. uplynutím doby, na kterou byl sjednán, či písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - 10.1.2. smluvní strany se tímto dohodly, že v případě neplnění závazků ze strany nájemce vyplývajících z této smlouvy, týkajících se provádění investic, technického zhodnocení a veškerých lhůt s tím spojených či z důvodu prodloužení nájmu s placením nájemného delším než jeden kalendářní měsíc, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednávají že odstoupením od této smlouvy nedochází k jejímu zrušení od samého počátku, nýbrž od okamžiku písemného doručení rozhodnutí o odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně.
- 10.2. Nájem dle této smlouvy zaniká též písemnou dohodou obou účastníků a zánikem nájemce - právnické osoby bez právního nástupce.
- 10.3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu v řádném stavu a to i ekologicky. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými.

11. Vyšší moc

- 11.1. Pro účely nájemní smlouvy se za vyšší moc považují skutečnosti, které nejsou závislé na vůli účastníků a které nemohly být účastníky této smlouvy ovlivněny, např. válka, revoluce, mobi-

lizace, živelná pohroma. Pokud následky vyšší moci působí po dobu nepřesahující třiceti kalendářních dnů nepřetržitě, jsou účastníci této smlouvy povinni plnit závazky vyplývající z této smlouvy, jakoby k takové skutečnosti nedošlo.

- 11.2. Pokud se naplňování účelu nájemní smlouvy stane nemožným, vzniká právo tomu účastníku, který se dovolává vyšší moci, požádat o přiměřenou změnu smluvních podmínek, sjednávaných touto smlouvou. Nedojde-li k dohodě o celém obsahu dodatku ke smlouvě, má účastník, dovolávající se vyšší moci, právo odstoupit od této smlouvy.
- 11.3. Vzniknou-li v důsledku vyšší moci nebo jiných okolností, za něž pronajímatel nenese odpovědnost, škody na majetku nájemce, zajistí nájemce odstranění, nebo opravu tohoto majetku na vlastní náklady, pokud se účastníci nedohodnou jinak.
- 11.4. Při ukončení smlouvy bude v termínu určeném správcem objektu sepsán protokol o převzetí areálu vč. věcí movitých s případným uvedením vad. Nájemce hradí náklady na opravu vad, které vznikly za dobu jeho pronájmu v důsledku zanedbání jeho povinností.

12. Veřejnoprávní povinnosti pronajímatele

- 12.1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím rady města Mělníka dne 22. 9. 2014. Tato smlouva nahrazuje nájemní smlouvu ze dne 20. 4. 2005, přičemž záměr pronajímatele pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu s datem od 16. 12. 2004 do 31. 1. 2005, kdy záměr změny nájemního vztahu na provedení rekonstrukce a technického zhodnocení byl zveřejněn od 31. 7. 2012 do 30. 9. 2012 a od 20. 6. 2014 do 20.8.2014 a záměr změny nájemního vztahu na úpravu nájemného od 19. 2. 2014 do 22. 4. 2014.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 13.2. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se to platnosti, případně vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplyvá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Účastníci se pro tento případ zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného.
- 13.3. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 13.4. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené městem Mělník, která může být i veřejně přístupná a která obsahuje údaje o účastnících, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Účastníci prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 13.5. Tato smlouva je uzavřena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží dvě vyhotovení.

- 13.6. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.

[redacted]
Jaroslav Kapoun, jednatel

[redacted]
Město Mělník
MVDr. Ctirad Mikeš, starosta



V Mělníku dne 29. 9. 2014

Příloha č. 1: Předávací protokol technického zhodnocení budovy UNIMO I