



MUROP001CN7X

č. 44/2022

Nájemní smlouva č. 730049

dle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění,

uzavřená níže uvedenými stranami:

Město Roztoky

sídlo: Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

zastoupené: Janem Jakobem, starostou

IČ: 00241610

DIČ: CZ00241610

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Roztoky

číslo účtu: 19-388041369/0800 (transparentní účet)

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Kluziště Roztoky s.r.o.

sídlo: Čakov 101, 252 63 Roztoky

zastoupené: Bc. Viktorem Krejčou a Jaromírem Jungwirthem, jednatelem

IČ: 11732687

(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé(společně dále také jen jako „**Smluvní strany**“).

Smluvní strany uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, tuto

nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“),**I.****Úvodní ustanovení**

- 1.1 Pronajímatel v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) zveřejnil dne 23. 8. 2021 záměr města Roztoky č. 124 pronajmout pozemek specifikovaný v čl. II. této Smlouvy. Záměr byl sejmuto dne 8. 9. 2021.
- 1.2 Pronajímatel usnesením Rady města Roztoky č. UR-395-18/21 ze dne 8. 9. 2021 schválil pronájem části pozemku uvedené v článku II. této Smlouvy Nájemci.

II.**Předmět nájmu**

- 2.1 Pronajímatel je dle svého prohlášení výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. 2990/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 11.752 m² zapsaného na listu vlastnictví č. 10001 pro město Roztoky, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro katastrální území Žalov.

- 2.2 Předmětem nájmu upraveného touto Smlouvou je část pozemku parc. č. 2990/1 v k.ú. Žalov o výměře 1600 m² (dále jen „**Pozemek**“). Znázornění Pozemku na katastrální mapě je přílohou č. 1 této Smlouvy.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že se detailně seznámil se stavem Pozemku a že ho přebírá do užívání ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu.

III.

Účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel přenechává Pozemek do užívání Nájemci za účelem vybudování a provozování venkovního kluziště a sportoviště včetně potřebného zázemí s tím, že Nájemce umožní třetím osobám užívání tohoto venkovního kluziště a sportoviště pro volnočasové aktivity a bude za toto využívání vybírat vstupné.
- 3.2 Nájemce se zavazuje, že nebude Pozemek užívat k jiným účelům, než ke kterým je touto Smlouvou určen. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je vybudování a provozování venkovního kluziště a sportoviště včetně potřebného zázemí, a že disponuje všemi odbornými předpoklady potřebnými pro zřízení a provozování venkovního kluziště a sportoviště včetně všech platných oprávnění podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.
- 3.3 Nájemce se zavazuje umožnit pro účely výuky a provozování volnočasových kroužků bezplatné užívání venkovního kluziště a sportoviště příspěvkovými organizacemi zřízenými městem Roztoky, kterými jsou Základní škola Zdenky Braunerové, Mateřská škola Havlíčkova, Mateřská škola Spěšného, Mateřská škola Přemyslovská a dalšími školskými zařízeními působícími na území města Roztoky (dále jen „**školská zařízení**“) a dále spolkům zabývajícím se volnočasovými aktivitami a působícím na území města Roztoky (dále jen „**spolky**“), a to v následujícím rozsahu:
- 3.3.1 6 hodin týdně v dopoledních hodinách pro účely využití školskými zařízeními,
- 3.3.2 4 hodiny týdně v odpoledních hodinách pro účely využití spolky.

IV.

Nájemné

- 4.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné za využívání Pozemku ve výši **50 Kč/m²/rok**, celkem tedy **80.000 Kč ročně**. Nájemné bylo stanoveno v souladu se směrnicí města Roztoky pro pronájmy nemovitého majetku, která byla schválena Radou města Roztoky dne 11. 6. 2014 usnesením č. 318-10/14 a následně aktualizována usnesením Rady města Roztoky č. UR-123-5/21 schváleným dne 17. 3. 2021. V sazbě nájemného je zohledněna skutečnost, že Nájemce umožní bezplatné užívání venkovního kluziště a sportoviště organizacím, vyjmenovaným v odst. 3.3 této Smlouvy.
- 4.2 Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že platby nájemného bude Nájemce provádět ve čtvrtletních splátkách a v souladu s touto Smlouvou na základě faktur vyhotovených a zaslaných Pronajímatelem. Fakturace bude prováděna vždy v měsících března, června, září a prosince příslušného roku. Splatnost faktury je 14 dní. Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli v dostatečném předstihu změnu fakturačních údajů, zejména změnu

doručovací adresy. Za období od uzavření Smlouvy do okamžiku nabytí účinnosti této Smlouvy nehradí Nájemce Pronajímateli žádné nájemné. Nabude-li Smlouva účinnosti v průběhu kalendářního čtvrtletí, a nikoliv na jeho počátku, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část ročního nájemného za příslušné čtvrtletí, a to na základě faktury vyhotovené a zasláné Pronajímatelem nejpozději 30 dní ode dne účinnosti této Smlouvy.

- 4.3 Nájemce je povinen v případě, že bude v prodlení s úhradou nájemného, uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodlení. Splněním povinnosti uhradit smluvní pokutu dle tohoto ustanovení nejsou dotčeny nároky Pronajímatele na zaplacení úroku z prodlení a na náhradu škody.
- 4.4 Smluvní strany prohlašují, že smluvní pokuta je vzhledem k hodnotě a významu zajišťované povinnosti přiměřeně vysoká. Povinnost hradit smluvní pokutu podle předchozích odstavců Nájemci nevzniká v případě, že mu ve splnění jeho povinností zabránila vyšší moc.
- 4.5 Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 10 (deseti) dnů od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení Nájemci.
- 4.6 Ustanovení o smluvní pokutě je plně oddělitelné od ostatních ustanovení Smlouvy a závazky v něm uvedené jsou plně vymahatelné i v případě zániku Smlouvy od samého počátku.
- 4.7 Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na základě které je Pronajímatel po dobu trvání nájmu oprávněn vždy, počínaje rokem, následujícím po roce, ve kterém nabyla Smlouva účinnosti, jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Písemné oznámení o zvýšení nájemného bude Nájemci oznámeno nejpozději do 15. 3. daného roku s tím, že v tomto smyslu není třeba uzavírat dodatek ke Smlouvě

V.

Povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen předat Pozemek Nájemci ve stavu způsobilém k plnění účelu nájmu.
- 5.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu dle této Smlouvy.

VI.

Povinnosti Nájemce

- 6.1 Nájemce je oprávněn užívat Pozemek v rozsahu a k účelu nájmu dle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu, zejména je povinen udržovat na Pozemku pořádek, dodržovat příslušná ustanovení právních předpisů, zejména stavebního zákona, zákona o odpadech, hygienických a bezpečnostních předpisů, obecně závazných vyhlášek města Roztoky apod.
- 6.2 Nájemce je povinen vybudovat a provozovat kluziště a sportoviště včetně potřebného zázemí v souladu s platnou právní úpravou. Nájemce je povinen opatřit si veškeré nutné souhlasy a povolení příslušných správních orgánů ve věci umístění, zbudování a provozování

venkovního kluziště a sportoviště na Pozemku. V případě porušení této povinnosti může Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.

- 6.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Pozemku, a to jak jeho zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu zásahů, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných zásahů, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.
- 6.4 Nájemce odpovídá za poškození nebo zničení Pozemku a je povinen každou takto vzniklou škodu neprodleně oznámit Pronajímateli a bezodkladně ji odstranit uvedením do původního stavu, popř. peněžítým plněním, pokud nebude výslovně písemně smluvními stranami dohodnuto jinak. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu počínat si tak, aby nevznikla v důsledku jeho činnosti škoda vlastníkům sousedních nemovitých věcí a žádné jiné třetí osobě.
- 6.5 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po předchozím písemném ohlášení provedení nezbytných zásahů na Pozemku, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.
- 6.6 Nájemce není oprávněn přenechat Pozemek ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas Pronajímatele.
- 6.7 Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem, údržbou a opravami venkovního kluziště a sportoviště a potřebného zázemí nacházejícího se na Pozemku a rovněž přijímá veškerou zodpovědnost za bezpečnost osob využívajících venkovní kluziště a sportoviště.
- 6.8 Veškerá zhodnocení a zlepšení stavu Pozemku provedená Nájemcem se stávají, pokud není výslovně v jednotlivém případě dohodnuto jinak, nedílnou součástí Pozemku a Pronajímatel za ně nehradí Nájemci žádnou úhradu.
- 6.9 Nájemce je oprávněn na Pozemku umisťovat movité stavby za účelem užívání Pozemku v souladu s touto Smlouvou. Těmito movitými stavbami se rozumí zejména konstrukce a zařízení, sloužící k provozování venkovního kluziště a sportoviště včetně staveb pro zázemí. Nájemce není oprávněn umisťovat na Pozemek jakékoliv nemovité stavby bez souhlasu Pronajímatele.
- 6.10 Nájemce se zavazuje nemanipulovat při své činnosti s takovými látkami, které by mohly znečistit půdu, vody nebo životní prostředí.
- 6.11 Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele převést práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osoby.
- 6.12 Pronajímatel seznámil Nájemce s platným územním rozhodnutím MÚ Černošice, č.j. MUCE 46192/2017 ze dne 28. 7. 2017, na základě kterého se stanovuje způsob využití Pozemku, a Nájemce výslovně prohlašuje, že bere toto územní rozhodnutí na vědomí.

VII.

Doba nájmu, skončení nájmu

- 7.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou se sjednává **na dobu určitou 5 let** ode dne účinnosti této Smlouvy s tím, že nebude-li Nájemce v prodlení s platbou nájemného či v prodlení s plněním jiných povinností dle této Smlouvy, má právo na přednostní prodloužení doby nájmu Pozemku o dalších pět let, a to za podmínky, že svůj záměr prodloužit dobu nájmu dle této Smlouvy sdělí Pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, a současně Pronajímatel nepřehodnotí svůj záměr na využití Pozemku pro jiné účely. O prodloužení doby nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek ke Smlouvě.
- 7.2 Smluvní strany se dohodly, že Pozemek bude Nájemci předán nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy, o čemž bude sepsán předávací protokol.
- 7.3 Nájem dle této Smlouvy zaniká výlučně z důvodů uvedených ve Smlouvě, a to:
- 7.3.1 uplynutím doby nájmu,
 - 7.3.2 dohodou smluvních stran,
 - 7.3.3 zánikem předmětu nájmu,
 - 7.3.4 zánikem Nájemce,
 - 7.3.5 výpovědí Pronajímatele podle odst. 7.4 a 7.7 nebo Nájemce podle odst. 7.5. tohoto článku
 - 7.3.6 nenabude-li tato Smlouva účinnosti ani do pěti let ode dne platnosti Smlouvy.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 7.4.1 Nájemce ztratil způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pozemek pronajat,
 - 7.4.2 Nájemce nedodrží účel nájmu dle této Smlouvy,
 - 7.4.3 Nájemce je minimálně tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného,
 - 7.4.4 Nájemce přenechá bez souhlasu Pronajímatele do užívání Pozemek nebo jeho část třetím osobám za jiným účelem, než je uvedeno v odst. 3.1 Smlouvy,
 - 7.4.5 Nájemce neumožní bezplatné užívání venkovního kluziště a sportoviště v souladu s ustanovením odstavce 3.3 Smlouvy.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
- 7.5.1 Pozemek se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - 7.5.2 Pronajímatel hrubě porušuje svou povinnost odevzdat Pozemek Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 7.6 V případě výpovědi z důvodů uvedených v odst. 7.4 a odst. 7.5 činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém bude výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 7.7 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi

- 7.7.1 užívá Pozemek takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou místním poměrům nebo že hrozí závažné poškození Pozemku,
- 7.7.2 opakovaně ruší svou činností třetí osoby nad míru přiměřenou místním poměrům,
- 7.7.3 umístí, vybuduje a provozuje venkovní kluziště a sportoviště včetně potřebného zázemí v rozporu s platnými právními předpisy, souhlasy a povoleními správních orgánů nebo bez těchto souhlasů a povolení.

Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo vypovědět nájem písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval Nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi. Nájem skončí dnem následujícím po dni, ve kterém byla výpověď nájmu doručena Nájemci.

- 7.8 Nájemce je povinen v případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu vyklidit Pozemek, odstranit z Pozemku veškerá svá zařízení, předat Pronajímateli Pozemek ve stavu jemu předaném s přihlédnutím k běžnému opotřebení s tím, že Nájemce odstraní z Pozemku veškeré věci, které budou ve vlastnictví Nájemce a které je možno oddělit od Pozemku bez toho, aby se zhoršila podstata nebo ztížilo užívání Pozemku ve smyslu § 2225 odst. 2 občanského zákoníku, odstraní veškeré stavební úpravy, které Nájemce provedl bez souhlasu Pronajímatele na Pozemku (nebude-li v konkrétním případě dohodnuto s Pronajímatelem jinak), a to nejpozději ke dni skončení nájmu, v případě skončení nájmu bez výpovědní doby do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Poruší-li Nájemce tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn uvést Pozemek do stavu způsobilého k užívání a požadovat po Nájemci náhradu nákladů s tím spojených.
- 7.9 V případě porušení povinností uvedených v odst. 7.8 Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním těchto povinností. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele uplatňovat vůči Nájemci náhradu škody způsobenou Pronajímateli pozdním vyklizením a předáním Pozemku.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou Smluvních stran v den uzavření této Smlouvy.
- 8.2 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v evidenci smluv, vedených městem Roztoky, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o Smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselném označení této Smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákona. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Pronajímatele souhlasí Nájemce s případným zveřejněním veškerých údajů, týkajících se či souvisejících s plněním této Smlouvy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a za splnění podmínek stanovených zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.

- 8.3 Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze na základě písemných dodatků odsouhlasených oběma Smluvními stranami.
- 8.4 Tato Smlouva, její platnost, účinky, forma a další náležitosti se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany vylučují pro účely této Smlouvy aplikaci ustanovení § 2230 občanského zákona.
- 8.5 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
- 8.6 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem následujícím po dni, ve kterém bude ukončena platnost smlouvy o nájmu č. 730052 uzavřené mezi Nájemcem a Pronajímatelem dne 4. 11. 2021 jejímž předmětem je nájem části pozemku parc. č. 2990/11 v k.ú. Žalov.
- 8.7 Město Roztoky připojuje doložku ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, o tom, že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání.
- 8.8 Účastníci této Smlouvy prohlašují, že se seznámili s textem této Smlouvy a uvádějí, že tato Smlouva nebyla sepsána v tísní ani jinak za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: 1) znázornění Pozemku na výřezu z katastrální mapy
2) situace

V Roztokách dne: 07-03-2022


.....
Jan Jakob, starosta

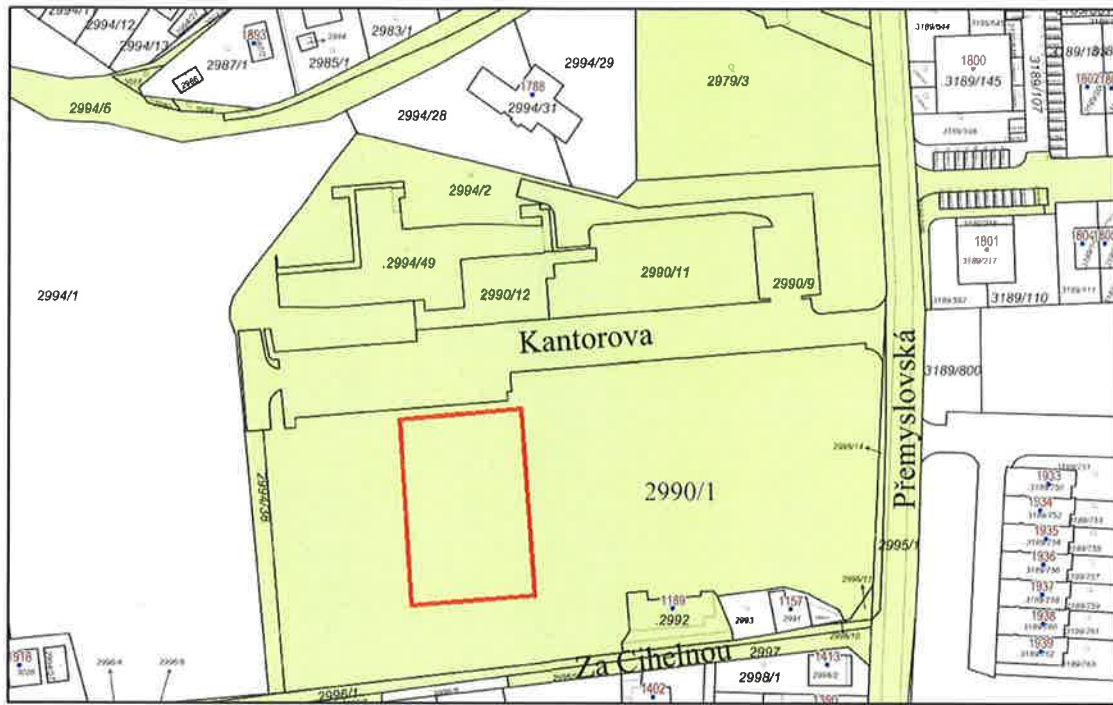


V Roztokách dne: 29.2.2022


.....
Jaromír Jungwirth, jednatel

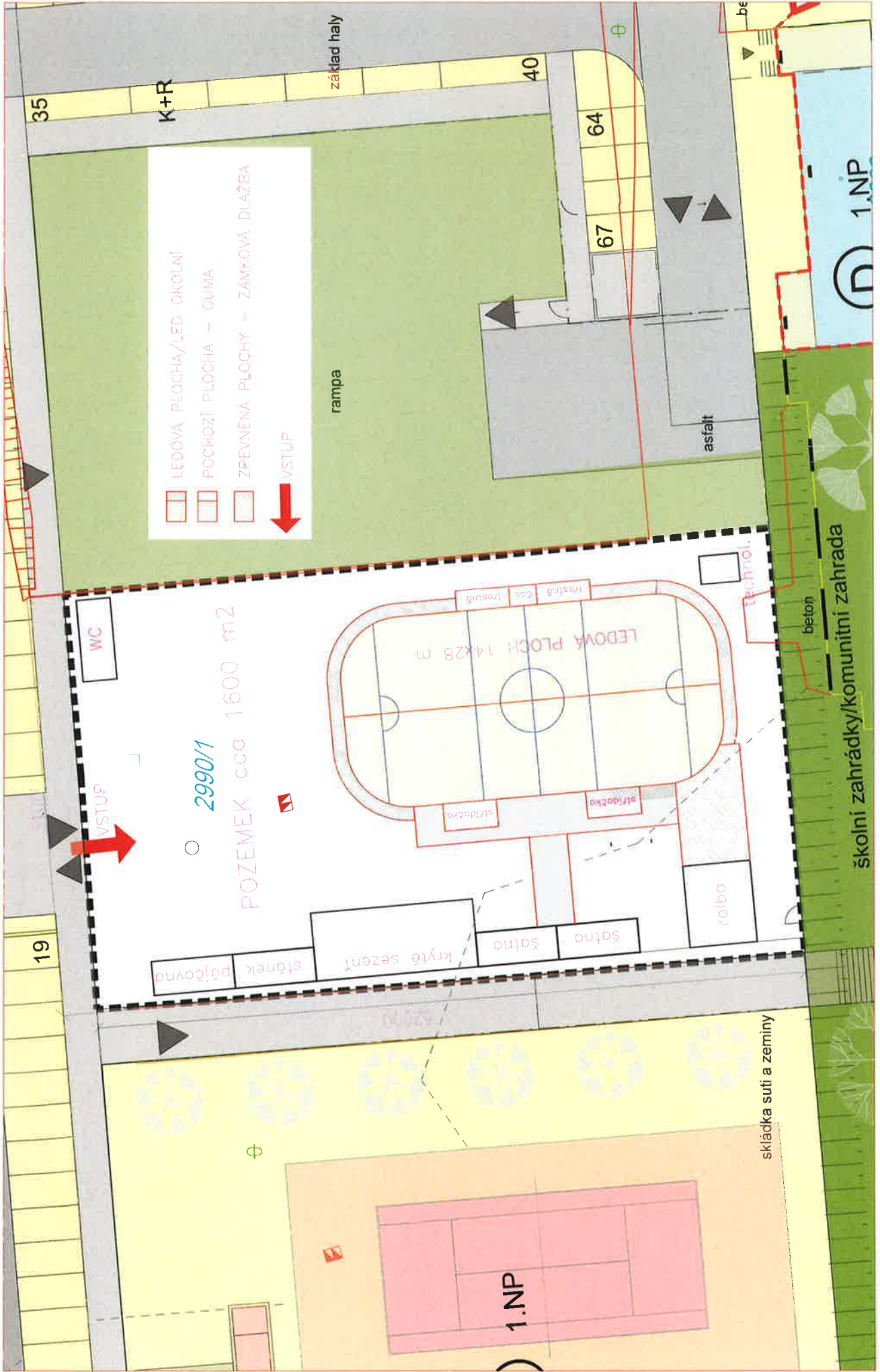

.....
Bc. Viktor Krejča, jednatel

Příloha č. 1 – znázornění Pozemku na výřezu katastrální mapy



 městské pozemky

 hranice pronajímané části pozemku parc. č. 2990/1 v k.ú. Žalov



STUDIE VYUŽITÍ – LEDOVÁ PLOCHA SE ZÁZEMÍM
 CIHELNA, č. parc. 2990/1, k.ú. Žalov

MALÁ PLOCHA 14x28 m
 DATUM: 08/2021

