

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

### Smluvní strany:

1) **Obec Středokluky, IČ: 00241695**  
se sídlem Lidická 61, 252 68 Středokluky,  
zastoupená Ing. Jaroslavem Paznochtem, starostou,  
(dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné)

a

2) **Jitka Vaňková**  
se sídlem Daliborova 333/18, 412 01 Litoměřice  
IČO 46720715, DIČ CZ705228897  
(dále jen „Nájemce“, na straně druhé)  
(dále také společně jako „Smluvní strany“ či Strany“)  
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

### **SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

uzavřenou dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Smlouva“)

#### **Čl. I. Předmět smlouvy**

Předmětem této Smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za níže stanovených podmínek. Smlouva je uzavírána na základě veřejné soutěže „Pronájem Sportovního areálu „Koupaliště“ v obci Středokluky“ vyhlášené Pronajímatelem.

#### **Čl. II. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí, resp. pozemků:
  - a. parc. č. 598/1, vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha,
  - b. parc. č. 598/2, vodní plocha, způsob využití vodní nádrž umělá,
  - c. parc. č. 598/4, vodní plocha, způsob využití vodní nádrž umělá,
  - d. parc. č. 598/13, vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha,
  - e. parc. č. 598/14, vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha,
  - f. parc. č. 598/15, vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha,
  - g. parc. č. 598/16, vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha,
  - h. parc. č. 598/17, vodní plocha, způsob využití zamokřená plocha,
  - i. parc. č. st. 263/1, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází stavba bez čp/če,
  - j. parc. č. st. 264, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 236, objekt občanské vybavenosti,

všechny zapsané na I.V č. 10001, katastrální území Středokluky, obec Středokluky, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. (dále jen „Předmět nájmu“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. 1, č.p. 236, okres Praha – západ, obec Středokluky, k.ú. Středokluky – „restaurace“ a budovy č. 2, č.p. 236, okres Praha – západ, obec Středokluky, k.ú. Středokluky („dále jen Budovy“), přičemž Budovy jsou součástí Předmětu nájmu.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem vodní nádrže ležící na pozemku č. 598/2, okres Praha západ, obec Středokluky, k.ú. Středokluky, LV č 10001 (dále jen „Vodní nádrž“), přičemž Vodní nádrž je součástí Předmětu nájmu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem víceúčelového sportoviště (dále jen „Sportoviště“), přičemž Sportoviště je součástí Předmětu nájmu.
5. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem dětského hřiště (dále jen „Dětské hřiště“), přičemž dětské hřiště „Středomoří“ není součástí Předmětu nájmu.
6. Předmět nájmu blíže specifikuje rovněž Příloha č. 1 této Smlouvy, obsahující soupis „nemovitých věcí“ a tzv. Inventář (tzv. indoor a tzv. outdoor), včetně movitých věcí, přičemž ke dni podpisu této smlouvy je pořízena fotodokumentace.
7. Pronajímatel prohlašuje, že v době uzavření této Smlouvy neexistuje právo třetích osob, státu či jakéhokoliv jiného subjektu, které by bránilo či omezovalo řádné užívání Předmětu nájmu Nájemcem, zejména s ohledem na účel nájmu.

### **Čl. III. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v/na Předmětu nájmu podnikatelskou činnost spojenou s provozem Předmětu nájmu, a to zejména provozovat v Budovách hostinskou činnost, provozovat na Sportovišti sportovní aktivity (tenis, volejbal, nohejbal, aj), umožnit na Dětském hřišti dětské aktivity a umožnit na vlastní nebezpečí koupání a bruslení ve Vodní nádrži. Koupání a bruslení nejsou brány jako účel nájmu, který tato smlouva upravuje jako vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce není oprávněn využívat Předmět nájmu k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě. Nájemce zejména není oprávněn provozovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v/na Předmětu nájmu ubytování (a to ani krátkodobé), parkování, trhy, hudební produkce atd. (viz. níže)
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, zejména s ohledem na účel nájmu uvedený v čl. III. této Smlouvy, což Nájemce výslovně potvrzuje a bere na vědomí. Smluvní strany se dohodly a Nájemce bere výslovně na vědomí, že Pronajímatel nebude provádět žádné investice do Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, přičemž opravy a údržbu předmětu nájmu bude na své náklady provádět Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro účely uvedené v odst. 1 tohoto článku, v souladu s touto Smlouvou a právním řádem ČR, taktéž v souladu s dobrými mravy.
4. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě za účelem provozování arcálu a restaurace. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.
5. Nájemce se zavazuje nevyužívat Předmět nájmu k provozování hazardních či jiných obdobných her ve smyslu zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, v platném znění.

### **Čl. IV. Práva a povinnosti Stran**

1. Smluvní Strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Předmět nájmu sloužící podnikání (specifikovaný a za podmínek uvedených v čl. II. této Smlouvy) Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tento Předmět nájmu sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem, toliko k účelu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s Právním řádem ČR.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání zejména s ohledem na účel nájmu dle této smlouvy, což Nájemce výslovně potvrzuje.
3. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli po předchozí dohodě nebo oznámení jím pověřené osobě, vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky těchto prostor, a to min. 1x za čtvrtletí.
4. Nájemce se zavazuje neumožnit parkování (a to ani krátkodobé) motorových vozidel na území Předmětu nájmu, vyjma krátkodobého vjezdu za účelem zásobování, údržby a dalších činností nutně spojených s provozem Předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen provozovat Sportoviště a dle možností a s přihlédnutím k aktuálnímu skutečným i Vodní nádrž viz čl. IV 6. Pokud nebude nájemce schopen tyto činnosti provozovat, tak je povinen o tom písemně bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly a Nájemce to bere výslovně na vědomí, že Pronajímatel není povinen zajistit provoz, údržbu, opravy, přísun vody atd., vše týkající se Vodní nádrže a s ní související. Smluvní strany se dále dohodly, že v případech, kdy z důvodu vyšší moci (vis maior) nebo z důvodů omezení vyplývajících z právních předpisů, např. omezení z důvodu nedostatku vody, nebude moci být objektivně zajištěn provoz Vodní nádrže, není nájemce povinen tento provoz Vodní nádrže zajistit, avšak jen po zcela nezbytnou dobu, kdy bude trvat omezení, jinak by porušil svoje povinnosti vyplývající z této smlouvy. Uvedené okolnosti však nemají vliv na ostatní ustanovení této smlouvy, tj. zejména na trvání nájmu, výši nájmu a plnění dalších povinností dle této smlouvy. (Smluvní strany se dohodly, že stav Vodní nádrže a hladina vody ve Vodní nádrži nemají vliv na ostatní ustanovení této smlouvy.)
7. Nájemce se zavazuje umožnit bezplatný přístup obyvatelům obce Středokluky na Vodní nádrž za účelem bruslařských sportovních aktivit, v období od 1. 11. do 31. 3. každého roku v době od 10:00 do 16:00, a to v době, kdy klimatické podmínky (mráz) umožní bruslení. Nájemce je povinen bude-li to možné (čl. IV 6) zajistit alespoň minimální výšku hladiny vody, resp. ledu., za účelem bruslení.
8. Nájemce se zavazuje v rámci svých objektivních možností neumožnit přístup domácích zvířat do/na Předmět nájmu, vyjma Budov a oplocené zahrádky. Pronajímatel bere na vědomí, že není zcela v možnostech Nájemce toto bezpodmínečně kontrolovat, zejména s ohledem na provozní dobu areálu a navazující přítomnost Nájemce, či jím pověřených osob, avšak v době jeho přítomnosti bude zákaz vstupu domácích zvířat vyžadovat.
9. Nájemce po předchozím oznámení Pronajímatelem umožní zdarma konání všech akcí, které jsou tradičně v areálu „Koupaliště“ konány, za cenu určenou dohodou mezi Nájemcem a subjektem organizujícím tyto sportovní akce, s ohledem na datum a místo konání. Pronajímatel zašle Nájemci vždy nejpozději do 30 dnů oznámení o konání akcí, které jsou tradičně pořádány v areálu „Koupaliště“.
10. Nájemce se zavazuje k údržbě zelených ploch Předmětu nájmu, a to minimálně jednou měsíčně v období od 1.5. do 30.9., to vše na svůj náklad.
11. Jakékoliv stavební zásahy na Předmětu nájmu podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele, přičiněním Pronajímatel má právo požadovat odstranění úprav provedených bez jeho souhlasu a navrácení v předešlý stav na náklad Nájemce (je-li navrácení v předešlý stav objektivně možné).
12. Nájemce se zavazuje v souladu s veřejnoprávními předpisy dodržovat stanovený noční klid v době od 22:00 do 6:00 a také dodržovat veškeré hlukové a jiné limity stanovené právními předpisy územně samosprávného celku, v jehož obvodu Předmět nájmu leží.
13. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele pořádat jakékoliv koncerty či hudební produkce, resp. jakékoliv jiné akce způsobující hluk a rušící klid a veřejný pořádek v okolí Předmětu nájmu a v obci. Nájemce se zavazuje všechny obdobné zamýšlené akce předem konzultovat s Pronajímatelem. Pokud bude udělen písemný souhlas Pronajímatele, půjde vždy o jednotlivou jednorázovou krátkodobou časově omezenou akci (nejdéle jednodenní).
14. Nájemce se zavazuje, že v letních měsících (červen, červenec, srpen a září) nedojde v důsledku nájmem pořádaných akcí k uzavření Předmětu nájmu pro veřejnost o víkendech, a to více než 2x v každém kalendářním měsíci. Nájemce bere na vědomí, že výše uvedená povinnost je stanovena na základě zájmu Pronajímatele o zajištění přístupnosti Předmětu nájmu zejména pro obyvatele obce.
15. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění majetku a odpovědnosti za škodu způsobenou při provozování Předmětu nájmu na dostatečnou výši a po celou dobu trvání nájmu ji platnou, účinnou a na dostatečnou výši udržovat. Volba pojišťovny i všech dalších okolností týkajících

se tohoto pojištění jest výlučnou volbou Nájemce. Nájemce je povinen tuto smlouvu na vyžádání předložit Pronajímateli.

16. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu způsobilý k účelu nájmu uvedenému v čl. III. této Smlouvy, přičemž toto se netýká Vodní nádrže.
17. Nájemce se zavazuje v letních měsících k zachování odpovídající kvality vody pro koupání v hodnotách podle hygienických předpisů, to vše na svůj náklad.
18. Nájemce je povinen neobtěžovat okolí Předmětu nájmu zejména hlukem, výpary a zápachem.

#### **Čl. V. Doba nájmu a výpověď**

2. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 16. prosince 2021 do 31. prosince 2022, přičemž platí ust. § 2285 obč.zák. o znovu ujednání nájmu v případě, že nájemce po dobu nájmu neporuší ustanovení této smlouvy a právních předpisů, zejména bude řádně hradit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu. Smluvní strany si ujednaly, že pro účely případného využití ust. § 2285 obč.zák., se za dobu nájmu považuje doba jednoho roku, a to od 1.1.2022 do 31.12.2022, tzn. doba případného znovu ujednání nájmu činí jeden rok, a to případně opakovaně. Nájemce je před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněn nájemní smlouvu vypovědět z důvodů stanovených toliko touto Smlouvou a zákonem, zejména:
  - Ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - Přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen (viz účel nájmu), přičemž toto se netýká Vodní nádrže
  - Porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci
3. Pronajímatel je před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněn nájemní smlouvu vypovědět z důvodů stanovených toliko touto Smlouvou a zákonem, zejména:
  - Má-li být Předmět nájmu odstraněn anebo přestavován tak, že to bude bránit dalšímu užívání Nájemcem (avšak nikoliv z vůle Pronajímatele, ale na základě důvodů odlišných od vůle Pronajímatele, např. z rozhodnutí příslušného správního orgánu, aj.)
  - Porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
  - Porušuje-li Nájemce hrubým způsobem právní řád ČR.
  - Poruší-li Nájemce ustanovení této smlouvy, a to zejména, ust. čl.III.( Účel nájmu), a ust. čl. IV. (Práva a povinnosti Stran)
  - Dojde-li ke změnám na straně, popř. uvnitř Nájemce, a to např. ke změně společníka či společníků, ke změně jednatelů atd.
4. Ve výpovědi musí být uveden důvod. Výpověď musí být písemná a její účinnost je vázána na její doručení. Výpověď se doručuje Stranám na adresy sídla uvedené v záhlaví, přičemž v případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena desátým dnem po jejím odeslání.
5. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

#### **Čl. VI. Nájemné**

1. Nájemné za Předmět nájmu bylo určeno dohodou smluvních stran ve výši 3000 za měsíce listopad, prosinec, leden, únor, březen, duben, květen 3 000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých) měsíčně a za měsíce červen, července, srpen, září a říjen 12 600 (slovy dvanáct tisíc šest set korun českých) měsíčně od 1.1.2022 po celou dobu trvání této Smlouvy.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné měsíčně nejpozději do prvního dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č.ú. 6125111/0100, vedený u Komerční banky, a.s. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.
3. Změna výše nájemného je možná jen po vzájemné dohodě smluvních Stran ve formě písemného dodatku k této Smlouvě.
4. Náklady na odběr elektrické energie, zemního plynu, vody a stočné, jakož i případných dalších služeb (např. internet apod.) (dále jen „energie“) uhradí Nájemce přímo příslušným distributorům dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít s příslušnými distributory smlouvy a stanovit výši záloh od 1.4.2022. Do této doby budou Nájemci skutečné náklady za odběr elektrické energie, zemního plynu, vody a stočné přeúčtovávány Pronajímatelem.

#### **Čl. VII. Jistota (kauce)**

1. Při podpisu této Smlouvy uhradí Nájemce na účet Pronajímatele č.ú. 6125111/0100, vedený u Komerční banky, a.s. první část jistoty ve výši 14.000,- Kč (slovy čtrnáct tisíc korun českých), (dále jen „Jistota“) druhá část jistoty ve výši 7.000,- Kč (slovy sedm tisíc korun českých) bude uhrazena na účet Pronajímatele č.ú. 6125111/0100, vedený u Komerční banky, a.s. nejpozději do 30.6.2022. Po celou dobu trvání nájmu se Nájemce povinen udržovat Jistotu ve stejné výši, přičemž pokud Pronajímatel bude z této Jistoty čerpat, resp. odcítat dluh Nájemce, je Nájemce povinen Jistotu doplnit do původní výše, a to do 15 dnů ode dne výzvy Pronajímatele. Při skončení nájmu Pronajímatel Nájemci Jistotu vrátí ve stejné výši, tj. bezúročně do 30 dnů.
2. Pronajímatel je oprávněn si z Jistoty odečíst jakoukoliv svoji pohledávku vůči Nájemci, a to např. v případě prodlení Nájemce s placením nájmu delšího než 15 dnů, či v případě způsobení škody Nájemcem v/na Předmětu nájmu. V případě odečtení dluhu Nájemce vůči Pronajímateli z Jistoty a pokračování nájemního vztahu, je Nájemce povinen do 15 dnů od odečtení dluhu, resp. do 15 dnů ode dne výzvy Pronajímatele Jistotu doplnit do původní výše.

#### **Čl. VIII. Úroky z prodlení**

Při prodlení Nájemce s úhradou nájemného je povinen Nájemce hradit úrok z prodlení v zákonné výši (výši úroku z prodlení za konkrétní období Nájemcova prodlení určuje právní řád ČR).

#### **Čl. IX. Odstoupení od smlouvy**

1. Poruší-li smluvní strana tuto Smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana bez zbytečného odkladu od této Smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující tuto Smlouvu již při uzavření Smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana Smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa, § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Za podstatné porušení se považuje zejména porušení účelu nájmu ze strany Nájemce, řádné a včasné neplacení nájemného, řádné a včasné nedoplnění Jistoty, přenechání Předmětu nájmu do podnájmu, provozování Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou, neprovozování Předmětu nájmu vyjma restaurace po dobu delší než 1 měsíc, přičemž v takovém případě je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, a to s okamžitou účinností.
2. V ostatních právech a povinnostech ohledně odstoupení smluvních stran od této Smlouvy se všechny další práva a povinnosti smluvních stran řídí ustanovením § 2001 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Odstoupit od této Smlouvy lze toliko z důvodů uvedených v této Smlouvě nebo z důvodů stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Odstoupení se doručuje Stranám na adresy sídla uvedené v záhlaví, přičemž v případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno desátým dnem po jejím odeslání.

## Čl. X. Předání a vrácení předmětu nájmu

1. O předání Předmětu nájmu bude Stranami sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu nájmu v okamžiku předání. Předávací protokol, jako Příloha č. 2 této Smlouvy, tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
2. Nájemci budou při předání Předmětu nájmu předány veškeré věci související s řádným užíváním Předmětu nájmu k účelu vyjádřenému v této Smlouvě (zejména klíče a další obdobné věci nutně sloužící k užívání Předmětu nájmu). Nájemce odevzdá Pronajímateli veškeré předané věci zpět po ukončení nájemního vztahu.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen Předmět nájmu předat v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při obvyklém užívání Předmětu nájmu s přihlédnutím k jeho účelu.

## Čl. XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
2. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými a podepsanými oběma Stranami.
3. Písemnosti dle této Smlouvy se doručují Stranám na adresy sídla uvedené v záhlaví., přičemž v případě pochybností se má za to, že písemnost byla doručena desátým dnem po jejím odeslání.
4. Práva a povinnosti Stran neupravená touto Smlouvou se řídí platným právním řádem České republiky, zejména zákonem č 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří Přílohy č. 1-2.
6. Strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato Smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Ve Středoklukách dne 15.12.2021

Pronajímatel:



**Obec Středokluky**

**Ing. Jaroslav Paznocht, starosta**

Nájemce

**Jitka Vaňková**