

# SMLOUVA O NÁJMU

## I. Smluvní strany

**Obec Ostrá**  
**zastoupená Mgr. Janou Kauckou, starostkou**  
Ostrá 172, Lysá nad Labem, 289 22  
IČO: 00239585  
dále jen pronajímatel

a

**společnost [...]**  
**zastoupená [...]**  
[...]  
IČO: [...]  
dále jen nájemce

uzavírají tuto smlouvu o nájmu veřejného tábořiště v Ostré

## II. Předmět nájmu

a/ Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem rekreačního areálu, t.j. veřejného tábořiště, v obci Ostrá, které se sestává z pozemků parc. č. 1110/6 (69 m<sup>2</sup>) – trvalý travní porost, 1111/6 (665 m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost, 1119/5 (1149 m<sup>2</sup>) – ostatní plocha, 1119/13 (25m<sup>2</sup>) – ostatní plocha, 1125/53 (23 m<sup>2</sup>) – orná půda, 1125/54 (44 m<sup>2</sup>) – orná půda, 1237/4 (379 m<sup>2</sup>) – ostatní plocha, 1111/5 (5679 m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost, 1119/4 (1932 m<sup>2</sup>) - ostatní plocha, 1237/5 (14 m<sup>2</sup>) – ostatní plocha, 1108/1 (6461 m<sup>2</sup>) - ostatní plocha, 1110/3 (676m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost, 1111/1 (8435m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost; 1110/4 (531m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost, 1111/4 (1539 m<sup>2</sup>) - trvalý travní porost a 1237/1 (36 m<sup>2</sup>) – ostatní plocha v k.ú. Ostrá a ze staveb v katastru nemovitostí nezapsaných (recepce, stavební buňka, 4 ubytovací buňky, chata), které se na těchto pozemcích nacházejí. Nemovitosti jsou vyznačeny v plánu, který je přílohou A<sup>1</sup> této smlouvy.

b/ Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem movitých věcí, tvořících vybavení veřejného tábořiště. Tyto movité věci a stavby v katastru nemovitostí nezapsané jsou specifikovány v příloze B<sup>1</sup> této smlouvy.

c/ Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání nemovitosti uvedené v článku II/a a současně movité věci dle článku II/b a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné ve výši dle čl. IV.

d/ Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva nájemce vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat a nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu nebo právo na umístění firemního označení). Součástí sjednaného nájmu však nejsou práva

---

1 Příloha bude aktualizována k datu podpisu Smlouvy o nájmu

nájemce na zajištění dodávek elektřiny, tepelné energie, vody a odvádění odpadních vod, odvozu odpadu a provozu telefonní stanice pronajímatelem.

e/ Nájemce se zavazuje pronajaté prostory a movité věci užívat výlučně k provozu veřejného tábořiště a obchodní činnosti související s provozem veřejného tábořiště a to každý rok pouze v období od 1.4. do 30.11. Změnit dohodnutý účel užívání nemovitostí může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V období vegetačního klidu je nájemce povinen provádět údržbu dřevin souvisejících s předmětem v nájmu.

f/ Pronajaté prostory a movité věci budou předány na základě předávacího protokolu, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

g/ Nájemce tímto bere na vědomí, že předmět nájmu přebírá v probíhající sezóně, přičemž předmět nájmu byl do 31.5.2018 obsazen jiným subjektem, který je povinen předmět nájmu, jakož i veškeré související dokumenty, předat pronajímateli, resp. novému nájemci. Nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že nájemce neodpovídá za splnění povinností ze strany tohoto subjektu, který předmět nájmu okupoval do 31.5.2018, a nájemci nebude náležet jakékoli právo, nárok nebo jiné oprávnění (včetně snížení nájemného), pokud ze strany takového subjektu nedojde ke splnění všech jeho zákonných a smluvních povinností a předmět nájmu nebo jakékoli s tím související dokumenty nebo práva nepředá pronajímateli, resp. novému nájemci. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, že bude svá práva nabytá touto smlouvou bránit vůči jakýmkoli neoprávněným zásahům třetích osob.

### **III. Doba nájmu**

a/ Smlouva se uzavírá na dobu určitou (od 1.6.2018 do 31.12.2022). Dohodou smluvních stran lze smlouvu prodloužit na dalších 5 let a to za předpokladu, že jedna smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu nejpozději měsíc před uplynutím doby trvání nájmu k prodloužení nájmu a dále za předpokladu, že nájemce provedl opravy a investice v rozsahu uvedeném v čl. V. této smlouvy a nebude mít za předchozí období dluh na nájemném či úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tuto skutečnost je nájemce povinen pronajímateli před skončením sjednané doby nájmu doložit potvrzením jednotlivých dodavatelů služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Na prodloužení smlouvy není právní nárok.

b/ Nad rámec zákonných důvodů pro výpověď nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou v následujících případech:

- 1) prodloužení nájemce s placením nájemného nebo rekreačních poplatků podle čl. IV této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc;
- 2) nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- 3) nájemce neprovede opravy a investice v rozsahu a termínech stanovených v čl. V této smlouvy; nebo

4) v obchodní společnosti nájemce dojde bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele ke změně v osobě společníka či jednatele, přistoupí další společník nebo bude jmenován další jednatel;

c/ Nájem podle této smlouvy počíná dnem 1.června 2018.

#### IV.

#### Výše nájemného a způsob jeho placení

a/ Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši ..... Kč za rok 2018 a dále ve výši.....ročně počínaje rokem 2019. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2019 bude měsíční nájemné od 1.dubna toho kterého roku zvýšeno o částku odpovídající nárůstu indexu cen služeb v oblasti nemovitostí a pronájmu za předcházející rok, jak bude zjištěn Českým statistickým úřadem pro pronájem vlastních nemovitostí (kód 702 číselníku ČSÚ). Pro případ, že takovýto index nebude k dispozici, je pronajímatel oprávněn zvýšit přiměřeně nájemné jednostranně, a to s použitím inflačního ukazatele, který bude svým určením tomuto indexu nejbližší.

b/ Nájemce je povinen sjednané roční nájemné uhradit ve 2 splátkách, a to ½ do 30.6. příslušného roku a ½ do 30.11. téhož roku na bankovní účet pronajímatele č.ú. 2229191/0100 vedeného u KB Nymburk. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na příslušný účet.

Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájmu sjednávají smluvní strany povinnost nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky o zaplacení. Smluvní pokuta je splatná 10. dnem po doručení výzvy k její úhradě na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za doručený se považuje i doporučený dopis nevyzvednutý v úložní době, a to pátým dnem po uložení.

c/ Nájemce je dále povinen odvádět místní poplatky v souladu s Obecně závaznou vyhláškou obce Ostrá o místních poplatcích, přičemž k datu podpisu smlouvy je takovou vyhláškou vyhláška č. 2/2017.

#### V.

#### Opravy a investice

a/ Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že k řádnému provozování pronajatého areálu je nutné provést opravy a investice. Nájemce se proto zavazuje provést opravy a investice do rozvoje činnosti tábořiště alespoň v celkové výši .....,-Kč. Do vybavení tábořiště a pláže bude investice alespoň v celkové výši .....,-Kč. Přesná hodnota oprav a investic bude stanovena až na základě rozpočtu jednotlivých akcí. Investice a potřebné opravy provede nájemce v průběhu prvních pěti let trvání nájmu, další opravy a údržbu bude provádět po dobu trvání nájmu. Nájemce se zavazuje provést v prvním roce trvání nájmu opravy a investice v minimální výši .....- Kč v druhém roce v minimální výši .....,- Kč ve třetím roce v minimální výši .....- Kč, ve čtvrtém roce v minimální výši .....,-Kč.

b/ Všechny investice budou předem projednány s pronajímatelem a nájemce je může provést pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

c/ Technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku je nájemce oprávněn odepisovat po dobu trvání nájmu v souladu s § 28 odst. 3. zákona č. 586/1992 Sb.. V roce skončení nájmu je pronajímatel oprávněn zvýšit nájem o částku, odpovídající dosud neodepsanému technickému zhodnocení pronajatého hmotného majetku a započítat na toto zvýšené nájemné svůj závazek k úhradě technického zhodnocení.

d/ Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v zátopovém území, což může vést příslušné orgány k negativním stanoviskům vzhledem k zamýšleným investicím na předmětu nájmu.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

a/ Nájemce je povinen hradit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. zejména dodávky elektrické energie, pitné vody, odvoz odpadů a provoz telefonní linky. Telefonní linku bude mít nájemce po dobu trvání nájmu k dispozici. Nájemce je povinen sjednat příslušné smlouvy s jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním předmětu nájmu nejpozději do .....

b/ Nájemce přebírá odpovědnost za dodržování veškerých hygienických, protipožárních a bezpečnostních předpisů v pronajatých prostorách. Nájemce zajistí, že na pozemku nebude probíhat manipulace s takovými látkami, které by mohly znečistit půdu, vody nebo životní prostředí.

c/ Nájemce není oprávněn dát prostory a movité věci, které jsou předmětem nájmu, do podnájmu či jakéhokoliv jiného užívání nad rámec činnosti vymezené touto smlouvou jinému subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele.

d/ Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do veřejného tábořiště za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.

Nájemce je dále povinen minimálně jednou v roce umožnit kontrolu finančního výboru pronajímatele (obce) za účelem výběru místních poplatků v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce.

e/ Nájemce je povinen v případě skončení nájmu předmět nájmu nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu nikoliv horším, než v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak; o vrácení předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol. V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit.

f/ Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání s výhradou nutnosti oprav a investice dle čl. V.

g/ Nájemce prohlašuje, že měl možnost prohlédnout si před uzavřením této smlouvy předmět nájmu a této možnosti využil. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav z podrobné prohlídky dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

h/ Nájemce je povinen na svůj náklad veřejné tábořiště pojistit, a to alespoň proti běžným škodám a živelným pohromám. Nájemce je povinen odstranit na své náklady v přiměřené době veškeré škody jím způsobené, které vzniknou na předmětu nájmu.

i/ Nájemce je povinen s péčí řádného hospodáře pečovat o předmět nájmu, zajišťovat a na své náklady hradit průběžně jeho údržbu a opravy. Nájemce je dále povinen zajišťovat si povinné revize spojené s provozem předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na své náklady a současně při splnění všech právních požadavků pro takové úpravy.

j/ Nájemce je povinen umožnit výkon rybářského práva (v závislosti na platném rybářském řádu).

## VII. Závěrečná ustanovení

a/ Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

b/ Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

c/ Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

d/ Záměr obce pronajmout touto smlouvou nemovitý majetek byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce dne [...] 2018. Zastupitelstvo obce schválilo uzavření této nájemní smlouvy na svém [...] veřejném jednání dne [...] 2018 usnesením č. [...].

d/ Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Závaznost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Ostré dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce