

Nájemní smlouva

Obec Mukařov, se sídlem Příčná 11, 25162 Mukařov, IČ: 00240508, zastoupená: Rudolfem Semanským, starostou, bankovní spojení: 177966230/0300, ČSOB, a.s. (dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**Smluvní strana**“)

a

Potápěčské centrum Žernovka s.r.o., se sídlem Libeř - Libeř 214, okres Praha-západ, PSČ 25241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 144571, IČ: 28478851, zastoupená Ing. Ondřejem Šišpelou, jednatelem (dále jen „**Nájemce**“ nebo „**Smluvní strana**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají spolu ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**občanský zákoník**“), tuto nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem zatopeného lomu v obci Žernovka, tj. pozemku pozemková parcela č. 656/21, pozemku pozemková parcela č. 656/15 a pozemku pozemková parcela č. 656/26, to vše v katastrálním území Žernovka, jež jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, na LV 10001 (dále také jen „**Pozemky**“).
2. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání *Pozemky* p.č. 656/21, pozemku p.č. 656/26 a část pozemku p.č. 656/15 v rozsahu vyměřeném oplocením o celkové výměře 4.970m² dle přiloženého zákresu, který je nedílnou součástí smlouvy. („**Předmět nájmu**“).
3. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Pozemky v souladu s touto smlouvou a právními předpisy, a to za účelem poskytování služeb v oblasti sportovního potápění, vč. zázemí k této činnosti. Přístup na Pozemky bude za úplaty umožněn široké potápěčské veřejnosti k přístrojovému a nádechovému potápění.
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná práva třetích osob, která by bránila využití Předmětu nájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto smlouvou.

III. Platby

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši 10.000,- Kč ročně. K výše uvedené částce bude za předpokladů uvedených v platných právních předpisech připočtena aktuální sazba DPH.
2. Nájemné bude hrazeno za příslušné roční období na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 21 dnů ode dne doručení Nájemci. Pronajímatel vystaví fakturu za daný kalendářní rok, za který se toto nájemné hradí, zpravidla k 1.12. příslušného kalendářního roku. Pakliže dojde k ukončení nájemního vztahu v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Nájemce Pronajímateli alikvotní část ročního nájemného.
3. Výše uvedené nájemné je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
4. Dostane-li se Nájemce do prodlení s placením nájemného, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel zajistí Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu a řádný a neomezený přístup k Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu před uzavřením této Smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu a potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání za sjednaným účelem. Smluvní strany konstatují, že Nájemce na vlastní náklady a se souhlasem Pronajímatele provedl níže uvedené úpravy Předmětu nájmu:
 - oprava oplocení, spočívající v osazení nových nosných sloupků, natažení nového pletiva a vyspravení stávající kamenné zídky, za účelem vymezení pozemků tvořících Předmět nájmu, včetně vybudování vstupní uzamykatelné branky,
 - vyřezání náletových dřevin, zejména keřů šípků a trnek, včetně dřevin ohrožujících zdraví či majetek, včetně jejich likvidace.
 - vyčištění stávající znečištěné vody pomocí metod aerace, biomanipulace
 - zhotovení terasy o výměře 10m² včetně kovového schodiště do vody
 - vybudování přípojky elektrické energie pro připojení osvětlení, el. nářadí apod.,
 - zhotovení přístavku - kolny, pro umístění drobného nářadí, provzdušňovacího kompresoru s vybudováním jednoduchého zázemí.
 - vyčištění dna od odpadků,
 - osázení vodních a bahenních rostlin,
 - instalace vzduchového potrubí pro okysličování vody,
 - osázení lomu ušlechtilými vodními rostlinami, opětovné vysazení dravých ryb,
 - zbudování podvodních plat v jednotlivých hloubkách pro výcvik potápěčů,
3. Pronajímatel nebude zajišťovat pro Nájemce služby spojené s nájmem s výjimkou případů, kdy tak bude výslovně ujednáno v této Smlouvě, v dodatcích k této Smlouvě či v jiném smluvním dokumentu. V těchto případech rovněž Smluvní strany ujednají výši úhrady za takovéto služby a způsob jejího placení.
4. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat obvyklou údržbu Předmětu nájmu a řádnou likvidaci odpadů vzniklých při jeho činnosti.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která tím Pronajímateli vznikne.
6. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na Předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen zajistit dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických a ekologických předpisů na Předmětu nájmu, a to i u osob, které s ním, resp. s jeho souhlasem Předmět nájmu užívají.
8. Nájemce se zavazuje v době své činnosti v místě nájmu parkovat svá vozidla, a zajistit i parkování vozidel návštěvníků lomu, mimo komunikaci II/113. Na pozemku komunikace je možné zastavit vozidlo pouze po dobu nezbytně nutnou k manipulaci s technikou, kterou není možné pro její hmotnost, nebo povahu, na místo nájmu donést z parkovacího stání mimo komunikaci.
9. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce dal Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě nebo zřídil třetí osobě jiné užívací právo k Předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli a/nebo kontrolním orgánům na písemnou výzvu doručenou alespoň 3 pracovní dny předem přístup na Předmět nájmu a snášet nezbytná omezení spojená s kontrolou Předmětu nájmu prováděnou Pronajímatelem a/nebo kontrolními orgány.
11. Nájemce je oprávněn umístit označení své firmy na Předmětu nájmu a případně instalovat na Předmětu nájmu reklamní sdělení týkající se činnosti Nájemce, resp. umožnit umístění označení firmy třetí osoby na Předmětu nájmu.

V. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 16.11. 2018** uzavřením této smlouvy **do 31.12. 2028**. Smluvní strany konstatují, že nájem se sjednává na dobu delší 10 let z důvodu investic Nájemce vynaložených v souvislosti s úpravami Předmětu nájmu. Smluvní strany ujednávají, že pokud jedna ze Smluvních stran vždy nejpozději 6 měsíců před skončením nájmu podle této smlouvy nedoručí druhé Smluvní straně písemné oznámení o jeho skončení, nájem se automaticky prodlužuje o další 2 roky. To platí automaticky i dále pro každé další následné prodloužení dle tohoto bodu smlouvy.
2. Nájem skončí uplynutím nájemní doby (tím není dotčena možnost prodloužení nájemní doby dle předchozího odstavce), písemnou dohodou Smluvních stran nebo na základě písemné výpovědi Pronajímatele nebo Nájemce.
3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze v případě, že Nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než 30 dnů, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi Nájemci.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi Pronajímateli.
5. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu předat Předmět nájmu Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným úpravám Předmětu nájmu, přičemž o jeho předání zpět Pronajímateli bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
6. Pro případ, že se Pronajímatel rozhodne prodat nebo bezúplatně zcizit Předmět nájmu, sjednávají tímto Smluvní strany k Předmětu nájmu předkupní právo Nájemce. Pronajímatel svůj případný záměr prodat či bezúplatně zcizit Předmět nájmu sdělí Nájemci zasláním oznámení do datové schránky Nájemce. Součástí tohoto oznámení bude:
7. v případě záměru prodeje Předmětu nájmu též smlouva o budoucí kupní smlouvě uzavřená se třetí osobou, které má Pronajímatel zájem prodat Předmět nájmu, ve které bude uvedena i cena, za kterou hodlá Pronajímatel Předmět nájmu třetí osobě prodat.
8. v případě záměru bezúplatného zcizení Předmětu nájmu též znalecký posudek, který ke dni odeslání oznámení do datové schránky Nájemce nebude starší než 6 měsíců, a ve kterém bude uvedena obvyklá cena Předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen vyjádřit se k záměru Pronajímatele prodat či bezúplatně zcizit Předmět nájmu do 30 dnů ode dne, kdy obdrží oznámení Pronajímatele a sdělit Pronajímateli, zda Předmět nájmu za cenu uvedenou ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě (v případě záměru prodeje), resp. za obvyklou cenu (v případě záměru bezúplatného zcizení) kupuje či nikoliv. V případě, že Nájemce bude mít zájem o koupi Předmětu nájmu, předloží Pronajímateli současně se sdělením, že Předmět nájmu má zájem koupit, též návrh kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej Předmětu nájmu za cenu uvedenou v oznámení Pronajímatele. Pronajímatel je povinen uzavřít kupní smlouvu do 14 pracovních dnů ode dne obdržení návrhu kupní smlouvy.
10. V případě, že dojde ke změně vlastnického práva k Předmětu nájmu, zejména tak, že Pronajímatel jakýmkoli způsobem převede vlastnické právo (zejména, nikoli však pouze prodejem, směnou, vložím do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Předmětu nájmu na třetí osobu, je Pronajímatel povinen informovat nabyvatele vlastnického práva o existenci a obsahu této smlouvy, tj. učinit obsah této smlouvy o nájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Předmětu nájmu. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Předmětu nájmu by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, tak tyto pronajímatelovy povinnosti na rámec zákona budou nadále zavazovat Pronajímatele dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu Pronajímatel vždy odpovídá Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce. Ustanovením tohoto odstavce není dotčeno předkupní právo Nájemce k Předmětu nájmu a povinnosti Pronajímatele vyplývající z tohoto předkupního práva.

VI. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména těmi uvedenými v této smlouvě.
2. Tuto smlouvu lze měnit výhradně po dohodě Smluvních stran formou písemného dodatku uzavřeného na jedné listině.
3. Práva vzniklá z této Smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany (ust. § 1895 a násl. občanského zákoníku).
4. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
5. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání Smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
6. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původnímu.
7. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle ust. § 576 občanského zákoníku.
8. Odmítne-li kterákoliv ze Smluvních stran převzetí písemnosti doručované jí v souvislosti s touto smlouvou, nebo jakkoliv jinak zmaří její doručení, má se za to, že tato písemnost byla doručena dnem odmítnutí převzetí, nebo uplynutím úložní lhůty na poště. V pochybnostech, nebo není-li prokázán jiný den doručení, se veškeré písemnosti doručované v souvislosti s touto smlouvou považují za doručené nejpozději 3. den ode dne podání písemnosti k poštovní přepravě formou doporučené zásilky.
9. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, majících platnost originálů, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu pozorně přečetly, uzavřely ji svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji stvrzují svými podpisy.
11. Uzavření smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Mukařov dne 12.2. 2019 usnesením č. 9/5/2019.

V Mukařově dne 23.2.2019

Pronajímatel:



Obec Mukařov
Rudolf Semanský



Nájemce:



Potápěčské centrum Žernovka s.r.o.
Ing. Ondřej Šišpela

Příloha – zakres předmětu nájmu

