

SMLOUVA O NÁJMU

PRONAJÍMATEL :

Obec Malá Skála

se sídlem Malá Skála, Vranové 1.díl 122, PSČ 468 22

IČ: 00 262 463

zast. Michalem Rezlerem, starostou obce

(dále jen Obec, popř. Pronajímatel)

NÁJEMCE :

pan Zdeněk Bursa, datum nar. [REDACTED]

bytem/místem podnikání [REDACTED]

soukr. podnikatel - OSVC

IČ : 14828154, DIČ : 610510 / 1695

(dále jen Nájemce)

I. Úvodní ustanovení :

1/ Obec Malá Skála (Obec) je vlastníkem pozemků v katastrálním území Vranové II a obci Malá Skála zapsaných ve prospěch vlastnictví obce u KU pro Liberecký kraj, Kat. pracoviště Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 pro uvedené kat. území, a to :

- **st. 279 o výměře 15 m2**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
- **st. 280 o výměře 49 m2**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
- **st. 281 o výměře 113 m2**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
- **st. 282 o výměře 78 m2**, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- **p.č. 86 o výměře 7.601 m2**, druh pozemku ostatní plocha
- **p.č. 87 o výměře 2.705 m2**, druh pozemku ostatní plocha
- **p.č. 89 o výměře 4.838 m2**, druh pozemku trvalý travní porost,

když se jedná o pozemky, které jsou součástí areálu sloužícího k provozování „ **Autokempu Ostrov**“ (dále jen areál).

2/ Konstatuje se, že na shora uvedených st. parcelách jsou umístěny stavby ve vlastnictví Automotoklubu Malá Skála (jedná se o stavby sloužící jako chata, recepce + kuchyně, sociální.zařízení apod.), když se jedná o nemovitosti sloužící k provozování autokempu, přičemž Automotoklub Malá Skála, jakožto vlastník uvedených budov umístěných na pozemcích obce v areálu svým přípisem doručeným obci dne 9.5. 2024 se vyjádřil ke zveřejněnému veřejnému záměru obce pronajmout pozemky tomuto nájemci tak, že k tomuto záměru nemá námitek.

3/ Účelem smlouvy je umožnit pokračování provozu Autokempu Ostrov v obci na pozemcích Obce i po ukončení stávajícího smluvního vztahu mezi Obcí a AMK, když pozemky jsou dosud užívány na základě Smlouvy o výpůjčce ze dne 29.3. 2013, jejíž platnost končí dnem 31.12. 2024, a nájemce je současným provozovatelem areálu.

Užívání budov ve vlastnictví AMK umístěných na pozemcích obce bude upraveno samostatnou smlouvou přímo mezi nájemcem pozemků a vlastníkem budov.

Předmětné pozemky jsou pronajímány nájemci za účelem provozování autokempu, když slouží jednak jako pozemky, na nichž jsou umístěny stavby, dále jako manipulační a

přístupové plochy do a v areálu, plochy pro umístění stanů, obytných vozů a zázemí k tomu, včetně prostor a ploch k rekreačnímu využití návštěvníků areálu.

4/ Pronajímatel v souvislosti s předmětnými pozemky, jež jsou předmětem nájmu, a lokalitou, kde se nacházejí, poznamenává, že se jedná o pozemky, jež jsou situovány v „zátopovém území obce“, bezprostředně navazují na vodní tok Jizery, a na pozemcích se nacházejí dřeviny, jež jsou zařazeny jako významný krajinný prvek, když způsob jejich užívání a údržby je regulován zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Současně pronajímatel uvádí, že pozemky ppč. st. 280, 86,87,89, jsou zatíženy věcným břemenem vedení distribuční soustavy pro oprávněného ČEZ Distribuce a.s., jak je evidováno v příslušné části C aktuálního listu vlastnictví ohledně předmětu nájmu.

II. Pronájem, předání :

1/ Obec Malá Skála, jako pronajímatel, na základě této smlouvy **přenechává nájemci do užívání – nájmu pozemky** v katastrálním území Vranové II a obci Malá Skála, a to :

- st. 279 o výměře 15 m²,
- st. 280 o výměře 49 m²,
- st. 281 o výměře 113 m²,
- st. 282 o výměře 78 m²,
- p.č. 86 o výměře 7.601 m²,
- p.č. 87 o výměře 2.705 m²,
- p.č. 89 o výměře 4.838 m²,

a nájemce tyto uvedené pozemky do užívání (nájmu) přejímá (dále i jen předmět nájmu).

2/ Nájemce, jakožto stávající uživatel pozemků a provozovatel areálu, prohlašuje, že se podrobně seznámil s právním i faktickým stavem předmětných pozemků včetně jejich hranic, se stavem porostů na pozemcích, a že je srozuměn s regulací daného území vyplývající z obecně závazných předpisů s ohledem na zátopové území, zařazení dřevin jako významný krajinný prvek, jakož i s ohledem na nezbytnou součinnost vlastníka pozemků při zajišťování nezbytné údržby a oprav vodního toku Jizery, a že předmět nájmu přebírá do svého užívání, obhospodařování a své péče, a na svoji odpovědnost, ve stavu a za situace, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.

3/ Vzhledem k tomu že je nájemce současným uživatelem (podnájemcem) pronajímaných pozemků a provozovatelem Autokempu Ostrov, nebude se při vzniku nájmu zpracovávat zvláštní předávací protokol, když podpisem této nájemní smlouvy nájemce stvrzuje, že takto předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází, přejímá.

III. Doba nájmu, a odevzdání předmětu nájmu po jeho ukončení :

1.Doba nájmu se sjednává **na dobu neurčitou, a to počínaje ode dne 1.1. 2025.**

2. Nájemní vztah zaniká :

- a/ písemnou dohodou účastníků ke sjednanému datu,
- b/ písemnou výpovědí danou účastníkem za podmínek této smlouvy,
- c/ smrtí nájemce, pokud oprávněný dědic do jednoho měsíce po skončení dědického řízení pronajímateli nedoloží a neprohlásí, že mu vznikl dědický nárok a že bude pokračovat v živnosti zesnulého,

3. Výpovědí zanikne nájemní vztah za podmínek níže uvedených :

- a/ výpovědí danou kterýmkoliv účastníkem bez udání důvodu,
- b/ výpovědí danou kterýmkoliv účastníkem z tzv. kvalifikovaných důvodů , jež jsou specifikovány v odst. 4.b/.

Pronajímatel není oprávněn nájem takto dle odst. 3a/ (bez udání důvodu) vypovědět v prvních třech letech trvání nájmu, a může tak učinit nejdříve v roce 2028. Tím však není dotčeno právo (možnost) pronajímatele vypovědět nájem dříve z tzv. kvalifikovaných důvodů dle odst. 3b/.

4. Důvody výpovědi, výpovědní doba, a její běh se sjednávají takto :

a/ výpověď smlouvy bez udání důvodu (odst. 3 písm. a/)

Výpověď není třeba jakýmkoliv způsobem odůvodňovat, a nájem takto může kterýkoliv z účastníků vypovědět z jakéhokoliv důvodu.

Výpovědní doba pro tento důvod činí 12 (dvanáct) měsíců a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

b/ výpověď smlouvy z „kvalifikovaného důvodu“ (odst. 3 písm. b/)

Povinností účastníka, který dává výpověď dle tohoto ustanovení, je v písemné výpovědi tento kvalifikovaný důvod uvést a vymezit porušení smluvních povinností druhým účastníkem, aby se k tomu mohl druhý účastník případně vyjádřit.

Výpovědní doba pro tento důvod činí 3 (tři) měsíce a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Pronajímatel může takto dát nájemci výpověď z tohoto kvalifikovaného důvodu v případech, pokud nájemce porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy, zejména pokud je v prodlení po dobu delší než 3 měsíce s úhradou nájemného či jiných plateb, nebo pokud porušuje své smluvní povinnosti, a i přes předchozí upozornění pronajímatele a písemnou výzvu k nápravě a poskytnutou přiměřenou lhůtu k nápravě ne kratší než 14 dnů, porušení smluvních povinností neodstraní, a nadále užívá/ užíval předmět nájmu v rozporu s nájemní smlouvou,

nebo pokud nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh s oddlužením, nebo bude na nájemce podán insolvenční návrh, ze kterého vyplyne, že má více jak 3 věřitele u nichž je v prodlení s úhradou splatných pohledávek po dobu delší než 3 měsíce.

Nájemce může takto dát pronajímateli výpověď z tohoto kvalifikovaného důvodu v případech, pokud pronajímatel porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud předmět nájmu nelze z důvodu na straně pronajímatele řádně užívat, nájemce pronajímatele písemně vyzval ke zjednaní nápravy nežádoucího stavu a pronajímatel tuto nápravu nezajistil ve stanovené lhůtě k nápravě ne kratší než 14 dnů po této výzvě, popřípadě z důvodu, pokud nemůže v areálu provozovat svoji činnost z důvodu, že se nedohodne s vlastníkem budov na pozemcích ohledně jejich dalšího užívání.

5. Výpověď jsou účastníci povinni dát písemně, tuto doručit druhému účastníkovi osobně proti podpisu, případně zasláním výpovědi prostřednictvím oficiální datové schránky účastníka.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, přičemž o předání bude vyhotoven předávací protokol. Nájemce je povinen předat předmět nájmu vyklizený a uklizený včetně odstranění veškerých odpadků či odpadů umístěných na pozemcích. Pozemky je povinen uvést do původního stavu, zejména je povinen odstranit veškeré věci a zařízení, jakož i změny (stavební a technické), jež jsou na pozemcích umístěny či provedeny, nedohodnou li se účastníci v předávacím protokolu jinak. Nájemce nemá nárok na vyrovnání, i kdyby se takto odsouhlasenými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.

7. Řádné odevzdání předmětu nájmu po ukončení nájmu se po dohodě účastníků zajišťuje smluvní pokutou. Nevyklidí li nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a řádným odevzdáním předmětu nájmu, a to do 14 dnů od jejího vyúčtování. Vyúčtováním a

zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu částky odpovídající výši nájemného připadající na dané období až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá.

8. Pro případ, kdy nájem skončí výpovědí pronajímatele účastníci po dohodě výslovně vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku. Nájemce v tomto případě nemá nárok na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, kterou převzali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

IV. Cena nájmu, splatnost :

1. Cena nájmu (nájemné) se sjednává dohodou **ve výši 300.000,-Kč/rok (tři sta tisíc korun českých/rok)**, rozumí se cena bez DPH, přičemž v případě, pokud bude pronájem ve smyslu této smlouvy podléhat zdanění DPH, bude k takto sjednané ceně nájemného účtováno DPH v zákonné výši.

2. Veškeré platby a poplatky spojené s užíváním předmětu nájmu a provozem areálu jdou k tíži nájemce a tyto bude platit na svůj náklad a na své nebezpečí nad rámec sjednaného nájemného.

3. Sjednané roční nájemné je/bude splatné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem takto :
- jednorázovou platbou splatnou vždy do 31.08. přísl. roku ve výši odpovídající 100 % sjednaného nájemného,

4. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné každoročně upravit (navýšit) s ohledem na výši úředně zjištěné průměrné míry inflace za předchozí rok (k datu 31.12. příslušného roku), a to na základě oficiálních údajů vyhlášených Českým statistickým úřadem, a to **poprvé od r. 2028**. O navýšení nájemného (valorizaci) z důvodu uplatnění inflačního nárůstu rozhoduje výlučně pronajímatel, a je povinen nájemce informovat o uplatnění valorizace vždy nejpozději do 30.4. příslušného roku s tím, že uplatněný nárůst z titulu valorizace nájemného bude zúčtován k datu splatnosti nájemného pro příslušný rok.

V. Povinnosti nájemce, způsob užívání, údržba :

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a pouze k účelům a způsobem dohodnutým v této smlouvě,
- b) udržovat předmět nájmu v řádném stavu a provádět pravidelně úklid odpadků a komunálního odpadu z předmětu nájmu a jeho nejbližšího okolí v souladu s platným zákonem o odpadech a platnou obecní vyhláškou a zajistit nezávadnou likvidaci odpadu,
- c) umožnit pronajímateli provádět kontrolu předmětu nájmu a umožnit jeho zaměstnancům nebo jím smluvně vázaným osobám přístup na pozemky pronajímatele k provedení kontroly plnění smluvních povinností,
- d) zabránit úniku jakýchkoliv škodlivých látek na předmět nájmu a zdržovat se všech činností, které by mohly narušit životní prostředí a znečistit vodu v přilehlém toku,
- e) provádět pravidelnou vizuální kontrolu stavu porostů na pozemcích, zavazuje se k odbornému dohledu a kontrole nad bezpečným zdravotním i fyzickým stavem stromů a keřů na pronajatých pozemcích a k provádění průběžné údržby včetně odstranění poškozených částí porostů, tak, aby zabránil škodám na majetku, životě a zdraví třetích osob pohybujících se v areálu. Po odsouhlasení pronajímatelem je povinen ty části porostu, které by mohly ohrozit bezpečné užívání předmětu nájmu odborným způsobem odstranit. Nahlášení a projednání zásahu do porostu s odborným orgánem je věcí nájemce, pronajímatel poskytne potřebnou součinnost. Při bezprostředním

- ohrožení majetku a zdraví osob z důvodu stavu porostů nájemce zakáže vstup na ohroženou část pozemku a tuto vymezí a ohraničí výstražnými tabulemi a páskou a o vzniklém stavu bezprostředně informuje pronajímatele a příslušný odborný orgán a přijme opatření k nápravě,
- f) nájemce nese veškerou odpovědnost za škody na zdraví a majetku osob, které vzniknou z důvodů neplnění obecných či smluvních povinností či zanedbání pravidelné a řádné údržby či dohledu nad porosty. Způsobí-li pronajímateli na předmětu nájmu škodu, je povinen tuto škodu neprodleně pronajímateli nahradit, škodu na majetku, kterou lze odstranit pouze odborným zásahem bezodkladně oznámit pronajímateli, ten ji odstraní sám na vlastní náklady a následně vyzve nájemce k úhradě finanční částky, kterou pronajímatel vynaložil v souvislosti s odstraněním způsobené škody,
2. Nájemce je srozuměn a výslovně souhlasí s tím, že na pozemky nesmí být ukládán žádný odpad a skladovány nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky.
 3. Veškeré náklady spojené s běžnou údržbou pozemků a porostů na nich hradí nájemce na své náklady. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě skončení nájmu, pokud se účastníci výslovně nedohodnou písemně jinak, nebude nájemce po pronajímateli požadovat jakoukoliv kompenzaci za finanční prostředky investované do předmětu nájmu v souladu s účelem uzavření nájemní smlouvy.
 4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, ani ho poskytnout třetí osobě do bezplatného užívání. To se netýká případů účasti rodinných příslušníků na podnikání, tj. případné spolupráce a subdodávek či spoluužívání či přenechání části předmětu nájmu v rámci rodiny nájemce, tj. v případě syna Zdeňka Bursy, r. nar. 1986, manželky Terezy Bursové, r. nar. 1970, a dcery Aleny Hořákové, r. nar. 1984. I v tomto případě však za plnění povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy odpovídá pronajímateli v plném rozsahu nájemce.
 5. Nájemce nesmí rozšiřovat rozsah užívání předmětu nájmu nad dohodnutou výměru, těžit z něj bez souhlasu pronajímatele zeminu nebo jinak podstatně měnit konfiguraci terénu.
 6. Porosty stromů a keřů jsou považovány za významný krajinný prvek. Jejich kácení a výsadba nových dřevin může být prováděna jenom se souhlasem pronajímatele, a pouze na základě povolení příslušného orgánu ochrany přírody.
 7. Nájemce není oprávněn měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu, provádět na předmětu nájmu stavební úpravy trvalého charakteru a umisťovat trvalá a další dočasná zařízení než jsou v době uzavření nájmu. Stavební úpravy a umisťování dalších trvalých a dočasných zařízení mohou být nájemcem prováděny pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 8. Nájemce po dobu trvání nájmu odpovídá za to, že na pronajatých pozemcích budou zajištěny povinnosti vyplývající z předpisů o ochraně životního prostředí, o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně apod. a odpovídá za škody způsobené porušením těchto předpisů, pokud tyto jsou způsobeny v souvislosti s jeho podnikatelskou činností či je způsobí osoby zdržující se na předmětu nájmu s jeho souhlasem.
 9. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy pronajímateli z důvodu nesprávného hospodaření a užívání předmětu nájmu v souvislosti s provozováním areálu, a zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění zjištěného nežádoucího stavu a nápravu.

10. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
11. Nájemce přijímá plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku a majetku třetích osob, který se na předmětu nájmu nachází a za nároky vzniklé v souvislosti se škodou způsobenou těmito osobami, resp. jim vzniklou, a to jak za škodu na majetku, tak i za škodu na zdraví.
12. Pronajímatel nenes odpovědnost za škody způsobené třetím osobám neplněním smluvních ani zákonných povinností nájemce vztahujících se ke způsobu provozování autokempu či užívání či údržbě předmětu nájmu ani za škody způsobené pádem stromů, keřů či větví, jež jsou součástí pronajímaných pozemků, z důvodu jejich zdravotního stavu, poškození, nedostatečného dohledu či údržby, jakož i z důvodu nepředvídatelných skutečností (povodeň, vichřice apod.). Tuto povinnost přejímá v plném rozsahu nájemce, jenž si pro tento případ sám na svůj náklad zajistí příslušné smluvní pojištění.
13. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy na předmětu nájmu za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů včetně příslušných vyhlášek a nařízení obce v souvislosti s účelem této smlouvy a podnikatelskou činností nájemce.
14. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli písemně veškeré změny osobních/identifikačních údajů uvedených v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku změny těchto údajů.
15. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím smluvně vázaným osobám či oprávněným osobám z věcného břemene, popř. z právních předpisů, na nezbytnou dobu přístup a činnost na pronajatých pozemcích pronajímatele za účelem provádění nezbytných oprav a údržby týkajících se přilehlého koryta vodního toku a realizace práv z evidovaného věcného břemene vedení a provozování distribuční soustavy.
16. Pro případ povodňové situace je nájemce povinen si sám zjišťovat aktuální stav a v případě hrozícího nebezpečí předmět nájmu vyklidit od všech předmětů a objektů, a to na své vlastní náklady. V případě porušení této povinnosti nese nájemce veškerou odpovědnost za škody způsobené na objektech, předmětech a zařízeních, umístěných na předmětu nájmu, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele, nájemce a majetku třetích osob.
17. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody ani ušlý zisk vzniklé z důvodu omezení možnosti využití pozemků a omezení či přerušování možnosti provozovat autokemp v případě, pokud příslušný správní orgán omezí či zakáže vstup do areálu a pozemky či jejich část využívat, popřípadě, pokud dojde k omezení užívání pronajatých pozemků z důvodu provádění nezbytných úprav a údržby koryta vodního toku či z důvodů realizace práv vyplývajících z evidovaného věcného břemene vedení distribuční sítě. Pronajímatel není rovněž odpovědný za škody či ušlý zisk nájemce z důvodu překážky v užívání předmětu nájmu mající svůj původ či příčinu mimo vlastní předmět nájmu (nařízené karanténní opatření, zákaz vstupu na pozemky či jejich užívání z rozhodnutí správního orgánu apod.).

18. Nájemce se zavazuje mít uzavřeno podnikání vztahující se k podnikatelské činnosti provozující v areálu a pokrývající škody na majetku, zdraví a životě třetích osob pohybujících se s jeho souhlasem v areálu.
19. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy stvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu, jak po stránce právní a fyzické, a smluvními požadavky pronajímatele seznámen, uvedené bere na vědomí a prohlašuje, že v tomto stavu je předmět nájmu k užívání ke sjednanému účelu jeho podnikání v plném rozsahu způsobilý, a že bere na vědomí své povinnosti shora uvedené a je s nimi srozuměn.

VI. Závěrečná ustanovení :

1. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
2. Jednající za pronajímatele potvrzuje, že tato smlouva byla předepsaným způsobem dle zákona o obcích projednána a schválena, když záměr pronájmu konkrétnímu nájemci byl schválen usnesení ZO dne 11.4. 2024 (č. 24-04-11/ZO/59), záměr byl zveřejněn dne 17.4.2024, a obsah této smlouvy byl projednán a schválen na jednání zastupitelstva obce dne (usnesení č.).
3. Písemný styk a doručování písemností bude realizován prostřednictvím datové schránky účastníků.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převzal po jednom.

Dne

Pronajímatel :

Nájemce :

.....
.....

Michal Rezler, starosta

Zdeněk Bursa