

PRACOVNÍ NÁVRH 19/6 26

UPRAVENO dle reakce SUNDISK + jednání se SUNDISK na obci
dne 18/6 26

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 :

spol. SUNDISK s.r.o.,

sídlem Podhorská 1124/93, Jablonec nad Nisou,

IČ 25499441

zast. Ing. Martinem Bauerem, jednatelem

(dále jen Nájemce)

I. Úvodní ustanovení :

1/ Obec Malá Skála (Obec) je vlastníkem pozemků **v katastrálním území Vranové I 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 pozemků pp.č. :**

- 1575/1 – travní porost 2316 m²
- 1575/2 - travní porost 1 m²
- 1576/1 – travní porost 1933 m²
- 1588/1 – travní porost 369 m²
- 1588/2 – travní porost 595 m²
- 1588/4 – travní porost 748 m²
- 1595/1 – ost. plocha 988 m²
- 1595/2 – ost. plocha 1016 m²
- 1596 – ost. plocha 1106 m²
- 1605/1 – travní porost 129 m²
- 1605/2 – travní porost 105 m²

když se jedná o pozemky, které jsou součástí areálu označeného jako „areál žlutá plovárna“
(dále rovněž jen areál).

2/ Konstatuje se, že na některých shora uvedených parcelách či jejich částech jsou umístěny stavby (stavba žl. plovárna - zast. pl. cca 190m², umístěná na částech ppč. 1595/1, 1595/2, 1576/1, stavba soc. zařízení zast. pl. cca 40m², převlékárna zast. pl. cca 7m²), když aktuálně příslušné části pozemků, jež jsou uvedenými stavbami zastavěny, nejsou předmětem pronájmu dle této smlouvy.

Dále se uvádí, že předmětem nájmu není ani přilehlá část sousedního pozemku p. č. 1638/1 v k.ú. Sněhov, která je ve vlastnictví Povodí Labe, státní podnik.

3/ Konstatuje se, že předmětem nájmu dle této smlouvy nejsou ani stavby, jež jsou na pozemcích umístěny (tj. stavby : žlutá plovárna, převlékárna, sociální zařízení), když tyto jsou aktuálně ve vlastnictví spol. Žlutá plovárna s.r.o.

(– viz mapka se zakreslením staveb a pozemku s.p. – Příloha č. 1)

POZN. 1 - k JD1 - TEXT UPRAVEN (ČÁST. VYPUŠTĚN)

4/ Účelem smlouvy je zajistit využití předmětné lokality (pozemků obce) po ukončení jejího dlouhodobého pronájmu i v sezóně r. 2026, když nájemce byl jejím dosavadním smluvním uživatelem provozovatelem.

Předmětné pozemky jsou pronajímány nájemci za účelem využití dané lokality pro poskytování sportovních aktivit a souvisejících služeb zajišťovaných nájemcem včetně umožnění využití lokality k otevřenému a bezplatnému rekreačnímu využití běžnými návštěvníky areálu a veřejností.

5/ Pronajímatel v souvislosti s předmětnými pozemky, jež jsou předmětem nájmu, a lokalitou, kde se pozemky nacházejí, poznamenává, že se jedná o pozemky, jež jsou situovány v „zátopovém území obce“, bezprostředně navazují na vodní tok Jizery, a v tomto smyslu je třeba ze strany nájemce zajistit způsob jejich využívání.

II. Pronájem, předání :

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

- pozemky p.č. 1575/1, 1575/2, 1576/1, 1588/1, 1588/2, 1588/4, 1595/1, 1595/2, 1596, 1605/1, 1605/2,

jejich nezastavěné části, jak jsou specifikovány a popsány v čl. I. odst. 1/ a odst. 2/, a zakresleny v Příloze č. 1, a nájemce tyto uvedené pozemky do užívání (nájmu) přejímá (dále i jen předmět nájmu).

2/ Nájemce, jakožto předchozí uživatel pozemků (podnájemce) a provozovatel areálu, prohlašuje, že se podrobně seznámil s právním i faktickým fyzickým stavem předmětných pozemků včetně jejich hranic, a že je srozuměn s regulací daného území vyplývající z obecně závazných předpisů s ohledem na zátopové území, 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 posledním uživatelem (podnájemcem) pronajímaných pozemků a byl provozovatelem dané lokality ke dni zániku dlouhodobého nájmu k datu 15.3. 2026 (a pozemky již fakticky využívá pro umístění lodí apod.), 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.

Pokud se jedná o budovy na pozemcích umístěné (viz čl. I. odst. 3/) tyto aktuálně nejsou předmětem předání a vztah k nim je aktuálně do doby majetkoprávního vypořádání mezi vlastníkem a obcí vztahem mezi vlastníkem spol. Žlutá plovárna s.r.o. a nájemcem.

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

1.Doba nájmu se sjednává **na dobu určitou, a to od podpisu této smlouvy do 31.12. 2026.**

2. Nájemní vztah zaniká :

- a/ písemnou dohodou účastníků ke sjednanému datu,
- b/ uplynutím sjednané doby,
- c/ výpovědí za podmínek této smlouvy.

3. Důvody výpovědi, výpovědní doba, a její běh se sjednávají takto, když každý z účastníků může tuto smlouvu vypovědět z následujících důvodů.

Pronajímatel může takto dát nájemci výpověď v těchto případech :

pokud nájemce porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy, a i přes předchozí upozornění pronajímatele a písemnou výzvu k nápravě a poskytnutou přiměřenou lhůtu k nápravě ne kratší než 7 (sedm) dnů, porušení smluvních povinností neodstranil, a nadále užíval/užívá předmět nájmu v rozporu s nájemní smlouvou.

Nájemce může takto dát pronajímateli výpověď 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 zjednání nápravy nežádoucího stavu a pronajímatel tuto nápravu nezajistil ve stanovené lhůtě k nápravě ne kratší než 7 (sedm) dnů po této výzvě, popřípadě z důvodu.

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

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 20 (dvacet) dnů a začne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi.

5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, přičemž o předání bude vyhotoven předávací protokol, který je povinen připravit nájemce. 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.

6. 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 (dva tisíce korun českých) 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.

7. V souvislosti s ukončením nájmu sjednaného na dobu určitou či způsobem sjednaným v této smlouvě účastníci konstatují, že nájemce nemá nárok na jakoukoliv náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, která vznikla či mohla vzniknout převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.

IV. Cena nájmu, splatnost :

I. Cena nájmu (nájemné) se sjednává dohodou **ve výšiKč za celé období nájmu,** (počítáno od 1.4. 2026 do 21.12. 2026), a rozumí se cena bez DPH.

V případě, pokud bude pronájem ve smyslu této smlouvy u pronajímatele 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 nájemné je/bude splatné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem jednorázovou platbou splatnou do 2026 ve výši sjednaného nájemného.

**POZN. 2 - k JD2 - cena nájmu bude stanovena po jednání zastupitelstva
doplnit - dohodnout splatnost v odst. 3/**

V. Povinnosti nájemce, způsob užívání, údržba :

1. Nájemce je povinen zejména:

- 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) 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,
- d) provádět pravidelnou vizuální kontrolu stavu porostů na pozemcích, 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,
- e) způsobí-li nájemce 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,

POZN. 3 - k písm. d) a písm. e) - k JD3, JD4, JD5

JD3, JD4 - text upraven – vypuštěna část o odborném dohledu a opatřeních k nápravě

JD5 - text upraven – vypuštěna část o odpovědnosti z důvodu „porostů“

- f) na pozemky nesmí být ukládán žádný odpad a skladovány nebezpečné hmoty, zejména ropné, chemické a jiné zdravotně závadné látky,
- g) pozemky nesmějí sloužit pro parkování motorových vozidel pro veřejnost či zákazníky nájemce, či účastníky jeho aktivit, v případě vozidel sloužících nájemci pro zajištění nezbytné dopravní obsluhy areálu a provozování sportovních aktivit je nájemce povinen zajistit při přístupu k areálu respektování stanoveného dopravního omezení,
- h) nájemce se zavazuje umožnit přístup na pronajaté pozemky veřejnosti, a to v rozsahu a místech, aby nedošlo k narušení oprávněných zájmů nájemce s ohledem na způsob využití areálu (zejména zajištění bezpečnosti provozovaných aktivit, umístění lodí, přístup k vodě apod.).

POZN. 4 - k písm. g) a písm. h) - k JD6

Text je upraven - naformulován v intencích osobního jednání

2. Nájemce nesmí měnit způsob a účel užívání předmětu nájmu, provádět na předmětu nájmu stavební úpravy trvalého charakteru a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat trvalá a další dočasná zařízení, než jsou v době uzavření nájmu. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, ani ho poskytnout třetí osobě do bezplatného či sdíleného užívání.
3. Nájemce po dobu trvání nájmu odpovídá za to, že pronajaté pozemky budou užívány v souladu s povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy, a v souladu s povinnostmi vyplývajícími 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 za účelem jeho podnikatelské činnosti. V případě zjištěných nedostatků je nájemce povinen zajistit neprodleně na vlastní náklady odstranění zjištěného nežádoucího stavu a nápravu.
4. Nájemce přijímá ve vztahu k pronajímateli plnou a samostatnou odpovědnost za ochranu svého majetku a majetku třetích osob, který se na předmětu nájmu v souvislosti s podnikatelskou a provozní činností nájemce v areálu nachází.

POZN. 5 - k odst. 4/ - k JD7

Text je doplněn v areálu „nachází“

5. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody způsobené nájemci či třetím osobám způsobené neplněním smluvních či zákonných povinností ze strany nájemce ani způsobené nepředvídatelnými okolnostmi (povodeň, vichřice apod.).

POZN. 6 - k odst. 5/ - k JD8

Text je upraven - vypuštěn text ohledně odpovědnosti za „dřeviny“ - doplněn „nepředvídatelné okolnosti „

6. Nájemce odpovídá plně a samostatně po dobu trvání této smlouvy za dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů včetně příslušných vyhlášek a nařízení obce v souvislosti s účelem této smlouvy a podnikatelskou činností nájemce.
7. 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 a své nebezpečí a svoji odpovědnost.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím smluvně vázaným osobám či oprávněným osobám z právních předpisů, na nezbytnou dobu přístup a činnost na pronajatých pozemcích za účelem provádění nezbytných oprav a údržby týkajících se přilehlého koryta vodního toku.
9. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody ani ušlý zisk vzniklé z důvodu omezení možnosti využití pozemků a omezení či přerušení možnosti provozovat lokalitu 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. 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.).

10. Nájemce se zavazuje mít uzavřeno pojištění 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.
11. Nájemce je srozuměn s tím, že je zakázáno pronajaté pozemky využívat jako prostory pro stanování, tábořiště či kemp.
12. Nájemce odpovídá za to, že v areálu bude dodržována vyhláška o nočním klidu a veřejném pořádku s výjimkou případů, kdy k příslušné akci dal obecní úřad předem svůj souhlas.

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 26.2. 2026 (č. 26-02-26/ZO/28), záměr byl zveřejněn dne 9.3. 2026, a obsah této smlouvy byl projednán a schválen na jednání zastupitelstva obce dne2026 (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.

Příloha č. 1 – dle textu

Malá Skála, dne

Pronajímatel :

Nájemce :

.....
Michal Rezler, starosta

.....
Ing. Martin Bauer, jednatel