

Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 24.11.2016	ZM 16 09 08 17
Název:	Pronájem pozemků v k.ú. Děčín – Staré Město – Cyklostop a autokemp

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo žádost spol. Rehabilitace Kateřina s.r.o., Teplická 401/148, Děčín IV o prominutí nájemného a

rozhodlo

částečně prominout nájemné za pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 k.ú. Děčín, spol. Rehabilitace Kateřina s.r.o.. Teplická 401/148, Děčín IV, za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období od 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy.

Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 16 19 37 13 ze dne 08.11.2016 doporučila zastupitelstvu města schválit variantu č. 1, tj. částečně prominout nájemné za pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 k.ú. Děčín, spol. Rehabilitace Kateřina s.r.o.. Teplická 401/148, Děčín IV, za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období od 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy.

Současně RM projednala variantu č. 2, tj. doporučení rozhodnout o úplném prominutí nájemného, za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období od 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy.

Dále RM projednala variantu č. 3, tj. nedoporučení rozhodnout o prominutí nájemného, za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy.

Cena:	-
Návrh postupu:	RM doporučila částečné prominutí

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- Dne 14.02.2013 uzavřena nájemní smlouva na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 k.ú. Děčín za účelem vybudování a provozování „Autokempu“ a „Cyklostopu“ – na dobu určitou do 13.02.2028, a to na základě projednání v radě města včetně informací, že se jedná o plochu dotčenou možnou výstavbou plavebního stupně – viz původní stanovisko OSU
- Nájemné stanoveno – do vydání kolaudačního souhlasu 1,- Kč/rok, po vydání kolaudačního souhlasu – 45.091,- Kč/rok (tj. 1,- Kč/m²/rok)
- Stavba Cyklostopu částečně financována formou dotace
- Dne 12.06.2014 vydán OSU souhlas s užíváním stavby „Cyklostop Děčín“, k územního rozhodnutí vydal ŘVC souhlasné stanovisko dne 22.7.2013

- Dne 30.10.2014 uzavřen dodatek č. 1 k nájemní smlouvě na umožnění odběru pitné vody (zálohové platby 5.000,- Kč/čtvrtletí)
- Dle sdělení nájemce se oficiální spuštění kempu datuje k 16.06.2014
- Od tohoto data by mělo být nájemné hrazeno ve výši 45.091,- Kč/rok
- Současně nájemce projednával za účasti tehdejšího vedení a zástupců OMH možnost „hrazení nájemného“ formou odbydlení vložených investic (inženýrské sítě, oplocení, komunikace), které jsou součástí pozemků
- Ve věci „odbydlení“ probíhala jednání opakovaně
- Dne 19.01.2016 byl na další schůzce ujednáán postup řešení, tj. vyčíslení vložených investic a projednání v radě města, zda tato má zájem záležitost hrazení nájemného řešit touto formou
- Materiál rada města projednala dne 02.02.2016 pod č. RM 16 03 37 04 a rozhodnutí odložila s tím, že OMH připraví dodatek k nájemní smlouvě č. 2406 – 101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p. č. 2406/1, 2408/1, 2408/2 v k. ú. Děčín, ve smyslu snížení výměry pouze na oplocenou část pozemku a zapracuje povinnost údržby okolního pozemku – viz úkol PVO č. 160309
- O tomto způsobu řešení byl ihned informován nájemce, který nesouhlasil se snížením pronajaté výměry a tímto způsobem řešení, přesto OMH zadal vypracování vytyčení oploceného užívaného pozemku, dle stanoveného úkolu
- Záležitost byla dne 16.2.2016 poté projednána za účasti nájemce, zástupců OMH a p. náměstka [REDAKCE] s tím, že bude postup řešení konzultován s právním zástupcem města, nájemce stále trval na své žádosti, tj. forma odbydlování, případně prodej vložených investic – inženýrské sítě, komunikace atd.
- OMH projednal celou záležitost s právním zástupcem města, který doporučil vyhotovit znalecký posudek pro ocenění pozemků před provedením venkovních úprav a po provedení venkovních úprav – cenu obvyklou a teprve rozdíl v těchto cenách by byl tím vlastním zhodnocením pozemků, toto bylo sděleno nájemci, který měl zajistit vyhotovení posudku, takto bylo domluveno na jednání dne 16.2.2016
- Dne 14.04.2016 obdržel OMH znalecký posudek č. 5486-016-16, vypracovaný [REDAKCE] který pouze ocenil venkovní úpravy na pozemku, nikoliv jak je výše uvedeno – nestanovil cenu obvyklou před a po provedení úprav, resp. inženýrských sítí
- OMH opětovně zajistil konzultaci s právním zástupcem města nad vyhotoveným znaleckým posudkem, z tohoto posudku nevyplývá zhodnocení pozemků tak, jak bylo právním zástupcem požadováno
- OMH doporučil, v souladu s výsledky konzultace s právním zástupcem města, v materiálu do jednání RM dne 26.4.2016 vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé před a po provedení venkovních úprav s tím, že jej zajistí OMH, materiál byl z jednání rady města dne 26.4.2016 odložen - v aplikaci 1click je zřejmé, že OMH pokračoval v řešení zadaného úkolu a na základě projednaných skutečností a v souladu s jednáním u [REDAKCE] tj. neřešil snížení výměry, neboť nájemce nesouhlasil s tímto řešením a jeho žádost dosud nebyla v radě města rozhodnuta
- OMH zajistil soudního znalce, avšak ten po několika urgencích sdělil, že takovýto posudek nelze vypracovat, následně OMH oslovil znalce [REDAKCE] který vypracoval posudek na ocenění stavebních objektů – inž. sítí apod. a tento e-mailem ze dne 16.6.2016 sdělil, že inženýrské sítě jsou vybudovány účelově pro stávající záměr a hodnotu pozemku nijak významně nezvyšují
- S ohledem na dosavadní postup v řešení problematiky a s ohledem na sdělení primátorky města byl do jednání RM dne 28.06.2016 předložen variantní materiál na zveřejnění záměru města uzavřít dodatek ve smyslu snížení výměry pronajatého pozemku pouze na plochu oplocenou s tím, že zbývající části pozemků bude nájemce i nadále udržovat, pokud nájemce nebude mít zájem na řešení situace tímto způsobem, zůstane v platnosti stávající nájemní smlouva
- RM materiál projednala a usnesením č. RM 16 12 37 45 schválila zveřejnění záměru města uzavřít dodatek č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, ve smyslu snížení výměry dle

skutečného zaměření s tím, že nájemci zůstane zachována povinnost udržovat i dosud pronajatou část pozemků a neschválila zveřejnění záměru města uzavřít dodatek č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, ve smyslu započtení vložených investic formou tzv. „odbydlení“, dle důvodové zprávy.

O výstavbě Plavebního stupně Děčín OMH informoval radu města v rámci projednávání materiálu při zveřejňování záměru města pronajmout pozemky v této lokalitě a v následujícím materiálu při schvalování konkrétního pronájmu. Současně byl nájemce na předcházejících jednáních na tuto skutečnost upozorněn a jak vyplývá i z dokumentace OSU ve věci územního souhlasu, zajistil nájemce stanovisko ŘVC ČR k územnímu řízení a následně zajistil i stanovisko ŘVC ČR k zaměření skutečného stavu (ze dne 06.06.2014), toto stanovisko je souhlasné.

- Nájemce byl o usnesení RM vyrozuměn a zaslal na OMH stanovisko – viz příloha
- Dne 17.08.2016 proběhlo u p. náměstka [REDAKCE] jednání za účasti p. náměstka, nájemce pozemků a zástupců OMH – viz příloha

- Na základě stanoviska nájemce a v návaznosti na jednání byl obeslán se žádostí o vyjádření k jednotlivým bodům právní zástupce města – viz příloha

Všechny schválené návrhy z této RM budou zakomponovány do dodatku č. 3, který již projednala RM dne 28.06.2016 - viz citace - „RM usnesením č. RM 16 12 37 45 schválila zveřejnění záměru města uzavřít dodatek č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, ve smyslu snížení výměry dle skutečného zaměření s tím, že nájemci zůstane zachována povinnost udržovat i dosud pronajatou část pozemků.“

Nové skutečnosti:

RM dne 18.10.2016 pod usnesením č. RM 16 18 37 31 schválila variantu č. 1, tj. zveřejnění záměru města zapracovat požadovanou změnu stanovení dvoutarifního nájemného (1,-Kč/m²/rok oplocené plochy v kalendářních měsících 4 – 10 a 0,50 Kč/m²/rok oplocené plochy v kalendářních měsících 11 – 03), do dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, dle důvodové zprávy.

Současně projednala variantu č. 2, tj. neschválení zveřejnění záměru města zapracovat požadovanou změnu stanovení dvoutarifního nájemného (1,- Kč/m²/rok oplocené plochy v kalendářních měsících 4 – 10 a 0,50 Kč/m²/rok oplocené plochy v kalendářních měsících 11 – 03), do dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, dle důvodové zprávy.

Dále RM pod usnesením č. RM 16 18 37 32 schválila variantu č. 1, tj. zveřejnění záměru města zapracovat stanovení symbolického nájemného ve výši 1,- Kč/rok za pozemky pronajaté nájemní smlouvou, na kterých není provozována podnikatelská činnost, do dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, dle důvodové zprávy.

Současně projednala variantu č. 2, tj. neschválení zveřejnění záměru města zapracovat stanovení symbolického nájemného ve výši 1,- Kč/rok za pozemky pronajaté nájemní smlouvou, na kterých není provozována podnikatelská činnost, do dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, dle důvodové zprávy.

Usnesením č. RM 16 18 37 33 přijala variantu č. 2, tj. neschválila zveřejnění záměru města možnosti prodloužení pronájmu pozemků o dalších 15 let, za stejných podmínek, do dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, dle důvodové zprávy.

Současně projednala variantu č. 1, tj. schválení zveřejnění záměru města možnosti prodloužení pronájmu pozemků o dalších 15 let, za stejných podmínek, do dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2406-101/2013 ze dne 14.02.2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 v k.ú. Děčín, dle důvodové zprávy.

Pod usnesením č. RM 16 18 37 34 projednala návrh na doporučení ZM rozhodnout o prominutí dlužného nájemného za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období od 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy a rozhodnutí odložila s tím, že bude opětovně, po doplnění předloženo do RM dne 08.11.2016.

Návrh byl předložen ve dvou variantách - č. 1 - RM doporučuje zastupitelstvu města rozhodnout o prominutí dlužného nájemného za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období od 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy a č. 2 - RM nedoporučuje zastupitelstvu města rozhodnout o prominutí dlužného nájemného za období od zprovoznění Cyklostopu a autokempu, tj. za období od 12.06.2014 – 30.06.2016, dle důvodové zprávy.

Dále RM usnesením č. RM 16 18 37 35 přijala variantu č. 2, tj. pověřila vedoucího OMH vydáním nesouhlasného stanoviska s rozšířením oplocené plochy kempu, po záboru stávající plochy v souvislosti s plánovanou výstavbou vodního díla, dle důvodové zprávy.

Současně projednala variantu č. 1, tj. pověření vedoucího OMH vydáním souhlasného stanoviska s rozšířením oplocené plochy kempu, po záboru stávající plochy v souvislosti s plánovanou výstavbou vodního díla, dle důvodové zprávy.

V návaznosti na úkol PVO - opětovně předložit projednání prominutí nájemného (RM 16 18 37 34 ze dne 18.10.2016) ve variantách byl do jednání RM dne 08.11.2016 předložen variantní materiál č. RM 16 19 37 13 – viz výše strana č. 1.

Dále je uvedeno srovnání s obdobným případem prominutí nájemného - hřiště Kocanda - nájemce [REDAKCE] pronájem části pozemku p.č. 170 k.ú. Děčín - Staré Město:

uzavřená NS na 3800 m² - vybudování a provozování hřiště a dětských prolézaček na dobu určitou 15 let, do 30.06.2023, nájemné 36.100,- Kč/rok

Celková výše neuhrazeného nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2014 – 143.900,- Kč
Celková výše prominutého nájemného za období 01.01.2011 – 31.12.2014 – 129.510,- Kč

Do jednání ZM byl předložen návrh na usnesení v tomto znění ve dvou variantách:

varianta č. 1 rozhodlo neprominout zbývající část nájemného vč. příslušenství, za pronájem části pozemku p.č. 170 k.ú. Děčín – Staré Město SHOTTY – Martin Šotka, Rytířská 77/2, Děčín III za období 01.01.2011 – 31.12.2014, dle důvodové zprávy,

varianta č. 2 rozhodlo prominout zbývající část nájemného vč. příslušenství, za pronájem části pozemku p.č. 170 k.ú. Děčín – Staré Město SHOTTY – Martin Šotka, Rytířská 77/2, Děčín III za období 01.01.2011 – 31.12.2014, dle důvodové zprávy.

ZM usnesením č. ZM 15 04 06 01 ze dne 23.04.2016 přijalo usnesení ve znění: ZM rozhodlo prominout 90% ze zbývající části nájemného vč. příslušenství, za pronájem pozemku p.č. 170 k.ú. Děčín – Staré Město, [REDAKCE] za období 01.01.2011 – 31.12.2014.

Prominutá částka byla zaevidována do podpory de minimis.

Usnesením č. RM 15 11 37 40 ze dne 09.06.2015 RM schválila uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 170a - 101/07 ze dne 09.07.2008 ve smyslu stanovení nájemného z původní částky 36.100,- Kč/rok na částku 1,- Kč/m²/rok, počínaje rokem 2015, dle důvodové zprávy.

Nájemné tedy od roku 2015 činí 3.800,- Kč/rok.

Celková výše projednávaného nájemného

Stávající nájemné Rehabilitace Kateřina:

dle stávající platné nájemní smlouvy – pronajatá výměra 45.091 m² – do doby vydání kolaudačního souhlasu 1,- Kč/rok, po vydání kolaudačního souhlasu (souhlasu s užíváním stavby) 45.091,- Kč/rok (dle platných „zásad“ – plochy určené ke sportování), tj. 1,-Kč/m²/rok

Požadavek nájemce na nově stanovené nájemné:

skutečně oplocená plocha, tj. 14.019 m² – 1,- Kč/m²/rok v kalendářních měsících 4 – 10 a 0,50 Kč/m²/rok v kalendářních měsících 11 – 03) – tj. 11.119,- Kč/rok

pozemky pronajaté nájemní smlouvou, na kterých není provozována podnikatelská činnost – symbolické nájemné ve výši 1,- Kč/rok

Celkové roční nájemné - 11.120,- Kč

varianta č. 1 – částečné prominutí – 69.803,- Kč (při úvaze, že nájemné za toto období by činilo nově schválenou částku 11.120,- Kč/rok)

od 12.06.2014 do 31.12.2014 – 18.893,- Kč

r. 2015 – 33.971,- Kč

r. 2016 (ke dni 30.06.2016) – 16.939,- Kč

varianta č. 2 - úplné prominutí - 92.589,- Kč

od 12.06.2014 do 31.12.2014 - 25.078,- Kč

r. 2015 - 45.090,- Kč

r. 2016 (ke dni 30.06.2016) - 22.421,- Kč

varianta č. 3 – neschválení prominutí nájemného

Pro úplnost OMH uvádí, že v případě snížení nájemného je toto považováno za veřejnou podporu de minimis a tato bude vložena do registru MZe ČR a současně bude zakomponováno do dodatku k nájemní smlouvě.

Rovněž tak prominutí části dlužného nájemného bude zaevidováno do registru MZe ČR jako podpora de minimis.

Nájemní smlouva: 1 x na pozemky p.č. 2406, 2408/1 a část p.č. 2408/2 k.ú. Děčín za účelem vybudování a provozování „Autokempu“ a „Cyklostopu“ – na dobu určitou do 13.02.2028

Žadatel: Rehabilitace Kateřina s.r.o., Teplická 401/148, Děčín IV

Zpracoval:	Ing. Tomáš Martinček	OMH	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl CSc.	PRIM	
Počet příloh:	■		

1. **Souhlasíme se stanovením nového nájemného a to dle skutečného zaměření oplocené využívané plochy, tedy za 14019m² ve stávající ceně určené nájemní smlouvou.**
2. **Žádáme o stanovení dvoutarifního nájemného** a to na 1,- Kč / m² oplocené plochy v kalendářních měsících 4.-10. (doba provozu cyklostopu a kempu) a 50% sleva na 0,50 Kč / m² oplocené plochy za kalendářní měsíce 11.-3. Důvodem je že v toto období neprovozujeme v areálu činnost, je uzavřen, ale zůstává našimi zdroji zaopatřena hlídán bezpečnostní agenturou a kamerovým systémem. A zároveň i mimo sezónu udržujeme zaměstnanecký poměr se zaměstnanci kempu, což vytváří výrazné náklady v období nulových příjmů.
3. **Žádáme o symbolické nájemné 1,- ročně za ostatní pozemky** pronajaté, na nichž neprovozujeme podnikatelskou činnost avšak spadají pod naši povinnost údržby, sekání a dohledu. Tedy ponechání rozsahu pronajatých prostor dle smlouvy a to zejména za účelem být coby nájemci přítomni diskusi a rozhodování o dotčeném prostoru v souvislosti s plánovanými změnami při výstavbě vodního díla. Neboť jak je zmíněno v důvodové zprávě a podmínkách stanovených ŘVC bude nám v případě výstavby odlehčovacího koryta Ploučnice odebrán kus pozemku jižně a my bychom chtěli o stejné metry rozšířit kemp následně směrem severním (směr k soutoku, k železničnímu mostu)
Tato symbolická cena byla dána smlouvou s městem za pozemky do období kolaudace.
4. **Žádáme o prominutí nájemného za dosavadní období od kolaudace** do doby platnosti nového dodatku nájemní smlouvy. Důvodem nechť je vstřícnost města za to, že jsme na vlastní náklady městu přínosem v oblasti rozvoje CR a zkulturnění bývalého nevyužívaného ostudného skládkového prostoru města. Zároveň přinášíme městu přímý finanční přínos ve smyslu rekreačních poplatků. A to až v několika násobcích ceny nového nájemného. (jen loni – první rok plného provozu to bylo kolem 45 000,- Kč, letos očekáváme dvojnásobek) Z toho je lehce vypočitatelné o kolik lidí víc se v Děčíně ubytovalo oproti době bez existence kempu!!! Pro informaci, děčínský kemp je klienty vyhodnocován jako nejlepší v rozsahu 60 km okolí. **Zároveň podotýkám, že kemp jsme vlastními náklady vystavěli s vědomím dohody s předchozí radnicí na nulovém nájemném (respektive odbydlování investic).**
5. **Žádáme o začlenění opce na dalších 15 let** do dodatku NS.
6. **Žádáme o písemné předběžné odsouhlasení s rozšířením oplocené plochy** kempu severním směrem po záboru současné plochy v souvislosti s výstavbou vodního díla. Jak jsem zmínil výše.

Záznam
Z jednání na MM Děčín – OMH
dne 17.08.2016

Účastníci:

██████████ - II.náměstek primátorky
██████████ zastupce Rehabilitace Kateřina s.r.o – nájemce pozemků v k.ú. Děčín
Zastupce magistrátu města - ██████████

V návaznosti na obdrženou korespondenci, jakožto reakci na usnesení rady města ve věci uzavření dodatku k nájemní smlouvě na užívání pozemků v k.ú. Děčín – autokemp, cyklostop, bylo vyvoláno toto jednání pro upřesnění požadavků nájemce.

Pan ██████████ představil své požadavky – viz příloha, jak by se měl vyvíjet nájemní vztah.

Bylo domluveno, že OMH prověří u právního zástupce města jakým způsobem a zda je možné – prominutí nájemného za uváděné období, uzavření dodatku ke smlouvě ve smyslu poskytnutí „opce“ na pronájem na další období 15 let po ukončení stávajícího nájemního vztahu a dále předběžné odsouhlasení možného užívání pozemků v případě výstavby vodního díla.

Pan ██████████ navrhl možnost účasti na jednání rady města tak, aby mohl své požadavky přímo vysvětlit členům rady města – tento požadavek bude řešen operativně před jednáním rady města v 09/2016.

Pan ██████████ poukázal na skutečnost, že oproti roku 2015 je předpoklad v letošním roce navýšení turistů, kteří se ubytovali v kempu o 100%, tudíž jsou to návštěvníci, kteří jsou prospěšní městu Děčín v rámci zvýšení turistického ruchu. Dále uvedl, že v rámci zkvalitnění služeb a ochrany hostů zajistili kamerový systém a hlídací služby i v nočních hodinách.

Závěr: OMH zajistí stanovisko právního zástupce města k požadavkům pana ██████████ a následně předloží do jednání rady města v 09/2016.

zapsala ██████████
Dne: 17.08.2016

Právní stanovisko

V Děčíně dne 1.9.2016

I. Zadání

Dle e-mailové zprávy ze dne 17.8.2016 zaslané od Ing. Ilony Šeneklové.

„Žádáme o stanovisko k žádosti pana [REDAKCE] Rehabilitace Kateřina s.r.o. - nájemce pozemku p.č. 2406 k.ú. Děčín - pro autokemp, cyklostop ve věci prominutí nájemného za období od zprovoznění kempu do dnes, dále ve smyslu uvedení podmínky do NS uzavřít navazující smlouvu do uplynutí uzavřené lhůty na další období 15 let (opce), a dále deklaratorní usnesení rady města o případném využití další části pozemku, pokud stávající rozloha kempu bude dotčena vodním dílem jezu - blíže viz záznam z jednání včetně vyjádření nájemce body 1-6, děkujeme za vyřízení, prosíme ve stanoveném termínu z důvodu pokynu předložit do jednání rady města“

II. Právní posouzení

Struktura právního posouzení následuje sktrukturu požadavků nájemce, jež jsou patrné z vyjádření nájemce, Rehabilitace Kateřina s.r.o, k usnesení RM ze dne 28.6.2016.

1. Souhlasíme se stanovením nového nájemného a to dle skutečného zaměření oplocené využívané plochy tedy za 14.019 m² ve stávající ceně určené nájemní smlouvy

Dle zveřejněného záměru a uzavřené nájemní smlouvy tímto dojde k redukci rozsahu předmětu nájmu. S ohledem na tuto skutečnost doporučuji zveřejnit nový záměr dle ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen jako „zákon o obcích“). V záměru však nedoporučuji přímo uvádět výměru předmětu nájmu, pouze skutečnost, že klient zveřejňuje záměr pronajmout určité nemovitosti. V nájemní smlouvě nebo dodatku k nájemní smlouvě silně doporučuji řádně vymezit předmět nájmu prostřednictvím geometrického plánu nebo jiné seznatelné metody.

2. Žádáme o stanovení dvoutarifního nájemného a to na 1,- Kč/m² oplocené plochy v kalendářních měsících 4.-10. (doba provozu cyklostopu a kempu) a 50% sleva na 0,50,-Kč/m² oplocené plochy za kalendářní měsíce 11.-3.. Důvodem je, že v toto období neprovozujeme v areálu činnosti je uzavřen, ale zůstává našimi zdroji zaopatřena hlídán bezpečnostní agenturou a kamerovým systémem. A zároveň i mimo sezonu udržujeme zaměstnanecký poměr se zaměstnanci kempu, což vytváří výrazné náklady v období nulových příjmů.

S ohledem na skutečnost, že nájemné je esenciální složkou nájemního vztahu, je nutné v případě, že se klient rozhodne vyhovět nájemci, tento záměr zveřejnit v souladu s ust. § 39 zákona o obcích. Nejvyšší soud k otázce změny nájemného v kontextu nutnosti zveřejnění záměru dle ust. 39 zákona o obcích uvádí následující: „Povinnost zveřejnění záměru se týká především změn zasahujících pojmové znaky závazkového právního vztahu – tzv. *essentialia negotii* (v případě nájmu to bude ujednání vymezující nepřímý předmět nájmu a ujednání o ceně nájmu) – a dále některých dalších ujednání – tzv. *naturalia negotii* (zejména ujednání o době trvání nájmu a v případě podstatných změn též ujednání o způsobu užívání předmětu nájmu). Naproti tomuto nebude zpravidla zapotřebí zveřejňovat záměr obce uzavřít například dodatek o způsobu placení nájemného, o povinnosti nájemce dát věc pojistit, či dodatek o změnách důvodů pro odstoupení či výpověď atd.

Při posuzování toho, zda je třeba záměr obce publikovat či nikoliv, je nicméně v každém jednotlivém případě nezbytně nutné klást si otázku, zda a jakým způsobem se změna dotýká života obyvatel obce nebo zda a jakým způsobem se změna závazkového právního vztahu týká účelnosti a hospodárnosti nakládání s obecním majetkem.“¹

Další problematickým aspektem je skutečnost, nakolik je takto snížené nájemné nadále tržní, tedy v místě a čase obvyklé. Klient jako územně samosprávný celek je rozeznáván dle čl. 107 Smlouvy o fungování Evropské Unie (dále jen jako „SFEU“) jako subjekt, jež hospodaří se státními prostředky. Je tedy nutné v kontextu shora uvedeného zkoumat, zda snížením nájemného na požadovanou úroveň nedojde k naplnění skutkové podstaty zákazu veřejné podpory dle čl. 107 SFEU.

Shora zmíněný článek uvádí následující: „Podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.“

Ze zmíněné definice plyne závěr, že pro naplnění skutkové podstaty zákazu veřejné podpory je nutné kumulativně splnit 4 podmínky, a to:

- a) Podpora poskytnuta státem nebo z veřejných prostředků
- b) Zvýhodnění určitých podniků nebo určitého odvětví podnikání
- c) Je narušena nebo hrozí narušení soutěže
- d) Je ovlivněn obchod mezi členskými státy

K podmínce a)

Ke splnění této podmínky není nutné pouze finanční prostředky darovat určitému podniku, ale může se jednat právě o slevu na nájemném, které nedosahuje tržní hodnoty. Je nutné tedy zjistit, zda nájemné v takto ponížené hodnotě je tržní. V případě, že by nájemné nedosahovalo tržní hodnoty, lze považovat tuto podmínku za splněnou.

K podmínce b)

S ohledem na předmět podnikání nájemce, jež provozuje na příslušných nemovitostech, lze konstatovat, že se jedná o odvětví podnikání, ve kterém existují další konkurenční podniky, které se snaží v daném

¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008 nebo více na <http://vrcha.webnode.cz/news/majetkopravni-ukony-obce-v-judikature-nejvyssiho-soudu-cr/>

okolí (Děčín, ale i Bad Schandau) poskytovat stejné nebo obdobné služby stejnému okruhu zákazníků. Skutečností, kdy by nájemce dostal slevu, jež by byla pod hranicí tržního nájemného, může dojít k situaci, kdy tento podnik bude zvýhodněn ve formě nižších nákladů oproti ostatním podnikům podnikajícím ve stejném odvětví podnikání. Takové zvýhodnění může tedy umožnit nájemce lepší výchozí pozici v soutěži s konkurencí. Dle mého názoru, tato podmínka je splněna

K podmínce c)

Tato podmínka je úzce spjata s podmínkou b). Narušení soutěže může být právě formou, že určitý podnik bude mít díky nízkému nájmu výhodu v tom, že jeho náklady na poskytování služeb budou nižší oproti ostatním soutěžitelům.

K podmínce d)

S ohledem na místní lokaci kempu a odvětví podnikání, ve kterém nájemce působí, lze říci, že i tento přeshraniční prvek je splněn. Neboť nájemce nesoutěží pouze s českými podnikateli, ale jeho přímou konkurencí mohou být obdobné podniky nacházející se za hranicemi ČR.

Podpora de minimis

Legislativa EU však pro tyto případy seznává přípustné výjimky. V přítomném případě, pokud opravdu došlo k prominutí části nájemného a snížení nájemného, je na místě uvažovat nad aplikací tzv. veřejné podpory de minimis. „Podpora de minimis je omezena na limit 200 000 EUR pro jeden podnik v tříletém období (současné a dvě předchozí účetní období, které příjemce používá pro daňové účely, tj. kalendářní nebo hospodářský rok). Podpora de minimis se považuje za poskytnutou ke dni, kdy právní akt zakládající její poskytnutí nabude právní moci či účinnosti. Poskytovatelé podpory de minimis mají povinnost zaznamenat předepsané údaje o poskytnuté podpoře de minimis do centrálního registru de minimis. Zákonná lhůta pro záznam je 5 pracovních dní ode dne poskytnutí podpory de minimis příjemci.“²

Pokud Klient chce vyhovět nájemci v bodech č. 2, 3 a 4 bude se jednat o veřejnou podporu de minimis, která musí být ohlášena do centrálního registru de minimis.

3. Žádáme o symbolické nájemné 1,- Kč ročně za ostatní pozemky.

Opět bude nutné zveřejnit záměr pronájmu těchto nemovitostí dle ust. § 39 zákona o obcích s tím. Pokud se opravdu zaváže nájemce nevykonávat na těchto nemovitostech podnikatelskou činnost, nebudou splněny podmínky pro identifikaci zakazu veřejné podpory.

4. Žádáme o prominutí nájemného za dosavadní období od kolaudace.

Argumentace viz bod č. 2. V případě, že klient se takto rozhodne, v závislosti na výši takové pohledávky bude muset rozhodovat tomu příslušný orgán, viz ust. § 85 písm. f) zákona o obcích.

5. Žádáme o začlenění opce na dalších 15 let do dodatku k nájemní smlouvě

² <http://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/podpora-de-minimis.html>

Legálně je možné zřídit takový institut, opět ale musí dojít ke zveřejnění záměru dle ust. § 39 zákona o obcích. Doporučuji opci formulovat co nejpřesněji včetně všech jejích podmínek.

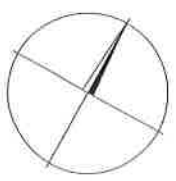
6. Žádáme o písemné předběžné odsouhlasení s rozšířením oplocené plochy kempu severním směrem po záboru současné plochy v souvislosti s výstavbou vodního díla.

V případě, že se klient rozhodně vyhovět tomuto požadavku, doporučujeme uzavřít dodatek k již uzavřené nájemní smlouvě s tím, že bude v dodatku uvedena podmínka toho, že v případě výstavby vodního díla se poskytne nájemci jiný prostor, dopředu již přesně definovaný včetně všech podmínek. S ohledem na složitost takové nájemní smlouvy doporučujeme, aby byl právní zástupce sepsal nebo alespoň zkontroloval předmětný dodatek nebo novou nájemní smlouvu. Opět bude nutné zveřejnit záměr pronájmu určité části pozemků.

III. Závěr

Obecně lze konstatovat, že lze vyhovět požadavkům nájemce, ale je nutné upozornit, že v případě, kdy se bude modifikovat předmět nájmu nebo nájemné samotné, je nutné zveřejnit nájem v souladu s ust. § 39 zákona o obcích. Pokud město vyhoví nájemci v té části, že sníží nájemné pod tržní hodnotu, bude se jednat o veřejnou podporu de minimis s tím, že je klient tuto skutečnost notifikovat do centrálního registru de minimis. Doporučujeme klientovi, aby v případě, že bude chtít vyhovět požadavkům nájemce, aby právnímu zástupci sdělil v jaké formě a následně, aby právní zástupce revidoval veškerou dokumentaci k tomu potřebnou, neboť je nutné mít na paměti, že při porušení ust. § 39 zákona o obcích má za následek absolutně neplatné právní jednání.

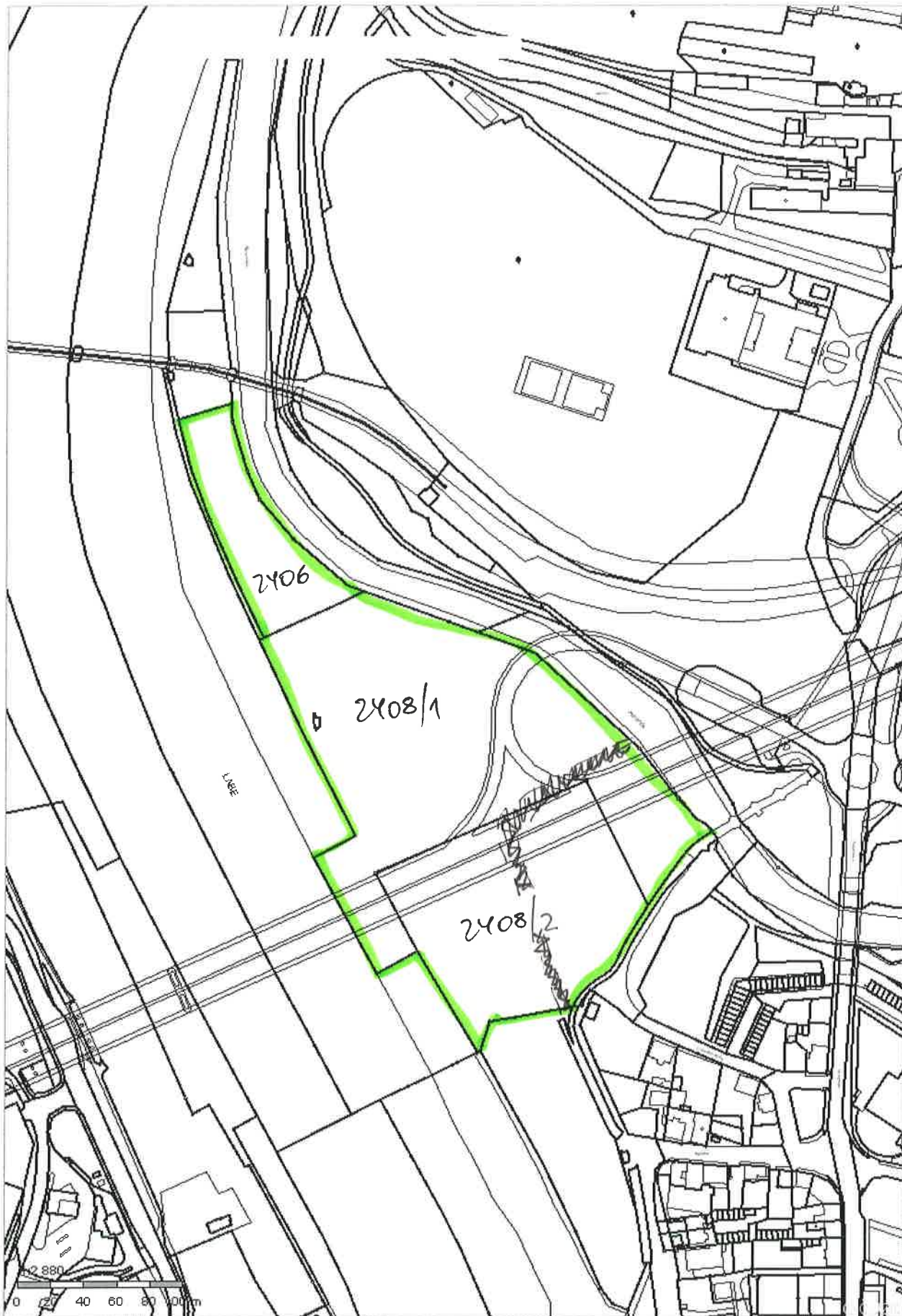




Parcela č.	Vyměra (m ²)
2408/1	10539
2408/2	3480
Celkem	14019

Zhotovitel:		Ing. Milan Svrček, Tržní 110/17, Decín IV	
Okras:	Decín	Zaměstřitel:	stavebního úřadu Decín na pozemcích parc. 2408/1 a 2408/2
Obec:	Decín	Měřítka:	1:750
Kat. území:	Decín	Cz. ak. č.:	5039-23/2016
Soor. systém:	S-UTSK	Datum:	17.2.2016
Všechny údaje vymeřeny			

k.ú. BECÍN



p.č. 2406 - 5677m²

p.č. 2408/1 - 27.414m²

část p.č. 2408/2 - cca 12.000 m² (± 15.229m²)

Smluvní strany:

Statutární město Děčín, pod adresou Magistrátu města Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV, zast. Ing. Tomášem Martinčkem, vedoucím odboru místního hospodářství a majetku města, IČO: 261238 bankovní spojení – Česká spořitelna a.s., pobočka Děčín, č. účtu 19-921402389/0800,
dále jen pronajímatel na straně jedné

a

Rehabilitace Kateřina s.r.o., se sídlem Teplická 401/148, Děčín IV, IČ 28717562, zastoupená jednatelem

dále jen nájemce na straně druhé

uzavřely níže psaného dne

DODATEK č. 2
k nájemní smlouvě č. 2406 – 101/2013

I.

Nájemní smlouva č. 2406 – 101/2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 k.ú. Děčín, uzavřená mezi shora uvedenými smluvními stranami dne 14.02.2013, vč. dodatku č. 1 ze dne 30.10.2014 se po vzájemné dohodě mění takto:

článek VI poslední odstavec nově zní:

Nájemce se zavazuje pronajímateli poukázat na účet č. 19-921402389/0800, VS 1264 částku ve výši 51.080,- Kč/rok, a to v pravidelných čtvrtletních zálohových platbách ve výši 12.770,-Kč, splatných k 5 dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí.

II.

Tento dodatek č. 2 shora citované nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást.

Byl schválen usnesením rady města č. RM 16 11 37 11 ze dne 07.06.2016 a uzavřen svobodně a vážně a vyjadřuje pravou vůli smluvních stran, které na důkaz toho připojují své podpisy, jimiž současně stvrzují převzetí dvou stejnopisů tohoto dodatku. Účinnost dodatku je ode dne 01.07.2016.

Ostatní ujednání výše uvedené nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

V Děčíně dne

24. 6. 2016

Pronajímatel:

Nájemce:

Smluvní strany:

Statutární město Děčín, pod adresou Magistrátu města Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV, zast. Ing. Tomášem Martinčkem, vedoucím odboru místního hospodářství a majetku města, IČO: 261238 bankovní spojení – Česká spořitelna a.s., pobočka Děčín, č. účtu 19-921402389/0800,
dále jen pronajímatel na straně jedné

a

Rehabilitace Kateřina s.r.o., se sídlem Teplická 401/148, Děčín IV, IČ 28717562, zastoupená jednatelem [redacted]

dále jen nájemce na straně druhé

uzavřely níže psaného dne

DODATEK č. 1
k nájemní smlouvě č. 2406 – 101/2013

I.

Nájemní smlouva č. 2406 – 101/2013 na pronájem pozemků p.č. 2406, 2408/1 a části p.č. 2408/2 k.ú. Děčín, uzavřená mezi shora uvedenými smluvními stranami dne 14.02.2013, se po vzájemné dohodě mění takto:

do článku VI se nově vkládají body 13 a 14 ve znění:

„13. Nájemce je oprávněn, na základě Smlouvy o dodávce vody č. 69068790 ze dne 10.04. 2014, uzavřené mezi statutárním městem Děčín a společností Severočeské vodovody a kanalizace a.s., Přítkovská 1689/14, Teplice na zřízení odběrného místa č. evidenční 681163009, umístěného na pozemku p.č. 2408/1 k.ú. Děčín, z tohoto zařízení odebírat vodu.

14. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za úhradu odebrané vody z odběrného místa č. evidenční 681163009, umístěného na pozemku p.č. 2408/1 k.ú. Děčín, na základě vyúčtování (fakturace) společnosti Severočeské vodovody a kanalizace a.s., Přítkovská 1689/14, Teplice, v termínu stanoveném v tomto vyúčtování (faktuře).

V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nákladů spojených s odběrem vody, zavazuje se zaplatit sankční ujednání uvedená ve vyúčtování (faktuře) a dále zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení“.

Nájemce se zavazuje pronajímateli poukázat na účet č. 19-921402389/0800, VS 1264 částku ve výši 20.000,- Kč/rok, a to v pravidelných čtvrtletních zálohových platbách ve výši 5.000,- Kč, splatných k 5 dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Úhrada ve výši 7.500,- Kč za období od 14.05.2014 do 30.09.2014 bude uhrazena v termínu do 30.09.2014.

II.

Tento dodatek č. 1 shora citované nájemní smlouvy tvoří její nedílnou součást.

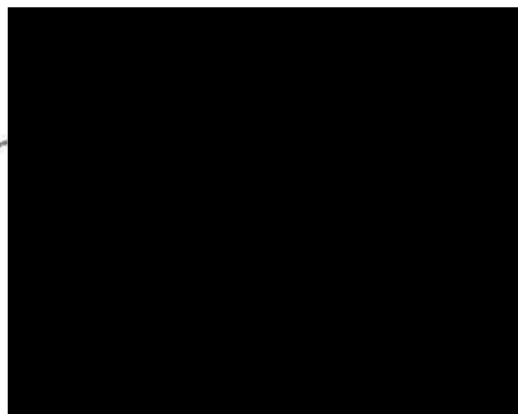
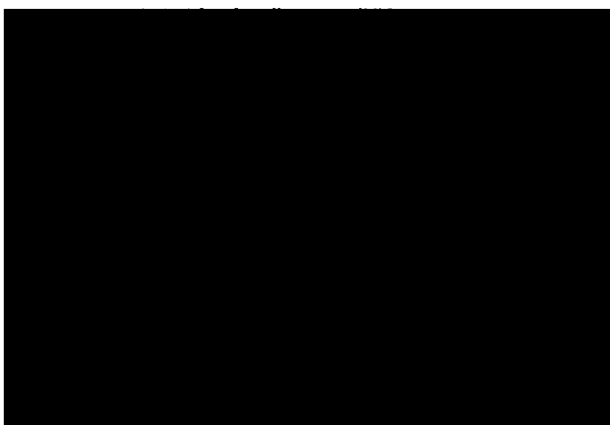
Byl schválen usnesením rady města č. RM 14 09 37 10 ze dne 13.05.2014 a uzavřen svobodně a vážně a vyjadřuje pravou vůli smluvních stran, které na důkaz toho připojují své podpisy, jimiž současně stvrzují převzetí jednoho stejnopisu tohoto dodatku.

Ostatní ujednání výše uvedené nájemní smlouvy zůstávají beze změn.

V Děčíně dne 30. 10. 2014

Pronajímatel:

Nájemce:





Smluvní strany:

Statutární město Děčín, pod adresou Magistrátu města Děčín, Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV, zast. Ing. Tomášem Martinčkem, vedoucím odboru místního hospodářství a majetku města, IČO: 261238, bank. spojení - Česká spořitelna a.s., pobočka Děčín, č. účtu 19-921402389/0800,
dále jen pronajímatel na straně jedné

a

Rehabilitace Kateřina, s.r.o., se sídlem Teplická 401/148, Děčín IV, IČO 28717562,
zast. jednatelem [REDACTED]

dále jen nájemce na straně druhé

uzavřely níže psaného dne podle § 663 a násl. obč.zák.tuto

n á j e m n í s m l o u v u **č. 2406 – 101/2013**

Čl. I **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemků p.č. 2406 – ost. plocha – neplodná půda, o výměře 5677 m², p.č. 2408/1 – ost. plocha – jiná plocha, o výměře 27.414 m², p.č. 2408/2 – ost. plocha – jiná plocha, o výměře 15.229 m², zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín (dále jen pozemek).

ČL. II **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou za níže uvedené nájemné a k níže uvedenému účelu pronajímá nájemci pozemek p.č. 2406, p.č. 2408/1 a část pozemku p.č. 2408/2 o výměře cca 12.000 m², vše v k.ú. Děčín. Nájemce takto vymezený pozemek do svého nájmu za uvedených podmínek tímto přijímá.
2. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je jako příloha č. 1 snímek z katastrální mapy se zakreslením pronajatého pozemku, tvořícího předmět nájmu.
3. Strany této smlouvy prohlašují, že shora provedené určení rozsahu předmětu nájmu, je s ohledem na oboustrannou znalost celého prostoru, uvedeného v čl. I této smlouvy, mezi nimi bezrozporné a jsou určitým a jasným způsobem srozuměny, o jaký pozemek a v jakém rozsahu se jedná.
4. Nájemce svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že je na základě osobní prohlídky, provedené před uzavřením této smlouvy, dobře seznámen s faktickým stavem předmětu nájmu a že mu tento stav plně vyhovuje a umožňuje mu realizovat nájem v souladu s níže uvedeným účelem nájmu. Smluvní strany stvrzují, že na předmětu nájmu nejsou ke dni uzavření této smlouvy umístěny žádné jiné movité či nemovité věci nájemce.

Čl. III **Účel nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává za účelem vybudování a provozování „Autokempu“ a „Cyklostopu“ – zařízení pro veřejnost a cykloturisty. Nájemce bere na vědomí, že

pronajímatel může v rámci svého oprávnění dle čl. III odst. 2 věta druhá této smlouvy, omezit plánovaný rozsah činnosti.

2. Nájemce se zavazuje v rámci provozování „Autokempu“ zřizovat pouze takové stavební či jiné konstrukce, jež bude možno při skončení nájemního vztahu okamžitě odstranit. Výstavbu zařízení spojených se zemí pevným základem, např. zpevněné plochy sportovních hřišť, účelové komunikace, dětské hřiště, prostor mini golfu, sklad, WC a umývárny apod., je nájemce oprávněn vystavět pouze na základě předchozího písemného a výslovného souhlasu pronajímatele vydaného na základě písemné žádosti nájemce s podrobným popisem stavby, včetně rozměrů a specifikace prostorového umístění; za každé dílčí porušení povinnosti nájemce dle předchozí věty tohoto ustanovení smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 50.000,-Kč.

3. Nájemce bere současně na vědomí povinnosti stavebníka dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů s tím, že odpovídá za veškeré eventuální sankce, uložené jemu nebo pronajímateli orgány veřejné správy, v důsledku nesplnění povinnosti nájemce postupovat v souladu s právními předpisy České republiky. Nájemce bere na vědomí, že případný souhlas pronajímatele se stavebními či jinými úpravami předmětu nájmu nenahrazuje rozhodnutí orgánů veřejné správy, nezbytná k provedení těchto úprav.

4. Jiné, než shora uvedené činnosti (čl. III odst. 1 této smlouvy), je nájemce oprávněn v předmětu nájmu provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Čl. IV

Doba nájmu a výpovědní lhůta

1. Nájem se sjednává od 14.02.2013 na dobu určitou 15 let, tj. do 13.02.2028.

2. Tuto smlouvu lze zrušit kdykoliv dohodou.

3. Tuto smlouvu lze zrušit i výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, jež počne svůj běh první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud se předmět nájmu stane, bez jeho zavinění, nezpůsobilý ke smluvenému užívání, a pronajímatel k písemné výzvě nájemce nesjedná nápravu v poskytnuté přiměřené lhůtě, jež nesmí být kratší než 1 měsíc.

5. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit, pokud:

- a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s jeho sjednaným účelem a k písemné výzvě pronajímatele nesjedná nápravu závažného stavu v poskytnuté přiměřené lhůtě, jež nesmí být kratší než jeden týden;
- b) užívání předmětu nájmu je realizováno tak, že pronajímateli prokazatelně vznikla škoda a nebo že mu škoda hrozí;
- c) nájemce je v prodlení s platbou nájemného o více jak jeden měsíc;
- d) nájemce provede na předmětu nájmu výstavbu zařízení spojených se zemí pevným základem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- e) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- f) je s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu třeba předmět nájmu vyklidit,

- g) nájemce v termínu do dvou let od uzavření této nájemní smlouvy nepředloží pronajímateli pravomocný kolaudační souhlas s užíváním „Autokempu“.

Čl. V

Nájemné a jeho splatnost

1. Do doby vydání kolaudačního souhlasu se mezi smluvními stranami sjednává smluvní roční nájemné dohodou, ve výši 1,- Kč (slovy jednakoruna česká).
2. Po vydání kolaudačního souhlasu se mezi smluvními stranami sjednává smluvní roční nájemné dohodou za cenu 1,-Kč/m²/rok, tj. 45.091,- Kč/rok.
3. Nájemné je splatné nájemcem pronajímateli na jeho výše cit. běžný účet, jednorázově vždy do 30. června příslušného roku.
4. Poměrné nájemné za rok 2013 činí rovněž 1,- Kč a je splatné do 30.06.2013.

Čl. VI

Užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možné dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i řádného užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit též náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Nájemce přistupuje k výkonu soustavně a pravidelně:
 - ohledně sečení travnatých ploch tak, aby výška porostu trávy nebyla delší než 20 cm, travnaté plochy budou pokoseny vhodným mechanizačním prostředkem s následným vyhrabáním a odstraněním (využitím) vzniklé rostlinné hmoty v souladu s právními předpisy (např. kompostování);
 - ohledně udržování čistoty tak, aby byla zajištěna stálá čistota v obvyklé míře - shrabání listí, trávy, eventuálně drobných odpadů a větví dle potřeby, udržování čistoty a odvoz odpadu z udržovaných ploch a jeho další využití v souladu s právními předpisy.

Pokud nájemce nesjedná v této věci nápravu a to ani do pěti pracovních dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele, sjednává se smluvní pokuta ve výši 20.000,-Kč a to i v případě, že se porušení povinnosti bude vztahovat pouze na menší část předmětu nájmu. Nájemce současně přebírá odpovědnost za jakoukoli škodu, zejména pak škodu na zdraví a na majetku třetích osob, vzniklou v důsledku nesplnění jeho povinností uvedené v tomto odstavci smlouvy.

3. Nájemce je povinen písemně oznámit, bez zbytečného odkladu, pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu a současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu úprav, které je nutné provést a umožnit (strpět) provedení těchto i jiných nezbytných úprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

5. Nájemce se zavazuje, umožnit pronajímateli na základě jeho písemné žádosti prohlídku předmětu nájmu.

6. Nájemce přebírá odpovědnost za celkové zabezpečení předmětu nájmu proti poškození.

7. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu ke dni uzavření nájemní smlouvy, zejména je povinen odstranit všechny své movité i nemovité věci, nacházející se na předmětu nájmu a dále se zavazuje takto vyklizený předmět nájmu předat nejpozději do pěti pracovních dnů po skončení nájmu, na základě písemného protokolu pronajímateli. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s vyklizením uvedených věcí.

8. Nájemce se dále zavazuje odstranit ke dni skončení nájmu všechny povrchové či jiné úpravy, mající charakter součásti pozemku a to i v případě, že k výstavbě těchto úprav obdržel předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti.

9. Nájemce se dále zavazuje na svůj náklad odstranit ekologické škody, a jiné škody, které po uzavření této smlouvy vzniknou na předmětu nájmu

10. Nájemce se zavazuje nevložit pronajaté pozemky touto smlouvou do sdružení, uzavřeného podle § 829 a násl. obč. zák. a nepřevést jej na jiného kupní smlouvou o prodeji podniku nebo jeho části podle § 476 a násl. obch. zák., pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000.000,-Kč.

11. Nájemce umožní využít pronajatý pozemek pro umístění cirkusů a lunaparků, a to do doby zahájení stavby „Autokempu“. Po tuto dobu bude spolupracovat v této záležitosti s odborem správních činností a živnostenský úřad Magistrátu města Děčín.

12. Nájemce bere na vědomí, že na pozemku je umístěno zařízení průzkumného vrtu, provedeného v rámci inženýrsko-geologického průzkumu pro plánovanou investiční akci Ředitelství vodních cest ČR - „Zlepšení plavebních podmínek na Labi v úseku Ústí nad Labem – státní hranice ČR/SRN – Plavební stupeň Děčín, ISPROFOND 327 520 0007“. V případě potřeby vykonání kontroly, údržby apod. zařízení vrtu, bude nájemce kontaktován ze strany pronajímatele, Ředitelství vodních cest ČR, Vinohradská 184, 130 52 Praha 3, příp. pověřené osoby, prokazující se plnou mocí Ředitelství vodních cest ČR, Vinohradská 184, 130 52 Praha 3.

Čl. VII Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného a výslovného, co se podnájemce týče, souhlasu pronajímatele.

2. Pro případ porušení povinnosti dle předchozího odstavce této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 250.000,- Kč, splatná na základě písemné výzvy pronajímatele.

Čl. VIII Ujednání o smluvní pokutě a smluvním úroku z prodlení

1. Smluvní pokuty sjednané v předchozích odstavcích této smlouvy, jsou splatné ve lhůtě 15 dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem.

2. Smluvní strana je povinna zaplatit smluvní pokutu i tehdy, jestliže porušení své povinnosti nezavinila. Druhá smluvní strana je oprávněna požadovat i náhradu škody, způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, pokud její výše přesahuje smluvní pokutu.

3. Na povinnost zaplatit smluvní pokutu nemá vliv skutečnost, že došlo ke skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Záměr města pronajmout shora uvedený pozemek byl zveřejněn v termínu 18.01.2013 – 04.02.2013 na základě usnesení rady města č. RM 13 01 50 02 ze dne 15.01.2013. Pronájem pozemku dle této smlouvy byl schválen radou města pod usnesením č. RM 13 02 37 34 ze dne 12.02.2013.

2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.

3. Výzvy, odstoupení, jakož i další jednostranné úkony provedené jednou ze stran podle této smlouvy nebo podle zákona vůči straně druhé, se považují za doručené rovněž nejpozději třetím pracovním dnem poté, co strana úkon činící podala jej ve formě doporučené listovní zásilky směřující na adresu druhé strany uvedenou v záhlaví této smlouvy (a nebo dodatečně písemně sdělené) k poštovní přepravě osobě s poštovní licencí, pokud si druhá strana zásilku v úložní době, minimálně tři dnů, nepřevzme a tato se vrátí odesílateli.

4. Tato smlouva má 1 přílohu - snímek z katastrální mapy se zakreslením předmětu nájmu.

5. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se řídí vzájemná práva a povinnosti občanským zákoníkem.

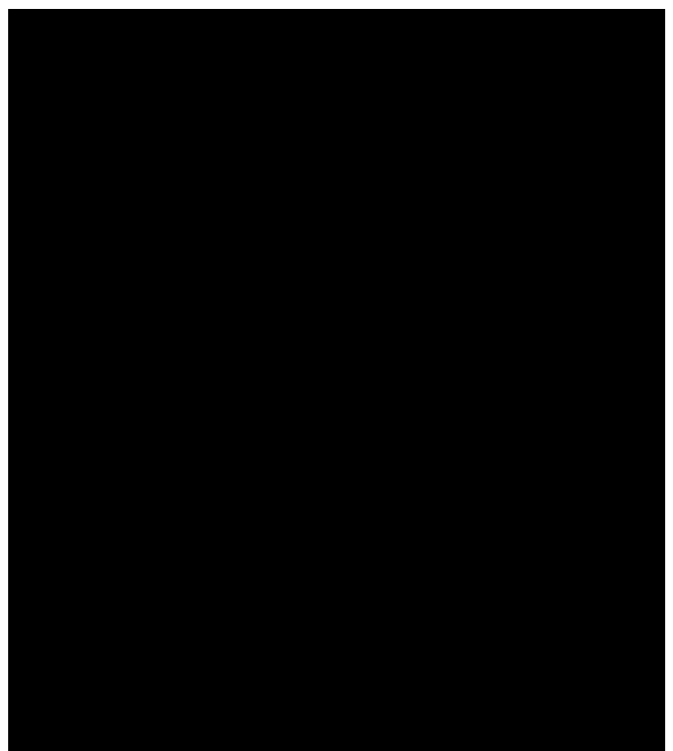
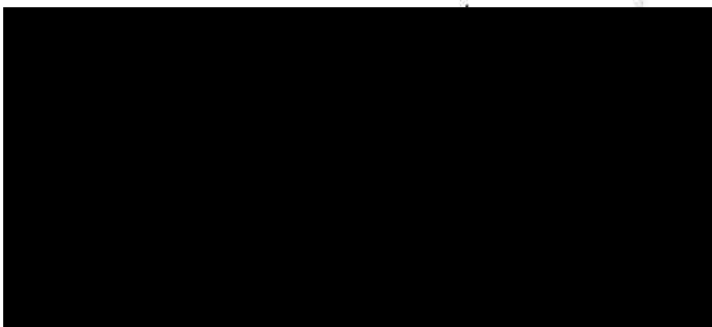
6. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně a odpovídá pravé vůli smluvních stran. Ty na důkaz toho připojují své podpisy, jimiž současně stvrzují převzetí jednoho stejnopisu této nájemní smlouvy.

V Děčíně dne *14.2.2013*

Pronajímatel:

Nájemce:

Statutární město Děčín





~~14~~ - ČÁSTI, KTERÁ
NENÍ SOUČÁSTÍ NÁHRO
- PŘEDMĚT NÁHRO

