

Níže uvedeného dne, měsíce a roku sjednaly smluvní strany:

TEPVOS, spol. s r.o.  
se sídlem Královéhradecká 1566, 562 03 Ústí nad Orlicí  
zastoupená jednatelem Ing. Václavem Knejpem  
IČ:25945793  
zapsaná dne 27.12.2000 v obchodním rejstříku, vedeném Krajským  
soudem Hradci Králové, v oddíle C, vložce 16762  
DIČ: 273-25945793  
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., Ústí nad Orlicí  
Číslo účtu: 168752599/0300

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Žaneta Stehlíková  
sídlo Lesní 224, [REDACTED], 562 04 Ústí nad Orlicí  
nar. [REDACTED]  
IČ: 73576522

Není plátcem DPH

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

ve smyslu ust. § 2302 zák. č. 89/2012 Sb. (Nový občanský zákoník, dále NOZ) v platném znění tuto

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU**

### **o nájmu nebytových prostor**

---

#### **I. Předmět smlouvy**

Pronajímatel je dle svého prohlášení a dle výpisu z příslušného LV vlastníkem nemovitosti – kiosku „U Tuleně“ o výměře 47,25 m<sup>2</sup>, nebytového prostoru kiosku v úpravně vody o výměře 31,4 m<sup>2</sup> a stánku pro prodej zmrzliny o výměře 10 m<sup>2</sup>, které jsou umístěny v areálu Aquaparku v ulici V Lukách v obci a k.ú. Ústí nad Orlicí

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu shora vymezené nebytové prostory a zřizuje mu tak právo užívání těchto nebytových prostor, vše za podmínky, specifikovaných v této nájemní smlouvě.

Předmět nájmu je nájemci poskytován včetně zázemí, umístěného v budově úpravny vody v areálu, včetně částečného vnitřního a venkovního vybavení a nábytku. Seznam pronajatého vnitřního zařízení kiosků a nábytku tvoří přílohu této nájemní smlouvy.

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu obou kiosků je provozování služeb v oblasti prodeje občerstvení dle živnostenského listu nájemce, eventuálně koncesní listiny nájemce, přičemž obě smluvní strany souhlasí s tím, že stavební charakter nebytových prostorů odpovídá svým určením provozování shora uvedené činnosti. Zmrzlinový stánek bude pouze pro zmrzliny, či obdobného sortimentu mražených pochoutek.

Provozování prodeje povoleného občerstvení bude odpovídat hygienickým normám, stanoveným Zdravotním ústavem v Pardubicích, pobočkou v Ústí nad Orlicí.

Změnu účelu nájmu lze provést pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

## III. Výše nájemného

Výše nájemného z pronajatých nebytových prostor se skládá ze dvou částí, a to z fixní měsíční částky a z variabilní částky, která je vypočítaná z počtu návštěvníků aquaparku, evidovaného systémem pronajímatele v daném kalendářním měsíci. Fixní nájemné za všechny stánky činí [REDAKCE] Kč za měsíc. Fixní nájemné bude účtováno za měsíce červen, červenec a srpen, Dále, po celou dobu pronájmu, tedy i za případné jiné měsíce než výše uvedené, bude účtováno pohyblivé nájemné ve výši [REDAKCE] Kč za každého návštěvníka AQUAPARKU v Ústí nad Orlicí. Podkladem pro výpočet bude výstup z odbavovacího systému aquaparku. Veškeré ceny jsou uvedeny bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že k nájemnému bude účtována sazba DPH v souladu s platným zákonem ke dni vystavení daňového dokladu.

Nájemné dle ustanovení se platí v měsíčních platbách, vždy do 14 dnů po vystavení daňového dokladu o nájmu. V případě nedodržení termínu splatnosti nájmu je nájemce povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení.

Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele, vedený u ČSOB, a.s., Ústí nad Orlicí, číslo účtu 168752599/0300.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného o inflační přírážku podle výše míry inflace za předchozí kalendářní rok, oficiálně vyhlášené příslušným státním orgánem, a to za podmínky, že došlo ke zvýšení cen nebo nákladů přímo ovlivňujících výši dohodnutého nájemného.

Služby spojené s dodávkou elektrické energie do pronajímaného nebytového prostoru bude nájemce hradit sám, dle skutečného odběru zjištěného při odečtu na měřicích přístrojích pronajímatele a dle fakturace dodavatele elektrické energie. Pronajímatel přefakturuje zálohové a vyúčtovací platby od dodavatele elektrické energie nájemci vždy po obdržení zálohových a vyúčtovacích faktur od dodavatele elektrické energie.

Služby spojené s dodávkou tepla, vodné a stočné do pronajímaného nebytového prostoru bude nájemce hradit sám, dle skutečného odběru zjištěného při odečtu na měřicích přístrojích pronajímatele. Tyto služby budou fakturovány nájemci po obdržení vyúčtování od dodavatelů médií.

Odvoz odpadu, souvisejícího s provozováním podnikatelské činnosti, zajistí pronajímatel a přefakturuje nájemci.

Ke všem shora uvedeným fakturacím bude účtována příslušná sazba DPH.

#### IV. Doba pronájmu

Počátek pronájmu je stanoven na 1. 6. 2019, přičemž se tato nájemní smlouva uzavírá na dobu určitou, a to do 15. 9. 2022. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol. Před datem ukončení lze ukončit nájemní smlouvu na základě dohody obou smluvních stran. Pronajímatel i nájemce mohou písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby výlučně v případech, upravených v ust. § 2308 a § 2309 NOZ. Výpovědní lhůta je pro obě smluvní strany tříměsíční a počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby v těchto případech:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby v těchto případech:

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Nájemce odevzdá pronajaté nebytové prostory pronajímateli vždy po ukončení sezóny v každém roce po dobu trvání této nájemní smlouvy. O každém předání bude sepsán předávací protokol, včetně opisu stavu všech měřidel. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci vždy ve lhůtě nejméně jednoho měsíce před plánovaným zahájením provozu Aquaparku.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel předává shora označené nebytové prostory ve stavu, který je oběma stranám znám. O tomto předání bude sepsán předávací protokol.

Pokud nájemce provede po předchozím souhlasu pronajímatele technické zhodnocení pronajaté nemovitosti, stává se toto součástí nemovitosti, a tudíž vlastnictvím pronajímatele. Obě smluvní strany si tímto sjednávají, že odpis technického zhodnocení bude na základě této smlouvy provádět nájemce v souladu s ust. § 28 odst. 3 zák. č. 586/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů a pronajímatel se zavazuje, že si o hodnotu tohoto technického zhodnocení nezvýší hodnotu nemovitosti pro odpisové účely.

Nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a úpravy na svůj náklad, přičemž drobnými opravami a úpravami se rozumějí takové opravy a úpravy, jejichž hodnota nepřesáhne částku 10.000,- Kč v základu daně za každou z nich. Do stanovené částky se započítávají pouze přímé náklady na opravu či úpravu (nezahrnuje se cestovné apod.).

Nájemce se zároveň zavazuje provádět na svůj náklad i další práce, spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor (malování, nátěry apod.).

Opravy a úpravy, přesahující částku 10.000,-- Kč v základu daně za každou z nich, zejména opravy a úpravy investičního charakteru, zavazuje se touto smlouvou provádět pronajímatel pouze po předchozí dohodě s nájemcem. To neplatí u oprav a úprav zařízení, které je výlučným vlastnictvím nájemce.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli případný vznik škody a projednat s ním formu opravy. Byla-li škoda způsobena výlučně zaviněním nájemce, je tento povinen škodu uhradit v plné výši. Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a dbát, aby nedocházelo ke zbytečným škodám. Úklid pronajatých prostor je povinen provádět nájemce.

Nájemce nesmí pronajatý nebytový prostor podnajmout třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Nájemce se zavazuje zajistit minimální provozní dobu stánků po dobu otevření Aquaparku takto:

- při návštěvnosti nad 10 osob bude otevřen 1 stánek
- při návštěvnosti nad 100 osob bude otevřen 1 stánek a stánek s prodejem zmrzliny
- při návštěvnosti nad 500 osob budou otevřeny všechny stánky

Informace o aktuálním počtu návštěvníků podá nájemci na vyžádání obsluha aquaparku.

V případě nesplnění těchto povinností je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý neotevřený stánek a den neplnění některé z výše uvedených povinností. Neotevření žádného ze stánků je současně považováno za hrubé porušení povinností nájemce ve smyslu čl. IV. této smlouvy.

Nájemce se zavazuje předat pronajímateli jmenný seznam všech pracovníků, kteří budou v průběhu sezóny prodávat v obou kioscích. Na základě tohoto seznamu budou pracovníci nájemce po předložení občanského průkazu vpuštěni do areálu zdarma.

Nájemce je oprávněn si s předchozím souhlasem pronajímatele umístit na pronajatou nemovitost v přiměřeném rozsahu označení svého podnikání. Není oprávněn na pronajatou nemovitost bez předchozího souhlasu pronajímatele umístit jakoukoliv reklamu.

Pronajímatel si vyhrazuje právo schvalovat nájemci jednotlivé dodavatele zboží, na základě nájemcem předloženého seznamu dodavatelů.

Nájemce bere na vědomí, že práva a závazky z této smlouvy jsou nepřevoditelná.

## VI.

### Sankční ustanovení

Smluvní strany ujednávají, že pro případ prodlení nájemce se zaplacením nájemného a fakturací za služby dle čl. III. a IV. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý den prodlení.

Smluvní strany si sjednávají, že v případě porušení povinností nájemce stanovených v této nájemní smlouvě, se jedná o hrubé porušení povinností na straně nájemce a pokud nájemce nesjedná na základě písemného upozornění nápravu ve stanovené lhůtě, bude to důvod k ukončení nájemního vztahu.

## **VII. Různé**

Pronajímatel se zavazuje, že o všech vážných záměrech, týkajících se rekonstrukce, oprav, úprav objektu, jakož i o všech vážnějších věcech, týkajících se správcovství nebo změny vlastnictví objektu, bude jednat s nájemcem, přičemž bude dbát, aby jakákoliv činnost, prováděná pronajímatelem, nebyla v rozporu se zájmy nájemce a s obsahem této smlouvy.

Nájemce se zavazuje dodržovat při provádění své podnikatelské činnosti veškerá pravidla o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a o protipožární ochraně.

Věci movité, sloužící k podnikatelské činnosti nájemce, budou pojištěny nájemcem, vlastní nemovitost pak bude pojištěna proti požáru, vyplavení či jiné živelné pohromě pronajímatelem.

## **VIII. Způsob vrácení**

Pokud se smluvní strany nedohodnou na prodloužení nájemní smlouvy, zavazuje se nájemce po skončení platnosti této smlouvy vrátit pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zároveň zavazuje po dobu platnosti této smlouvy umožnit pronajímateli provést kontrolu stavu nebytových prostor. Nárok na případnou náhradu škody tímto není dotčen.

## **IX. Ostatní ustanovení**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a jako takovou ji vlastnoručně podepisují.

V Ústí nad Orlicí, dne 23. 01. 2019

Faint, illegible text or markings at the bottom right of the page.