

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a ekonomickém nájmu movitých věcí

podle § 2302 a násl. a § 2316 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
233	2019	012
par. číslo	rok	zn. odd.

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem:

zastoupené:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „pronajímatel“)

nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Ing. Miroslavem Halatinem, starostou

00297852

CZ00297852

KB, a.s., pobočka Frenštát pod Radhoštěm

František Halamíček

se sídlem:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

číslo účtu.:

(dále jen „nájemce“)

744 01 Frenštát pod Radhoštěm

Česká spořitelna a.s.

společně také „smluvní strany“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem všech objektů a ploch v areálu Aquaparku na ul. Dolní č.p. 1806 ve Frenštátě pod Radhoštěm umístěných na pozemcích parc. č. st. 3839 a parc. č. st. 3880, k. ú. Frenštát pod Radhoštěm, zapsaných na LV 10001 pro katastrální území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. Současně je pronajímatel vlastníkem movitých věcí tvořících vnitřní vybavení bufetu č. 1. Seznam tohoto vnitřního vybavení tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. V objektech specifikovaných v odst. 1 tohoto článku se nacházejí níže uvedené prostory sloužící podnikání:
Bufet č. 1 se zázemím ve vstupním objektu včetně příslušenství tvořící nedílnou součást bufetu, kterým je sklad, dále venkovní zpevněná zastřešená plocha o výměře 24 m² určená pro umístění posezení a movité vnitřní vybavení bufetu. Prodejní plocha bufetu činí 10 m².
Bufet č. 2 a č. 3 se zázemím v části horního vstupu u pokladny o prodejní ploše 25 m² včetně venkovního posezení a skladu.
Plocha pro umístění 1 nápojového a 2 nevýherních hracích automatů o výměře 3 m².
4. Předmětem této smlouvy je pronájem podnikatelských prostor uvedených v odst. 3 tohoto článku a movitých věcí specifikovaných v odst. 2 tohoto článku s odkazem na přílohu č. 1. této smlouvy pronajímatelem nájemci za podmínek této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechal nájemci prostory a věci movité ve stavu, se kterým je nájemce seznámen a který je způsobilý ke smluvenému užívání.

Jan 8

II. Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu **neurčitou počínaje dnem 12. 5. 2019**, vždy na dobu letní sezóny, kterou se rozumí období od 12. 5. do 30. 9. daného kalendářního roku.

III. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného dle této smlouvy činí: **238.000,00 Kč bez DPH /1 letní sezóna**. Cena je stanovena dohodou. K ceně nájemného bude připočtena DPH dle sazeb platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Variabilní symbol platby je: **9656023319**.
2. Nájemné bude spláceno nájemcem ve dvou splátkách na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to **na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy v měsíci červnu a srpnu** daného kalendářního roku. Datem zdanitelného plnění je datum vystavení faktury. Splatnost faktury činí 14 dnů od data jejich vystavení.
3. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli ukončení registrace, kdy přestává být plátcem DPH, a to do 15. dnů od data ukončení registrace.
4. Nájemce je povinen nahlásit písemně pronajímateli skutečnost, od kdy se stává plátcem DPH, a to do 15. dnů od data podání přihlášky k registraci.
5. Pokud skutečnosti uvedené v čl. III., odst. 3 a 4 nájemce pronajímateli prokazatelně neoznámí a bude mu vystaven za pronájem daňový doklad, zavazuje se nájemné uhradit včetně DPH.
6. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované pronajímatelem, tj. náklady spojené s provozem pronajímaných prostor, a to úhrada za dodávku el. energie a vodné, stočné. Spotřebované energie jsou u všech bufetů měřeny samostatnými měřidly. Vyúčtování spotřeby el. energie a vodné, stočné bude nájemcem uhrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem nejpozději 30 dnů poté, co sám obdrží jejich vyúčtování. Splatnost faktur činí 14 dnů od data jejich vystavení.
7. Nájemce je povinen zajistit si likvidaci odpadu spojeného s provozem prostoru sloužícího k podnikání sám na vlastní náklady.
8. Smluvní pokuta za nedodržení splatnosti závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy činí **0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do jejího úplného zaplacení**.
9. Změní-li se podmínky rozhodné pro výši nájemného v závislosti na růstu míry inflace, možném pohybu cen a místní úpravě nájemného, dohodly se smluvní strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. O tento nárůst se nájemné zvedá v plné výši. Zvýšení nájemného o inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem nastane od počátku měsíce ledna roku následujícího po roce, za který byla inflace zveřejněna.
10. **Pronajímatel se zavazuje po dobu prvních pěti let (tj. od r. 2020 do r. 2024) neuplatnit své právo dle článku III. odst. 9 této smlouvy, tzn. nenavýšit cenu nájmu o procento inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, avšak pouze v případě, že nájemce bude dodržovat všechna smluvní ujednání.**

IV. Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu dle této smlouvy výlučně za účelem provozování bufetů s občerstvením.
2. Nájemce je povinen přizpůsobit provozní dobu bufetů provozní době aquaparku včetně zásobování.

3. Nájemce je povinen nechat si schválit sortimentní skladbu prodávaneho obcerstveni na príslušné hygienické stanici s tím, že nese plnou zodpovědnost za kvalitu a nezávadnost nabízeného sortimentu obcerstveni v pronajatém zařízení.
4. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor.
5. Nájemce je povinen respektovat pokyny vedení aquaparku vyplývající z provozu, které zásadním způsobem neomezují jeho činnost.
6. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že je vhodný pro sjednaný účel nájmu.

V.

Předání a převzetí prostor sloužících k podnikání

1. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán a nájemcem převzat písemným protokolem.
2. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O tomto bude sepsán předávací protokol. Současně z předmětu nájmu odstraní veškeré umístěné tabule s označením své provozovny, reklamní tabule a poutače apod.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu udržovat předmět nájmu v řádném stavu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět běžnou údržbu, a dále též provádět na své náklady veškeré opravy pronajatých prostor, pokud tyto prostory poškodil.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. Nájemce odpovídá po dobu platnosti této smlouvy za vzniklé škody na majetku pronajímatele a zdraví návštěvníků v případě souvislosti s činností nájemce.
5. Pronajímatel nese odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem v předmětu nájmu nebo instalací jakýchkoliv technických zařízení, které nejsou majetkem pronajímatele, ale jsou provozovány, užívány nebo instalovány v předmětu nájmu nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné ztráty a škody vzniklé nájemci na jeho zásobách či zařízení, rovněž neodpovídá za ušlý zisk v důsledku jakýchkoliv poruch na předmětu nájmu (ztráty či poškození věcí vnesených třetími osobami, jiné škody, například v důsledku neprůjezdnosti komunikací apod.). Ke krytí majetkových škod si sjedná nájemce odpovídající pojistnou smlouvu.
6. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy týkající se zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, hygienických předpisů, ekologických předpisů, popřípadě dalších právních předpisů, včetně vyhlášek, organizačních norem, technických předpisů a směrnic vydaných v působnosti pronajímatele. Dále bude nájemce dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost provozovaná v předmětu nájmu. Nájemce nese odpovědnost za škodu vzniklou porušením výše citovaných právních předpisů. V této souvislosti je nájemce povinen umožnit vstup do předmětu nájmu zástupcům kontrolních správních orgánů, například KHES, živnostenský úřad apod. Pokud se týká povinnosti na úseku požární ochrany, řídí se tato smlouva zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
7. Nájemce si zajistí na vlastní náklady pronajaté prostory před vloupáním.

8. Nájemce se zavazuje, že nebude pozemky přilehlé k předmětu nájmu a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklady nájemce.
9. Nájemce se zavazuje užívat předmětné pronajaté prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pověřeným osobám pronajímatele na jeho požádání ke kontrole dodržování nájemní smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vydaným po rozhodnutí Rady města Frenštát pod Radhoštěm, a to vše pod sankcí neplatnosti podnájmu. Při udělení souhlasu pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu je nájemce povinen stanovit podnájemné tak, aby jeho výše nepřesáhla nájemné sjednané dle této smlouvy a do 15-ti dnů od doručení písemného souhlasu doložit pronajímateli kopii uzavřené podnájemní smlouvy.
12. Nájemce je povinen pojistit si případné vybavení a uskladněný majetek umístěný v pronajatém prostoru.
13. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce povinen udržovat pojištění podnikatelských prostor a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, včetně škod způsobených na majetku pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli na jeho žádost doklad o existenci a rozsahu takového pojištění.
14. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
15. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
16. Umístění reklamy na budově může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem; součástí žádosti musí být grafický návrh a nákres situačního umístění na budově. Při skončení nájmu odstraní nájemce reklamu, kterou na budově umístil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
17. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.
18. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně v rozsahu stanoveném příslušnými předpisy kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce.
19. Periodické revize el. spotřebičů a náradí, popř. jiných technických zařízení nainstalovaných a umístěných v pronajatých prostorech nájemcem zajišťuje na svůj náklad nájemce. Po provedené revizi předá nájemce kopii revizní zprávy pronajímateli k založení.
20. K provádění úprav na předmětu nájmu je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím jednotlivých úprav se smluvní strany dohodnou písemně na přesné specifikaci úprav, zejména na jejich rozsahu, předpokládaných nákladech a době realizace. Úhradu nákladů spojených se změnami dle tohoto odstavce, může nájemce požadovat od pronajímatele až po skončení nájmu, po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí na předmětu nájmu došlo v důsledku užívání věci nad rámec běžného opotřebení a pouze v případě, že se pronajímatel k této úhradě písemně zavázal.
21. Ve sporných případech se má za to, že předchozího písemného souhlasu pronajímatele k provádění úprav je zapotřebí ke všem úpravám, jimiž se zasáhne do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále k pevným instalacím jakýchkoliv zařízení, jakož i k zásahům do elektrických a vodovodních rozvodů.
22. Nájemce jako vlastník nebo oprávněný uživatel nápojových a hracích automatů (stolní kopaná) je jejich výhradním provozovatelem s tím, že veškeré výnosy a náklady spojené s provozem automatů jsou věcí nájemce.
23. Nájemce se zavazuje, že zajistí bezproblémový provoz všech automatů po celou dobu nájmu. Pronajímatel bere na vědomí, že případná manipulace s automaty je výhradní záležitostí

nájemce.

24. Nájemce prohlašuje, že umístěné automaty jsou pojištěny proti poškození způsobenému běžným provozem. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv případné škody vzniklé na automatech.
25. Nájemce je povinen písemně ohlásit veškeré změny subjektu nájemce vztahující se k této smlouvě, jako např. změnu jména, sídla, bydliště apod., a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy tato změna nastala, a doložit potřebné doklady, které změnu prokazují.

VII. Ukončení smlouvy

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoli datu.
3. Kterákoli smluvní strana má právo nájemní vztah vypovědět **v tříměsíční výpovědní době** bez udání důvodu. Výpovědní doba začne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Nájemce může ukončit nájemní vztah výpovědí pouze za dodržení ustanovení odst. 4 tohoto článku.
4. Dobu nájmu je nutné vždy **dodržet po celou vymezenou letní sezónu, tj. od 12. 5. do 30. 9.** daného kalendářního roku. Výpověď smlouvy je možné ze strany nájemce podat pouze mimo letní sezónu, a to pouze v období od 1. 10. do 31. 12. daného kalendářního roku.
5. Při ukončení smlouvy z důvodů na straně nájemce před koncem dané letní sezóny, se nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý kalendářní den od termínu ukončení této smlouvy do termínu ukončení dané letní sezóny.
6. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
7. **Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.** Za zvláště závažné porušení povinnosti se považuje zejména neplacení nájemného po dobu déle než jeden měsíc, užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem smlouvy, poškozování předmětu nájmu výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, vyhlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy.
8. Obdobně může vypovědět kterákoli smluvní strana nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce ztratí oprávnění k podnikání.
9. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
10. V případě, že k uvedenému datu nájemce nevyklidí předmět nájmu, souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem do provizorních náhradních prostor. Náklady spojené s vyklizením zajištěným pronajímatelem hradí nájemce.
11. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
2. Smluvní strany jsou si plně vědomy zákonné povinnosti uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru

smluv (zákon o registru smluv) tuto smlouvu a všechny případné dodatky a dohody, kterými se tato smlouva doplňuje, mění, nahrazuje nebo ruší, a to prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že tyto dokumenty zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel. Smluvní strany dále prohlašují, že smlouva neupravuje obchodní tajemství.

3. Smlouva může být měněna pouze písemnými chronologicky očíslovanými dodatky, za dodatky této smlouvy výslovně označenými, na základě dohody obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
6. Pronajímatel v souladu s ust. § 41 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů stvrzuje, že záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce obce v termínu od 4. 2. 2019 do 19. 2. 2019.
7. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Frenštát pod Radhoštěm číslo 225/12/RM/2019, schváleným na její 12. schůzi dne 3. 4. 2019.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 24 -04- 2019

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 24 -04- 2019

Za pronajímatele:

Za nájemce: ②

.....
Ing. Miroslav Halatin, starosta

.....
František Halamíček

Město Frenštát pod Radhoštěm

nám. Míru 1

744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČ 00297852, DIČ CZ00297852

-45-

Příloha č. 1

Seznam movitých věcí tvořících vnitřní vybavení bufetu č. 1. v aquaparku

Inv.číslo	Název	Datum pořízení	Množství (ks)	Pořizovací cena (Kč)
284090020	Chladicí vitrína plná CRG3	30.11.2001	1	16 562,40
284090021	Chladicí vitrína plná CRG3	30.11.2001	1	16 562,40
284090025	Vitrína chladicí prosklená	30.11.2001	1	21 311,65
284090026	Vitrína chladicí prosklená	30.11.2001	1	21 311,65
CELKEM				75 748,10

