

Smlouva

o nájmu prostor sloužících pro podnikání č. 2019001382

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

1. Sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace

se sídlem: F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice,
jehož jménem jedná: ředitel příspěvkové organizace Ing. Tomáš Novák

IČO: 28150244

DIČ: CZ28150244

Plátce DPH

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka České Budějovice

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále též jako „pronajimatel“)

a

Bendula catering s.r.o.

se sídlem: Jiříčkova 728, Včelná

IČ: 73497584

[REDACTED]

(dále jen jako „nájemce“)

Smlouvu

o nájmu prostor sloužících pro podnikání

Čl. I.

Obecná ustanovení

1. Pronajimatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřen na základě zřizovací listiny a příslušných předávacích protokolů do hospodaření mimo jiné nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, v k. ú. České Budějovice 1 a obci České Budějovice a to pozemek p.č. 573/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 402 – stavba občanského vybavení (dále jen budova) tak, jak je zapsáno na LV číslo 1, dále též „Plovárna“ či „budova“.
2. Ve shora citované budově se nachází prostory vhodné pro provozování bufetu - občerstvení se zázemím pod tribunou bazénové haly uvedeného objektu o celkové výměře 295 m². Tyto prostory se pro účely této smlouvy dále nazývají jen „předmět nájmu“.
3. Pronajimatel má zájem pronajimat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout za účelem podnikání.

4. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá nájemci „předmět nájmu“ a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu „předmět nájmu“ v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Čl. II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s platností od 1. 7. 2019 do 31. 12. 2020.

Čl. III. Nájemné, služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jistota

1. Celkové nájemné za celý předmět nájmu činí **25.960,- Kč** bez DPH/ měsíc.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno (tyto služby nejsou součástí ceny nájmu):
 - dodávky vody
 - dodávka tepla
 - úklid společných prostor

Nájemce je povinen služby poskytnuté pronajímatelem uhradit na základě vystaveného dokladu v pololetních splátkách k 30. 6. a 30. 11. běžného roku.

- skutečná spotřeba vody bude počítána podle podružného měření umístěného v budově, kde se nachází předmět nájmu a to ve vztahu k celkové spotřebě na hlavním vodoměru umístěném v budově.
- spotřeba tepla bude účtována dle technického výpočtu uvedeného v příloze této smlouvy.
- teplo pro ohřev TUV bude vypočteno dle skutečného odběru.

Úklid společných prostor v paušální výši 500,- Kč / měsíc bude hrazen měsíčně společně s běžným nájemným.

3. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu a které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady samostatnou smlouvou s dodavatelem služeb jsou:
 - a) Dodávka elektrické energie
 - b) Telekomunikační služby
 - c) Úklid předmětu nájmu
 - d) Likvidace odpadu
4. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách vždy k 28. dni příslušného měsíce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem na účet pronajímatele. Daňovým dokladem pro účely zákona č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění je splátkový kalendář podle § 31 tohoto zákona vystavený pronajímatelem a bude vždy obnoven pro následující kalendářní rok či jeho část. Obnovený splátkový kalendář bude pronajímatelem vystaven vždy po začátku nového kalendářního roku a neprodleně doručen nájemci. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění podle této Smlouvy je první den kalendářního měsíce, ve kterém je splatná platba předepsaná podle splátkového kalendáře. Pro případ, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, uhradí nájemce alikvótní výši nájemného (účtován bude vždy celý započatý měsíc).
5. K nájemnému a platbě za služby spojené s užíváním nebytových prostor je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době

uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.

Čl. IV.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu, a to dne 1. 7. 2019. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu a místo. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a dispozicí a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

Čl. V.

Skončení nájmu

1. Tato smlouva končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
 - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení k jeho vlastnímu návrhu nebo bude u nájemce zjištěn úpadek v rámci insolvenčního řízení
 - nájemce bez souhlasu pronajímatele: podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
 - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1., 2. této smlouvy (provozování neschváleného podnikání v předmětu nájmu a nabídka neodsouhlaseného sortimentu zboží)
 - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc či v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného
 - c) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.
2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převzme.
4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VI. Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu k provozování následujícího podnikání: **provozování občerstvení.**
2. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody způsobu užití předmětu nájmu bude toto považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro okamžité odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do pronájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

Čl. VII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn taktéž k užívání společných prostor umožňujících vstup a přístup do pronajatých prostor a to v provozní době sportovní haly.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu.
9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v předmětu nájmu. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
11. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 223/2015 Sb.

13. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
14. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.
15. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.
16. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
17. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy účinnost ust. § 2315 NOZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.
18. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.
19. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech nájemce či třetích osob, vnesených či umístěných v předmětu nájmu.
20. Tato smlouva opravňuje nájemce taktéž k užívání společných prostor umožňujících vstup a přístup do pronajatých prostor.
21. Vybavení pronajatých prostor potřebným nábytkem a gastro zařízením zajistí a provede nájemce na svůj náklad.
22. Opravy a údržbu, jejichž potřeba vznikne v souvislosti s obvyklým užíváním pronajatých nebytových prostor, je povinen zajišťovat nájemce na svůj náklad. Při prodlení nebo zanedbání této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.
23. Nájemce zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svojí, i příp. svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v souvislosti s nimi. Taktéž zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob, které jsou s ním ve spojení.
24. Nájemce je povinen plnit veškeré povinnosti na vlastní zodpovědnost a na vlastní náklady vyplývající ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, z předpisů vydaných na jeho základě nebo z jiných předpisů upravujících

povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu.

25. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že na zařízení a vybavení pronajatých nebytových prostor nebude pronajímatelem sjednáno zvláštní pojištění. Nájemce je povinen si pojištění vybavení pronajatých nebytových prostor sjednat na svůj náklad.
26. Nájemce je povinen dodržovat návštěvní řád a další předpisy pronajímatele platné v areálu plaveckého stadionu. Návštěvní řád mimo jiné upravuje zákaz požívat alkoholických nápoje v prostorách bazénů, nájemce se tak podpisem této smlouvy zavazuje, že nebude prodávat alkoholické nápoje do „mokrě“ části bufetu, tedy do části bufetu, ze které je volný přístup k bazénu.
27. V případě, že pronajímatel neumožní nájemci provozovat občerstvení v pronajatém prostoru, např. z důvodů oprav v místě pronájmu, nabídne nájemci náhradní adekvátní prostor za stejných podmínek. V případě, že nájemce tuto nabídku nevyužije, bude nájemci kráceno nájemné poměrně k době, po kterou nebude moci pronajatý prostor využívat.

Čl. VIII. Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli.
2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
 - změni účel využití pronajímaného předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele
 - bez souhlasu pronajímatele podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části,

je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Záměr nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu České Budějovice od 4. 3. 2019

do 20. 3. 2019.

4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce jeden. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že za podmínek vyplývajících ze zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, podléhá tato smlouva uveřejnění v registru smluv, přičemž uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. Smluvní strany si ujednávají, že pronajímatel je oprávněn bez omezení provést uveřejnění úplného znění této smlouvy včetně všech příloh v registru smluv i v případě, že povinnost k jejímu uveřejnění ze zákona dle předchozí věty nevyplývá, jakož i uveřejnění na oficiálních webových stránkách města České Budějovice. Smluvní strany berou dále na vědomí, že pronajímatel je povinen tuto smlouvu či skutečnosti z ní vyplývající uveřejnit nebo poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z příslušných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

V Českých Budějovicích dne 14. 6. 2019

Za pronajímatele:

.....
Ing. Tom

Spol
města Č
příspěvková organizace
F.A. Gerstnera 7/8 (1)
370 01 České Budějovice
IČ: 281 50 244, DIČ: CZ28150244

Za nájemce:

.....
Ladislav Bendula

Plavecký Stadión České Budějovice

Odhad tepelných ztrát a potřeby tepla na vytápění prostoru bufetu

Venkovní výpočtová teplota: -15 °C

Střední venkovní teplota topného období: 3.8 °C

Průměrná přívodní teplota ve VZT potrubí (8x vyústka 955x75) : 23 °C

Počet dnů topného období: 244

Objem vytápěného objektů: 393,75 m³

Celková podlahová plocha vytápěného zařízení: 175 m²

Dům, jehož tepelné vlastnosti splňují současné požadavky:

Tepelná ztráta části objektu: 9.4 kW

Potřeba tepla na vytápění: 18611 kWh (67.3 GJ)

Při průměrné ceně za GJ 371,-Kč, je roční náklad na vytápění této části objektu – 24 970,- Kč.

