

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
(dále jen „**Smlouva**“)

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Hotel Sport Šumperk s.r.o.**
sídlo: Žerotínova 830/63, 787 01 Šumperk
zastoupená Martinem Hájkem, jednatelem
IČ: 02780577
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu C, vložka 73386
bankovní spojení a číslo účtu: 282016309/0300
e-mail: hajek@plegal.cz

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Šumperské sportovní areály, s.r.o.**
sídlo: Lidická 2819/81, 787 01 Šumperk
zastoupená Ing. Miroslavem Pospíšilem, jednatelem
IČ: 27786781
DIČ: CZ27786781
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu C, vložka 29668
bankovní spojení a číslo účtu: 234244702/0300
e-mail: reditel@pms-spk.cz

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“, příp. každý z nich samostatně jako „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu Hotel SPORT na adrese Žerotínova 2010/59, 787 01 Šumperk, tj. nemovité věci - pozemku parc. č. st. 3107, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 2010, stavba občanského vybavení, v katastrálním území Šumperk, obec Šumperk, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na listu vlastnictví č. 12527 (dále jen „**Hotel**“);
- (B) Nájemce má zájem užívat níže specifikovanou část Hotelu a Pronajímatel má zájem dát mu ji za sjednanou úplatu do nájmu,

SMLUVNÍ STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

I. Předmět Smlouvy

- 1.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je 10 místností o celkové podlahové ploše 126,71 m² nacházející se v Hotelu – šatny a s nimi spojené prostory (dále jen „**Předmět nájmu**“). Umístění a vybavení Předmětu nájmu je zřejmé z Přílohy č. 1 této Smlouvy – plánu umístění Předmětu nájmu.

- 1.2. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci do užívání Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem, a to za podmínek dále v této Smlouvě stanovených.
- 1.3. Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se odpovídajícím způsobem seznámil se stavem Předmětu nájmu a že tento je v tomto stavu způsobilý ke sjednanému účelu užívání; jako takový pak Nájemce Předmět nájmu přijímá.
- 1.4. Účelem nájmu dle této Smlouvy je využívání Předmětu nájmu pro potřeby hráčů tenisu, a to způsobem odpovídajícím obvyklému užívání jednotlivých částí Předmětu nájmu.

2. *Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu*

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že za nájem Předmětu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) bez DPH za každý započatý měsíc trvání nájmu.
- 2.2. Nájemné se platí bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele jednorázově za kalendářní rok či jeho část, ve které nájem trvá, a to vždy na podkladě faktury vystavené Pronajímatelem Nájemci. Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu kdykoli v průběhu kalendářního roku, ve kterém nájem trvá, nebo nejpozději jeden rok po jeho uplynutí. Nebude-li ve faktuře stanoveno jinak, nájemné je splatné desátým (10.) dnem od data vystavení faktury.
- 2.3. Výše nájemného může být valorizována v závislosti na míře inflace za předchozí kalendářní rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to formou písemného oznámení zaslaného Pronajímatelem Nájemci, to vše nejdříve v kalendářním roce následujícím po uzavření této Smlouvy. Obdrží-li Nájemce oznámení o zvýšení nájemného ještě před vystavením faktury na nájemné za daný rok, zvyšuje se nájemné již s účinností k prvnímu dni daného roku. Obdrží-li Nájemce oznámení o zvýšení nájemného až po vystavení faktury na nájemné za daný rok, nájemné bude zvýšeno s účinností k prvnímu dni kalendářního roku následujícího po obdržení oznámení.
- 2.4. Nájemce je dále povinen hradit cenu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, a to dodávky tepla, správy a provozu kotelny, dodávky pitné vody, teplé užitkové vody a odvodu odpadních vod (vodné a stočné), odvodu dešťové vody a dodávky elektrické energie (dále jen „**Služby**“).
- 2.5. Tam, kde je to možné, měření spotřeby tepla bude prováděno podružným měřením pomocí měřidel instalovaných na všech radiátorech, jinak rozdělením mezi Nájemce a ostatní uživatele prostor v Hotelu podle poměru užívaných vytápěných ploch, které nejsou poměrově měřeny, k celkové užívané vytápěné ploše, po odečtu měřených dodávek. Obdobně budou rozděleny náklady správy a provozu kotelny. Náklady na odvod dešťové vody budou vypočteny poměrem podlahové plochy Předmětu nájmu vůči celkové podlahové ploše prostor v Hotelu. Měření spotřeby pitné a teplé užitkové vody bude prováděno přímým odečtem z příslušných měřidel. Tam, kde je to možné, měření spotřeby elektrické energie bude prováděno podružným měřením, jinak rozdělením mezi Nájemce a ostatní uživatele prostor v Hotelu podle poměru a charakteru užívaných prostor, které nejsou poměrově měřeny, po odečtu měřených dodávek. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelné odečty jednotlivých měřidel a tyto na vyžádání předložit Nájemci.
- 2.6. Smluvní strany se dohodly, že na Služby nebude Nájemce poskytovat Pronajímateli žádné zálohy. Výše úhrady Nájemce za Služby bude stanovena podle ročního vyúčtování, které se Pronajímatel zavazuje zpracovat a předložit Nájemci nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy obdrží potřebné podklady od dodavatelů Služeb. Úhradu provede Nájemce vždy

jednorázově za kalendářní rok či jeho část, ve které nájem trvá, na podkladě faktury vystavené Pronajímatelem.

- 2.7. Smluvní strany, v souvislosti zejména s formou, obsahem a právními účinky vyúčtování Služeb, výslovně vylučují analogickou aplikaci ustanovení zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 2.8. Smluvní strany se dohodly, že k nájemnému i ke každé úhradě za Služby bude připočtena DPH v zákonné výši.

3. *Doba nájmu a skončení nájmu*

- 3.1. Nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou od 1. 10. 2019.
- 3.2. Vedle případů stanovených zákonem, nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy skončí:
 - (a) písemnou dohodou Smluvních stran;
 - (b) na základě písemné výpovědi uplynutím výpovědní doby;
 - (c) na základě písemné výpovědi bez výpovědní doby dané z důvodů předpokládaných zákonem či touto Smlouvou dojitím výpovědi druhé Smluvní straně.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že kterákoliv z nich je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez udání důvodů. Výpovědní doba činí v případě výpovědi dle tohoto odstavce tři (3) měsíce a počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 3.4. Vedle zákonných důvodů je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby také z důvodu, že bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo že bylo zahájeno exekuční či jiné obdobné řízení, ve kterém je postihován majetek Nájemce.

4. *Práva a povinnosti Smluvních stran*

- 4.1. Kromě povinností jinde v této Smlouvě stanovených je Pronajímatel povinen a zavazuje se:
 - (a) zajistit Nájemci volný přístup k Předmětu nájmu a umožnit mu nerušený výkon práv spojených s nájmem Předmětu nájmu;
 - (b) zajistit, aby nejpozději ke dni zahájení nájmu stav Předmětu nájmu umožňoval jeho užívání pro účely sjednané v této Smlouvě;
 - (c) umožnit Nájemci provádět na Předmětu nájmu úpravy vhodné či potřebné k jeho užívání pro účely sjednané v této Smlouvě;
 - (d) v přiměřené lhůtě po obdržení písemného oznámení Nájemce odstranit ty závady na Předmětu nájmu, které dle této Smlouvy nemá povinnost odstranit Nájemce;
- 4.2. Kromě povinností jinde v této Smlouvě stanovených je Nájemce povinen a zavazuje se:
 - (a) užívat Předmět nájmu řádně a, nestanoví-li tato Smlouva jinak, Předmět nájmu udržovat vlastním nákladem ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání, zejména provádět úklid, běžné opravy a údržbu;

- (b) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu a umožnit provedení potřebných oprav;
- (c) umožnit Pronajímateli a jiným osobám nerušené právo užívání části Hotelu, která není Předmětem nájmu dle této Smlouvy;
- (d) dodržovat při užívání Předmětu nájmu obecně závazné předpisy, zejména z oblasti požární ochrany, BOZP a ochrany životního prostředí, hlavně:
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí Předmětu nájmu nebo jsou s ním pevně spojena, včetně případného odstranění závad;
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize ostatních technických zařízení, která používá ke své činnosti v Předmětu nájmu;
 - zajistit vybavení Předmětu nájmu dostatečným množstvím vhodných hasicích zařízení včetně jejich údržby, kontrol, oprav, případně výměn.
- (e) nevnašet do Předmětu nájmu vlastní elektrická zařízení, s výjimkou běžných elektrospotřebičů; zákaz se vztahuje především na elektrozařízení s vysokým příkonem, jako jsou např. elektrická přímotopná tělesa, elektrické vařiče a obdobná zařízení;
- (f) zajistit si na vlastní náklady svoz komunálního a dalšího odpadu;
- (g) změny na Předmětu nájmu, zejména stavební činnost (včetně případů nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu), nejde-li jen o drobné úpravy vhodné či potřebné k jeho užívání pro účely sjednané v této Smlouvě, provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele;
- (h) kdykoli po dobu nájmu umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení provedení prohlídky Předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu a způsobu jeho užívání ze strany Nájemce;
- (i) nepřevést jakékoli svoje právo či povinnost vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu;
- (j) po skončení doby nájmu bezodkladně vyklidit Předmět nájmu (vyjma jeho původního vybavení) a vrátit ho Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení odpovídajícímu sjednanému způsobu jeho užívání.

5. Ostatní ujednání

- 5.1. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu (ani žádnou její část) do podnájmu třetí osobě.
- 5.2. Nájemce prohlašuje, že mu v souladu s § 7a odst. 2 písm. b) bod 2. a písm. c) bod 2. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, byl Pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy předložen a při uzavření této Smlouvy předán platný průkaz energetické náročnosti budovy č.p. 2010, která je součástí pozemku parc. č. st. 3107 v obci Šumperk, k. ú. Šumperk.

6. Doručování

- 6.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že komunikace mezi nimi bude probíhat operativně. Právní jednání směřující ke změně či ukončení této Smlouvy však bude činěno vždy písemně formou doporučeného dopisu na adresu Smluvní strany uvedenu v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strana je povinna oznámit druhé Smluvní straně změnu adresy. Odmítnutí převzetí písemnosti se považuje za její doručení ke dni odmítnutí převzetí.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou Smluvních stran.
- 7.2. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. V záležitostech touto Smlouvou neupravených se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“). Ustanovení zákona, jež nemá donucující účinky, se použije před jakýmkoliv obchodními zvyklostmi. Smluvní strany se výslovně dohodly, že se na smluvní vztah založený touto Smlouvou v maximálním rozsahu povoleném na základě závazných ustanovení právních předpisů nepoužijí ustanovení § 2220 odst. 1 věty druhé za středníkem, § 2223, § 2310 a § 2315 OZ.
- 7.3. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 7.4. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost, zdánlivost či neúčinnost této Smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné, zdánlivé či neúčinné ustanovení nahradit novým platným či účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejdříve odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení Smlouvy.
- 7.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom.
- 7.6. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – plánec umístění Předmětu nájmu.

V Šumperku dne _____

V Šumperku dne _____

za **Hotel Sport Šumperk s.r.o.:**

za **Šumperské sportovní areály s.r.o.**

Martin Hájek
jednatel

Ing. Miroslav Pospíšil,
jednatel