S M L O U V A č. O2019084

o nájmu prostor určených k podnikání v objektu Zimního stadionu

Pronajímatel	**Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace**
zastoupený	Ing. Martinem Matou, MBA, ředitelem
Sídlo	Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem
Bankovní spojení	Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem
IČ	712 38 301
DIČ	CZ71238301

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka č. 739
Certifikována dle ČSN EN ISO 9001:2016 (registrační číslo CQS 2131/2017)

na straně jedné

a

Nájemce	**Garlic KOM s.r.o.**
zastoupený	Jiřím Česnohlídkem, jednatelem
Sídlo	Horní Krupka 120, 417 41 Krupka
IČ	27274934
DIČ	CZ27274934
Bank. spojení	

Zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 21946

na straně druhé

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na základě smluvních cen smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání v objektu Zimního stadionu, Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem, který je ve správě Městských služeb Ústí nad Labem, příspěvkové organizace, Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem, za účelem provozování :

hostinské činnosti.

Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

I. Práva a povinnosti smluvních stran

A) Pronajímatel se zavazuje:

1. Nájemci přenechat do užívání prostory v 1. nadzemním podlaží objektu Zimního stadionu dle nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 2, Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem – stavba č. p. 974, která je součástí pozemku parc. č. 418/2, část obce Ústí nad Labem – Klíše, zapsáno na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem pro k. ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, o celkové výměře **283,74 m^2**.
   Celková plocha místností daných do nájmu a jejich vymezení je uvedeno na výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Pronajímané prostory jsou pronajímány nezařízené.
2. Předat uvedené prostory, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, tj. k provozování hostinské činnosti nejpozději k 1.10.2019. O předání a převzetí bude sepsán písemný protokol.

B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat prostory dané mu do nájmu a využití dle této smlouvy, v souladu s jejich stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle Výpisu z obchodního rejstříku, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

2. V prostorách daných do nájmu a využití plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy a vyhláškami města a plně respektovat Provozní řád Zimního stadionu. Nájemce bude mít požární poplachové směrnice v souladu s požárním řádem Zimního stadionu, který pronajímatel předá v aktuálním znění při podpisu této smlouvy nájemci a bude tak činit vždy při jeho změně.
3. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorách daných do nájmu a využití, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob. Vznikne-li škoda na majetku Zimního stadionu činností nájemce, je tento povinen v dohodnutém termínu závadu odstranit. V případě nedodržení termínu bude oprava provedena pronajímatelem na náklady nájemce.
4. Provádět běžnou údržbu pronajatých a využívaných prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých a využívaných prostor, a to do výše 5.000,- Kč bez DPH za každý jednotlivý náklad na opravu. Běžnou údržbou se rozumí zejména opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy vodovodních výtoků, umyvadel, vodovodních baterií, sprch a zejména opravy poškozených věcí činností vykonávanou nájemcem.
5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.
6. Provádět na předmětu nájmu a využití veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě udělení takového souhlasu musí být písemně sjednán rozsah a upřesnění případných úprav, změn a zhodnocení, jakož i případné vyrovnání zhodnocení po skončení nájmu a využití.
7. K uskladnění svých věcí vyplývajících z této podnikatelské činnosti, využívat jen prostory řádně pronajaté. Za každé jednotlivé porušení tohoto bodu bude účtována sankce ve výši 500,00 Kč.
8. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu a využití za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu.
9. V době trvání nájmu a využití nepřenechat předmět nájmu a využití nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. V prostorách daných do nájmu a využití plně zabezpečovat kvalitní služby, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
11. V době mimo provozní dobu Zimního stadionu omezit pohyb všem osobám nájemce pouze na vstup do pronajatých nebytových prostor využívané části sportovního zařízení a zamezit tak volnému pohybu těchto osob v prostorech Zimního stadionu.
12. Pravidelně předávat pronajímateli kopie platných a aktuálních revizních zpráv elektro, požární ochrany a hygieny.
13. Nájemce je povinen do 30ti dnů ode dne uzavření této smlouvy o nájmu prostor využití části sportovního zařízení v objektu Zimního stadionu dát k nahlédnutí pronajímateli smlouvu o pojištění majetku a odpovědnosti za škody způsobené provozní činností. Nestane-li se tak, může pronajímatel od této nájemní smlouvy odstoupit.
14. Po skončení nájmu a využití předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu a využití ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní smlouvy, s přihlédnutím ke schváleným stavebním úpravám, změnám, zhodnocení a jeho opotřebení, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

II. Finanční vypořádání

1. Po dobu nájmu bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli nájemné za užívání prostor, dle výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
2. Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat elektrickou energii, kterou bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně zálohově. Dále bude pronajímatel poskytovat nájemci tyto služby, které budou hrazeny měsíčně zálohově:
   - tepelná energie,
   - dodávka studené vody (vodné, stočné) a teplé vody (vodné, stočné, ohřev).

   Výše měsíčních záloh za poskytované služby je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
   Vyúčtování záloh za elektrickou energii, studenou (vodné, stočné) a teplou (vodné, stočné, ohřev) vodu provede pronajímatel pololetně na základě skutečné spotřeby dle nainstalovaných podružných měřidel na základě fakturace přímého dodavatele služeb.

Vyúčtování záloh za tepelnou energii provede pronajímatel po ukončení této smlouvy procentuální poměrnou částí dle skutečné spotřeby celého objektu Zimního stadionu na základě fakturace dodavatele.

3. Nájemce uhradí celkovou měsíční částku za nájem a zálohy na služby podle odst. 1. a 2. tohoto článku na základě faktury pronajímatele splatné do 15-ti dnů ode dne jejího vystavení a nájemce se zavazuje uhradit ji na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura může být vystavena na začátku daného období.

III. Další ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 10. 2019 do 31. 12. 2019.**
2. Smluvní strany sjednávají, že užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí určité nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, nedochází ve smyslu ustanovení § 2230 občanského zákoníku ke znovu uzavření nájemní smlouvy za původních podmínek a ke znovu ujednání nájmu (prodloužení) nedojde.
3. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby určité v následujících případech:
   a) nájemce je v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby nebo jiných plateb vzniklých na základě této smlouvy delším než 10 dnů ode dne jejich splatnosti
   b) nájemce poruší své povinnosti uvedené v čl. I. B) odst. 1. až 4., 6. až 14. a 16. a 17. této smlouvy
   c) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru
   d) bez souhlasu pronajímatele označí stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání

   Smluvní strany sjednávají, že v případech uvedených v tomto odstavci 4 písm. a) až d) je výpovědní doba 30 denní a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.
5. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.
6. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen doplatit takto zvýšené náklady na služby zpětně ode dne jejich zvýšení přímými dodavateli těchto služeb.
7. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den svého prodlení. Smluvní strany sjednávají, že věřitel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.
8. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
9. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., v platném znění za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen na dobu určitou do 31.12.2019.
10. Smluvní strany sjednávají, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
11. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu označit stavbu, ve které je umístěn předmět nájmu, štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Skutečnosti, touto smlouvou neprojednané, které se ukáží jako podstatné pro plnění smluvního vztahu, budou smluvními stranami projednány a zformulovány do dodatku této smlouvy.
2. Strany smlouvy prohlašují, že stav předmětu nájmu je jim znám, a je způsobilý k účelu k jakému se pronajímá.

3. Práva a povinnosti smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
4. Tato smlouva je určitým a vážným projevem svobodné vůle obou smluvních stran, je vyhotovena v jednom stejnopise pro každou smluvní stranu a v jednom stejnopise pro zřizovatele pronajímatele - Statutární město Ústí nad Labem. Všechny mají platnost originálu.

Přílohy
č. 1 - Výpočtový list
č. 2 – Nákres
č. 3 – Výpis z Obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem dne 20.11.2019

Pronajímatel:

……..
Ing. Martin Mata, MBA, ředitel
Městské služby Ústí nad Labem,
příspěvková organizace

V Ústí nad Labem dne 29.10.2019

Nájemce:

……
Jiří Česnohlídek, jednatel
Garlic KOM s.r.o.

Souhlas zřizovatele pronajímatele:
Statutární město
Ústí nad Labem

…….
Ing. Věra Nechybová
náměstkyně primátora

Příloha č. 1

Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Výpočtový list ke smlouvě č. O2019084

Nájemce: **Garlic KOM s.r.o.**
Sídlo: Horní Krupka 120, 417 41 Krupka
Adresa pro doručování: Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem

---

1. Údaje o užívaném nebytovém prostoru a části stavební parcely:
Objekt: Zimní stadion, Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem
Plocha: 283,74 m^2 - hostinská činnost
Účel nájmu: hostinská činnost

2. Výpočet nájemného:

Místnost	plocha v m^2	m^2/Kč/rok	nájemné/rok
Restaurace	196,66	769,174 Kč	151.265,75 Kč
Kiosek č. 1 – tribuna západ	5,61	769,174 Kč	4.315,06 Kč
Kuchyň	58,22	461,543 Kč	26.871,03 Kč
Mezisklad	14,61	461,543 Kč	6.743,14 Kč
Sociální zařízení	8,64	461,543 Kč	3.987,73 Kč
Plocha celkem	283,74 m^2		193.182,71 Kč
Zaokrouhleno			193.183,00 Kč

Měsíční nájemné **16.098,60 Kč**
(+ DPH dle platných daňových zákonů)

2. Měsíční zálohy za služby spojené s užíváním nebytových prostor:

- vodné a stočné	6.600,00 Kč
- elektrická energie	13.500,00 Kč
- tepelná energie	8.000,00 Kč

Celkem měsíční zálohy činí **28.100,00 Kč**
(+ DPH dle platných daňových zákonů)

3. Celková měsíční úhrada nájemného a služeb činí:
Celková měsíční úhrada nájemného a služeb **44.198,60 Kč**
(+ DPH dle platných daňových zákonů)

V Ústí nad Labem dne 20.11.2019

……..	……
Ing. Martin Mata, MBA, ředitel	Jiří Česnohlídek, jednatel
Městské služby Ústí nad Labem,	Garlic KOM s.r.o.
příspěvková organizace	