



SMLOUVA č. O2020030

*o nájmu prostor určených k podnikání v objektu
Zimního stadionu*

Pronajímatel **Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace**
Jednatel Ing. Martin Mata, MBA, ředitel
Sídlo Panská 1700/23, 400 01 Ústí nad Labem
Bankovní spojení Komerční banka, a. s., pobočka Ústí nad Labem
 č. účtu:
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.**
Jednatel Jiří Česnohlídek, jednatel
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. a 2. 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, kdy se jedná konkrétně o tyto prostory:

restaurace, kuchyň, mezisklad, sociální zařízení o výměře 283,74 m².

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 smlouvenému účelu užívání, tj. k provozování hostinské činnosti nejpozději k 1.1.2020. O předání a převzetí bude sepsán písemný protokol.

B) Nájemce se zavazuje:

1. Využívat prostory dané mu do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jejich stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou.
2. V prostorách daných mu do nájmu plně zabezpečovat kvalitní služby, přednostně pro uživatele ZS, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3. Vybavit pronajaté prostory potřebným inventářem a vybavením pro zabezpečení kvalitních služeb při provozování hostinské činnosti v prostorách Zimního stadionu.
4. V prostorách daných mu do nájmu 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.
5. Předávat vedení ZS kopie platných a aktuálních revizních zpráv elektro, PO a hygieny.
6. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorách daných do nájmu 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 povinen v dohodnutém termínu závadu odstranit. V případě nedodržení termínu bude oprava provedena pronajímatelem na náklady nájemce.
7. Nájemce je povinen do 30ti dnů ode dne uzavření této smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání 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.
8. Provádět běžnou údržbu pronajatých prostor a hradit náklady spojené s touto běžnou údržbou pronajatých prostor.
9. Provádět na předmětu nájmu 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.
10. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smlouvenému účelu, na základě předchozího upozornění.
11. Zajišťovat na vlastní náklady veškeré opravy, seřízení, revizní prohlídky a údržbu nákladního výtahu, který je instalován mezi skladem v 1. nadzemním podlaží, kuchyní ve 2. nadzemním podlaží a kioskem ve 3. nadzemním podlaží.
12. Udržovat v čistotě přístupové prostory k pronajatým prostorám (schodiště A) na své náklady.
13. Uzavřít smlouvy na odvoz TDO 2 ks kontejnerů pro odpad z restaurace, které se budou vyvážet 2 x týdně. Nájemce předloží vedení Zimního stadionu kopii dokladů o uzavření těchto smluv.
14. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
15. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu 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.
16. Smluvní záležitosti řešit s Městskými službami Ústí nad Labem, příspěvkovou organizací –
17. Provoz prodejních míst nad rámec této smlouvy a předem dohodnutých s vedením Zimního stadionu uhradit minimálně 2 dny před akcí, za stejných podmínek stanovených u ostatních prodejců.

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 pololetně 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 **od 1. 1. 2020 na dobu neurčitou**.
2. Tato smlouva může být ukončena buď dohodou smluvních stran, nebo může smlouvu vypovědět jakákoli ze smluvních stran bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počíná plynout od prvního dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď písemně doručena druhé smluvní straně způsobem uvedeným v odst. 5 tohoto článku této smlouvy.
3. Nájem, sjednaný dle této smlouvy může být dále ukončen písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu prodloužení nájemce s úhradou nájemného o více než 30 dní, nebo v případě porušení povinností nájemce uvedených v čl. I.B) odst. 5., 6. a 10., této smlouvy. V tomto případě může provozovatel smlouvu vypovědět se 7denní výpovědní lhůtou. Výpověď se považuje za doručenu dnem jejího převzetí druhou smluvní stranou, případně též pátým dnem jejího předání držiteli poštovní licence v případě, že druhá smluvní strana písemnost nepřevzme či odmítne převzít.
4. Další možnosti ukončení této smlouvy stanoví zákon č. 89/2012 Sb., - občanský zákoník.
5. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají elektronický způsob prostřednictvím emailu na adresu nájemce a pronajímatele mestske.sluzby@msul.cz nebo prostřednictvím České pošty, s.p., smluvní strany sjednávají, že v 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 doručenu třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této smlouvě, event. prokazatelně oznámenou.
6. Ocitne-li se nájemce v prodloužení s úhradou nájemného, má pronajímatel právo požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den svého prodloužení. 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.
7. Všechny změny a doplňky k této smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
8. Nájemce bere na vědomí, že jeho osobní údaje budou použity výhradně za účelem plnění uzavřené smlouvy, budou zpracovávány a chráněny v souladu s platnými právními předpisy na ochranu osobních údajů, nebudou využity ani sdíleny jinak, než za účelem naplnění smlouvy a nebudou poskytnuty třetím stranám. Osobní údaje nebudou uchovávány déle, než je pro tento účel právně přípustné. Zpracování bude probíhat v souladu s příslušnými právními normami o zpracování osobních údajů a s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Informace o zpracování osobních údajů organizace jsou uvedeny na adrese:
http://www.msul.cz/admin/fileman/Uploads/povinne_zverejnovane_info/informacni_memorandum_informace.pdf.
9. Počínaje rokem následujícím může být úhrada za nájem valorizována o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inlace“) za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v úhradě za předchozí měsíce příslušného kalendářního roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok na základě písemné výzvy pronajímatele obsahující takto valorizovaný výpočet nové výše úhrady. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.
10. 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 ukážou 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

V Ústí nad Labem dne 4.2.2020

V Ústí nad Labem dne 4.2.2020

Pronajímatel:

Nájemce:

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

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

Souhlas zřizovatele pronajímatele:
Statutární město
Ústí nad Labem

.....
Ing. Věra Nechybová
1. náměstkyně primátora

Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Výpočtový list ke smlouvě č. O2020030

Nájemce: **Garlic KOM s.r.o.**
 Sídlo: Horní Krupka 120, 417 41 Krupka

1. Údaje o užívaném nebytovém prostoru a části stavební parcely:

Objekt: Zimní stadion, Masarykova 232, 400 01 Ústí nad Labem
 Plocha: 278,13 m² - hostinská činnost
 Účel nájmu: hostinská činnost

2. Výpočet nájemného:

Místnost	plocha v m ²	m ² /Kč/rok	nájemné/rok
Restaurace	196,66		
Kuchyň	58,22		
Mezisklad	14,61		
Sociální zařízení	8,64		
Plocha celkem	278,13 m²	863,00 Kč	240.026,19 Kč

Měsíční nájemné **20.002,20 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 **48.102,20 Kč**
 (+ DPH dle platných daňových zákonů)

V Ústí nad Labem dne

V Ústí nad Labem dne.....

Pronajímatel:

Nájemce

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

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