

SMLOUVA O NÁJMU
nebytových prostor

uzavřená mezi:

Pronajímatel:

BOSPOR spol. s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u KS Ostrava, oddíl C, vložka 27537,

jednající: Ing. Janem Rozsypal a Ing. Lumír Macura, jednatelé společnosti
se sídlem: Nový Bohumín, Koperníková 1174, 735 81
IČ: 268 15 982
DIČ: CZ26815982, plátce DPH
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Bohumín
číslo účtu: 1728491329/0800

a

Nájemce:

Silesia Chips s.r.o.

se sídlem: Slezská 148, Starý Bohumín, 735 81
IČ: 29459753
DIČ: CZ29459753

I.

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory o výměře 101 m² umístěné v budově č.p. 1216 /Aquacentrum/, stojící na parcele č. 1458/1 na ul. Koperníkově č.p.1216, v katastrálním území Nový Bohumín, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná, na LV č. 10001. Jedná se o prostor pro poskytování občerstvení a souvisejících služeb ve vstupní hale Aquacentra.

II.

Účel nájmu

Účelem nájmu bude užívání předmětu nájmu k provozování hostinské činnosti na základě živnostenského oprávnění vydaného nájemci živnostenským úřadem.

Užívání předmětu nájmu k jiným účelům než stanoví tato smlouva bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je porušením této smlouvy a důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

III.

Smluvní vztah

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, a to v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších změn a novel, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a novel.

Nájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu přijímá.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu trvání nájemního vztahu.

Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu po předchozím ohlášení nájemci, a to zejména za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení apod., dodržování povinností nájemce, včetně obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti ochrany zdraví při práci. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků a strpět nezbytná omezení s tím spojená bez náhrady ze strany pronajímatele.

Současně je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do předmětu nájmu i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto postupu musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného odkladu po takovém vstupu. Nájemce je povinen vstup do předmětu nájmu umožnit a strpět nezbytná omezení s tím spojená bez náhrady ze strany pronajímatele.

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět bez náhrady ze strany pronajímatele. O případném zásahu je pronajímatel nebo jím pověřená osoba povinna vyrozumět nájemce v předstihu minimálně jednoho týdne od započetí prováděných prací, to neplatí v případech náhle vzniklé situace vyžadující neodkladné řešení, kdy nebude možné se s nájemcem kontaktovat. Pokud by došlo k pořerušení provozu hostinské činnosti z výše uvedeného důvodu zásahu pronajímatele nebo jím pověřené osoby, tedy z důvodu rekonstrukce, oprav či údržby ostatních částí domu, náleží nájemci sleva na nájemném v poměrné výši.

V.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem, v souladu s touto smlouvou, a v případě skončení nájmu jej odevzdá pronajímateli ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu nájmu veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu a to jak jeho zapříčiněním, tak i bez jeho vlivu a vůle. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vzniká. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném k provedení oprav, bez náhrady ze strany pronajímatele.

Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku prováděných změn na předmětu nájmu značná škoda, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu nepřenechá do podnájmu třetí osobě, nezatíží předmět nájmu věcnými právy ani závazky. Porušení této povinnosti opravňuje pronajímatele k odstoupení od smlouvy.

Nájemce je povinen zajistit plynulý chod provozování hostinské činnosti a poskytovat veřejnosti služby v rámci této činnosti v době provozu Aquacentra pro veřejnost, s výjimkou doby stanovené pro kondiční plavání, tj. od 6.00 hod. do 8.00 hod. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je rovněž oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,-Kč za každý započatý den, kdy nájemce tyto služby nebude řádně poskytovat. Pronajímatel není oprávněn požadovat po nájemci zaplacení výše uvedené smluvní pokuty ve výši 1000,- Kč v případě, že hostinskou činnost nemůže nájemce poskytovat z příčin na straně pronajímatele.

Nájemce prohlašuje, že je mu známa provozní doba Aquacentra Bohumín pro veřejnost a že v případě, kdyby došlo ke změně této provozní doby, přizpůsobí dobu provozu hostinské činnosti ke změněné době provozu aquacentra.

Nájemce je povinen zajistit široký sortiment teplých i studených alko i nealko nápojů, cukrovinek a dalšího běžného baleného potravinářského sortimentu z obchodní sítě Hruška a hotových teplých jídel. Nájemce se zavazuje prodávat zboží za ceny obvyklé v prodejnách potravin, které provozuje ve Starém Bohumíně a ve Věřňovicích, zboží typické pro restaurační provoz za ceny obvyklé v Bohumíně, hotová jídla za ceny obvyklé za menu.

VI.

Stavební a jiné úpravy

Veškeré úpravy vyžadující ohlášení na stavebním úřadu prováděné nájemcem v předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas vlastníka předmětu nájmu. K žádosti o úpravy musí nájemce přiložit celkovou stavební dokumentaci, ve které budou úpravy specifikovány. Na základě této žádosti a přiložené stavební dokumentace, vlastník předmětu nájmu udělí nebo neudělí souhlas s úpravami.

Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání předmětu nájmu je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem stavebního úřadu.

Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět podnájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.

Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo by mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

Nájemce je povinen hradit nájemné a náklady spojené s udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady spojené s dodávkou tepla, vody a elektrické energie a ostatních služeb uskutečněných pro nájemce.

Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu nájmu.

Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu pro případ škody způsobené při svém podnikání třetím osobám.

Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup.

Nájemce přebírá za pronajímatele povinnost zajišťování protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a plnění úkolů v těchto oblastech ve smyslu platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem. O všech mimořádných činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na požární ochranu, bezpečnost práce a ochranu životního prostředí, je nájemce povinen písemně informovat pronajímatele a ostatní uživatele v objektu.

Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor, a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy požární ochrany a pokyny výrobců. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy požární ochrany na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit předmět nájmu potřebným množstvím a typy hasících přístrojů. V souladu s obecně závaznými předpisy požární ochrany nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasících přístrojů instalovaných v předmětu nájmu.

Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci v předmětu nájmu, jakož i další obecně platné závazné předpisy, zejména bezpečnostní a hygienické, týkající se provozování prodeje občerstvení.

Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění revize a porevizní opravy vyhrazených zařízení v předmětu nájmu.

Nájemce je povinen provádět obvyklé udržování a drobné opravy v pronajatých prostorech do výše 1000,- Kč za každý jednotlivý případ.

Nájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v pořádku a v čistotě a zajistit na své náklady běžný úklid.

Souhlasu vlastníka předmětu nájmu je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).

Před provedením jakýchkoliv změn a úprav podle čl. VI této smlouvy je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu vlastníku předmětu nájmu jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

VII.

Cena nájemného a platební podmínky

V souladu s ustanovením této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.

Nájemné bylo stanoveno, dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodou a činí **126.000,-Kč ročně vč. DPH**.

Nájemné dle ustanovení této smlouvy se platí čtvrtletně ve výši **31.500,- Kč**, a to vždy k 5. dni po počátku čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, a to na základě této nájemní smlouvy. Rozhodným datem je datum připsání částky ve prospěch účtu pronajímatele.

V případě prodlení s placením se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII.

Cena služeb související s nájemním vztahem

Služby spojené s nájmem – dodávka plynu, elektrické energie, vody bude nájemce odebírat za těchto podmínek:

- a) spotřebu el. energie bude nájemce hradit měsíčně pozadu ke dni splatnosti faktury pronajímatele dle skutečné ceny a spotřeby, zjištěné odečtem z podružného měření;
- b) vodné a stočné bude nájemce hradit měsíčně pozadu ke dni splatnosti faktury pronajímatele dle skutečné ceny a spotřeby, zjištěné odečtem z podružného vodoměru;
- c) teplo bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem. Množství odebraného tepla bude stanoveno v souladu s vyhláškou č. 477/2006 Sb. v platném znění. Cena tepla bude stanovena na základě nákladů na výrobu tepla /spotřeba plynu, revize, opravy atd./. Teplo bude vyúčtováno jednou ročně, a to k 31.12. aktuálního roku. Za teplo je nájemce povinen platit měsíční zálohy. Výše záloh je uvedena ve splátkovém kalendáři, který je přílohou této smlouvy.

Vyúčtování služeb je splatné měsíčně způsobem, uvedeným ve faktuře pronajímatele.

Ceny služeb jsou splatné vždy do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za který jsou placeny. Pronajímatel se zavazuje doručit nájemci příslušné daňové doklady tak, aby úhrady mohly být ze strany nájemce provedeny v této lhůtě splatnosti. Nájemné a ceny služeb jsou řádně a včas zaplacený, jsou-li zaplacený bezhotovostním převodem na účet pronajímatele.

V případě prodlení s placením se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a nabývá účinností ode dne 1.4.2014.

Tato smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

Každá smluvní strana je oprávněna vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu písemně s výpovědní lhůtou 1 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to z důvodů:

- kdy nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.
- kdy dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v této smlouvě, a to z titulu právního nástupnictví.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případech uvedených v této smlouvě.

V případě ukončení nájemní smlouvy před uplynutím stanovené 3 měsíční výpovědní doby z důvodů na straně nájemce a na jeho žádost, je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu v částce rovnající se čtvrtletní výši nájemného, tj. částku 31.500,-Kč.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď ze smlouvy i odstoupení od smlouvy budou považovány za doručené v okamžiku jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí stranou, které jsou předávány případně zaslány, nebo dnem jejich uložení na poště pro nepřítomnost adresáta nebo dnem vrácení zásilky jako nedoručitelné na adresu smluvní strany.

Po ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, čistý a ve stavu způsobilém k řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den následující po ukončení této nájemní smlouvy.

Přesáhne-li prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu dobu 15 dnů od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu sám vyklidit a věci nacházející se v předmětu nájmu vhodným způsobem uskladnit. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit náklady s tím spojené.

X.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

Podmínky a náležitosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením občanského zákoníku v platném znění.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

.....
Nájemce
JI. BLAŽENA KEMPŇÁ, v.r.

.....
Pronajímatel
ING. JAN ROZSYPAL, v.r.
31. 3. 2014

Přílohy :

Živnostenské oprávnění nájemce
Splátkový kalendář
Výpis z OR

