**Město Dobruška**

**se sídlem nám. F. L. Věka 11, 518 01 Dobruška**

**IČ: 00274879**

**DIČ: CZ00274879**

**Zastoupené: Ing. Petrem Lžíčařem, starostou**

jako **pronajímatel**, na straně jedné

a

**Miroslav Baše**

**Sídlo: Komenského 687, 518 01 Dobruška**

**IČ: 73610321**

**DIČ: CZ7906113380**

**tel: XXXXX**

**email: XXXXX**

**zapsaný v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem Dobruška**

jako **nájemce,** na straně druhé

uzavírají níže uvedeného roku, měsíce a dne dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání**

**Článek 1**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem dvou movitých staveb - stánku pro poskytování občerstvení a technického stánku (dále jen „stánky“) umístěných na pozemku parc. č. 2170/4 v obci a k.ú. Dobruška (dále jen „pozemek“) v areálu městského koupaliště v Dobrušce (dále jen „koupaliště“), a zároveň vlastníkem tohoto pozemku. Uvedený pozemek je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm v Rychnově nad Kněžnou pro obec a k. ú. Dobruška. Stánky jsou napojeny na rozvody studené vody, splaškové kanalizace a el. energie.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává, a to jako jeden funkční celek,

* stánky specifikované v odst. 1 tohoto článku smlouvy, a
* dvě části shora specifikovaného pozemku parc. č. 2170/4 o celkové výměře cca 80 m2 vyznačené v situačním zákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí,

(dále společně jen „předmět nájmu“) nájemci do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě. Nájemce předmět nájmu k užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za poskytovaná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.

3.Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu, že si jej před uzavřením této smlouvy prohlédl a že v tomto stavu jej k užívání přijímá.

4. Nájemce bere na vědomí a plně akceptuje, že stánky jsou pronajímatelem pronajímány bez jakéhokoliv jejich vybavení. Veškeré vybavení stánků potřebné k užívání stánků k účelu sjednanému v této smlouvě v souladu s obecně závaznými právními přepisy, zejména vybavení potřebné ke splnění hygienických požadavků pro poskytování občerstvení ve stáncích, si zajistí a udržuje výlučně nájemce svým nákladem. Bude-li pro splnění těchto hygienických požadavků nezbytné provést i úpravy stánků, provede tyto nezbytné úpravy na svůj náklad výlučně nájemce, a to s předchozím souhlasem pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce vůči pronajímateli právo na vypořádání hodnoty těchto případných nezbytných úprav stánků.

5. Nájemce je v období, v němž je dle odst. 2 Článku 5 této smlouvy oprávněn poskytovat v předmětu nájmu občerstvení návštěvníkům koupaliště, oprávněn nevýlučně využívat pro sebe a své pracovníky pracující v předmětu nájmu WC pro personál ve vestibulu budovy Krytého bazénu sousedící s koupalištěm. Přístup na WC si nájemce vždy vyžádá v pokladně koupaliště.

**Článek 2**

**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu se nájemci pronajímá za účelem poskytování drobného studeného a teplého občerstvení návštěvníkům koupaliště.

2. Pronajaté části pozemku lze užívat výlučně pro umístění přenosného venkovního posezení (pouze zpevněná část pozemku) a pro umístění doplňkových zařízení nájemce sloužících k poskytování občerstvení – (gril, mrazáky apod.)

**Článek 3**

**Nájemné a úhrada za služby**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné stanovené dohodou smluvních stran za jednotlivá období kalendářního roku takto:

* za období 1. 1. – 31. 5. a 1. 9. – 31. 12. kalendářního roku činí nájemné 900 Kč + DPH v zákonné sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění,
* za období 1. 6. – 31. 8. kalendářního roku činí nájemné 53.700 Kč + DPH v zákonné sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění

Netrvá-li nájem po celé některé období, za nějž je nájemné shora stanoveno, platí nájemce pouze poměrnou část nájemného za příslušné období připadající na dobu trvání nájmu v tomto období.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se bude počínaje rokem 2021 každoročně s účinností vždy od 1. 1. příslušného roku zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Novou výši nájemného platnou pro příslušný kalendářní rok pronajímatel oznámí nájemci vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

3. Vedle nájemného bude nájemce hradit pronajímateli úhradu za plnění spojená s nájmem (dále jen „úhrada za služby“), která dle první věty odst. 3 Článku 4 této smlouvy zajišťuje pronajímatel, a to:

3.1. za dodávku elektrické energie – část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby připadající na skutečnou spotřebu v předmětu nájmu zachycenou na podružném elektroměru;

3.2. za dodávku studené vody a odvod odpadních vod – část ceny bez DPH vyúčtované pronajímateli dodavatelem této služby připadající na skutečnou spotřebu v předmětu nájmu zachycenou na podružném vodoměru.

K částkám určeným dle bodů 3.1. a 3.2. pronajímatel připočítává DPH v platné zákonné sazbě.

4. Nájemce je povinen zaplatit nájemné za příslušný kalendářní rok pronajímateli vždy nejpozději do 30. 9. kalendářního roku, za nějž se nájemné platí, a to na základě faktury – daňového dokladu pronajímatele vystaveného s touto splatností a doručeného nájemci nejméně se 14 denním předstihem.

5. Úhradu za služby nájemce hradí pronajímateli zpětně za kalendářní rok na základě vyúčtování provedeného pronajímatelem vždy do 28. 2. následujícího kalendářního roku. Vyúčtovanou úhradu za služby je nájemce povinen pronajímateli uhradit na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem minimálně se 14 denní splatností ode dne jeho doručení nájemci.

6. Nájemné a úhrady za služby je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele uvedený na příslušné faktuře pronajímatele, jako variabilní symbol platby bude uvedeno číslo příslušné faktury pronajímatele. Příslušná částka se považuje za uhrazenou jejím připsáním na příslušný účet pronajímatele.

7.V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či úhrady za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to ani ve výši úrok z prodlení převyšující.

**Článek 4**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání s výjimkou dovybavení stánků a jejich případných nezbytných úprav k jejich uvedení do stavu umožňujícího jejich užívání k sjednanému účelu nájmu v souladu s platnými hygienickými předpisy, které zajišťuje na své náklady výlučně nájemce, a s výjimkou provádění údržby a oprav předmětu nájmu, k nimž je dle této smlouvy povinen nájemce.

2. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem.

3. Pronajímatel je povinen zajišťovat nájemci plnění spojená s užíváním předmětu nájmu - dodávku studené vody, odvod odpadních vod a dodávku elektrické energie pro předmět nájmu. Dále bude pronajímatel, výhradně však v době, v níž je nájemce dle odst. 2 Článku 5 oprávněn poskytovat v předmětu nájmu služby občerstvení, zajišťovat odvoz odpadu podobného komunálnímu vznikajícího při činnosti nájemce v předmětu nájmu, pouze však v rozsahu těchto skupin odpadů dle vyhl. č. 93/2016 Sb., o Katalogu odpadů: 20 03 01 – Směsný komunální odpad, 20 00 01 – Papír a lepenka, 20 00 02 – Sklo, 20 01 39 – Plasty, 20 01 08 – Biologicky rozložitelný odpad z kuchyní a stravoven a 20 01 40 – Kovy a 15 01 05 – Kompozitní obaly). Smluvní strany se dohodly, že původcem tohoto odpadu podobného komunálnímu vzniklého ve shora uvedené době, je pronajímatel, který tak ohledně tohoto odpadu plní veškeré zákonné povinnosti původce tohoto odpadu.

4. Pronajímatel neodpovídá za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.

5. Pronajímatel zajišťuje na svůj náklad předepsané revize a kontroly technických zařízení, která jsou jakožto součástí předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele.

**Článek 5**

## Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v této smlouvě, a to jako řádný hospodář.

2. Nájemce je oprávněn poskytovat v předmětu nájmu služby občerstvení vždy pouze v období od 1. 6. do 31. 8. příslušného kalendářního roku, v případě provozu koupaliště i mimo toto období  i v rozšířené době provozu koupaliště, a to pouze v otevírací době koupaliště.

3. Po dobu provozu koupaliště v příslušném kalendářním roce je nájemce povinen zajistit provoz občerstvení v předmětu nájmu a poskytování služeb návštěvníkům koupaliště každý den, v němž bude koupaliště pro veřejnost otevřeno, a to vždy po celou jeho otevírací dobu. Ve dnech, kdy lze z důvodu nepříznivého počasí očekávat nízkou návštěvnost koupaliště, však může vedoucí organizační složky pronajímatele Krytý bazén města Dobrušky (dále jen „vedoucí“) na základě žádosti nájemce stanovit, že v příslušném dni či jeho části nájemce není povinen služby občerstvení v předmětu nájmu poskytovat.

4. Nájemce je povinen provádět na své náklady úklid, běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují opravy a udržovací práce, u nichž náklady na jejich provedení v jednotlivých případech nepřesáhnou 5 000 Kč.

5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Nájemce není oprávněn přemisťovat stánky z místa jejich umístění.

7. Nájemce je povinen plnit ve vztahu k předmětu nájmu veškeré povinnosti vyplývající z bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů, s výjimkou těch, jejichž plnění dle této smlouvy zajišťuje pronajímatel.

8. Nájemce je oprávněn užívat v předmětu nájmu pouze taková svá elektrická zařízení, nářadí a elektrické spotřebiče, která odpovídají platným technickým normám, a je povinen zajišťovat jejich kontroly a revize v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy. Plnění těchto povinností je nájemce povinen pronajímateli na jeho žádost prokázat předložením příslušné revizní či kontrolní zprávy k nahlédnutí.

9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do jakéhokoliv jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

10. Jakékoliv změny na předmětu nájmu je uživatel oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda. Nájemce odpovídá za škodu, kterou na předmětu nájmu způsobí svou činností a za škodu způsobenou osobami, jimž umožnil k předmětu nájmu přístup. Vznik jakékoliv škody na předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně oznámit pronajímateli. Jakoukoliv škodu na předmětu nájmu, za níž nájemce odpovídá, je nájemce povinen bezodkladně odstranit uvedením v předešlý stav a není-li to možné, v penězích.

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu užívání předmětu nájmu v souladu s odst. 2 Článku 4 této smlouvy.

13. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí, tj. v okruhu 5 m od hranic předmětu nájmu. Vždy po skončení provozu občerstvení v příslušném dni je nájemce povinen provést úklid pronajatých částí pozemku a okolí předmětu nájmu.

14. Nájemce je povinen zajistit, aby jím používané nádobí, s výjimkou plastového či papírového, nebylo zákazníky vynášeno mimo prostory předmětu nájmu.

15. Nájemce se zavazuje poskytovat v předmětu nájmu občerstvení minimálně v rozsahu uvedeném v nájemcem pronajímateli podané nabídce ze dne 17. 3. 2020.

16. Vzhledem k tomu, že vstup do areálu koupaliště podléhá vstupnému, nájemce předá vždy nejpozději ke dni zahájení poskytování služeb v předmětu nájmu v příslušném kalendářním roce vedoucímu koupaliště seznam svých pracovníků, kteří budou pracovat v předmětu nájmu, a budou mít za tím účelem bezplatný přístup do areálu koupaliště, a je povinen pronajímateli oznamovat písemně jakékoliv změny v osobách pracovníků, a to nejpozději v den, kdy tyto změny nastanou. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho pracovníci prokázali na výzvu pokladní koupaliště při vstupu do areálu svou totožnost. Nájemce bere na vědomí, že pracovníci, kteří nebudou uvedeni v seznamu nájemce či jeho změně či kteří neprokážou při vstupu na výzvu pokladní svou totožnost, nebudou vpuštěny do areálu koupaliště bez zaplacení vstupného.

17. Nájemce je povinen v době, po kterou je dle této smlouvy povinen poskytovat v předmětu nájmu občerstvení návštěvníkům koupaliště, umístit a provozovat na pronajaté části pozemku venkovní posezení umožňujícím návštěvníkům koupaliště konzumaci zakoupeného občerstvení.

18. Nájemce bude odpad, jehož odvoz za něj dle odst. 3 Článku 4 této smlouvy zajišťuje pronajímatel, shromažďovat do vlastních plastových pytlů, které umístí vždy nejpozději do konce otevírací doby koupaliště v příslušném dni před pronajatými stánky. Bude-li pronajímatelem na koupališti zaveden systém třídění odpadů, bude nájemce odpad třídit a předávat v souladu s takto zavedeným systémem.

Odstranění veškerého jiného odpadu z činnosti nájemce než je uveden v odst. 3 Článku 4 této smlouvy, stejně jako odstranění veškerého odpadu vzniklého z činnosti nájemce mimo dobu uvedenou v odst. 2 Článku 5 této smlouvy, si zajišťuje nájemce vlastním jménem a vlastním nákladem. Nájemce je povinen zdržet se odkládání takového odpadu do plastových pytlů či do jakýchkoliv odpadních nádob v areálu koupaliště.

**Článek 6**

# **Doba nájmu, skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 6. 2020 do 31. 12. 2024.

2. Nájem je před uplynutím sjednané doby nájmu možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí.

3. Pronajímatel je oprávněn před uplynutím sjednané doby nájmu nájem písemně vypovědět pouze z těchto důvodů:

a) nájemce je v prodlení s uhrazením jakékoliv platby dle této smlouvy déle než 14 dnů, a/nebo

b) nájemce i přes upozornění pronajímatele na porušení této povinnosti znovu porušil svou povinnost uvedenou v odst. 15 Článku 5 této smlouvy, a/nebo

c) nájemce přenechal předmět nájmu či jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a/nebo

d) nájemce porušil nejméně dvakrát v průběhu jednoho kalendářního roku jakoukoliv jinou svou povinnost uvedenou v Článku 5 této smlouvy, a/nebo

e) nájemce pozbyl podnikatelské oprávnění potřebné pro užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, a/nebo

f) bylo-li insolvenčním soudem pravomocně rozhodnuto o úpadku nájemce či byl - li návrh na zahájení insolvenčního řízení zamítnut pro nedostatek majetku nájemce, a/nebo

g) jestliže by celková výše nákladů, které by pronajímatel musel vynaložit v příslušném kalendářním roce na udržení předmětu nájmu ve stavu způsobilém k sjednanému užívání, měla přesáhnout platnou výši ročního nájemného, a/nebo

h) z důvodů a za podmínek uvedených v § 2202 odst. 2, § 2228 a § 2232 občanského zákoníku.

4. Výpovědní doba činí:

a) v případě výpovědi pronajímatele z některého důvodu dle odst. 2 písm. a) - d) tohoto článku smlouvy dva měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci; a/nebo

b) v případě výpovědi pronajímatele dle odst. 2 písm. e) a f) sedm dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

Z důvodu dle odst. 2 písm. g) tohoto článku smlouvy může pronajímatel smlouvu vypovědět ve lhůtě dvou měsíců ke konci kalendářního roku. Z důvodu dle odst. 2 písm. h) tohoto článku smlouvy může pronajímatel smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

5. Nájemce je oprávněn nájem vypovědět s výpovědní dobou dvou měsíců běžící od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli, pouze však z těchto důvodů:

a) pozbyl-li podnikatelské oprávnění potřebné pro užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu; a/nebo

b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, pouze však z těchto důvodů:

a) neodstranil-li pronajímatel nájemcem oznámenou vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, ani do 14 dnů po jejím oznámení nájemcem a ztěžuje-li tato vada zásadním způsobem užívání předmětu nájmu či toto užívání zcela znemožňuje; a/nebo

b) stal-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nepoužitelným k sjednanému účelu užívání; a/nebo

c) z důvodů a za podmínek uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

7. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez udání důvodu ve lhůtě dvou měsíců ke konci kalendářního roku.

**Článek 7**

**Převzetí a předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci nejpozději ve sjednaný první den nájmu. O předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán předávací protokol, v němž bude uveden stav předmětu nájmu včetně jeho zařízení, stavy podružných měřičů a počet předaných klíčů.

2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli, a to ve stavu, ve kterém jej převzal, vyklizeným od svých věcí, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, s provedenými opravami a údržbou, k nimž byl dle této smlouvy povinen. Stánky budou při jejich vrácení pronajímateli čisté, odmaštěné a uvnitř vymalované základním nátěrem.

3. Neprovede-li nájemce do doby předání předmětu nájmu zpět pronajímateli opravy a údržbu, k jejichž provedení byl dle této smlouvy povinen, je pronajímatel oprávněn je provést

na náklad nájemce. Nájemce je povinen uhradit tyto náklady pronajímateli nejpozději do 14

dnů ode dne kdy mu budou pronajímatelem písemně vyúčtovány.

**Článek 8**

**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany sjednávají, že pro jejich smluvní vztah založený touto smlouvou se nepoužijí ustanovení § 2208 odst. 1 v části o výpovědi nájmu, 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2226 odst. 2 části o výpovědi nájmu, § 2227, § 2308, § 2309, § 2311, § 2312, § 2313, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku.

2. Tuto smlouvu lze měnit výhradně písemnou dohodou smluvních stran.

3. V otázkách výslovně touto smlouvou neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

4. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě vyhotovení.

5. Smluvní strany konstatují, že s ohledem na právní povahu pronajímatele a obsah této smlouvy podléhá tato smlouva uveřejnění 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). Smluvní strany s uveřejněním tohoto dodatku v registru smluv souhlasí a sjednávají, že jeho uveřejnění zajistí pronajímatel před sjednaným dnem vzniku nájmu.

6. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Dobrušce od 4. 3. 2020 do 23. 3. 2020. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Dobrušky na své schůzi konané dne 25. 5. 2020.

7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřeli ze své pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

8. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č.1 – zákres pronajatých částí pozemku parc. č. 2170/4.

V Dobrušce dne 27. 5. 2020 V Dobrušce dne 28. 5. 2020

**Pronajímatel: Nájemce:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Město Dobruška Miroslav Baše

Ing. Petr Lžíčař, starosta

Příloha č. 1

