

APO 2020/13 LAP

Smlouva o nájmu části pozemku

Uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku § 2201 v platném znění.

Pronajímatel: Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.
se sídlem: Na Příkopě 3726, 738 01 Frýdek-Místek
zapsán: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914
zastoupen: Ing. Janem Damkem, jednatelem
Identifikační číslo: 268 29 495
DIČ: CZ 268 29 495
Kontaktní osoba: kontaktní osoba:
email:
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: PASSION FOR FOOD s.r.o.
se sídlem: Nová Dědina 996, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
zapsán: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 65 509
zastoupen: Ing. Ondřej Dubjel, jednatelem
Identifikační číslo: 04892631
DIČ: CZ 04892631
(dále jen „nájemce“)

I. PREAMBULE

1. Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4500/2, jehož součástí je budova č.p. 1467, stavba občanského vybavení a pozemku parc. č. 4500/3, v kat. území Místek, obec Frýdek-Místek, zapsaného v LV 9342, vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
2. Pronajímatel je oprávněn pronajmout část pozemku p. č. 4500/2, jehož součástí je budova č.p. 1467, stavba občanského vybavení a část pozemku parc. č. 4500/3 v bodu I. 1. této smlouvy. Není mu známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této smlouvy o nájmu pozemku bránila.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do dočasného užívání prostory v objektu občanského vybavení č. p. 1467 sloužící k podnikání, sestávající se ze 2 místností, skladu nápojů, WC personálu a šatny a vnějšího posezení představující část pozemku parc. č. 4500/2 o celkové výměře 77,5 m², za účelem provozování Cateringové činnosti – služeb gastronomického charakteru. Přesná specifikace prostoru je zaznamenána v Příloze č.1 této Smlouvy.
2. Nájemce má zájem o zajištění prostor pro „Provoz Cateringové činnosti – služeb gastronomického charakteru“ a není mu známa právní překážka, která by uzavření této smlouvy o nájmu části pozemku bránila.
3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jenž odpovídá účelu dle článku III odst. 1 této smlouvy, pro který byl předmětný prostor pronajat. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku nájemce tvoří jako Příloha č. 2 nedílnou součást této Smlouvy.

III. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

Nájemce:

1. bude najímanou část pozemku o výměře do 77,5 m², uvedené v článku II., užívat v souladu s touto smlouvou a kolaudačním rozhodnutím, jehož účelem je občerstvení-provoz gastronomických služeb cateringového charakteru, a sestávají se z prodejní místnosti, skladu nápojů, WC a šaten personálu včetně kuchyně a skladu.
2. bere na vědomí, že dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může změnit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a se souhlasem stavebního úřadu po doložení stanovisek příslušných organizací a orgánů státní správy v případě, že by takový souhlas byl nutný, a to vše na vlastní náklady.

IV. DOBA NÁJMU

1. **Nájem počíná dnem 1. 6. 2020 a sjednává se na dobu určitou 3 let, tj. do 31. 5. 2023.** Nájem dle této smlouvy však trvá i v případě nepříznivého počasí, kdy nájemce nemá nárok na vrácení nájemného, a to i po dobu případného uzavření LAP.
2. Smlouvu o nájmu lze ukončit
 - dohodou smluvních stran
 - uplynutím sjednané doby
 - výpovědí smluvní strany, a to s 3-měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního roku následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - ukončením nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případě:
 - nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto smlouvou
 - nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s platbou nájemného
 - nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek kolem prodejního stánku
 - nájemce přenechá, bez souhlasu pronajímatele, prostor do podnájmu
 - nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A SLUŽEB A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného za nájem části pozemku, dle článku II. je stanoven smluvně a činí **K nájmemnému bude připočteno DPH v zákonné výši. Nájmemné bude rozloženo do pěti splátek a bude fakturováno čtyřmi splátkami v období od června do září a jednou splátkou v květnu každého kalendářního roku, po dobu platnosti této smlouvy. Výše měsíční splátky činí**
2. Služby poskytované k nájmu v sobě zahrnují: odvoz odpadu, vodné a stočné a spotřebu elektrické energie.
3. Smluvní strany se dohodly, že za odvoz odpadu a vodné a stočné bude stanovena paušální cena, dle spotřeb v minulých obdobích a cena za spotřebu elektrické energie bude fakturovaná dle skutečné spotřeby.
4. Paušální cena za **služby** spojené s užíváním prostor sloužících podnikání, uvedených v článku I, odst. 2, činí . Tato částka zahrnuje paušální platbu za odvoz odpadu ve výši a paušál na vodné a stočné ve výši. Paušál za služby bude rozložen do pěti splátek po a bude fakturován čtyřmi splátkami v období od června do září a jednou splátkou v květnu každého kalendářního roku, po dobu platnosti této smlouvy.
5. Zálohy na elektrickou energii jsou stanoveny ve výši . Zálohy na elektrickou energii budou rozloženy do pěti splátek a budou fakturovány čtyřmi splátkami v období od června do září a jednou splátkou v květnu každého kalendářního roku po dobu platnosti této smlouvy. Ke každé přijaté zálohové platbě je pronajímatel povinen vystavit daňový doklad k přijaté platbě. Ke dni **31.12.** každého roku bude proveden odečet spotřeby elektrické energie a na základě skutečné spotřeby vystaven konečný daňový doklad s odečtem přijatých záloh.
6. Poplatky za telefon a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.
7. Nájemce je povinen hradit nájmemné a služby ve stanovené výši a ve stanoveném termínu dle následující tabulky, která slouží jako vzor pro první rok nájmu. Frekvence plateb bude pokračovat i v následujících letech, po celou dobu platnosti této smlouvy. Ceny za nájem mohou být navyšovány dle čl. V odst. 9.

| Splátky | Částka | DPH v Kč | Celkem | Úhrada do: |
|----------------------------|--------|----------|--------|--------------|
| I. splátka nájmu | | 21 % | | 30. 06. 2020 |
| I. splátka-energie | | 21 % | | 30. 06. 2020 |
| I. splátka-vodné a stočné | | 15 % | | 30. 06. 2020 |
| I. splátka-odpad | | 21 % | | 30. 06. 2020 |
| II. splátka nájmu | | 21 % | | 31. 07. 2020 |
| II. splátka-energie | | 21 % | | 31. 07. 2020 |
| II. splátka-vodné a stočné | | 15 % | | 31. 07. 2020 |
| II. splátka-odpad | | 21 % | | 31. 07. 2020 |

| | | | | |
|-----------------------------|--|------|--|--------------|
| III. splátka nájmu | | 21 % | | 31. 08. 2020 |
| III. splátka-energie | | 21 % | | 31. 08. 2020 |
| III. splátka-vodné a stočné | | 15 % | | 31. 08. 2020 |
| III. splátka-odpad | | 21 % | | 31. 08. 2020 |
| IV. splátka nájmu | | 21 % | | 30. 09. 2020 |
| IV. splátka-energie | | 21 % | | 30. 09. 2020 |
| IV. splátka-vodné a stočné | | 15 % | | 30. 09. 2020 |
| IV. splátka-odpad | | 21 % | | 30. 09. 2020 |
| V. splátka nájmu | | 21 % | | 31. 05. 2021 |
| V. splátka-energie | | 21 % | | 31. 05. 2021 |
| V. splátka-vodné a stočné | | 15 % | | 31. 05. 2021 |
| V. splátka-odpad | | 21 % | | 31. 05. 2021 |

8. Nájemce se zavazuje pronajímateli zaplatit kauci ve výši kterou pronajímatel přijme jako záruku plnění podmínek, dle této smlouvy. Kauce bude pronajímatelem použita na úhradu nájemného nebo cenu poskytnutých služeb v případě porušení podmínek stanovených touto smlouvou. Kauce nebo její část bude nájemci vrácena po skončení platnosti smlouvy.
9. Hodnota nájemného je sjednána na období do **31.05.2021**. Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (od **1.6.2021**) výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB.
10. Platba bude provedena převodním příkazem na bankovní účet společnosti Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o., uvedený v této smlouvě, a to na základě vystavené faktury. Faktura – daňový, bude nájemci zaslána minimálně 14. dnů přede dnem splatnosti nájemného. Faktura – daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu dle ust. §29 a násl. zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Pronajímatel jako plátců daně z přidané hodnoty podpisem této smlouvy prohlašuje, že splnil svou povinnost stanovenou mu zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění k oznámení čísel svých bankovních účtů používaných pro ekonomickou činnost svému správci daně a zavazuje se na fakturách – daňových dokladech, které budou vystavovány za plnění nájemci poskytnutá dle této smlouvy uvádět pro platby vždy výhradně ta čísla účtů, která byla oznámena příslušnému správci daně a jím zveřejněna v databázi umožňující dálkový přístup.
11. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, bude mu účtován úrok z prodlení ve výši 0,5 % za každý den prodlení.

VI. SLUŽBY

1. V zájmu řádného užívání prostoru sloužícího podnikání bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:
 - dodávku el. energie
 - vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě,
 - odvoz odpadů
1. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při odstraňování těchto závad.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je zejména povinen:
 - řádně a včas platit pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby,
 - užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,
 - chránit předmět nájmu před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na případnou hrozící škodu, dodržovat v předmětu nájmu hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy; při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují. S vnitřními předpisy pronajímatele byl nájemce včas a řádně seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Jsou-li s provedením uloženého opatření spojeny další náklady, nese tyto náklady nájemce. Pronajímatel se zavazuje nezatěžovat vnitřními předpisy nájemce nad míru nezbytně nutnou k zajištění řádné ochrany osob a majetku.
 - nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostoru,

- umožnit pracovníkům pronajímatele na jeho žádost přístup do pronajatého prostoru, jeho součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití prostoru,
- v případě doručení výpovědi smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit nájemci pronajaté prostory, pokud se strany nedohodnou jinak,
- respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností se přizpůsobit ostatním nájemcům,
- nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení,
- nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy,
- nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek,
- pronajímatel má nárok na náhradu, v případě škody způsobené nedodržením smluvních podmínek nebo porušením bezpečnostních předpisů.

1. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostor ve stavu způsobilém k obvyklému užívání
- provádět na svůj náklad pravidelnou údržbu a opravy, mimo škody způsobené prokazatelně nájemcem,
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení, tvořících součást prostoru.

VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajatém pozemku. Změny provedené se souhlasem pronajímatele ve formě rekonstrukce, úpravy, opravy či modernizace budou předmětem dohody o odepisování nákladů na jejich pořízení. Pronajímatel není povinen nést náhradu nákladů na uskutečnění změn na pronajaté věci dle § 2220 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Po skončení nájmu není pronajímatel povinen k náhradě této zůstatkové ceny technického zhodnocení. Tato protihodnota, o kterou se zvýšila cena nemovitosti, byla započtena do ceny nájmu.
2. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
3. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
5. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
6. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, kterému se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
7. Pronajímatel tímto informuje nájemce, že jako strana povinná k registraci smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., zveřejní tuto smlouvu nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že jednotkové ceny nájmu a služeb této Smlouvy mají povahu obchodního tajemství dle §504 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník a jsou dle §5 odst.6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučeny z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Na právní vztahy výslovně smlouvou neupravené se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Smlouva může být změněna pouze písemně číslovanými dodatky se souhlasem obou smluvních stran.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků, není-li ve Smlouvě nebo příloze výslovně uvedeno jinak.
3. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
4. Nevyplyvá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně.
5. Přípustnými formami jejich doručování podle této Smlouvy jsou osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením, nebo elektronicky s ověřeným podpisem. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do pěti dnů od takového uložení.

6. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5, zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této smlouvy.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

Ve Frýdku–Místku dne: 1.6.2020
Za pronajímatele:

Ve Frýdku–Místku dne: 1.6.2020
Za nájemce:

Ing. Jan Damek
jednatel společnosti
Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o

Ing. Ondřej Dubjel
jednatel společnosti
PASSION FOR FOOD s.r.o.