

Smlouva č. 193304

o přenechání prostor do užívání (pacht) a o rámcových podmínkách provozování služeb v něm

uzavřená podle příslušných ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi

- firmou** **TermoReal s.r.o.**
zapsanou v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 17636
sídlem U Teplárny 1300, 509 01 Nová Paka
IČO 25961004
zastoupenou Jaroslavem Gottsteinem - jednatelem
(dále také jen „propachtovatel“)

a

- firmou** **Patrik Torák** IČO: 057 36 366 DIČ: neplátce DPH
vedena v živnost. rejstříku Městským úřadem v Jičíně
sídlem Brtev 78, 507 81 Lázně Bělohrad
(dále také jen „pachtýř“)
společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

- TermoReal s.r.o. prohlašuje, že je pachtýřem - uživatelem a poživitelem objektu sportovně regeneračního centra (bazénu) na adrese O. Číly č.p. 1933, 509 01 Nová Paka na pozemcích parc. č. 1247/1 a 1247/6, oba k.ú. Nová Paka, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, pracoviště Jičín, na listu vlastnictví č. 10001, a to na základě smlouvy o pachtu ze dne 14.12.2015 uzavřené s vlastníkem této nemovité věci – městem Nová Paka.
- Ve shora citované budově č.p. 1933 Nová Paka je ve vstupní hale zřízen prostor denního sportbaru s příslušenstvím. Plánek těchto prostor tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
- Propachtovatel prohlašuje, že dle smlouvy o pachtu této nemovité věci je oprávněn přenechat do užívání část propachtovaného majetku.

II.

Předmět pachtu

- Dle této smlouvy přenechává propachtovatel pachtýři k užívání prostory umístěné ve shora označené nemovité věci - jmenovitě prostor denního baru (11,7 m²) s příslušenstvím obsluhujícím sklad (4,28 m²), šatnu (2,44 m²), WC pro personál (2,41 m²). S užíváním těchto prostor má pachtýř právo užívat i další společné prostory a to místnosti č. *103, *106 a *107 – WC muži, WC ženy a úklidovou komoru. Předmětné prostory budou pachtýřem užívány se všemi součástmi a příslušenstvím výlučně za účelem provozování živnosti - hostinská činnost.

2. Součástí práv pachtu je také právo užívání určené části prostoru vstupního vestibulu k umístění automatů na nápoje a potraviny v propachtovatelem předem schváleném počtu.
3. Nedílnou součástí sjednaného pachtu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu pachtu jako celku, bez nichž by pachtýř nemohl předmět pachtu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k pronajatým prostorům hlavním vchodem do objektu.
4. O předání a převzetí prostoru se mezi propachtovatelem a pachtýřem sepíše předávací protokol. Do protokolu se uvede stav prostoru, jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.
5. Pachtýř prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostor před podpisem této smlouvy a že předmětné prostory jsou vhodné pro sjednaný účel pachtu.
6. Pachtýř propachtované prostory se všemi jejich součástmi a příslušenstvím do pachtu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu pachtu platit sjednané pachtovné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
7. Pachtýř není oprávněn přenechat předmět pachtu bez písemného souhlasu propachtovatele třetí osobě do užívání, a to i pokud jde o část předmětu pachtu, jeho součást či příslušenství.

III. Účel pachtu

1. Účelem pachtu je užívání pronajatých prostor pachtýřem pro výkon jeho podnikání. Pachtýř je povinen předmět pachtu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Denní sportbar bude provozován jako nekuřácká provozovna, která bude nabízet občerstvení pro návštěvníky bazénu i ostatní návštěvníky. Fritování a provoz dalších zdrojů výrazných pachových emisí není dovolen.
3. Součástí rozsahu služeb pachtýře je také závazek vůči propachtovateli, a to přednostní prodej základních plaveckých potřeb, toaletních potřeb a reklamních předmětů bazénu dodaných propachtovatelem (např. trička, kšiltovky, plavky, dětské pleny, plavecké brýle apod.). Za každou tuto položku přísluší pachtýři provize ve výši 4,- Kč.
4. Propachtovatel nenese odpovědnost za ušlý zisk pachtýře v případě odstávek provozu bazénu z důvodů technologických výluk, čištění, oprav, rekonstrukcí a jiných důvodů, např. havárií

IV. Výše pachtovného, jeho splatnost a způsob placení

1. Pachtýř je povinen uhradit pachtovné. Pachtovné se stanovuje dohodou ve výši **3000,- Kč** měsíčně. Pro případ nedodržení termínu splatnosti nájemného byl mezi účastníky dohodnut smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pachtovné za kalendářní měsíc je splatné předem, nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele u ČS a.s. č.ú. 1163574329/0800 s variabilním symbolem 193305. Nájemné se považuje za zaplacené okamžikem připsání na účet propachtovatele.
3. Nad rámec sjednaného pachtovného je pachtýř povinen hradit náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné (dále jen „náklady za služby“), a to na písemnou výzvu propachtovatele ve lhůtě dle splatnosti faktury – vyúčtování služeb. Náklady jsou uvedeny v příloze č.2 této smlouvy.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pachtýř je povinen:

- a) řádně a včas hradit propachtovateli sjednané pachtovné a náklady za služby;
- b) užívat předmět pachtu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení movitých věcí, které jsou součástí předmětu pachtu. Zničí-li se nebo opotřebí-li se věc, která je součástí předmětu pachtu, do té míry, že ji nelze dále užívat, je pachtýř povinen ji obnovit;
- c) vedle úklidu pronajatých prostor zajistit úklid společných prostor (vstupního vestibulu včetně zádveří a prostory WC muži, WC ženy a úklidovou komoru) dle hygienického plánu čištění;
- d) pečovat o předmět pachtu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu propachtovatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
- e) provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu pachtu, jeho součástí a příslušenství, přičemž pro vymezení běžné údržby a drobných oprav se použije prováděcí předpis dle NOZ; k provedení těchto oprav pachtýř nepotřebuje předchozí souhlas propachtovatele;
- f) provést změnu předmětu pachtu pouze s předchozím souhlasem propachtovatele;
- g) umožnit propachtovateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly užívání předmětu pachtu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu pachtu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- h) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu pachtu, včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; pachtýř zodpovídá za bezpečnost svých hostů při provozování své činnosti mimo provozní hodiny bazénu, nesmí umožnit vstup do prostor šaten, sprch a bazénu.
- i) zajistit respektování zákazu kouření ve všech pronajatých prostorech;
- j) provozovat sjednanou činnost celoročně s přizpůsobením otevírací doby provozu sportovních zařízení dle informací propachtovatele, dodržovat zavírací dobu zařízení;
- k) v případě skončení pachtu dle této smlouvy, nejpozději ke dni skončení pachtu vyklidit a vrátit propachtovateli předmět pachtu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.

2. Propachtovatel je povinen:

- a) umožnit pachtýři nerušený výkon jeho práv.
- b) umožnit pachtýři k likvidaci komunálního odpadu z jeho činnosti využívat nádoby na odpad sjednané pro své účely propachtovatelem za podmínky plnění podmínek pro svoz a likvidaci komunálního odpadu stanovených poskytovatelem služby; náklad za tuto službu je součástí stanoveného pachtovného.
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajatých prostor a jejich součástí a příslušenství;
- d) provádět opravy propachtovaného prostoru nad rámec povinností pachtýř stanovených v této smlouvě.

VI. Doba pachtu

1. Užívání předmětných prostor podle této smlouvy se sjednává ode dne 1.6.2020 do 30.6.2021.
2. Tři měsíce před uplynutím sjednané doby pachtu může pachtýř požádat o přednostní uzavření obdobné smlouvy na další období dle vzájemné dohody smluvních stran.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pachtýř bere na vědomí, že pro účely uzavření a plnění této smlouvy je propachtovatel oprávněn užívat jeho osobní údaje i bez jeho souhlasu, neboť primárním právním titulem pro užívání těchto osobních údajů je v souladu s čl. 6 odst. 1 písm. b) GDPR (Evropské nařízení o ochraně osobních údajů) plnění uzavřené smlouvy. Ostatní údaje týkající se zpracovávání osobních údajů pachtýře ze strany propachtovatele jsou uvedeny v Zásadách ochrany osobních údajů uveřejněných na www.munovapaka.cz/termoreal-s-r-o/os-3202, se kterými se pachtýř před podpisem této smlouvy seznámil.
2. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2014 Sb., občanský zákoník a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků. V době podpisu má smlouva 2 přílohy, které jsou její nedílnou součástí.
4. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena. Neplatné ustanovení nahradí smluvní strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému smluvními stranami.
5. Souhlas majitele nemovitosti s přenecháním tohoto prostoru do užívání jinému je obsažen v pachtovní smlouvě ze dne 14.12.2015.
6. Smlouva byla vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
7. 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Nové Pace dne 25.5.2020

V Nové Pace dne 28.5.2020

.....
propachtovatel

.....
pachtýř

Stanovení nákladů na služby

*spojené s užíváním prostor určených k podnikání
ke smlouvě o pachtu č. 193304 o užívání prostor*

ve sportovně regeneračním centru (bazénu) na adrese O. Číly č.p. 1933 v Nové Pace - sportbar, uzavřené mezi :

Propachtovatel: TermoReal s.r.o., IČO: 25961004
se sídlem: U Teplárny čp. 1300, 509 01 Nová Paka

Pachtýř: Patrik Torák IČO: 057 36 366
sídllem Brtev 78, 507 81 Lázně Bělohrad

I.

Na uvedené náklady spojené s užíváním prostor (služby) se stanovují následující platby:

- **spotřeba tepla na vytápění a přípravu TeV = 376,- Kč/měsíc bez DPH**
($20,83 \text{ m}^2 \times 166 \text{ Kč/m}^2 + 51 \text{ Kč/m}^2$ bez DPH za rok)
- **na vodné a stočné = 90 m³ za rok × aktuální cena v+s**
(bufet - za jednoho strávníka v jedné směně 1 m³ ročně)
rest. - za jednoho prac. v jedné směně 60 m³ + 60 m³ mytí skla
~~420~~ 90 m³ × aktuální cena od dodavatele
- **na spotřebu elektřiny = 187 kWh za měsíc × aktuální průměrná cena dodávky**

II.

Platnost dodatku je od 1.6.2020.

V Nové Pace dne 28.05.2020

TermoReal s.r.o.
Jaroslav Gottstein, jednatel

Patrik Torák