

Dnešního dne uzavřeli

Pronajímatel: **Správa městských sportovišť Kolín, a.s.**

Sídlo: Masarykova 1041, 280 00 Kolín II,

IC :27946576, DIČ: CZ27946576

Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze v oddíle B vložka 12269

Nájemce: **Jméno: Miloš Vejdělek**

Místo podnikání: Kolínská č. 83, 28002 Radovesnice 1

IC: 62479687

DIČ: 7106170808

tuto

## SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

### I.

#### Vlastnická práva

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 1289 v ul. Brankovická v Kolíně V (objekt zimního stadionu). Tato nemovitost je zapsána na LV č. 1081 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Kolín u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín.

### II.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci tyto prostory sloužící k podnikání v budově čp. 1289 v ul. Brankovická v Kolíně:

- prostory umístěné v přízemí severní tribuny o celkové výměře 287,10 m<sup>2</sup>, sestávajících ze tří provozních místností, kuchyně, spíže, WC, šatny, kanceláře a skladů umístěných ve sklepě objektu, za účelem **provozování pohostinství**. Nebytové prostory jsou pronajímány včetně movitých věcí, jejich soupis tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- prostory umístěné u východní tribuny o celkové výměře 200 m<sup>2</sup> za účelem provozování **občerstvení** na letní terase.
- prostory umístěné v *přízemí* ve východní části budovy u jezera o výměře 40 m<sup>2</sup> – zděný stánek – za účelem **prodeje občerstvení** nebo jako skladovací prostory.
- prostory umístěné v severní části tribuny o celkové výměře 766 m<sup>2</sup> – hotel (13 pokojů ve 2. patře), ubytovna (15 pokojů v 1. patře) a recepce v přízemí – za účelem provozování **hotelových služeb**.

### III.

#### Nájemné

Dohodnuté nájemné ze všech pronajatých prostor činí měsíčně částku ve výši **152 250,- Kč**, slovy: stopadesátdvatisícedvěstěpadesát korun českých. K této částce přísluší ještě sazba DPH. Celková měsíční částka v době podpisu smlouvy činí při 21 % sazbě DPH částku **184 222,50 Kč**.

Dohodnuté nájemné se nájemce zavazuje platit pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který nájem přísluší, na účet pronajímatele vedený u. Komerční banky a.s., č. účtu: [REDACTED]

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, zvýšené v poměru, v jakém došlo k inflaci české měny, podle zprávy Českého statistického úřadu, počínaje 1. dnem roku následujícího. Míru inflace se zavazuje zjišťovat pronajímatel.

### IV.

#### Doba nájmu

Pronajímatel pronajímá předmětné nebytové prostory na dobu určitou, a to od 1. 2. 2017 do 31. 12. 2024. Při změně majitele budovy, v níž jsou nebytové prostory umístěny (Zimní stadion v Kolíně), přechází smlouva automaticky na nového majitele budovy.

### V.

#### Úhrada služeb

Nájemce je povinen platit mimo nájemné veškeré platby spojené s provozem pronajatých nebytových prostor, zejména úhradu za vytápění, elektřinu, plyn, vodné, stočné, a to dle instalovaných měřicích zařízení (nebo dle poměrného výpočtu).

Pronajímatel tyto platby bude fakturovat dle faktur dodavatelů měsíčně nebo dle odečtu měřidel se splatností 14 dní.

Zřízení a užívání telefonu je záležitostí nájemce.

Poplatek za srážkovou vodu bude účtován 1x ročně, a to ve výši 18 % z celkové roční fakturace za stočné za srážkovou vodu.

Odpady vzniklé v souvislosti s provozem pronajatých prostor je nájemce povinen likvidovat dle zákona o odpadech.

Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky (např. OSA, TV, Integram apod.), poplatky za povinné a bezpečnostní revize zařízení a plnit veškeré zákonné předpisy vztahující se k předmětu podnikání nájemce souvisejícího s předmětem této smlouvy.

### VI.

#### Smluvní pokuta

Pro případ, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo s platbami souvisejícími s pronájmem prostor sloužících k podnikání dle čl. IV, bude účtována smluvní pokuta ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu a pouze k účelu dohodnutém v této smlouvě.

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k případnému uzavření podnájemní smlouvy k pronajatým prostorům restaurace, a to [redacted] kteří se podílí na provozování hostinské činnosti nájemce.

Nájemce je oprávněn umístit na pronajatý objekt odstranitelné firemní označení v rozsahu a zpracování podle své volby.

Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy prostor. Nájemce a pronajímatel se dohodli postupovat v této problematice podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce se zavazuje provádět revize spotřebičů, včetně zajištění dodržování předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany práce.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v nemovitosti, které má pronajímatel provádět a umožnit pronajímateli provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Jakékoliv stavební změny, úpravy nebo opravy na pronajatých nebytových prostorech je nájemce oprávněn činit pouze s písemným předchozím souhlasem pronajímatele, přičemž musí vždy být písemně dohodnut rozsah úprav, změn nebo oprav a způsob jejich financování.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor dále z důvodu kontroly a podobně.

Všechna vlastní zařízení, umístěná v pronajatých prostorech, je nájemce povinen provozovat v souladu s platnými právními předpisy a normami a odstraňovat na svůj náklad vzniklé závady na těchto zařízeních.

Nájemce je povinen provádět pravidelnou běžnou údržbu a obnovu najatých movitých věcí. Nájemce má povinnost obnovovat v případě poškození i vnitřní zařízení. Strany se dohodly, že limit spoluúčasti Nájemce na obnově a opravách je 20 000,- Kč bez DPH/ rok.

Nájemce je povinen movité věci v případě zničení nebo ztráty v celém rozsahu nahradit, stejně tak v případě poškození. V obou případech je počítán stav nad rámec běžného opotřebení. Nahrazena bude cena uvedená v soupise, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

Je-li věc opotřebena či nemůže-li nadále být užívána v souladu se svým účelem, je Nájemce oprávněn navrhnout její vyřazení z provozu a uvedenou věc oproti písemnému potvrzení vrátit Pronajímateli, aby mohl provést její vyřazení ze svého účetnictví a likvidaci.

Veškeré movité zařízení hotelu, restaurace a přilehlých prostor, které na své náklady pořídí Nájemce v průběhu doby platnosti této smlouvy, zůstává v majetku Nájemce.

Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad úklid pronajatých prostor včetně neprodleného odstraňování a likvidace produkovaných odpadů.

Nájemce se zavazuje pro pronajímatele při poskytování hotelových a ubytovacích služeb zajistit v recepci vydávání klíčů od šaten a zajistit fungování telefonní ústředny a přepojování telefonických hovorů v celém objektu pronajímatele.

Nájemce se dále zavazuje zachovat recepci jako veřejnou ohlašovnu požárů.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Ostraha pronajatých prostor je záležitostí nájemce.

## VIII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání tak, jak byly nájemci podle této smlouvy předány.

Revize pronajatých prostor a vlastních spotřebičů zajišťuje na své náklady pronajímatel.

Smluvní strany se zavazují 1x ročně provést inventarizaci movitých věcí a stavu hotelu za účasti zástupců obou smluvních stran. V inventarizačním zápise bude konstatován stav movitých věcí a bude konstatováno, zda opotřebení odpovídá řádné péči o pronajatý majetek dle této smlouvy.

## IX.

### Pojištění

Náklady na pojištění budov s pronajatými prostory, jež jsou předmětem této smlouvy, hradí pronajímatel.

Nájemce je povinen na svůj vlastní majetek a na škody, způsobené jeho jednáním na majetku nájemce, na vybavení a zařízení, instalovaném v souvislosti s touto smlouvou, uzavřít pojistnou smlouvu, chránící jej proti krádeži, poškození či zničení vlivem živelných událostí, neboť tento majetek, vybavení a zařízení nejsou kryty pojistnou smlouvou pronajímatele. Fotokopii pojistné smlouvy předloží nájemce pronajímateli nejpozději k datu podpisu této smlouvy.

## X.

### Odpovědnost za škody

Nájemce odpovídá pronajímateli v plné výši za škody, vzniklé na majetku, který je předmětem pronájmu, zaviněné nájemcem, jeho zaměstnanci, jakož i třetími osobami, které se se souhlasem nájemce zdržovaly v pronajatém objektu.

Nájemce odpovídá za bezpečnost svých strojních a přípojných elektrických zařízení, jejich provoz a údržbu a jejich pravidelnou revizi.

## XI.

### Ukončení smlouvy

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.
2. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby v 6 měsíční výpovědní době. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou faktur déle než 30 dnů po dni splatnosti, je výpovědní doba 1 měsíc.
3. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věcí a prostor a je zde nebezpečí z prodlení, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět i bez výpovědní doby. Nájem končí doručením výpovědi.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu.  
Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději ke dni skončení nájmu.
6. Pronajímatel je oprávněn po skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a věci ve vlastnictví nájemce uskladnit na jiném místě na náklady a nebezpečí nájemce, a to v případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory ve stanovené lhůtě.  
Vedle toho má pronajímatel právo požadovat z důvodu prodlení nájmu po skončení nájmu s vyklizením uvedených prostor smluvní pokutu ve výši 6 000,- Kč za každý den prodlení až do úplného vyklizení a předání uvedených prostor. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.
7. Nájemce nemá dle výslovné dohody účastníků této smlouvy po skončení nájmu právo vůči pronajímateli na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315obč. zák.

## XII.

### Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny podmínek stanovených touto nájemní smlouvou je možno učinit pouze písemně, formou číslovaného dodatku ke smlouvě.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se tato smlouva obecně závaznými právními předpisy.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškerá práva a povinnosti, vyplývající z této nájemní smlouvy, přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto smlouvu podepisují dobrovolně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na znamení souhlasu s obsahem smlouvy připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva a její přílohy ruší veškerá jiná předchozí ústní nebo písemná ujednání, vztahující se k předmětu této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení

Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a její obsah že odpovídá jejich svobodné a pravé vůli. Na důkaz pravosti připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kolíně, dne [redacted]

[redacted signature]

[redacted signature]

Nájemce

**SMSK, a.s.**  
SPRÁVA MĚSTSKÝCH SPORTOVIŠŤ KOLÍN  
MABARYKOVA 1041, 280 02 KOLÍN II,  
IČ: 27946978 DIČ: BZ27946978

Miloš VEJDĚLEK  
Kolínská 83, Radovesnice I  
IČO: 624 79 637, DIČ: CZ7196170808  
RESTAURACE ZIMNÍ STADIÓN  
Frankova 1289, 280 02 Kolín II

**Příloha č. 1 – Movitý majetek restaurace Zimní stadion**

inv.č.	ks	název	poř.cena	rok	umístění	
B-13116		kovová police	100,00		recepce	
B-328		váha	50,00		recepce	
R01		podstavec pod mycí stroj PM1 600x600x500	5 159,00	2009	restaurace	fp450/2009
R02		změkčovač vody automatický B08	12 490,00	2009	restaurace	fp450/2009
R03		nerezová pojízdná nádoba na odpad KO50	3 290,00	2009	restaurace	fp450/2009
R04		odkládací prac.stůl E-S07 700x700x900	7 092,00	2009	restaurace	fp450/2009
R05		prac.stůl pro přípravu zeleniny S030, 1600x700x900	20 111,00	2009	restaurace	fp450/2009
R06		škrabka na brambory ŠKBZ 12l, 700x950x700	19 243,00	2009	restaurace	fp450/2009
R07		lapač slupek a škrobu LS-1/N, 320x380	4 350,00	2009	restaurace	fp450/2009
R08	4	chladnička monoklimatická RS-17DL4SA , 550x570x850 - 4ks	27 868,00	2009	restaurace	fp450/2009
R09		pracovní stůl jednoduchý-nad chladn.E- S01L, 1400x700x900	8 688,00	2009	restaurace	fp450/2009
R10		chladicí skříň CFKS 471, 600X600X1860	17 220,00	2009	restaurace	fp450/2009
R11		mrazicí skříň CFS 344, 600x600x1860	18 000,00	2009	restaurace	fp450/2009
R12	5	skladový regál 5 polic, 950x430x2000 5ks	11 500,00	2009	restaurace	fp450/2009
R13		odsavač BEST Capara	13 857,14	24.08.2009	restaurace	fp579/2009
R14		váha digi DS-673	8 900,00	07.10.2009	restaurace	fp734/2009
R15		váha TW-30RL	6 500,00	2009	restaurace	fp734/2009
R16		pracovní stůl E-S08-12070-otevřený skříňový, 1200x700x900	20 203,00	2009	restaurace	fp734/2009
R17		stojanová police E-SPT2-11030 s infrahřevem-dvoupat.1100x300x600	11 343,00	2009	restaurace	fp734/2009
R18		stoly- 11ks 180x80, 8ks 120x80, 2ks 80x80	91 849,80	07.10.2009	restaurace	fp739/2009
R19		židle 100ks	80 420,16	14.09.2009	restaurace	fp649+500
R20		stojanový věšák 3ks	5 326,05	31.12.2009	restaurace	pokZ139
Z003		pracovní stůl skříňový E S010,křídlové dveře	14 280,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z004		pracovní stůl jednoduchý E S01Z,zás.vlevo	17 662,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z005		mikrovlinná trouba	4 500,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z006		nářezový stroj GMS 250	14 990,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z007		pracovní stůl s policí E S 02	8 881,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z008		vál na těsto bukový PDB/B,1000x700x40	5 047,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z009		Podstavec pod robot E S01 700x700x40	5 777,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z010		pracovní stůl se dřezem E-DO1IsPDP/B/44	14 557,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z012		chladnička monoklimatická RS-17DL4SA	6 967,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z013		stůl s ohřevem-dělené vany 3xGN1/1	29 722,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z014		pracovní stůl skříňový -otevřený	17 386,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z015		odkládací pracovní stůl	5 777,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z016		regál nerez 5 polic	10 123,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z017		pracovní stůl jednoduchý	11 490,00	2009	restaurace	fp391/2009

Z022		plynové vařidlo VP13, 540x575x390	17 500,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z023		Pracovní stůl jednoduchý	5 664,00	2009	restaurace	fp391/2009
Z024		Pracovní stůl E S01 pojízdný 900x700x900	8 341,00	2009	restaurace	fp391/2009
B-13180		válendy+matrace+noč.stolky,obložení	3 000,00		ubytovna	
B-13181		vestavená skříň,(garniže-6ks) pokoj č. 22	500,00		ubytovna	
B-13210		postel-podkroví 10ks	10 000,00		ubytovna	
B-13211		postel-podkroví 10ks	10 000,00		ubytovna	
B-331		válendy 8ks	800,00		ubytovna	
R21-R27		skříňe-ubytovna-1ks 280x180x57, 3ks 90x180x60, 3ks 90x180x60	58 900,00	22.01.2010	ubytovna	fp21/2010
Z025		regály 6ks ZS hotel	33 550,50	12.11.2009	ubytovna	
Z002		vzduchotechnika a ventilátor,13 100,--	0,00	2009	kuchyň	
Z020	1	El. zabezp. systém EZS ZS-Beneš	16 579,83	2009	restaurace	
Z033					hotel	
	1	televizor LCD Hundai + držák na zeď	4 342,57	31.05.2010	pokoj č. 14	
		televize Hyundai	3 152,07	01.12.2013	ubytovna	pokZ367/2013
		<b>Celkem drobný majetek</b>	<b>733 049,12</b>			

<b>CELKEM DLOUHODOBÝ MAJETEK</b>						
dl71		Plynový sporák -volný prostor G-C-4/700F,700x700x900	48 100,00	2009	restaurace	fp391/2009
dl72		Plynový sporák -volný prostor G-C-4/700F,700x700x900	48 100,00	2009	restaurace	fp391/2009
dl73		stůl chlazený na GN-dvousekrový SCH203GN,1350x700x900	58 642,00	2009	restaurace	fp391/2009
dl74		univerzální kuchyňský stroj RM-30H,kotlík 30l,670x570x1160	53 990,00	2009	restaurace	fp391/2009
dl75		odsavač par závěsný E OP02 200x1800x450	39 532,00	2009	restaurace	fp391/2009
dl84		mycí stroj na nádobí GS 315 400V 600x640x850	120 000,00	24.07.2009	restaurace	fp450/09
		<b>Celkem dlouhodobý majetek</b>	<b>368 364,00</b>			