**Advokátní kancelář**

***JUDr. Josef Fojtík***

**Štefánikova 1516, 742 21 Kopřivnice**

**e-mail: ak@fojtik.com**

tel.-fax.: 556 812 661 ID. dat. schr. 38chpmz IČ 64629279

mobil.: 602 580 052 osvědčení ČAK č. 1297

**S M L O U V A**

**o nájmu prostor sloužících podnikání**

1. **Město Kopřivnice, se sídlem v Kopřivnici, Štefánikova 1163, IČ 00298077**

zastoupené

**Správou sportovišť Kopřivnice**, IČ: 62331078, se sídlem Kopřivnice, Masarykovo nám.

540, zast. ředitelem Ing. Milanem Gilarem

(dále jen „**SpSK**“)

jako ***pronajímate*l** na straně jedné

a

1. **Rebeca club s.r.o.**

IČ 26866269, DIČ : CZ26866269se sídlem na ulici Jarní 333 v Kopřivnici, PSČ 742 21

spisová značka C 40837 vedená u Krajského soudu v Ostravě

zastoupená jednatelem Ing. Jaroslavem Hrubým

jako ***nájemce*** na straně druhé

uzavřeli dnešního dne na základě úplných a pravdivých údajů a dle své pravé a svobodné vůle podle ust § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, následující smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací města Kopřivnice založenou za účelem zajištění provozu tělovýchovných a sportovních zařízení města Kopřivnice a vytváření podmínek pro sportovní a relaxační aktivity občanů a návštěvníků města.
2. Předmětem podnikání nájemce je hostinská činnost,výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
3. Město Kopřivnice je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy s č.p. 540 – objekt občanské vybavenosti, na adrese Masarykovo nám. čp. 540 v Kopřivnici, nacházející se na pozemku parc.č. 1950/1 v k.ú. Kopřivnice, přičemž předmětná nemovitost je v jeho prospěch zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezký kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV. č. 10001, pro obec a k.ú. Kopřivnice.
4. Pronajímatel vykonává na základě zřizovací listiny ze dne 1.9.1995 správu uvedené nemovitosti. V souladu s usnesením Rady města č. 1579 ze dne 25.5.2004 je pronajímatel oprávněn rozhodovat o uzavření nájemních smluv týkajících se jemu svěřeného objektu.
5. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost blíže specifikovaná v předchozím článku v odstavci prvním, tj. objekt občanské vybavenosti, slouží jako zimní stadion. V prvním nadzemním podlaží jižní tribuny tohoto objektu se nachází prodejna občerstvení o celkové rozloze 75 m2 a místnost o celkové výměře 34m2, která je určena k užívání jako sklad (dále jen „prostory sloužící podnikání“).

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání prostory sloužící podnikání specifikované v čl. I odst. 5 této smlouvy (dále jen "předmět nájmu"), které bude nájemce užívat za účelem zajištění občerstvení, provoz půjčovny bruslí, hokejové výstroje a výzbroje v době provozu zimního stadionu, zejména v době konání sportovních utkání, bruslení veřejnosti a ostatních sportovních, kulturních nebo společenských akcí pořádaných v zimním stadionu. Pronajímatel se dále zavazuje zajistit pro nájemce po dobu nájmu nezbytné služby, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména dodávku vody, elektřiny a tepla, včetně práva vstupu k prostorám sloužícím podnikání hlavním vchodem do objektu a práva přístupu k objektu.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, osobně se seznámil s jeho stavem a že tento je vhodný k účelu, za kterým jej hodlá užívat.
3. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců, přičemž nájem počíná dnem 1.9.2020

**IV.**

**Cena nájmu**

1. Cena nájmu za celý předmět nájmu je stanovena částkou **92.000,- Kč** bez DPH **ročně .**
2. Do ceny nájmu nejsou zahrnuty služby související s nájmem předmětu nájmu, tedy dodávka tepla, teplé a studené vody a elektrické energie.
3. Nájemce se zavazuje platit po dobu trvání nájmu nájemné ve výši **9.000- Kč měsíčně v měsících leden, únor, březen srpen, září, říjen, listopad a prosinec a ve výši 5.000,- Kč v měsících duben, květen, červen a červenec**, a to vždy **k desátému dni** měsíce následujícího po měsíci, na který je nájem určen **v hotovosti do pokladny SpSK nebo bezhotovostním převodem na účet číslo 1767246369/0800 vedený u ČS a.s. pobočka Kopřivnice.**
4. **Dodávky elektrické energie, studené vody se nájemce zavazuje uhradit** dle skutečné spotřeby sledované na příslušných měřidlech dodavatelů těchto služeb za cenu poskytovanou dodavateli těchto služeb, a to **na základě příjmového dokladu vystaveného pronajímatelem v termínu splatnosti nájemného**.
5. **Dodávku tepla a teplé vody** se nájemce zavazuje uhradit **jednou ročně** **paušální částkou ve výši 25.858,- Kč bez DPH**, a to vždy k 1. červnu daného roku.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy ceny nájmu s ohledem na možnou míru inflace, přičemž podkladem k této úpravě budou oficiální statistické údaje.
7. V době uzavření objektu z provozních důvodů bude nájemné hrazeno v poměrné výši dle délky provozu areálu a jeho využití.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. **Pronajímatel je povinen:**
2. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;
3. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat;

1. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, a to tak, že předmět nájmu bude nájemci, jeho zaměstnancům a obchodním partnerům, volně přístupný hlavním vstupem do zimního stadionu z Masarykova náměstí v době provozu areálu ve všechny dny týdne od 6:00 hodin do 22:00 hodin, jinak po dohodě s nájemcem
2. bez zbytečného odkladu a na svůj náklad odstranit vzniklé závady a poruchy hlášené nájemcem vyjma závad a poruch, které vznikly zaviněním nájemce;
3. zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech a informacích týkajících se nájemce, jeho zaměstnanců a obchodních partnerů, které se dozvěděl v souvislosti s prováděním oprav, údržby, prohlídky, revize apod. Tato povinnost se vztahuje rovněž na všechny osoby zplnomocněné pronajímatelem ke vstupu do předmětu nájmu, a to za jakýmkoliv účelem;

1. dbát na řádný stav elektroinstalace v předmětu nájmu podle předepsaných revizních zpráv a tyto revize provádět v předepsaných lhůtách stanovených obecně závaznými právními předpisy či technickými normami po celou dobu trvání nájmu, a to na svůj náklad;
2. protokolárně převzít předmět nájmu po skončení nájemního vztahu.

**2. Pronajímatel je oprávněn:**

1. vstoupit do předmětu nájmu v přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a zařízení, jestliže je toto zapotřebí, a to v provozních hodinách nájemce. Toto oprávnění mají rovněž osoby pronajímatelem písemně zmocněné;
2. vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost a prokáže-li, že před takovým vstupem nemohl při vynaložení a vyčerpání všech možností zajistit přítomnost nájemce nebo osoby oprávněné jednat jménem nájemce

**3. Nájemce je oprávněn:**

1. užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu;
2. po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provést stavební či jakoukoliv jinou změnu předmětu nájmu, a to na svůj náklad a bez nároku na jeho kompenzaci pronajímatelem;
3. umístit na objektu občanské vybavenosti, v němž se nachází předmět nájmu a na vstupních dveřích tohoto objektu informační tabuli o své firmě a provozní době;
4. po předchozím písemném souhlasu pronajímatele opatřit objekt občanské vybavenosti, v němž se předmět nájmu nachází, jinými reklamními štíty, návěstími a podobnými znameními či informacemi o vlastním provozu, přičemž při skončení nájmu tyto odstraní a uvede dotčenou část objektu občanské vybavenosti do původního stavu.

**4. Nájemce je povinen:**

1. řádně a včas hradit sjednané nájemné dle čl. IV. této smlouvy a rovněž služby související s nájmem, jejichž úhrada dle této smlouvy není součástí ceny nájmu;

1. provádět na své náklady po písemném oznámení pronajímateli běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy či údržby částku 5.000,- Kč. Takovou údržbou a opravami se myslí zejména malování včetně opravy omítek, vnitřní nátěry, oprava běžných poruch elektroinstalace, oprava zámků ve dveřích a další práce podobného charakteru;

1. bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli veškeré vady na předmětu nájmu, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl, a jejich odstranění umožnit. Smluvní strany se dohodnou na formě a způsobu odstranění vady, která již není považována za vadu drobnou, jakož i na tom, která smluvní strana uhradí náklady vzniklé v souvislosti s odstraněním vady;
2. udržovat v předmětu nájmu pořádek, bezpečnost, dodržovat zásady protipožární ochrany a bezpečnosti práce, hygienické, ekologické předpisy a předpisy o ochraně majetku a zdraví osob;

1. je povinen provádět na vlastní náklad periodické revize na jím provozovaných elektrických zařízeních nacházejících se v předmětu nájmu;
2. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu, především dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením a dále nepoužívat, neskladovat, neprodukovat ani žádným jiným způsobem v předmětu nájmu nenakládat s toxickými, hořlavými nebo nebezpečnými odpady, substancemi, látkami či jinými škodlivými či nebezpečnými látkami;

1. s odpady, smetím či ostatním odpadem zacházet pouze v souladu s příslušnými právními předpisy, kdy případně vzniklý odpad si je nájemce povinen na své náklady průběžně odklízet;

1. oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu svých identifikačních údajů;
2. písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny jakéhokoliv charakteru, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, jeho zaměstnanců tak zapříčiněním jiných osob;
3. zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo výkon vlastnických, užívacích a nájemních práv třetích osob oprávněných k jejich výkonu v objektu občanské vybavenosti, ve kterém se nachází předmět nájmu;
4. stanovit řádnou provozní dobu v předmětu nájmu, zajistit nabídku služeb občerstvení na sportovních akcích pořádaných v areálu Zimního stadionu, a to zejména na hokejových utkáních, bruslení veřejnosti, škole bruslení atd.
5. pojistit pro případ odcizení, poškození nebo zničení na svůj náklad věci a zařízení používané k výkonu své podnikatelské činnosti a s touto činností související, které se nacházejí v předmětu nájmu, a potvrzení o pojištění (pojistku) bez zbytečného odkladu předložit na vyzvání pronajímateli;
6. vyklidit a protokolárně předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu bez ohledu na způsob ukončení nájemní smlouvy, a to v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a k provedeným opravám se souhlasem pronajímatele.

**VI.**

**Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

**VII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
2. výpovědí pronajímatele před uplynutím ujednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2309 zák. č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění;
3. výpovědí nájemce před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v ust. § 2308 zák. č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, v platném znění.
4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod jinak je neplatná.
5. Výpověď musí být doručena druhé straně.
6. Výpovědní doba činí 6 měsíců a začíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**VIII.**

**Ostatní ujednání**

1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 (plánek prostor sloužících podnikání).
2. Tam, kde tato smlouva nebo zákon ukládá povinnost doručit, doručuje se na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li prokazatelně jedna strana druhé změnu své doručovací adresy. Vrátí-li se zásilka jako nedoručená nebo nedoručitelná, považuje se za doručení pátý den po odeslání zásilky.
3. Při všech způsobech skončení nájmu jsou pronajímatel a nájemce o stavu předávaného předmětu nájmu povinni vyhotovit písemný předávací protokol s uvedením stavu příslušných měřidel stavu elektrické energie, studené a teplé vody a klíčů a jehož součástí bude i případné majetkoprávní vypořádání vzájemných závazků z této smlouvy.
4. Nájemce uvede jméno a příjmení, adresu a telefon osoby oprávněné jednat jeho jménem ve zvláštním spise. Tato osoba bude zplnomocněna otevřít předmět nájmu na vyzvání pronajímatele nebo jím pověřeného pracovníka. V případě, že tato osoba se nebude moci v potřebné době v souvislosti s náhle vzniklým havarijním stavem či jinou obdobnou skutečností dostavit do objektu občanské vybavenosti (zimního stadionu), je pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn vniknout do předmětu nájmu násilím a po odstranění případné závady či poruchy, která by mohla způsobit škodu na majetku nájemce nebo pronajímatele či třetí osoby sídlící v objektu občanské vybavenosti, je povinen zajistit tento vstup před vniknutím třetí osoby. V případě, že důvod nuceného vstupu nebyl zaviněn nájemcem, hradí náklady vzniklé v souvislosti s porušením dveří pronajímatel vlastním nákladem. Případnou změnu ve zmocnění osoby oprávněné jednat jménem nájemce je nájemce povinen pronajímateli včas písemně oznámit.
5. Pronajímatel neručí za věci nájemce umístěné v předmětu nájmu.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tuto smlouvu lze změnit či doplnit písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami, či jejich oprávněnými zástupci, které budou vzestupně číslovány a výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy.
2. Je-li, nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení platných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Strany se pak zavazují upravit svůj právní vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného, resp. neúčinného.
3. Na právní vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem touto smlouvou výslovně neupravené se vztahují ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Před uzavřením této smlouvy byl záměr města Kopřivnice pronajmout předmětné prostory sloužící podnikání zveřejněn na Úřední desce Městského úřadu v Kopřivnici po zákonem stanovenou dobu.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Smluvní strany svými podpisy pod touto smlouvou stvrzují, že tato je vyhotovena podle jejich pravé a svobodné vůle prosté tísně a na základě úplných a pravdivých údajů.

V ………………. dne ………………

…………………………………......... ………………………………………

Ing. Milan Gilar Ing. Jaroslav Hrubý

za Správa sportovišť Kopřivnice za Rebeca club s.r.o.

***pronajímatel nájemce***