

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. Městská sportovní zařízení Benešov, s.r.o., IČ 05583951, se sídlem Hráského 1913, 256 01 Benešov, číslo účtu: 277919650/0300, jednající jednatelemi společnosti p. Ing. Lubošem Balatou a p. Tomášem Holubem, DiS

dále zván jen jako **pronajímatel**

a

2.

I.B.P.D., s.r.o., IČ: 27372391 se sídlem Čechova 2123, 256 01 Benešov, tel. 603 115 220, email: i.babicova@seznam.cz, jednající Irenou Švecovou, jednatelkou

dále zván jen jako **nájemce**

I.

Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedené nemovitosti:

- pozemek p. č. 3253/3 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba stojící na tomto pozemku, a to budova č.p. 1913 v části obce Benešov se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, postavená na pozemku p.č. 3253/3 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Benešov u Prahy
- vše v obci Benešov, k.ú. Benešov u Prahy, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, k.ú. 8951.

Výše uvedená budova se nachází na adrese Benešov, Hráského 1913, PSČ 256 01.

Pronajímatel touto smlouvou, ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku, pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v přízemí uvedené budovy o celkové podlahové ploše 205 m², které jsou dále blíže specifikovány, výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce, konkrétně provozování fitness, posilovny, spinningu a dalších činností výlučně s těmito činnostmi souvisejícími, když tuto činnost nájemce bude provádět na své náklady a nebezpečí. Nájemce prohlašuje, že je podnikatel a že má na tyto činnosti vydáno živnostenským úřadem platné živnostenské oprávnění.

Uvedené nebytové prostory jsou vyznačeny na půdorysu (*příloha č. 1*), který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Nájemce má dále právo užívat (společně s ostatními nájemci) i společné prostory výše uvedené budovy, jakož i pozemky, na kterých je výše uvedená budova postavena či pozemky, přes které je zajištěn přístup k pronajatým nebytovým prostorům, vše v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

/dále vše zváno také jen jako „nebytový prostor“ či jako „věc“ či jako „prostor sloužící podnikání“).

Touto nájemní smlouvou se tak pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (jak níže sjednáno).

II.

Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, 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.

Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.

Nájemce výslovně vůči pronajímateli prohlašuje, že bere na vědomí upozornění pronajímatele o nutnosti provést rekonstrukci tzv. terasy u hlavního vchodu pro veřejnost na ledovou plochu nacházející se v předmětné budově, s tím, že tato terasa tvoří převážnou část stropu pronajímaných prostor. Nájemce bere na vědomí, že do pronajímaných prostor zatéká dešťová voda a že daný stav vyžaduje provedení rekonstrukce. Stav věci však není havarijní, proto bere nájemce na vědomí, že daná rekonstrukce proběhne v některém z následujících letů trvání nájemního vztahu. Dohodou smluvních stran jest ujednáno, že předmětná rekonstrukce bude v tom kterém roce provedena v měsíci srpnu. S ohledem na to, že provedení rekonstrukce jest vázáno na zajištění dotačních prostředků, není možno určit přesně konkrétní kalendářní rok, kdy by rekonstrukce byla provedena. Proto se pronajímatel zavazuje nejpozději tři kalendářní měsíce před případným započítáním s rekonstrukčními pracemi termín provádění rekonstrukce nájemci oznámit. Po dobu trvání rekonstrukce je nájemce povinen její provádění bez dalšího strpět, pronajímané prostory předat pronajímateli vyklizené v nebytném rozsahu k provedení rekonstrukce. Proti tomu není nájemce povinen hradit nájemné za období, kdy rekonstrukce bude pronajímatelem fakticky prováděna.

O předání a převzetí předmětu nájmu účastníky této smlouvy bude sepsán předávací protokol, a to vč. uvedení stavu odečtů měřitelných médií, a to po rekonstrukci prostor, které jsou nutné k tomu, aby pronajímatel přenechal věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému účelu.

III.

Nájemné za nájem nebytových prostor vymezených výše činí celkem ročně 290.400,- Kč, slovy dvěstědevadesátitřicetčetřicetkorunčeských.

Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli na účet pronajímatele č.ú. 277919650/0300, vedený u ČSOB, pod var. symbolem pronajímatelem vystavené faktury, a to v pravidelných měsíčních platbách splatných měsíčně vždy do 20-tého dne měsíce předchozího, za které je nájemné placeno. Výše měsíční platby se rovná 1/12 ročního nájemného, t.j. 24.200,- Kč, slovy dvacetčetřicetdvěstěkorunčeských.

V souvislosti s výše uvedeným účastníci této smlouvy vůči sobě výslovně prohlašují, že nájemné za období od 1.10.2020 do 31.12.2020 ve výši 72.600,- Kč, slovy sedmdesátdevětsetšestsetkorunčeských uhradil nájemce pronajímateli před podpisem této smlouvy. V souvislosti s tím se účastníci této smlouvy dohodli tak, že nájemce započne hradit nájemné pronajímateli za další období, tj. za období od 1.1.2021 do 30.9.2025 počínaje měsícem leden roku 2021.

Ujednání o výši nájemného platí pro období od prvního dne nájemního vztahu do 31.12.2021. Pro období dalších let, tzn. počínaje 1.1.2022 bude nájemné určeno dohodou smluvních stran, a to vždy na období každého následujícího roku s tím, že k dohodě o výši nájemného na následující rok musí dojít nejpozději do 31.3. následujícího běžného roku s účinností od 1.1. toho kterého roku. Obě smluvní strany se zavazují vždy k uvedenému datu vzájemně dohodnout úpravu nájemného s ohledem na vývoj fiskální politiky státu, zejména s ohledem na případný inflační vývoj a vývoj cen. Pokud mezi účastníky nedojde k dohodě o změně nájemného pro další rok, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku, která odpovídá procentu inflace, jak jej za předchozí rok vyhlásí statistický úřad ČR. Pokud nájemce nebude respektovat (tj. platit řádně a včas) takto zvýšené nájemné, má pronajímatel právo odstoupit od této nájemní smlouvy.

Vedle nájemného bude nájemce platit úhradu za služby spojené s užíváním nebytového prostoru, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, takto:

- náklady na vytápění – částka ve výši 3000,- Kč/měsíc včetně DPH.

- spotřeba elektřiny a vody bude účtována měsíčně dle skutečné spotřeby, pro jejichž spotřebu jsou instalována samostatná měřicí zařízení, nájemce uhradí služby na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy do 20. dne následujícího měsíce po uplynutí příslušného období, a to spotřebu elektřiny, vody i náklady na vytápění.

IV.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel.

Nájemce je povinen užívat nebytové prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu, a platit nájemné.

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu. Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném v první větě tohoto odstavce v naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v předchozí odstavci, nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Pojištění vlastního majetku proti poškození, vloupání, ztrátě apod. si zajistí nájemce na svůj náklad a dle své úvahy.

Nájemce je povinen řádně a včas si zajistit na své náklady pojištění své odpovědnosti za škodu vzniklou třetím osobám v souvislosti s činností nájemce v nebytovém prostoru. Splnění této povinnosti následně prokáže pronajímateli.

Za škodu vzniklou třetím osobám v souvislosti s jejich návštěvou a pobytem v pronajatém prostoru, spojenou s přístupem do pronajatých nebytových prostor

odpovídá pouze nájemce.

Nájemce je povinen zajišťovat plnění předpisů o požární ochraně, předpisů o bezpečnosti práce a hygienické předpisy, a to jak ze strany své, tak ze strany dalších osob, které se budou pohybovat v pronajatých nebytových prostorech v době trvání nájmu. V této souvislosti je nájemce povinen zajistit úklid toalet a sprch připadající k pronajatým prostorům s tím, že bere na vědomí, že i ostatní uživatelé prostor, které nejsou předmětem nájmu, mohou tyto bez omezení ze strany nájemce užívat.

Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by nad rámec míry přiměřené rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v domě, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu, přičemž též v ostatní době se bude jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen nad míru přiměřenou poměrům. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v domě, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

V.

Tato smlouva se uzavírá s účinností od 1.10.2020 na dobu určitou, tj. do 30.9.2025.

Nájemní poměr zanikne uplynutím doby nájmu sjednané touto smlouvou.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li z části, má nájemce buď na přiměřenou slevu z nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemní poměr může skončit dohodou smluvních stran, a to zásadně v písemné formě pod sankcí neplatnosti.

Nájemní poměr může skončit rovněž výpovědí. Výpověď z nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pro případ podání výpovědi činí výpovědní doba jeden rok. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Dohodou smluvních stran jest ujednáno, že nájemce není oprávněn podat pronajímateli výpověď z nájmu dříve než po uplynutí prvních dvou let trvání nájmu. To vyjma případu podání výpovědi ze strany nájemce, kdy uhradí pronajímateli odstupné ve výši 300.000,- Kč slovy třistatisíckorunčeských splatných do sedmi pracovních dní ode dne podání výpovědi v uvedené lhůtě. Dohodou smluvních stran jest výslovně ujednáno, že i v takovém případě tj. v případě, kdy nájemce podá výpověď dříve než po uplynutí prvních dvou let trvání nájmu a uhradí pronajímateli odstupné ve výši 300.000,- Kč slovy třistatisíckorunčeských, jak vše ujednáno výše, činí výpovědní doba jeden rok s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co taková výpověď nájemce došla pronajímateli.

Účastníci této smlouvy se dále výslovně dohodli na tom, že bude-li nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, nájemní smlouva se neobnovuje (není znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně).

VI.

Ujednání této smlouvy je možno měnit pouze dohodou smluvních stran, a to pouze ve formě písemného dodatku k této smlouvě.

Smluvní strany pro tuto smlouvu vylučují aplikaci ustanovení § 2230, §§ 2312 až 2314 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Pro případ, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena.

Není-li v této smlouvě stanoveno jinak řídí se tato smlouva příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími právními předpisy, které upravují tuto problematiku.

Smluvní strany souhlasí s použitím svých osobních údajů na smlouvě, jakožto

způsobu identifikace smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou řešeny přednostně dohodou smluvních stran.

Smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha č. 1 – půdorys se zakreslením pronajatých prostor

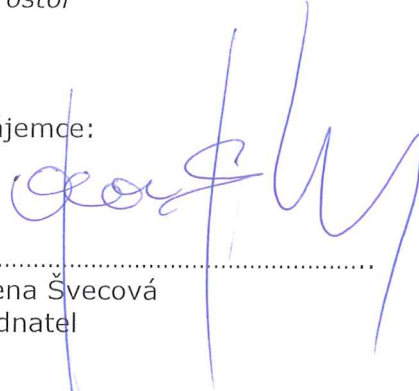
V Benešově dne 20.08.2020

Za pronajímatele:




.....
Ing. Luboš Balata, Tomáš Holub, DiS
Jednatelé obch. spol.,
Městská sportovní zařízení Benešov, s.r.o.

Nájemce:



.....
Irena Švecová
Jednatel

**Městská sportovní zařízení
Benešov, s.r.o.**
Trávníčského 1913
256 01 Benešov
IČ: 05583951
DIČ: CZ05583951

L.B.P.D., s.r.o.
Čechova 2123
256 01 Benešov
IČO: 273 723 91
DIČ: CZ 273 723 91

