

Smlouva o nájmu prostor určených k podnikání
č. 024/2016/MO

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

1. SPORTaS, s.r.o.

se sídlem: 436 01 Litvínov, Jiráskova 413
IČ: 250 05 430
DIČ: CZ 250 05 430

zapis v OR: Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 10590
zastoupena: Miroslavem Otcovským, jednatelem
(dále jen „pronajímatel“)

2. Bc. Tomáš Tesárek

IČ: 660 87 635

(dále jen „nájemce“)

takto:

čl. 1

Předmět a účel této smlouvy

- 1.1.** Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

čl. 2

Předmět nájmu

- 2.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem sportovního areálu při 2. ZŠ v Litvínově v Podkrušnohorské ulici, zapsaného u katastrálního úřadu v Mostě na listu vlastnictví 3240 pro katastrální území Horní Litvínov obec Litvínov. Zároveň pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát do nájmu jednotlivé nebytové prostory areálu, a to v takovém rozsahu, jak je dále uvedeno a specifikováno.
- 2.2.** Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou jsou následující prostory určené k podnikání:

Restaurace v objektu, podlahová plocha 105 m²

Venkovní terasa, plocha 35 m²

(dále jen předmět nájmu)

- 2.3.** Nájemce může dále krátkodobě využívat pro svou činnost přilehlé hřiště s umělým povrchem a prostory šaten a sociálního zařízení v přilehlém objektu dle podmínek této smlouvy.
- 2.4.** Předmět nájmu je zakreslen na plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.5.** Prostory hřiště a šaten, které nájemce může krátkodobě využívat pro svou činnost jsou zakresleny na pláncích, které jsou jako příloha č. 1 a příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

čl. 3

Účel nájmu

- 3.1.** Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle předchozího článku této nájemní smlouvy. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícím činnostem:

Hostinská činnost a využívání venkovního hřiště

- 3.2.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle předchozího odstavce a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

- 3.3.** Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému účelu. Pronajímatel zajistí nerušené užívání pronajímaných prostor po celou dobu nájmu. Naproti tomu nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a zavazuje se jej užívat jako řádný hospodář.
- 3.4.** Nájemce je oprávněn prostory vymezené v čl. 2. této smlouvy užívat pouze ke sportovní a hostinské činnosti.
- 3.5.** Nájemce je oprávněn pronajímat víceúčelové hřiště třetím osobám za úplaty s výjimkou uživatelů uvedených v článku 4 této smlouvy. Konkrétní podmínky tohoto pronájmu jsou v kompetenci nájemce.

čl. 4

Doba nájmu

- 4.1.** Tato smlouva se uzavírá od 01. 06. 2016 na dobu určitou, a to do 31. 05. 2017, smlouvu lze prodloužit odstavce č. 4.4. a 4.5. tohoto článku.
- 4.2.** Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemnou a řádně odůvodněnou výpovědí doručenou pronajímateli. Výpovědní lhůta se sjednává na 3 měsíce a počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi.
- 4.3.** Nájemce se zavazuje restauraci otevřít k provozu nejpozději do 2 měsíců od předání.
- 4.4.** Nájemce a pronajímatel se dohodli na automatickém prodloužení platnosti smlouvy o další dva roky do 31. 05. 2019 v případě, že nedojde k výhradám k úrovni provozování restaurace včetně venkovního hřiště ze strany pronajímatele. Výhrady k úrovni provozování restaurace včetně venkovního hřiště musí být předány nájemci písemně a to neprodleně po jejich zjištění. Prodloužení smlouvy o tyto další dva roky bude potvrzeno dodatkem k této smlouvě nejpozději do konce března každého roku.
- 4.5.** Po uplynutí prodloužené doby nájmu (tj. do 31.5.2019) lze po dohodě obou stran změnit dobu nájmu na dobu neurčitou, a to dodatkem k této smlouvě.

čl. 5

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním pronajatých prostor

- 5.1.** Nájemné a platby za služby za kalendářní měsíc jsou stanoveny po dohodě smluvních stran takto:
- | | |
|------------------------|--|
| a) Nájemné: | 7 000,- Kč / měsíc bez DPH |
| b) Elektrická energie: | dle skutečně odebraného množství (dle elektroměru pro restauraci a elektroměru pro osvětlení hřiště) |
| c) Teplo pro vytápění: | zálohově 1 800,- Kč / měsíc bez DPH |
| d) Studená voda: | zálohově 800,- Kč / měsíc bez DPH |
- Vzhledem k nutným úpravám se obě strany dohodly, že vlastní nájemné za první dva měsíce platnosti smlouvy nebude fakturováno.
- 5.2.** Platba dle odst. 5.1. a) tohoto článku bude prováděna na základě faktury vystavené pronajímatelem v běžném měsíci. Faktura bude vystavena dle zákona a její splatnost bude 10 dní.
- 5.3.** Platba dle odst. 5.1. b) tohoto článku bude prováděna na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy za uplynulý měsíc. Faktura bude vystavena dle zákona a její splatnost bude 10 dní.
- 5.4.** Platba dle odst. 5.1. c), d) tohoto článku bude prováděna na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem v běžném měsíci. Faktura bude vystavena dle zákona a její splatnost bude 10 dní.
- 5.5.** Zálohové platby za teplo a studenou vodu budou 1x ročně zúčtovány dle skutečně odebraného množství tepla a studené vody pro objekt, a to ve výši 50 % z celkové fakturované ceny pronajímateli.
- 5.6.** Peněžitý závazek nájemce bude splněn okamžikem, kdy příslušná peněžitá částka bude připsána na účet pronajímatele, tím není dotčena možnost, aby nájemce uhradil částku ve sjednané době v hotovosti.
- 5.7.** Nezaplacení nájemného či služeb souvisejících s nájmem řádně a včas je skutečností opravňující pronajímatele odstoupit od této smlouvy. Nájemce s touto podmínkou výslovně souhlasí a dále souhlasí s tím, že v případě nezaplacení bude vymáhána celá částka včetně případné dotace. Účinky odstoupení pak dle výslovné dohody účastníků nastávají ode dne doručení písemného odstoupení nájemci, tj. účinky ex nunc. Odstoupením od smlouvy tedy není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, na zaplacení smluvní pokuty, úroku z prodlení apod.

- 5.8.** Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z fakturované částky za každý započatý den prodlení s úhradou faktury.
- 5.9.** Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. červnem 2016, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

čl. 6 Povinnosti nájemce

- 6.1.** Nájemce je povinen:
- a) užívat prostory, které mu jsou touto smlouvou vyhrazeny k užívání, jako řádný hospodář,
 - b) zajistit na své náklady běžný úklid a svoz odpadu s tím, že platbu za odpad hradí pronajímatel, nájemce je povinen nádobu na odpad v určený čas přemístit na místo svozu
 - c) vykonávat na své náklady běžnou údržbu pronajatého nebytového prostoru, tj. restaurace, prostoru šaten a venkovního hřiště s umělým povrchem, tj. je zodpovědný za běžný úklid celého areálu (např. odpadky, čištění kanálků kolem hřiště, zametání a úklid zpevněných ploch,)
 - d) dodržovat provozní řád budovy, požární řád a poplachové směrnice,
 - e) zdržet se jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon užívacích práv ostatních uživatelů v budově,
 - f) dbát na ochranu majetku pronajímatele před úmyslným poškozením,
 - g) reklamy svých sponzorů umísťovat pouze v podobě, která bude předem písemně odsouhlasená pronajímatelem,
 - h) umožnit vstup zdarma do předmětného sportovního areálu těmto subjektům: kluby sdružené v SSK (Sdružení sportovních klubů Litvínov) a žákům SSŽŠ (hodiny tělesné výchovy) – podrobněji čl. 8 této smlouvy
 - i) umožnit vstup zdarma do předmětného sportovního areálu dětem do 15 let věku zdarma, pokud to neomezí subjekty z bodu h) tohoto odstavce a uživatele, kteří areál využívají za úplatu
 - j) zajistit na své náklady a ve své režii drobnou údržbu celého areálu, tj. údržbu, kterou nájemce zvládne svépomocí
 - k) neprovádět žádné stavební úpravy v objektu bez předchozího písemného svolení pronajímatele
 - l) zajistit provoz restaurace v souladu s obecně platnými právními předpisy (revize elektro přístrojů, BOZP, požární ochrana)
 - m) do 14 dnů od podpisu smlouvy nájemce předloží pronajímateli pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu

čl. 7 Povinnosti pronajímatele

- 7.1.** Pronajímatel se zavazuje:
- a) udržovat objekt, ve kterém se nalézá předmět nájmu, ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu nájmu,
 - b) umožnit nájemci nerušené užívání prostor sjednaných touto smlouvou a v souladu s touto smlouvou,
 - c) nepronajímat nebytové prostory, jež jsou předmětem této smlouvy, třetím osobám.
 - d) nepronajímat víceúčelové hřiště třetím osobám za úplatu, tj. pronajímatel nebude toto hřiště komerčně využívat
 - e) umožnit nájemci krátkodobé komerční pronájmy víceúčelového hřiště třetím osobám
 - f) zajistit úklid sněhu a sekání trávy, dále pak nutné opravy, které nezvládne nájemce svépomocí

čl. 8

Využívání areálu a provoz a rozvoj restaurace

8.1. Nájemce bude moci využívat přilehlé hřiště s umělým povrchem včetně přilehlých šaten ke krátkodobému komerčnímu pronájmu třetím osobám. Zisk z tohoto pronájmu bude ziskem nájemce restaurace. Tento komerční pronájem bude umožněn za těchto podmínek:

- ✓ Přednostní vstup na hřiště mají žáci SSZŠ (hodiny tělesné výchovy či jednorázové akce SSZŠ), a to zdarma – termíny využití hřiště pro školu jsou ve všední dny během školního roku od 07:00 do 16:00 hod.
- ✓ Přednostní vstup na hřiště mají sportovní kluby sdružené v SSK (pravidelné tréninkové jednotky či jednorázové akce oddílů), a to zdarma – pravidelné termíny jsou ve všední dny od 16:00 do 18:00 hod., další termíny využití hřiště, zejména o víkendech, sdělí kluby nájemci minimálně s měsíčním předstihem
- ✓ Při komerčním využívání hřiště je možnost využít i přilehlé sportovní šatny a sociální zařízení
- ✓ V případě, že hřiště nebude využíváno komerčně, oddíly sdruženými v SSK ani SSZŠ, bude samotné hřiště k dispozici dětem a mládeži pro sportovní vyžití, a to zdarma – hřiště bude volně přístupné
- ✓ Pronajímatel hřiště nebude komerčně využívat, pokud nebude jednorázově dohodnuto jinak
- ✓ Nájemce zajistí běžný úklid a údržbu hřiště a šaten
- ✓ Výše ceny za komerční pronájem a četnost komerčních pronájmů je zcela v kompetenci nájemce restaurace

8.2. Provoz a využití restaurace bude přizpůsobeno blízkosti školy a činnosti sportovních oddílů využívajících přilehlé hřiště s umělým povrchem, stejně jako veřejnosti z okolí. Obě strany se dohodly, že se jedná zejména o tyto body:

- ✓ Restaurace bude otevřena minimálně v době konání sportovních akcí v areálu pořádaných jak kluby sdruženými v SSK, tak i přilehlou SSZŠ
- ✓ Otvírací doba bude přizpůsobena akcím konaným v areálu dle dohody s pořadatelem akcí
- ✓ Sortiment restaurace bude cenově i druhově uzpůsoben dětem a mládeži, např. točená limonáda, cukrovinky, lehké občerstvení (párek v rohlíku,) apod.
- ✓ Rozšíření využití venkovní terasy (venkovní stolování, gril,)
- ✓ Pořádat turnaje pro širokou veřejnost (např. fotbal, badminton, házená, šipky)

8.3. Nájemce se zavazuje dle svého podnikatelského záměru k těmto dalším závazkům:

- ✓ Doplnit vybavení kuchyně tak, aby zařízení vyhovovalo provozním i hygienickým požadavkům
- ✓ Zlepšit audiovizuální techniku v restauraci, nový projektor a TV
- ✓ Po převzetí restaurace vymalovat a provést drobné úpravy interiéru restaurace
- ✓ Zabezpečit restauraci elektronickým zabezpečovacím systémem

čl. 9

Ostatní ustanovení

9.1. Nájemce prohlašuje, že pronajatý prostor přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém je a že nebude od pronajímatele vyžadovat žádné jeho úpravy. Obě smluvní strany jsou seznámeny se stavem objektu a v případě větších závad provozního charakteru je pronajímatel připraven tyto závady odstranit.

9.2. Nájemce může svým nákladem upravit pronajatý prostor podle svých potřeb a to za předpokladu, že těmito úpravami nesníží hodnotu pronajatého prostoru a že pro každou úpravu získá písemný souhlas pronajímatele. Za provedené úpravy nebude nájemce požadovat žádnou úhradu.

9.3. Po ukončení užívání pronajatého prostoru podle této smlouvy uvede nájemce tento prostor na svůj náklad do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

9.4. Za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru (prostor restaurace), odpovídá nájemce.

9.5. Nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v pronajatém prostoru (prostor restaurace), i za škodu, která vznikla působením věcí nebo osob v tomto prostoru se nacházejících.

- 9.6. Ustanovením odst. 9.4. a 9.5. tohoto článku není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce. Není jím dotčena ani odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou zaviněním.
- 9.10. O předání i vrácení předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol podepsaný oběma stranami.

čl. 10

Vstup a další pronajímání

- 10.1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoliv o to požádá. V případě hrozící škody je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor za účelem odvrácení škody či zmírnění jejich následků i bez přítomnosti nájemce.
- 10.2. Nájemce není oprávněn dát pronajatý prostor do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou krátkodobých specifikovaných v čl. 8 této smlouvy.

čl. 11

Závěrečná ustanovení

- 11.1 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe ustanovení původnímu, neúčinnému.
- 11.2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích, přičemž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy. Jakákoliv změna je neplatná, pokud nemá formu písemného číslovaného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 11.3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce účastníků. Nájemce není oprávněn z jakéhokoliv důvodu věci pronajímatele zadržovat, či započíst proti pohledávkám pronajímatele své nebo postoupené pohledávky, či toto jednání nebo jednání obdobné umožnit třetí osobě, to vše bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 11.4. Nedílnou součástí smluvního textu této smlouvy je příloha č. 1 a příloha č. 2.
- 11.5. Smluvní strany po bedlivém seznámení se zněním této smlouvy prohlašují, že je jim znám její smysl a účel, že tato odpovídá projevu jejich vůle, a že k ní přistupují svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, aniž by považovaly být i jediné její ujednání za nesrozumitelné. Na důkaz toho ji podepisují.