

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „**občanský zákoník**“)

1. **Smluvní strany**

SPORTARÉNA TEPLICE příspěvková organizace

Na Stínadlech 3280

415 01 T e p l i c e

zastoupená – Pavlem Tetřevem

IČO 75111187

DIČ CZ75111187

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

NOVAFIT s.r.o.

Na pěnkavce 714

417 12 Proboštov

[REDAKCE]

IČO 09221662

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem, spisová značka C 45441

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále také jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce společně dále též jako „**smluvní strany**“ a každá samostatně jako „**smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

2. Předmět smlouvy

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že pronajímaný majetek je ve vlastnictví statutárního města Teplice a příspěvková organizace ho pronajímá v souladu se zřizovací listinou.

2.2 Pronajímaný prostor tvoří samostatně přístupné místnosti v rámci objektu SPORTARÉNY TEPLICE příspěvkové organizace, se sídlem Na Stínadlech 3280, 415 01 Teplice, s vchodem přes vstupní halu recepce, pro provozování fitness centra včetně zázemí o celkové rozloze 302,46 m². Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží výše uvedené budovy (dále také jen „prostory“). Jedná se o:

Prostor – název dle PD	Číslo místnosti dle PD	Výměra (m²)
1. rozcvičovna	0128a	206,26 m ²
2. sklad rozcvičovny	0128b	29,3 m ²
3. šatna	0125	24,09 m ²
4. WC	0126	12,19 m ²
5. umývárna	0127	5,49 m ²
6. šatna + WC	0119 + 0120	22,78 + 2,35 = 25,13 m ²

2.3 Celková výměra prostor činí **302,46 m²**.

2.4 Předmětem pronájmu je rovněž současně vybavení specifikované v příloze.

2.5 Provozní doba fitness centra se stanovuje od 7.00 do 21.00 hod. denně.

3. Účel nájmu

3.1 Nájemce je oprávněn užívat prostory za účelem provozování fitness centra a dále pak k prodeji potravinových doplňků, sportovních nápojů, sportovního oblečení a jiných doplňků souvisejících s provozem fitness centra.

3.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel, způsobem dle této smlouvy.

4. Doba nájmu a výpověď

4.1 Nájemní vztah se sjednává s ohledem na investice nájemce do prostor a podnikání v nich na dobu určitou od 1.5.2021 do 30.4.2031. Poté se smlouva mění bez dalšího na smlouvu na dobu neurčitou, pokud ani jedna ze stran neoznámí nejpozději do 31.12.2030, že požaduje ukončení nájmu ke dni 30.4.2031.

4.2 Před skončením sjednané doby nájmu jsou pronajímatel a nájemce oprávněni vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů stanovených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku (zejména § 2308 – 2311 OZ). Po změně nájemního vztahu na dobu neurčitou jsou obě strany oprávněny smlouvu vypovědět i bez udání důvodu.

4.3 Výpovědní doba je šestiměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu.

- 4.4** Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pronajímatel má právo na zaplacení smluvní pokuty (jež slouží zejména jako náhrada bezdůvodného obohacení a náhrady újmy) ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného v případě, že nájemce bude v prodlení se splněním povinnosti předat řádně předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, a to za každý den prodlení až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně předá. Pro výpočet denní sazby se použije vzorec měsíční sazba děleno 30 (dny).
- 4.5** Zahájení nájmu spojené s povinností hradit sjednané nájemné a další platby s nájmem související dle této smlouvy je k datu 1.5.2021.

5. Nájemné

- 5.1** Ode dne zahájení nájmu (blíže viz odst. 4.5) se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 2), které bylo dohodnuto ve výši **37 807,50 Kč/měsíc** (125 Kč /m2/měsíc bez DPH).
- 5.2** Nájemce se dále k nájmu zavazuje hradit pronajímatel i paušální platby za dodávky energií a služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu ve výši **15 900 Kč/měsíc** + DPH, a to následovně:
- platba za vodné a stočné v paušální výši 1 900 Kč/měsíc + DPH
 - platba za elektřinu v paušální výši 4 000 Kč/měsíc + DPH
 - platba za teplo v paušální výši 4 000 Kč/měsíc + DPH
 - platba za odbavení klientů fitness centra ve výši 3 000 Kč/měsíc + DPH
 - platba za klimatizaci ve výši 3 000 Kč/měsíc + DPH.
- DPH bude účtována ve výši dle obecně závazného předpisu.
- 5.3** Nájemné dle čl. 5.1 této smlouvy je splatné měsíčně, vždy nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pod variabilním symbolem (09221662). Platby za energie a služby poskytované v souvislosti s pronájmem budou pronajímatelem nájemci pravidelně měsíčně fakturovány v následujícím měsíci včetně příslušného vyčíslení DPH.
- 5.4** Inflační doložka. Smluvní strany se dohodly na zvyšování nájemného v závislosti na výši inflace a to o aktuální index inflace podle indexu Průměrné meziroční míry inflace, HICP (harmonizovaný index spotřebitelských cen). K navýšení nájemného o aktuální index inflace bude docházet vždy zpětně k prvnímu dni kalendářního roku poté, co bude zveřejněn příslušný index za uplynulý kalendářní rok.
- 5.5** Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- 5.6** Náklady spojené s běžnou údržbou a opravami pronajatého nebytového prostoru a pronajatého vybavení do 1 000 Kč za každou jednotlivou opravu zajišťuje a hradí nájemce vlastním nákladem po celou dobu nájmu. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- 5.7** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu nezbytných oprav, které má provést pronajímatel (tj. oprav, které v souladu s odstavcem 5.6 tohoto článku nezajišťuje nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných

oprav. Nájemce se zavazuje umožnit dodavatelským firmám zajišťujícím opravy, které zajišťuje a hradí pronajímatel, přístup do pronajatého nebytového prostoru.

5.8 Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v pronajatém nebytovém prostoru jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.9 Nájemce nese zodpovědnost za veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností, nebo činností osob, kterým umožnil přístup k předmětu nájmu a zavazuje se tuto škodu pronajímateli nahradit.

6. Předání a vrácení prostor

6.1 Pronajímatel se zavazuje předat prostory nájemci nejpozději ke dni zahájení nájmu. O předání prostor bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav prostor v okamžiku předání. Vybavení prostor sportovním a jiným zařízením si budoucí nájemce řeší samostatně (šatny vybaveny lavicemi a skříňkami, umývárny a WC vybaveny standardním sanitárním zařízením). Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu.

6.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí prostor po skončení nájmu se osvědčuje písemným protokolem, podepsaným oběma stranami.

7. Další práva a povinnosti stran

7.1 Povinnosti nájemce

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se nájemce zavazuje plnit zejména tyto povinnosti:

- a) platit nájemné a užívat prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- b) dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce, přičemž nájemce je povinen uhradit veškeré pokuty vyplývající z nedodržení bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů v pronajatých prostorách,
- c) nájemce je povinen respektovat zákaz kouření v celém objektu pronajímatele,
- d) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
- e) nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
- f) vyprodukovaný komunální odpad třídit v souladu se zákonem o odpadech na využitelné složky (papír, sklo, plasty) a na nevyužitelné složky, směsný komunální odpad nesmí obsahovat nebezpečné složky, které by ho činily nebezpečným (rozpouštědla, zářivky a jiný odpad obsahující rtuť, barvy, tiskařské barvy, lepidla a

pryskyřice, baterie a akumulátory, vyřazené elektrické a elektronické zařízení apod.) Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a odpovědnost, v souladu se zákonem o odpadech, odstranit nebezpečné složky komunálního odpadu a všechny odpady, které vzniknou při činnosti nájemce. Odpady vznikající činností externího dodavatele (dodavatelů) nájemce nejsou odpadem pronajímatele, porušení povinností původce odpadů bude řešeno na náklady nájemce.

7.2 Povinnosti pronajímatele

Kromě ostatních povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě se pronajímatel zavazuje plnit tyto povinnosti:

- a) přenechat nájemci prostory ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
- b) zajistit, aby byl nájemci umožněn plný výkon práv, která mu jsou touto smlouvou přiznána,
- c) zajistí, aby po dobu trvání nájmu byla do budovy dodávána následující média (služby):
 1. elektrická energie,
 2. studená pitná voda,
 3. odvod splaškových, odpadních a srážkových vod,
 4. odvoz odpadu.
- d) zajistit úklid pronajatých prostor budovy v pracovní dny v době 06.00 až 07.00 hod, v tomto rozsahu: fitness – rozcvičovna (očista podlahových krytin), šatny (očista podlahových krytin, sanitárního zařízení, vytření dna šatních skříňek),
- e) zajištění kompletního odbavení klientů fitness centra (založení nového klienta a s tím spojené operace, vstup a odchod klienta a s tím spojené operace – přijímání hotovosti, platba kartou, aktivace permanentky apod.) v době: pondělí až pátek 07.00 až 16.00 a 20.00 až 21.00 hod, sobota, neděle, svátek 07.00 až 21.00 hod, 15.6. až 15.9. kalendářního roku 07.00 až 21.00 hod.

8. Závěrečná ustanovení

8.1 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

8.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

8.3 Smluvní strany berou na vědomí, že pokud nebude prokázáno jiná doba dojití, uplatní se domněnka stanovená v ustanovení § 573 občanského zákoníku i pro doručování písemností smluvních stran.

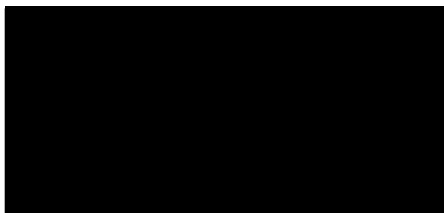
8.4 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

8.5 Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zřizovací listinou pronajímatele, byly splněny veškeré podmínky pro platné uzavření smlouvy vyžadované zákonem o obcích, záměr pronájmu byl řádně schválen a zveřejněn po dobu stanovenou zákonem a uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou statutárního města Teplice dne 26.2.2021 pod číslem usnesení 0080/21 a Radou statutárního města Teplice dne 23.4.2021 pod číslem usnesení 0257/21.

8.6 Tato smlouva byla uzavřena na základě výběrového řízení, uskutečněného v souladu se zákonem o obcích.

8.7 Smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv, jež zajišťuje Pronajímatel.

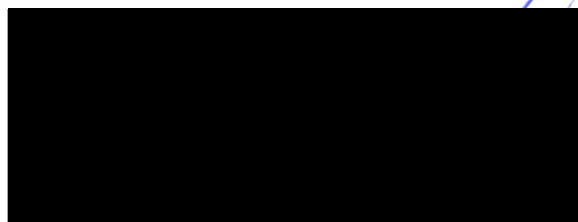
V Teplicích dne 29. 4. 2021




pronajímatel

SPORTARÉNA TEPLICE
příspěvková organizace
Na Stínadlech 3280
415 01 Teplice
Pavel Tetřev
ředitel

V Teplicích dne 29. 4. 2021



nájemce

NOVAFIT s.r.o.
Na pěnkavce 714
417 12 Proboštov

jednatel

Příloha č. 1:
Vybavení

Název a sídlo účetní jednotky:

SPORTARÉNA TEPLICE příspěvková organizace

Na Stínadlech 3280

41501 Teplice

Místnost: 114 Šatna muži - fitness

Číslo	Název	Inv. úsek	Budova	Místnost	Pracovník	Cena MJ	Množství	Datum zařaz.	Účet
DDHM133	Skříň šatní dvoudveřová vč lavičky	31	1	114	31	9 984.00	1.000	01.06.2008	287
Místnost celkem:						9 984.00			

Název a sídlo účetní jednotky:

SPORTARÉNA TEPLICE příspěvková organizace

Na Stínadlech 3280

41501 Teplice

Místnost: 115 Rozcvičovna

Číslo	Název	Inv. úsek	Budova	Místnost	Pracovník	Cena MJ	Množství	Datum zařaz.	Účet
DDHM115	Závěsy oboustrané	1	1	115	2	5 034.00	1.000	01.06.2008	287
DDHM119	Židle otočná pracovní Lyra	31	1	115	2	7 767.00	1.000	01.06.2008	287
DDHM124	Prosklená lednice	31	1	115	2	33 913.00	1.000	01.06.2008	287
DDHM136	Barový pult - rozcvičovna	31	1	115	2	14 697.00	1.000	01.06.2008	287
DDME021	Lavice šatní L=1500 mm, šedá DTD	1	1	115	31	2 440.60	1.000	04.01.2008	877
DDME080	Židle stohovatelná s pulíkem	31	1	115	2	1 900.00	1.000	01.06.2008	877
DDME091	Barová sedačka	31	1	115	2	2 218.00	4.000	01.06.2008	877
DDME145	Koš nášlapný 90L EKWO žlutý	1	1	115	31	1 947.00	1.000	13.02.2014	877
Místnost celkem:						76 570.60			
Organizace celkem:						86 554.60			

Název a sídlo účetní jednotky:

SPORTARÉNA TEPLICE příspěvková organizace

Na Stínadlech 3280

41501 Teplice

Místnost: 115 Rozvíčovna

Číslo	Název	Inv. úsek	Budova	Místnost	Pracovník	Cena	Datum zařaz.	Účet
DHM021	Kuchyně KU 3L	21	1	115	2	60 087.00	01.05.2008	02210
Místnost celkem:						60 087.00		
Organizace celkem:						60 087.00		