

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

Smluvní strany

MĚSTO ROKYCANY

se sídlem Městský úřad Rokycany Masarykovo náměstí 1, 337 01 Rokycany

IČ : 00259047

DIČ : CZ00259047

zastoupené starostou Václavem Kočím

(dále jen „pronajímatel“)

a

TK plus servis s.r.o.

Sídlo: Na Kameni 30, Rokycany 337 01

IČ : 10707123

zastoupené jednatelem Karlem Trachtou

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouva o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání

čl. 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavby plaveckého bazénu, stojící na pozemku parcelní číslo 5076 k.ú. Rokycany, obec Rokycany, okres Rokycany, na adrese Pod Husovými sady 1160, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu v Rokycanech pro obec a katastrální území Rokycany dle specifikace uvedeného na výpisu listu vlastnictví a snímku pozemkové mapy, ve kterém jsou prostory restaurace.
2. Pronajímatel dnem účinnosti této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání a nájemce přijímá do nájmu:
Prostory restaurace na plaveckém bazénu o výměře 162 m², do kterých patří :
 1. vlastní restaurace
 2. sociální zařízení pro návštěvníky restaurace
 3. zázemí pro zaměstnance
 3. přípravná, sklad

čl. 2

Účel nájmu

V článku 1. odst. 2 této smlouvy uvedený nebytový prostor se přenechává nájemci k účelu provozování restaurace.

čl. 3

Doba nájmu

Smluvní strany sjednávají nájem na dobu neurčitou počínaje dnem 1.6. 2021.

čl. 4

Nájemné a způsob jeho placení

1. Počínaje dnem 1.6. 2021 je nájemce povinen hradit pronajímateli za pronájem předmětu nájmu podrobně popsaného v čl. 1 odst. 2 této smlouvy **roční nájemné za 1m² ve výši 1 126,- Kč**, což je roční nájemné ve výši **182 412,- Kč**.
2. Počínaje dnem 1.1. 2022 může být nájemné zvyšováno o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v roce, ve kterém k vyhlášení dojde, počínaje inflační sazbou za rok 2022. Výši upraveného nájemného stanoví a nájemci oznámí pronajímatel.
3. Pronajímatel sděluje nájemci svoje bankovní spojení na Komerční banku a.s., pobočka Rokycany, č. účtu **19-225381/0100, var. symbol 5571307985**.
4. Nájemné je splatné předem v **pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 45 603,- Kč předem**, vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce po čtvrtletí, za který je splátka požadována počínaje dnem účinnosti této smlouvy. Za den úhrady nájemného je smluvními stranami považován den, kdy peněžní částka bude připsána na účet pronajímatele.
5. **Poměrnou část nájemného za 2. čtvrtletí od 1.6. – 30.6. 2021 ve výši 15 201,- Kč zaplatí nájemce na základě vystaveného daňového dokladu po podpisu smlouvy na účet pronajímatele číslo 19-225381/0100, var.symbol 5571307985.**
6. Strany výslovně prohlašují, že v nájemném není zahrnuta cena služeb s nájmem spojených.
7. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s nájmem:
 - a) Dodávku teplé vody.
 - b) Dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod.
8. Odvoz a likvidaci komunálních odpadů hradí nájemce v plné výši na základě smluv uzavřených přímo s dodavatelem těchto služeb.

čl. 5

Odstávky plaveckého bazénu a nároky z toho vyplývající

1. Odstávkou plaveckého bazénu se rozumí jeho plánované nebo neplánované uzavření pro veřejnost.
2. Plánovaná odstávka je obvykle 1. ledna, velikonoční svátek, 24. a 25. prosince a dále po dobu 20 – 60 (dvaceti - šedesáti) kalendářních dnů v období červenec – srpen běžného kalendářního roku. Pronajímatel je povinen termín letní odstávky písemně sdělit nájemci alespoň dva měsíce před jejím zahájením.
3. **Za dobu plánované odstávky podle předchozího odstavce nájemce neplatí nájem.**
4. Pronajímatel je povinen neprodleně informovat nájemce o zahájení neplánované odstávky, jejím důvodu a předpokládané době jejího trvání. Skutečnou dobu trvání neplánované odstávky nájemce a pronajímatel uvedou v zápisu, který pro tento účel po ukončení neplánované odstávky pořídí.
5. **Za dobu neplánované odstávky nájemce neplatí nájem a nemá nárok na náhradu ušlého zisku, či jiných výdajů, které by s odstávkou mohly být spojeny.**

čl. 6

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon nájemních práv k účelu uvedeném v článku 2. této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn majetkovým pojištěním pro případy škod způsobených přírodními živly nebo požárem a zavazuje se toto pojištění hradit ze svých prostředků.
3. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti vyhrazených /tlakových, zdvihacích, elektrických a požárních/ zařízení v předmětu nájmu. Instaluje a zabezpečuje pravidelnou kontrolu, opravy a plnění hasicích přístrojů a nahrazení vyřazených a nefunkčních hasicích přístrojů provozuschopnými.

čl. 7

Povinnosti nájemce

1. Nájemce v souladu s právními předpisy svým jménem a svým nákladem zajišťuje kontrolami, revizemi, zkouškami a prohlídkami ověřování provozní způsobilosti jím vneseným vyhrazených /tlakových, zdvihacích, elektrických a plynových/ zařízení.
2. Nájemce je povinen v pronajatých a společně užívaných prostorech udržovat pořádek a čistotu. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
3. Za bezpečnost práce a technických zařízení, ochranu zdraví při práci, požární ochranu a nakládání s odpady vyplývající z účelu nájmu se činí odpovědným nájemce sám. Náklady na zabezpečení těchto povinností jdou k tíži nájemce.
4. Stavební úpravy může nájemce provádět svým nákladem pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním stanovených povinností vznikla.
6. Nájemce je oprávněn na svůj náklad zajistit pojištění svých věcí a zařízení proti škodám způsobených třetí osobou či živelnými událostmi. Nájemce se zavazuje pojistit svou odpovědnost za škody způsobené zřízením a provozováním účelu nájmu na majetku pronajímatele. **Doklad o uzavření pojistné smlouvy se nájemce zavazuje předložit pronajímateli do jednoho měsíce po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli každou pojistnou událost vzniklou na pronajatých prostorech.**
7. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, které jsou předmětem zájmu (úklid, výměna žárovek, vymalování prostor atd.).
8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce po předchozí domluvě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce nesmí být kontrolou zbytečně obtěžován. Za stejných podmínek umožní nájemce přístup do předmětu nájmu revizním technikům.
9. Nájemce je povinen dodržovat uzavírací dobu restaurace s uzavírací dobou plaveckého bazénu.
10. Nájemce není oprávněn přenechat uvedené prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na zastupování nájemce po dobu jeho pracovní neschopnosti, dovolené, překážek v práci.

11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v prostoru sloužícím k podnikání, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že prostor sloužící k podnikání mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do prostoru sloužící k podnikání v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
12. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

čl. 8

Ukončení nájmu

1. Ukončení nájmu dle této smlouvy se řídí § 2308 a násl. občanského zákoníku a násl. § 2285 a násl. občanského zákoníku.
2. Každá smluvní strana může vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem vypovídána strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
3. Pronajímatel dále může vypovědět nájem
 - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (např. neplacení nájemného),
 - b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v předmětu nájmu nachází,
 - c. má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s ním nebo domem, ve kterém se nachází, naložit tak, že předmět nájmu nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
4. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran.

čl. 9

Smluvní poplatky

1. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku 2 této smlouvy, tj. užívání předmětu nájmu k jinému, nežli zde uvedenému účelu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé porušení, kterou zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne zjištění porušení této povinnosti pronajímatelem a na základě písemné výzvy zaslané nájemci.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedených v článku 7 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za jedno každé porušení povinností zde uvedené, přičemž smluvní pokutu zaplatí nájemce do deseti dnů ode dne, kdy ke zjištění porušení povinností došlo. Zaplacením jakékoli pokuty z této smlouvy se nájemce nezbujuje odpovědnosti za úhradu škod vzniklých porušením dané povinností.
3. Smluvní strany sjednávají výslovně, že smluvní pokutu je strana porušující ustanovení této smlouvy povinna zaplatit i v případě, že dojde k ukončení platnosti této smlouvy.

čl. 10
Závěrečná ustanovení

1. Změny nebo dodatky této smlouvy lze učinit pouze písemnými dodatky dohodou obou smluvních stran. Obě smluvní strany se dohodly, že pokud by některé ustanovení této smlouvy bylo zcela nebo zčásti neúčinné, není tím dotčena platnost ustanovení zbývajících. V takovém případě smluvní strany dohodnou jeho nahrazení novým, které se co nejdříve přiblíží účelu neúčinného ustanovení.
2. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden výtisk. Všechna vyhotovení podepsaná smluvními stranami mají právní účinky originálu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne vstupu nájemce do předmětu nájmu k výkonu účelu nájmu.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek a smlouvu podepisují při prohlášení svobodné vůle prosté omylu ve znění, právech a povinnostech z ní vyplývajících.
5. Město Rokycany ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích v platném znění potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Rokycany veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění záměru pronájmu (vyvěšeno 16.3. 2021., sejmuto 19.4. 2021 podle usnesení rady města č. 14310 ze dne 15.3. 2021) a odsouhlasení či schválení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu. **Souhlas města Rokycany s pronájmem nebytových prostor dle této smlouvy byl dán usnesením č. 14 377 rady města ze dne 27.4. 2021.**

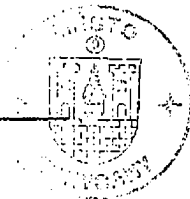
V Rokycanech dne : 05. 05. 2021

V Rokycanech dne : 05. 05. 2021

Pronajímatel:



Václav Kočí
starosta



Nájemce:



Karel Tračička
nájemce

Příloha:

1. Předávací protokol inventáře patřící pronajímateli.