**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání – vnitřní bistro a venkovní bufet v areálu Vodní svět Sareza**

**č. 21SMOU0100000012**

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

**Čl. I**

**Smluvní strany**

**1. Pronajímatel:**

Název: **Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.**

Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 17345

Sídlo: Čkalovova 6144/20, Poruba, 708 00 Ostrava

Jednatel: XXXXX

Kontaktní osoby: XXXXX

XXXXX

IČO, DIČ: XXXXX

Bankovní spojení: XXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

**2. Nájemce:**

Název: **Pavel Kořínek**

Sídlo: XXXXX

IČO, DIČ: XXXXX

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

uzavírají mezi sebou v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

**Čl. II**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem areálu Vodní svět!!!, Sokolská třída 44/2590, 702 00, Ostrava-Moravská Ostrava a Přívoz (dále jen „areál“) a všech objektů určených k pronájmu v tomto areálu v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané na LV č. 3139

2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci v  nemovitosti č. p. 2590/44 občanská vybavenost na pozemku parc. č. 1026/5 zastavěná plocha a nádvoří, tj. v objektu Vodní svět Sareza do nájmu prostory sloužící podnikání (vnitřní bistro) a poskytnutí části nemovitosti ve výše uvedeném areálu na pozemku parc. číslo 1026/5 a 1025/3 k dočasnému nájmu (venkovní bufet), to vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané na LV č. 3139, a závazek nájemce předmětné prostory užívat ke sjednanému účelu a platit za jejich užívání úhradu za nájem a služby spojené s nájmem, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou a v souladu s vůlí obou smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.

**Čl. III**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory vnitřního bistra, terasy a zázemí ve výše uvedené nemovitosti o celkové výměře 219,7 m2, které jsou schematicky zobrazeny v Příloze č. 1, a část nemovitosti (venkovní bufet) o výměře 28 m2 bufet a 25 m2 terasa ve výše uvedeném areálu a dle situačního plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2. Přílohy č. 1 a č. 2 jsou nedílnou součástí této smlouvy.

**Čl. IV**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání, které tvoří předmět nájmu, za účelem jejich využívání nájemcem pro potřeby provozování hostinské činnosti v souladu s předmětem podnikání nájemce, zapsaném ve veřejném rejstříku. V případě ztráty podnikatelského oprávnění k účelu nájmu je povinen nájemce tuto skutečnost bezodkladně pronajímateli oznámit.

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v celém rozsahu podle svého stavebně-technického určení způsobilý, aby jej nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení této smlouvy.

**Čl. V**

**Nájemné**

1. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v článku III. této smlouvy se sjednává po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem na částku v celkové výši XXXXX Kč za období od 1. 6. 2021 do 31. 8. 2021. K celkové částce bude připočtena částka DPH ve výši dle platného znění zákona o DPH v době plnění předmětu smlouvy. U neplátců DPH je cena za pronájem prostor od DPH osvobozena. Sjednaná cena nezahrnuje náklady za služby, ty jsou specifikovány v Čl. VI smlouvy a dle tohoto článku budou vyúčtovány.

2. Nájemné je splatné po dobu trvání smlouvy v měsíčních splátkách ve výši dle čl. V, bodu 1. smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy prvního dne kalendářního měsíce na příslušný kalendářní měsíc se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

3. Jakékoliv zásahy (např. stavební úpravy, rekonstrukce apod.) ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci před započetím jejich provádění. Bude-li nájemce v důsledku prováděných změn omezen v užívání předmětu nájmu, má nárok na přiměřenou slevu z  úhrady za nájem. Slevu z úhrady za nájem v tomto případě sjednají smluvní strany formou písemného dodatku k této smlouvě.

4. Smluvní strany se dohodly, že na úhradu nájemného budou přednostně započítány případné pohledávky nájemce za pronajímatelem.

**Čl. VI**

**Cena služeb**

1. Pronajímatel bude svým jménem zajišťovat nájemci dodávku elektrické energie, tepla, teplé užitkové vody (TUV), studené pitné vody (SPV) a odvoz odpadu.

2. Mezi pronajímatelem a nájemcem bylo dohodnuto, že za dodávky elektrické energie, TUV, SPV, tepla a další služby uvedené v článku VI. bodu 1. uhradí nájemce pronajímateli částku, která bude uvedena na daňovém dokladu vystaveném pronajímatelem a její celková výše bude stanovena součtem níže uvedených položek:

* v případě stanovení ceny paušálem nebo na základě odečtu z podružných měřičů spotřeby bude datum uskutečnění zdanitelného plnění k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce;
* v případě refakturace výše uvedených služeb a energií bude datum uskutečnění zdanitelného plnění datum doručení dodavatelské faktury;
* elektrická energie: cena za dodávku elektrické energie je stanovena paušálně ve výši XXXXX Kč bez DPH celkem za dobu trvání této smlouvy.
* teplo (pouze vnitřní bistro): cena za dodávku tepla je stanovena výpočtem poměru spotřeby tepla a vytápěné plochy a cenou za jednotku tepla pro dané období na základě přijaté faktury od dodavatele tepla za dané období. Cena je stanovena paušálně za období od 1. 6. 2021 do 31. 8. 2021 na částku ve výši XXXXX Kč bez DPH;
* voda (SPV + TUV a stočné): cena je stanovena dle skutečnosti na základě odečtu spotřeby z podružných měřičů. Cena měrné jednotky je shodná s cenou měrné jednotky, jež je fakturována dodavatelem vody za dané období pronajímateli. Pronajímatel vystaví zálohovou fakturu na částku XXXXX Kč za odběr vody. Cena za odběr vody je adekvátní ceně, kterou platí pronajímatel v daném roce za odběr vody příslušným dodavatelům. Pro měření spotřeby vody jsou instalovány podružné měřiče vody. Vyúčtování skutečné spotřeby vody bude provedeno v termínu do 30. 9. 2021, a to k  poslednímu dni účinnosti smlouvy na základě skutečných odběrů vody. Případný nedoplatek je povinen nájemce uhradit pronajímateli do 10 (deseti) dnů ode dne vystavení faktury, případný přeplatek je povinen pronajímatel vrátit nájemci ve stejné lhůtě.
* odvoz odpadu: cena za odvoz odpadu je stanovena paušální částkou v celkové výši XXXXX Kč bez DPH za celou dobu trvání této smlouvy.

3. Částka ve výši 50 % z ceny za nájem, paušální poplatky a ostatní služby musí být uhrazeny na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 10 (deseti) kalendářních dnů. Pronajímatel dále vystaví nájemci zálohovou fakturu na dodávku vody. Pokud nebude ze strany nájemce uhrazena částka ve výši 50 % z ceny za nájem, paušální poplatky a ostatní služby spojené s nájmem ve lhůtě do ..................., je oprávněn pronajímatel jednostranně od této smlouvy odstoupit, neboť se jedná o podstatné porušení této smlouvy. Pokud nebudou ze strany nájemce uhrazeny faktury a zálohové faktury uvedené viz výše ve lhůtě do ....................., je oprávněn pronajímatel jednostranně od této smlouvy odstoupit, neboť se jedná o podstatné porušení této smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být doručeno druhé smluvní straně.

4. Nájemce se zavazuje uhradit celkovou cenu za služby specifikované výše na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel se splatností 14 dnů od jejího vystavení. Faktury pronajímatele budou prostřednictvím elektronické komunikace zasílány e-mailem dle platné legislativy ve formátu PDF z e-mailové adresy pronajímatele sekretariat@sareza.cz na e-mailovou adresu nájemce email.infpavelk@seznam.cz. Nájemce je oprávněn si vytisknout faktury pronajímatele a nakládat s nimi s platností originálu faktury. Nájemce se zavazuje provozovat uvedenou e-mailovou adresu po celou dobu nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem. Změna e-mailové adresy nájemce je umožněna pouze po dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem  a současně po předchozím písemném oznámení nájemce ve lhůtě 10 dní před nabytím platnosti nové e-mailové adresy nájemce. Potvrzení o doručení nájemci nebude pronajímatelem vyžadováno. Nájemce souhlasí se zasíláním faktur v elektronické ve formátu PDF, kdy na každé faktuře bude podpis odpovědného zaměstnance pronajímatele. Tato forma zajišťuje převoditelnost do čitelné formy a splňuje tak náležitosti ustanovení o účetních záznamech dle ustanovení § 33 zákona číslo 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění.

5. V případě provozování televizního nebo rozhlasového přijímače je nájemce povinen přihlásit se k příslušným úhradám na vlastní jméno a hradit poplatky vyplývající z tohoto provozování.

**Čl. VII**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci v souladu s touto smlouvou.

2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.

3. Pronajímatel prohlašuje, že výše uvedená nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, je řádně pojištěna proti živelným událostem. Pojištění vnitřního zařízení pronajatých prostor a zásob v nich se zavazuje zajistit na své náklady nájemce.

4. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám, minimálně na částku 1 mil. Kč (slovy: Jedenmilionkorunčeských). Nájemce předloží nejpozději do 30. 6. 2021 fotokopii pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a doklad o úhradě pojistného a poté po dobu trvání této smlouvy bude předkládat pronajímateli doklad o zaplacení pojištění odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám. V případě, že nájemce tuto svoji povinnost nesplní, jedná se o podstatné porušení této smlouvy a pronajímatel je oprávněn okamžitě vypovědět tuto smlouvu. Okamžitá výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi.

5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách nájemce k provádění údržby nutných oprav elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je to zapotřebí, a to po předchozím odsouhlasení termínu návštěvy s nájemcem. Tím není dotčena povinnost nájemce neprodleně informovat pronajímatele o vzniku havarijního stavu v předmětu nájmu a umožnit mu odstranění havárie i v době mimo dobu uvedenou v předchozí větě.

**Čl. VIII**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn převzít a užívat prostory sloužící podnikání v rozsahu a dle účelu této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.

2. Nájemce prohlašuje, že prostory sloužící podnikání, jejichž nájem je předmětem této smlouvy, si prohlédl, že jsou bez zjevných vad a že jsou způsobilé tak, aby je nájemce užíval pro sjednaný účel nájmu dle ustanovení čl. IV odstavce 1 této smlouvy. Nájemce se je zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s nimi řádně a v souladu s touto smlouvou a péčí řádného hospodáře.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné právnické či fyzické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce je povinen hradit nájemné dle této smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých prostor, včetně drobných oprav, malování a běžné údržby. Obě strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se jedná o jednotlivou opravu nebo údržbu, nepřesáhne-li částku 5.000 Kč (slovy: Pěttisíckorunčeských).

5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli písemně potřebu oprav nad rámec pojmu drobná oprava a běžná údržba dle ustanovení článku VIII, bodu 4. této smlouvy.

6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy v platném znění a řídit se pokyny z revizních zpráv a dále dodržovat hygienické předpisy a předpisy vztahující se k bezpečnosti práce. Dále je nájemce povinen dodržovat „Návštěvní řád areálu“, s jehož platným zněním byl seznámen. Před zahájením vlastní činnosti je nájemce povinen předložit pronajímateli zprávu o revizi všech vlastních používaných spotřebičů.

7. Nájemce byl seznámen s požárním nebezpečím vyplývajícím z charakteru objektu, technologie a používaných látek. Nájemce byl seznámen s požárními únikovými cestami, požárními řády, požárními poplachovými směrnicemi a s rozmístěním věcných prostředků požární ochrany.

8. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v areálu, pokud znečištění těchto ploch způsobí zaměstnanci nájemce nebo jeho návštěvníci, nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce. Nájemce se zavazuje zabezpečit vlastním nákladem likvidaci použitých jedlých olejů, maziv a dalšího nebezpečného odpadu dle hygienických předpisů.

9. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v nemovitosti, v níž se nachází předmět pronájmu. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním prostor sloužících podnikání nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem.

10. Nájemce je oprávněn bezplatně, po dohodě s pronajímatelem, označit vstup do prostor sloužících podnikání s uvedením svého názvu a vykonávané činnosti včetně bezplatného umístění loga k vykonávané činnosti dle této smlouvy.

11. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stavebním úpravám, které provedl s písemným souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí bude pořízen písemný protokol.

12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ke dni ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli prostory sloužící podnikání na základě protokolu o předání a převzetí s tím, že prostory sloužící podnikání budou vyklizeny od všech movitých věcí, které jsou ve vlastnictví nájemce, a prostor bude předán pronajímateli ve stejném stavu, v jakém byl nájemcem převzat, tj. bude zejména provedena výmalba prostorů. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostory sloužící podnikání ke dni ukončení nájmu, je oprávněn pronajímatel od nájemce vymáhat smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: Jedentisíckorunčeských) za každý i započatý den prodlení, kdy bude nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

13. Nájemce bude používat prostory sloužící podnikání, jež tvoří předmět nájmu, v souladu s jejich stavebně technickým řešením. Veškeré adaptační práce, vyplývající z nájemcem požadované změny účelu užívání prostor sloužící podnikání a k jejichž provedení dal nájemci pronajímatel svůj písemný souhlas, hradí nájemce ze svého. Souhlas pronajímatele s provedením stavebních prací nenahrazuje případné závazné stanovisko k tomu oprávněného stavebního úřadu.

14. Nájemce je povinen dbát na to, aby užíváním prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem. Nájemce se dále zavazuje zajistit, aby užíváním prostoru nedocházelo k obtěžování návštěvníků areálu a dalších osob bydlících v blízkosti areálu nadměrným hlukem, hudební produkcí či jiným způsobem, kdy nájemce se zavazuje dodržovat veškeré hygienické předpisy vztahující se k přípustným hladinám hluku. V případě, že pronajímateli bude uložena jakákoliv sankce ze strany správního orgánu či státního orgánu za porušení těchto předpisů, zavazuje se příslušnou sankci a veškeré náklady s tím vzniklé uhradit nájemce pronajímateli. V případě, že nájemce v době trvání platnosti smlouvy poruší tento svůj závazek spočívající v tom, že bude zjištěno překročení hygienických norem z důvodu hudební produkce nájemce, jedná se o porušení nájemní smlouvy zvlášť závažným způsobem a pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu výpovědí z nájmu bez výpovědní doby.

15. Nájemce je oprávněn dle potřeby použít sociální zařízení umístěné ve správní budově areálu.

16. Nájemce je oprávněn provádět zásobování předmětu nájmu motorovými vozidly jen do zahájení a po skončení řádné provozní doby areálu, nejdéle však jednu hodinu po zavírací době areálu, z důvodu bezpečnosti návštěvníků a nájemců. Pokud je areál uzavřen, má nájemce vstup umožněn po dohodě s vedoucím areálu. Pro parkování vozidla bude nájemci přiděleno místo.

**Smlouva o pronájmu movitých věcí**

**Čl. IX**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je pronájem movitých věcí v prostorách nacházejících se v nemovitosti č. p. 2590/44 občanská vybavenost na pozemku parc. č. 1026/5 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané na LV č. 3139, tj. v objektu Vodní svět Sareza na adrese Sokolská třída 2590/44, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava. Pronajímatel je výlučným vlastníkem této nemovitosti a nájemce zde má v pronájmu prostory. Specifikace movitých věcí je uvedena v Příloze č. 3, jež je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že tyto movité věci jsou pojištěny.

2. V případě, že dojde k ukončení Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání dohodou, výpovědí či odstoupením od smlouvy, končí zároveň i Smlouva o pronájmu movitých věcí.

**Čl. X**

**Účel pronájmu movitých věcí**

Účel pronájmu movitých věcí je poskytování servisu nezbytného k provozování účelu nájmu prostor sloužících podnikání, jež jsou specifikovány výše ve Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání, tj. pro potřeby provozování hostinské činnosti.

**Čl. XI**

**Cenové a platební podmínky**

1. Cena za užívání pronajatých movitých věcídle Přílohy č. 3 ve vnitřním bistru se sjednává na XXXXKč bez DPH za období od 1. 6. 2021 do 31. 8. 2021.

2. Nájemce se zavazuje hradit sjednanou cenu za pronájem movitých věcí ve vnitřním bistru v plné výši v měsíčních platbách. Pronajímatel vystaví na příslušný kalendářní měsíc nájemci daňový doklad - fakturu s datem uskutečnění zdanitelného plnění první den příslušného měsíce a splatností 14 dnů od data vystavení daňového dokladu. V případě prodlení s úhradou faktury je pronajímatel oprávněn fakturovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a nájemce je povinen tuto fakturu uhradit.

**Čl. XII**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. V případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou v budoucnu neplatnými nebo neúčinnými, zavazují se smluvní strany nahradit tato ustanovení právně relevantními dohodami tak, aby byl zachován účel této smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn pronajatou věc užívat k jiným účelům, než k účelu dohodnutému touto smlouvou a bere na vědomí, že její užití k jinému účelu bude považováno za podstatné porušení smlouvy. Nájemce dále není oprávněn pronajatou věc přenechat k užívání jiným osobám bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn rovněž ji přemísťovat z místa, ve kterém byla umístěna při podpisu této smlouvy.

3. Nájemce je povinen o pronajatou věc pečovat řádně, s péčí řádného hospodáře, chránit ji před poškozením, ztrátou, zničením, to vše na své vlastní náklady. Nájemce dále bere na vědomí, že pronajatý movitý majetek netvoří komplexní vybavení kuchyně pro okamžité zahájení provozu v souladu s příslušnými hygienickými předpisy. Ostatní potřebné vybavení si doplní nájemce z vlastních prostředků a na vlastní zodpovědnost.

4. Pronajímatel neodpovídá za movité věci a zboží, které jsou v majetku nájemce a které budou umístěny v pronajatých prostorech nebo souvisejících prostorech.

**Čl. XIII**

**Okamžitá výpověď smlouvy**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn okamžitě vypovědět tuto smlouvu, pokud nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele, která mu bude doručena, opětovně závažným způsobem poruší podmínky sjednané touto smlouvou. Smlouva končí dnem doručení okamžité výpovědi. O předání  a převzetí  pronajatých prostor bude pořízen písemný protokol.

**Čl. XIV**

**Společná ustanovení**

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou s účinností od 1. 6. 2021 do 31. 8. 2021.

2. Nájem končí:

1. uplynutím sjednané doby nájmu
2. výpovědí
3. dohodou smluvních stran.

ad a)Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby dle této smlouvy.

ad b)Na skončení nájmu výpovědí se použije ustanovení § 2308 a následující zákona číslo 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím sjednané doby:

* ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen
* přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
* poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Nájem na dobu určitou může pronajímatel vypovědět nájemci i před uplynutím sjednané doby:

* má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat; nebo
* porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než 7 dnů v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba je dvouměsíční a počíná běžet prvního dne následujícím po dni, kdy bude výpověď doručena pronajímateli či nájemci.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nad rámec výpovědních důvodů citovaných shora, je oprávněn pronajímatel vypovědět smlouvu o nájmu v případě, že bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší než 10 dnů od lhůty splatnosti jednotlivých faktur. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v tomto případě se sjednává sedmidenní výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne následujícího po dni, kdy pronajímatel doručí výpověď nájemci. V případě, že pronajímatel doručí nájemci výpověď z nájmu bez výpovědní doby, je povinen nájemce do 3 (tří) dnů ode dne doručení výpovědi z nájmu bez výpovědní doby vyklidit předmět nájmu. V případě, že nájemce předmět nájmu ve stanovené lhůtě nevyklidí, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši XXX Kč za každý i započatý den, kdy nevyklidil předmět nájmu ve stanovené lhůtě.

ad c)Smluvní strany se dohodly, že nájem prostoru sloužícího podnikání může být před uplynutím sjednané doby ukončen písemnou dohodou o skončení nájmu k určitému datu.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude provozovat prostory sloužící podnikání tak, aby provozní doba zpravidla zahrnovala dobu provozu areálu. Dále se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je vždy povinen nájemce upozornit na dobu, kdy nebude nájemce moci řádně užívat předmět nájmu (např. při výlukových pracích apod.), pronajímatel pak vždy uvede zejména počátek a konec této doby.

4. Jednotlivé faktury vystavené pronajímatelem dle této smlouvy musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění.

5. Nezaplatí-li nájemce do daného termínu splatnosti na základě faktury vystavené za nájem a služby spojené s nájmem, příslušnou fakturovanou částku, dohodli se pronajímatel a nájemce, že pronajímatel je oprávněn vymáhat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou faktury. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

6. Písemnosti dle této smlouvy se považují za doručené i tehdy, když některá smluvní strana jejich doručení odmítne bezdůvodně nebo jinak jejich doručení zmaří.

**Čl. XV**

**Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré změny a dodatky této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a smlouvy o nájmu movitých věcí je nutno činit písemně formou dodatků ke smlouvě jako takových označených a chronologicky číslovaných. Pro účely doručování jsou rozhodné adresy účastníků uvedené v záhlaví této smlouvy.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. V tom případě se účastníci smlouvy zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

3. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v kontaktním místě Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Ostravě.

4. Pronajímatel má zájem na tom, aby nájemce uzavřel kupní smlouvy na přímé dodávky veškerého sortimentu výrobků a zboží z produkce níže uvedených dodavatelů, neboť tito vynakládají značné finanční prostředky do reklamních ploch umístěných v prostorách a na objektech ve vlastnictví společnosti SAREZA. Tyto prostředky jsou následně použity na financování provozu, údržby a zhodnocování areálů a současně na zkulturňování prodeje v zařízeních, v nichž je návštěvníkům poskytováno občerstvení.

Smluvní dodavatelé: Pivovary Staropramen s.r.o., Kofola a.s., UNILEVER ČR, spol. s r.o. Jakékoliv rozšíření a změny seznamu dodavatelů budou předmětem dodatku k této smlouvě.

5. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem 1. 6. 2021, kdy započne pronájem dle této smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv, pokud předmětná smlouva uveřejnění podléhá, zajistí společnost Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s. r. o. Pronajímatel tímto prohlašuje, že cenová ujednání uvedená v této smlouvě mají povahu obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  a jsou dle § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, vyloučena z uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nich každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 - Půdorys pronajatých prostor

Příloha č. 2 - Situační plánek areálu

Příloha č. 3 - Specifikace movitých věcí k pronájmu

8. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojí své podpisy.

V Ostravě dne 30. 5. 2021

za pronajímatele: za nájemce:

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

**Ing. Jaroslav Kovář Pavel Kořínek**

jednatel společnosti

Sportovní a rekreační zařízení města Ostravy, s.r.o.