

S M L O U V A
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání SMF/3701/2021
uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

čl.I.

Smluvní strany

I.1.

Město Náchod, se sídlem v Náchodě, Masarykovo náměstí 40, PSČ 547 01,
IČO: 00272868, DIČ: CZ00272868
bankovní spojení Komerční banka, a.s., pob. Náchod, č.ú. xx, variabilní symbol xx
zastoupené místostarostkou Ing. Pavlou Maršíkovou

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

I.2.

Hotel Service Plus, s.r.o., se sídlem třída T. G. Masaryka 260, 552 03 Česká Skalice
IČO: 25919318, DIČ: CZ25919318
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl C, vložka 14433
zastoupená jednatelem Martinem Adlofem

dále jen **nájemce** na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

čl.II.

Předmět a účel nájmu

II.1. Pronajímatel je na základě zákona č. 172/1991 Sb. mimo jiné vlastníkem stavební parcely č. 2871 vedené jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3443 m², jejíž součástí je budova bez čp/če - objekt občanské vybavenosti (objekt zimního stadionu) v obci a katastrálním území Náchod. Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Náchod u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.

V levé části na tribuně u prosklené stěny zimního stadionu je umístěn prodejní stánek ve vlastnictví pronajímatele, který je předmětem této nájemní smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel zároveň prohlašuje, že jeho smluvní volnost a dispozice s předmětem nájmu není ničím omezena. Dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně-technické dokumentace, svého stavebně-technického určení, jakož i prohlášení pronajímatele vhodný pro účel nájmu.

II.2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu umístěný na tribuně u prosklené stěny zimního stadionu, který je součástí stavební parcely č. 2871 v obci a katastrálním území Náchod.

Grafické znázornění umístění předmětu nájmu je vyznačeno na zákresu v příloze č. 1 této smlouvy, který je její nedílnou součástí.

II.3. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci za účelem poskytování drobného občerstvení.

čl.III.

Nájemné

III. 1. Účastníci smlouvy se dohodli, že výše nájemného činí 1.331,25 Kč/měsíc + DPH.

III. 2. Účastníci smlouvy se dohodli, že nájemce bude pronajímateli platit nájemné v celkové výši 1.331,25 Kč/měsíc + DPH vždy do 20. dne příslušného měsíce na účet vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Náchod, číslo účtu xx, variabilní symbol xx. Za datum zdanitelného plnění je považován 20. den příslušného měsíce.

III. 3. Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu již před účinností této smlouvy, a to v období od 1.5.2021 do 30.6.2021. S odkazem na ustanovení § 2991 a násl. občanského zákoníku se smluvní strany dohodly na úhradě úplaty za užívání předmětu nájmu (vydání bezdůvodného obohacení) v poměrné výši nájemného sjednaného touto smlouvou, tj. v dohodnuté výši 1.331,25 Kč/měsíc + DPH, celkem tedy ve výši 2.662,5 Kč + DPH, a to za období od 1.5.2021 do 30.6.2021.

III. 4. Nájemce uznává tento svůj závazek co do důvodu i výše a zavazuje se uhradit úplatu za užívání předmětu nájmu za období od 1.5.2021 do 30.6.2021 v celkové výši 2.662,5 Kč + DPH na číslo účtu a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy, obojí do 31.7.2021. Za datum zdanitelného plnění je považováno datum splatnosti 31.7.2021.

III. 5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se sjednává smluvní úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní strany si dále sjednaly v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného delším jak jeden měsíc, že pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit.

čl.IV.

Služby s nájmem spojené

IV.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za spotřebovanou elektrickou energii a za spotřebovanou vodu a odvádění odpadních vod dle skutečné spotřeby zaznamenané na odpočtových měřidlech náležejících k předmětu nájmu.

IV.2. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu s odbornou firmou, nebo zajistit likvidaci odpadu jiným vhodným způsobem.

IV.3. Spotřebovanou elektrickou energii a vodu a odvádění odpadních vod se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na základě faktur vystavených pronajímatelem dle skutečné spotřeby k 31.12. příslušného roku. Pronajímatel se zavazuje vystavit faktury do jednoho měsíce poté, co budou pronajímateli tyto služby vyúčtovány ze strany jejich dodavatelů. Splatnost faktur se sjednává do 15 dnů ode dne vystavení pronajímatelem.

IV.4. Nájemce se zavazuje zajistit si a uhradit vymalování předmětu nájmu a úklid předmětu nájmu.

čl.V.

Práva a povinnosti pronajímatele

V.1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno, a umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

V.2. Pronajímatel prohlašuje a odpovídá za to, že veškerá technická zařízení odpovídají bezpečnostním a provozním předpisům a jejich chod odpovídá závazným právním a technickým normám. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními, požárními, hygienickými a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám.

V.3. Oznámi-li to pronajímatel ve sjednané lhůtě, tj. tři dny předem, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné kontroly, opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci touto činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

čl.VI.

Práva a povinnosti nájemce

VI.1. Nájemce se zavazuje zajišťovat občerstvení pro návštěvníky zimního stadionu vždy při veřejném bruslení, hokejových zápasech, večerním bruslení a při dalších akcích. Dále se nájemce zavazuje zabezpečit potřebný sortiment rychlého občerstvení.

VI.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné.

VI.3. Nájemce potvrzuje, že se seznámil s provozním a požárním řádem zimního stadionu a zavazuje se jej dodržovat při provozování své činnosti.

VI.4. Nájemce prohlašuje, že zná svoje povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienických předpisů, předpisů o ochraně majetku a požární ochraně a provozně-technických předpisů. Dále se zavazuje dodržovat kromě jiného zákon č. 379/2005 Sb., o opatřeních k ochraně před škodami působenými tabákovými výrobky, alkoholem a jinými návykovými látkami, v platném znění. Zavazuje se užívat předmět nájmu v souladu s těmito předpisy a řádným způsobem a uhradit veškeré škody vzniklé provozováním své činnosti bez ohledu na jejich zavinění.

VI.5. Nájemce se zavazuje, že vždy po ukončení provozu prodejního stánku zajistí provedení úklidu okolí stánku.

VI.6. Nájemce je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (např. kapající kohoutek, ucpaný odtok, ulomená klika u dveří apod.). Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a opravy považují údržbu a opravy do částky 1.000,- Kč v jednotlivém případě.

VI.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu řádně a včas oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

VI.8. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava předmětu nájmu nesnese odkladu, náklad při opravě, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů.

VI.9. Nájemce je oprávněn zabezpečit předmět nájmu dle svojí potřeby. Nájemce užíval předmět nájmu již před účinností této smlouvy a opatřil předmět nájmu se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu svým označením. Při skončení nájmu odstraní nájemce označení, kterým předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu na vlastní náklady.

VI.10. Zřídit k předmětu nájmu užívací právo třetí osobě - podnájem může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

VI.11. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z dohodnutého účelu nájmu, nebo pokud by tato změna nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

VI.12. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

VI.13. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani úpravy měnící charakter předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

čl.VII.

Pojištění

VII.1. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost, kde se nachází předmět nájmu, je pojištěna proti živelným rizikům. Nájemce se zavazuje pojistit provozování své činnosti.

čl.VIII.

Doba nájmu a jeho skončení

VIII.1. Smlouva se uzavírá na dobu **u r č i t o u** s účinností od 1.7.2021 do 30.6.2026.

VIII.2. Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

VIII.3. Pronajímatel může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními článku VI. této

smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

Za hrubé porušení povinnosti účastníci výslovně považují zejména skutečnost, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, tedy neužívá předmět nájmu jako řádný hospodář, bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele přenechal předmět nájmu do podnájmu, provádí bez souhlasu pronajímatele úpravy předmětu nájmu, užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, neoznámí řádně a včas potřebu oprav, které má provést pronajímatel a pod.

VIII.4. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

VIII.5. Výpovědní doba je tříměsíční.

VIII.6. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

VIII.7. Nájemní poměr lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.

VIII.8. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli, nebo jím písemně zmocněnému zástupci, předmět nájmu, včetně klíčů, bez nároku na zajištění náhradních prostor, v řádném stavu (vyklizený a čistý), který odpovídá běžnému opotřebení. Zároveň jsou smluvní strany povinny do 30 dnů po skončení nájmu vyrovnat veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

VIII.9. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a vyklizený jej nepředá pronajímateli v den skončení nájmu, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. Tím není dotčena povinnost hradit úhradu za užívání předmětu nájmu.

čl.IX.

Volba práva a příslušnosti soudu

IX.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že právní jednání a vztahy, založené touto smlouvou, se řídí právním řádem České republiky, zejm. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IX.2. Účastníci se zavazují veškeré spory přednostně řešit smírnou cestou. Dále se smluvní strany dohodly, že příslušný k projednání sporů, vzniklých z tohoto smluvního vztahu, bude věcně a místně příslušný obecný soud pronajímatele.

čl.X.

Inflační doložka

X.1. Nájemné v roce 2022 a v letech následujících může být upravováno v návaznosti na cenový vývoj a může být každý rok automaticky jednostranně zvyšováno o výši inflace předchozího kalendářního roku, stanovenou inflačním indexem (v návaznosti na růst cen

služeb a spotřebního zboží) vydávaným Českým statistickým úřadem v Praze. Toto zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit ihned od data vyúčtování výše inflace pronajímatelem. Rozdíl již zaplaceného nájemného za období od 1. ledna každého roku do data vyúčtování inflace pronajímatelem, se nájemce zavazuje uhradit do 14 dnů od data vyúčtování.

čl.XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

XI.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.

XI.2. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Náchoda dne 28.6.2021 usnesením č. 143/3065/21, pod číslem akce **6263/2021**.

Záměr obce pronajmout prodejní stánek dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením oznámení na úřední desce Městského úřadu Náchod (včetně elektronické) ode dne 26.5.2021 do dne 10.6.2021.

XI.3. Tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění do registru smluv pronajímatel (město Náchod).

XI.4. Veškeré dodatky, přílohy a změny této nájemní smlouvy musí být vyhotoveny v písemné formě a řádně podepsány oprávněnými zástupci obou stran této smlouvy.

XI.5. Smluvní strany jsou povinny navzájem se informovat o jakékoliv změně údajů, zejména změně adresy. V případě pochybnosti se má zásilka za doručenu třetího dne po jejím odeslání, pokud byla zaslána doporučenou poštou na adresu účastníka smlouvy uvedenou v jejím záhlaví nebo upřesněnou v průběhu trvání smluvního vztahu.

XI.6. 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 obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

XI.7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, a že byla uzavřena podle jejich vážné vůle, určitě, srozumitelně a v souladu s dobrými mravy. Na znamení souhlasu s celým obsahem této smlouvy oprávnění zástupci stran této smlouvy smlouvu ve čtyřech originálních vyhotoveních vlastnoručně níže uvedeného dne podepisují. Tři vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

Příloha č. 1: zakres umístění předmětu nájmu

V Náchodě dne 30.6.2021

Pronajímatel:

Město Náchod

V Náchodě dne 1.7.2021

Nájemce:

Hotel Service Plus, s.r.o.

.....
zast. místostarostkou
Ing. Pavlou Maršíkovou

.....
zast. jednatelem
Martinem Adlofem