

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a o nájmu movitých věcí

SP 2021/27

uzavřená dle ustanovení § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb.
Občanského zákoníku v platném znění mezi:

Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.

Se sídlem: Frýdek-Místek, Na Příkopě 3726, PSČ: 738 01
Zastoupena: Ing. Janem Damkem, jednatelem obchodní společnosti
Zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914
IČ: 26829495
DIČ: CZ26829495
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 236811918/0300
Kontaktní osoba:
Kontaktní údaje:
dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

PASSION FOR FOOD s.r.o.

Se sídlem: Nová Dědina 996, Frýdlant, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí
Zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 65509
Zastoupena: Ing. Ondřejem Dubjelem, jednatelem obchodní společnosti
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.
Číslo účtu: 9274220001/5500
IČ: 04892631
DIČ: CZ04892631
Kontaktní osoba: Ing. Ondřej Dubjel
Kontaktní údaje:
dále jen „Nájemce“ na straně druhé

Preambule

1. Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 4486/103 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 927 m², jehož součástí je stavba č.p. 2447 budova krytého aquaparku a pozemku p. č. 4486/9 ostatní plocha, vše v k. ú. Místek, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek v katastru nemovitostí pro obec Frýdek-Místek, k. ú. Místek na listu vlastnictví 9342.

Předmět nájmu

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do dočasného užívání nájemní prostory v 1. a 2. NP, o výměře 290,1 m², v budově č.p. 2447, specifikované bodu 1. této Smlouvy,
Za pronajímatele formálně a věcně přikontroloval: Za nájemce formálně a věcně přikontroloval:

SPORTPLEX F≈M

zakreslené v **Příloze č.1.**, a soubor movitých věcí, tvořících vybavení restaurace a kuchyně specifikovaných v **Příloze č. 4**, a to za účelem provozu restaurace a činnosti s tím spojených.

3. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že jim není známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu movitých věcí bránila.
4. Nájemce podpisem této Smlouvy prohlašuje, že jeho předmětem podnikání je živnostenské oprávnění, jenž odpovídá účelu dle bodu 2. této Smlouvy, pro který byl předmětný prostor pronajat. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku nájemce tvoří jako **Příloha č. 2** nedílnou součást této Smlouvy.
5. Nájemci je umožněno, mimo pronajatý prostor, využívání výlevky a prostoru pro uskladnění čistících prostředků.
6. Předmětem této Smlouvy je nájem nebytových prostor v budově krytého aquaparku uvedeného výše, o celkové výměře 290,1 m². Pronajímané prostory jsou členěny následovně:

- 2.36 Restaurace – suchý provoz 52,2 m²
- 2.37 Obslužný pult – restaurace 18,10 m²
- 2.38 Obslužný pult – sauna 8,20 m²
- 2.40 Kuchyňský provoz – 38,30 m²
- 2.42 Kuchyně – kancelář 4,60 m²
- 2.43 Podesta obslužného schodiště 1,80 m²
- 2.44 Restaurace – mokrá provoz 120,80 m²
- 1.49 Kuchyně – zádveří 2,70 m²
- 1.50 Kuchyně – chodba + schodiště 16,20 m²
- 1.51 Sklad odpadků 5,10 m²
- 1.52 Šatna personálu kuchyně 5,20 m²
- 1.53 Sprcha personálu kuchyně 2,90 m²
- 1.54 WC personálu kuchyně 2,20 m²
- 1.55 Hrubá přípravná zeleniny 5,60 m²
- 1.56 Sklad potravin 6,20 m².

Účel nájmu

7. Nájemce bude najímané prostory sloužící podnikání, uvedené bodu 6., užívat pouze k zajištění restauračního provozu a činností s tím spojených.
8. Nájemce bere na vědomí, že musí svou provozní dobu v objektu přizpůsobit provozní době krytého aquaparku, a to minimálně v časech:

Po	12:00-21:00
Út-Pá	11:00-21:00
So, Ne, Sv	10:00-21:00

9. Mimo uvedenou provozní dobu krytého aquaparku specifikovanou v bodu 8. této Smlouvy, může Nájemce zázemí restaurace využívat pro svou cateringovou činnost. Pro vstup do areálu objektu bude v tomto případě využíván boční vchod.

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

Služby

10. V zájmu řádného užívání prostoru sloužícího podnikání bylo dohodnuto, že Pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:
 - 10.1. dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě
 - 10.2. dodávku el. Energie
 - 10.3. odvoz odpadů
 - 10.4. dodávku zemního plynu
11. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit Pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při odstraňování těchto závad.
12. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci a Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele předmět nájmu v den počátku nájmu. Strany stvrdí předání a převzetí předmětu nájmu podpisem předávacího protokolu, v němž bude popsán stav předmětu nájmu, čísla elektroměru pro odečet spotřeby elektrické energie, počáteční stav elektroměru, číslo vodoměru a počáteční stav vodoměru, číslo plynoměru a počáteční stav plynoměru. Každá strana obdrží jedno vyhotovení tohoto protokolu, jež tvoří **Přílohu č. 3** a je nedílnou součástí této Smlouvy.

Výše nájemného, služeb a způsobu placení

13. Výše nájemného za užívání prostor sloužících podnikání, dle bodu 6, je stanovena smluvně a činí **61.200 Kč bez DPH za rok**. Nájemné bude rozloženo do dvanácti splátek a bude fakturováno v období od listopadu do října každého kalendářního roku po dobu platnosti této Smlouvy, tj. do **31. 10. 2022**. Výše **měsíční splátky činí 5.100 Kč bez DPH**. **V případě, že Nájemce je plátcem DPH, bude k nájemného účtována DPH v zákonné výši.**
14. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit **kauci** ve výši **tříměsíčního** nájemného: tj. **15.300 Kč** uvedeného v bodu 13., kterou Pronajímatel přijme jako záruku plnění podmínek, dle této Smlouvy. Kauce bude Pronajímatelem použita na úhradu nájemného v případě porušení podmínek stanovených touto Smlouvou. Kauce nebo její část bude Nájemci vrácena po skončení platnosti Smlouvy. **Kauce bude složena souběžně s úhradou první splátky nájmu.**
15. Platby budou prováděny převodním příkazem na bankovní účet společnosti Sportplex Frýdek Místek, s. r. o., uvedený v této Smlouvě, a to na základě vystavené faktury. Faktura-daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu dle ust. §29 a násl. zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
16. Pronajímatel jako plátcem daně z přidané hodnoty podpisem této Smlouvy prohlašuje, že splnil svou povinnost stanovenou mu zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění k oznámení čísel svých bankovních účtů používaných pro ekonomickou činnost svému správci daně a zavazuje se na fakturách – daňových dokladech, které budou vystavovány za plnění Nájemci poskytnutá dle této Smlouvy uvádět pro platby vždy výhradně ta čísla účtů, která byla oznámena příslušnému správci daně a jím zveřejněna v databázi umožňující dálkový přístup.
17. Hodnota nájemného je sjednána na období 1 roku, tj. do 31. 10. 2022. Po jeho uplynutí je Pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (od 01. 11. 2022) výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého

Za pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přikontroloval:

SPORTPLEX F≈M

kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB. Nájemné nebude Pronajímatelem Nájemci účtováno za období úplné odstávky Krytého aquaparku Olešná, a to na základě rozhodnutí Pronajímatele, o kterém bude Nájemce informován minimálně 1. měsíc před plánovanou odstávkou.

18. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, bude mu účtován úrok z prodlení ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

Cena za služby, způsob placení

19. Služby k nájmu v sobě zahrnují: odvoz odpadu, vodné a stočné, spotřebu elektrické energie a spotřebu plynu.
20. Smluvní strany se dohodly, že za odvoz odpadu bude stanovena paušální cena, za dodávku energií jsou stanoveny zálohové platby, které budou účtovány společně s nájmem. Vyúčtování dodávky energií bude provedeno jednou ročně, vždy do 15 dní po skončení kalendářního roku na základě skutečného odběru.
21. Nájemce je povinen třídit odpad na běžný komunální, sklo, plast a papír a využívat k tomu nádoby určené.
22. Paušální cena za odvoz odpadu je stanovena na **300 Kč bez DPH měsíčně**, záloha na dodávku energií je stanovena na **6 000 Kč bez DPH měsíčně**, z toho **4 800 Kč bez DPH** za dodávku elektrické energie a plynu a **1 200 Kč bez DPH** za dodávku vody a stočného. K platbám i zálohám za služby bude připočteno DPH v zákonné výši.
23. Zálohy na dodávku energií budou fakturovány v období od listopadu do října každého kalendářního roku po dobu platnosti této Smlouvy. Ke každé přijaté zálohové platbě je Pronajímatel povinen vystavit daňový doklad k přijaté platbě. Ke dni 31.12. každého roku bude proveden odečet spotřeby energií a na základě skutečné spotřeby vystaven konečný daňový doklad s odečtem přijatých záloh.
24. Po provedení vyúčtování je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit, popřípadě snížit měsíční zálohu tak, aby odrážela průměrný odběr za uplynulý rok. Oznámení o změně výše záloh je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně.
25. V případě změn (navýšení cen) energií od Distributora, je Pronajímatel oprávněn Nájemci s okamžitou platností toto navýšení promítnout do výše záloh.
26. Všechny paušální poplatky za služby budou fakturovány měsíčně spolu s nájmem prostor.
27. Poplatky za telefon a ostatní požadované služby je Nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je zejména povinen

28. řádně a včas platit Pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby,
29. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu v souladu s touto Smlouvou a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,
30. chránit předmět nájmu před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na případnou hrozící škodu, dodržovat v předmětu nájmu hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy; při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují. S vnitřními předpisy Pronajímatele byl Nájemce včas a řádně seznámen, což stvrzuje podpisem této Smlouvy. Jsou-li s provedením uloženého opatření spojeny další náklady, nese tyto náklady Nájemce. Pronajímatel se zavazuje

Za pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přikontroloval:

SPORTPLEX F≈M

nezatěžovat vnitřními předpisy Nájemce nad míru nezbytně nutnou k zajištění řádné ochrany osob a majetku. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované Nájemcem v předmětu nájmu a činnosti prováděné v předmětu nájmu musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhající písemnému schválení Pronajímatele a dále příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno (včetně revize vlastního rozvaděče),

31. nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostoru
32. umožnit pracovníkům Pronajímatele na jeho žádost přístup do pronajatého prostoru, jeho součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití prostoru,
33. v případě doručení výpovědi Smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit Nájemci pronajatou část pozemku, pokud se strany nedohodnou jinak,
34. respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností se přizpůsobit ostatním Nájemcům,
35. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení
36. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat prostor do užívání ani účastníkům Smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto Smlouvy o sdružení Nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje Pronajímatel za podstatné porušení Smlouvy,
37. Nájemce se zavazuje zabezpečit prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém prostoru protipožární opatření,
38. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek jak v předmětu nájmu, tak v jeho bezprostředním okolí, obzvláště jedná-li se o úklid, související s provozováním poskytovaných služeb Nájemcem v předmětu nájmu,
39. Pronajímatel má nárok na náhradu, v případě škody způsobené nedodržením smluvních podmínek nebo porušením bezpečnostních předpisů,
40. v případě, že je Nájemce povinný k EET, zajišťuje si tuto v rámci vlastního podnikatelského subjektu.
41. při zavedení opatření a restrikcí ze strany vlády, týkajících se Covid 19, které by omezilo nebo znemožnilo provoz krytého aquaparku, nebude muset mít Nájemce restauraci v provozu.

Pronajímatel je povinen:

42. předat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobitelném k obvyklému užívání, ke kterému je prostor stavebně určen (kolaudován),
43. provádět na svůj náklad pravidelnou údržbu a opravy budovy, mimo škody způsobené prokazatelně Nájemcem,
44. provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení, tvořících součást předmětu nájmu.

Doba nájmu

45. Nájem počíná dnem **1. 11. 2021** a sjednává se na dobu určitou, do **31. 12. 2023**. V případě, že Nájemce bude mít zájem v nájmu pokračovat a služby budou poskytovány v požadované kvalitě, má Nájemce právo přednostně v nájmu pokračovat a doba nájmu se změní na dobu neurčitou. O zájmu Nájemce pokračovat v nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen písemně informovat Pronajímatele alespoň 2. měsíce před sjednaným

Za pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přikontroloval:

ukončením nájmu. V případě že tak Nájemce neučiní, má se za to, že na prodloužení doby nájmu netrvá.

46. Nájemce bere na vědomí, že po dobu technologické odstávky provozu Krytého aquaparku je oprávněn i nadále provozovat restaurační zařízení, nebo jej po dohodě s Pronajímatelem po tuto dobu uzavřít.

Ukončení smlouvy

47. Nájemní vztah založený touto Smlouvou končí:
- 47.1. písemnou dohodou smluvních stran,
 - 47.2. uplynutím sjednané doby nájmu,
 - 47.3. výpovědí smluvní strany, a to s 3měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - 47.4. výpovědí smluvní strany, a to s 1měsíční výpovědní lhůtou, a to v těchto případech:
 - 47.4.1. Nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto Smlouvou,
 - 47.4.2. Nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s platbou nájemného,
 - 47.4.3. Nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
 - 47.4.4. Nájemce přenechá, bez souhlasu Pronajímatele, prostor do podnájmu třetí osobě,
 - 47.4.5. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal.

Ostatní ujednání

48. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provádět změny v pronajatém pozemku. Změny provedené se souhlasem Pronajímatele ve formě rekonstrukce, úpravy, opravy či modernizace budou předmětem dohody o odepisování nákladů na jejich pořízení. Pronajímatel není povinen nést náhradu nákladů na uskutečnění změn na pronajaté věci dle § 2220 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Po skončení nájmu není Pronajímatel povinen k náhradě této zůstatkové ceny technického zhodnocení. Tato protihodnota, o kterou se zvýšila cena nemovitosti, byla započtena do ceny nájmu.
49. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
50. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolnosti tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude Nájemce znevýhodněn, Nájemce nemá právo se domáhat vůči Pronajímateli obnovení jednání o Smlouvě.
51. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná Pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
52. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě.
53. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, kterému se souhlasem Nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za Nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za Nájemce.

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

54. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu nejpozději do 30 - ti dnů jakékoliv změny, týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této Smlouvy. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení.

Závěrečná ustanovení

55. Na právní vztahy výslovně smlouvou neupravené se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Smlouva může být změněna pouze písemně číslovanými Dodatky se souhlasem obou smluvních stran.
56. Pro případ změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 občanského zákoníku nese Nájemce nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
57. Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemných Dodatků, není-li ve Smlouvě nebo příloze výslovně uvedeno jinak.
58. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.
59. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládaná podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně. Přípustnými formami jejich doručování podle této Smlouvy jsou osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením, nebo elektronicky s ověřeným podpisem. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do pěti dnů od takového uložení.
60. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této Smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této Smlouvy.
61. Strany se výslovně dohodly, že vyloučí v rozsahu maximálně přípustném aplikaci ustanovení § 1740 odst. 3, § 1744, § 1977, § 1978, §1980, § 2002 a § 2003 Občanského zákoníku v platném znění a ve vztazích mezi smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy, se tato ustanovení neuplatní.
62. V případě, že by některé ustanovení této Smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné nebo neúčinné, nezpůsobuje tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost ostatních částí Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.
63. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato Smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.
64. Nájemce bere na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle Zákona č. 340/2015 Sb.
65. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 kopiích s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
66. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 11. 2021.

Za pronajímatele formálně a věcně přezkontroloval:

Za nájemce formálně a věcně přezkontroloval:

SPORTPLEX F≈M

Ve Frýdku–Místku, dne: 27. 10. 2021

Ve Frýdku–Místku, dne: 27. 10. 2021

Ing. Jan Damek
jednatel obchodní společnosti
Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.
Pronajímatel

Ing. Ondřej Dubjel
jednatel obchodní společnosti
PASSION FOR FOOD s.r.o.
Nájemce

Za pronajímatele formálně a věcně překontroloval:

Za nájemce formálně a věcně překontroloval: