**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání č.161/SSRZ/2021**

uzavřená podle § 2302 a násl. z.č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku mezi těmito smluvními stranami:

**Pronajímatel: Správa sportovních a rekreačních zařízení Havířov, p. o.**

se sídlem: Těšínská 1296/2a, Havířov-Podlesí, PSČ 736 01

IČO: 00306754

DIČ: CZ00306754

tel. kontakt:

e-mail:

bankovní spojení:

zastoupen: Ing. et Ing., Bc. Jiří Matěj, MBAce, ředitel

zapsán v registru ekonomických subjektů vedeném Českým statistickým

úřadem v Ostravě č.j. 48/03-8402

**(dále též jen „pronajímatel“)**

**Nájemce: LUMO trade service s.r.o.**

se sídlem 17.listopadu 1004/21a

IČO 05619670

tel. kontakt: ve věcech smluvních

ve věcech technických

email:

zastoupena Lukášem Moravcem, jednatelem spol.

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl

C, vložka 68511

**(dále též jen „nájemce“)**

**takto:**

**I.**

**Úvod**

Pronajímatel je příspěvkovou organizací Statutárního města Havířov, které mu v souladu s ust. § 27 odst. 2) písm. e) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, svěřilo k hospodaření některé své nemovitosti sloužící k provozování sportovních a rekreačních zařízení, mimo jiné budovu č.p. 595-stavba občanské vybavenosti - krytý bazén v Havířově Šumbarku, stojící na parcele p.č. 1214/1, p.č. 1214/2, p.č. 1214/3, p.č. 1214/4 se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, které jsou součásti souboru nemovitostí jak jsou zapsány na LV 2027, pro k.ú. Šumbark, obec Havířov, část obce Šumbark, ulice Opletalova (dále též jen „budova kryté bazénu“).

V budově krytého bazénu se nachází, mimo jiné, nebytové prostory, specifikované jako soubor nebytových prostor určených k provozování restauračního zařízení. Jedná se zejména o tyto nebytové prostory, se všemi součástmi a příslušenstvím:

- místnost č.212 - restaurace o výměře 123,00 m2

- místnost č.213 - kuchyň o výměře 18,70 m2

- místnost č.214 - strojovna výtahu o výměře 0,60 m2

- místnost č.215 - nákladní výtah o výměře 1,00 m2

- místnost č.216 - kancelář kuchyně o výměře 4,20 m2

- místnost č.217 - sociální zařízení o výměře 2,50 m2

- místnost č.015A-sklad o výměře 39,00 m2

- místnost č.015B-komora o výměře 6,00 m2

- místnost č.033- sklad + nákl. výtah o výměře 9,00 m2

Jedná se o nebytové prostory o celkové výměře **204,00 m2**.

Dále jsou předmětem nájmu společné přístupové cesty a části sociální zařízení ve 2 NP, jedná se o místnosti v 1.PP, 1.NP, a 2.NP, jak jsou označeny v Příloze č.1, o celkové výměře **39 m2**.

(dále též jen „restaurace“, nebo vše jen „předmět nájmu“).

Celková výměra předmětu nájmu činí **243,00 m2**.

Přesná specifikace předmětu nájmu je uvedena v tabulce, která je Přílohou č. 1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Nájemce je právnickou osobou s oprávněním k provozování mimo jiné, hostinské činnosti a prodeje kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, zápisu v obch. rej vedeném KS Ostrava, oddíl C, vložka 68511 a jeho zájem je ve stanovených prostorech restaurace za stanovených podmínek provozovat hostinskou činnost svým jménem, na svoji odpovědnost a své náklady a za předmět nájmu hradit sjednané nájemné.

**II.**

**Předmět smlouvy**

Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím, jak jsou určeny ke splnění účelu dle této smlouvy a umožní nájemci v těchto prostorech za stanovených podmínek vykonávat hostinskou činnost ve stanoveném rozsahu dle svého podnikatelského oprávnění po stanovenou dobu trvání této smlouvy.

Nájemce se zavazuje předmět nájmu a nebytový prostor užívat ke svému podnikání a v souladu se zákonem a podmínkami stanovenými touto smlouvou, a to výhradně ke stanovenému účelu a za užívání hradit sjednané nájemné a náklady na služby související.

**III.**

**Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu**

Nájemce je povinen platit pronajímateli za pronajaté prostory sloužící podnikání specifikované v čl. I. nájemné stanovené dohodou ve výši Kč 310,- ročně za m2 u místností restaurace, bufetu a skladů (celkem 204 m2), tj. 63.240,- Kč/rok a 50 Kč ročně za m2 u přístupové cesty a části sociální zařízení (celkem 39 m2) tj. 1.950,- Kč/rok, celkově tedy 65.190,- Kč/rok, kvartálně pak nájemné v celkové výši 16.297,50 Kč.

Nájemce se s pronajímatelem dohodli, že počínaje od roku 2022 bude nájemné pronajímatelem jednostranně zvyšováno, a to podle roční míry inflace vyhlašované Českým statistickým úřadem vždy k 1.4. příslušeného roku. Toto zvýšení a nový výměr nájemného bude nájemci písemně oznámen a nájemce je povinen jej hradit od následujícího měsíce po oznámení.

Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. náklady za služby, tj odběr elektrické energie, odběr tepla a TUV, vodného a stočného nejsou součástí nájemného a nájemce je povinen je hradit pronajímateli v jím určeném rozsahu. Nájemce je povinen hradit pronajímateli tyto služby následovně:

* elektrická energie – odpočet dle elektroměru
* teplo a TUV dle skutečných nákladů z poměrné části budovy krytého bazénu, tj. ve výši 3,04% z celkových nákladů na budovu krytého bazénu

smluvní strany se dohodly, že náklady na teplo a TUV budou nejpozději od 1.1.2022 hrazeny na základě skutečné spotřeby dle odpočtu nově instalovaného měřidla (náklady spojené s instalací měřidla uhradí nájemce) umístěného v pronajatých prostorách nájemce

* vodné a stočné dle odpočtu vodoměru restaurace a sociálních zařízení

Nájemce se zavazuje akceptovat ceny, případně úpravy těchto cen, v souladu se vstupními cenami dodavatelů služeb, včetně příslušné sazby DPH.

Úhrada za nájem a služby s tím spojené (viz výše) budou nájemcem placeny kvartálně, na základě faktury vystavené pronajímatelem a zaslané nájemci na emailovou adresu [lumotrade@gmail.com](mailto:lumotrade@gmail.com).

DUZP je vždy 1. den příslušného kvartálu daného roku, tj. 1.1, 4.1., 1.7., 1.12.

Pro fakturaci daného kvartálu budou použity ceny dodavatelů energií z předcházejícího kvartálu.

Ke sjednaným službám spojených s nájem se připočítává DPH ve výši určené sazbou ze základu daně stanovenou zákonem o dani z přidané hodnoty, platným a účinným ke dni zdanitelného plnění.

Faktura je splatná ve lhůtě splatnosti 14 dnů od dne vystavení. Platba bude provedena bezhotovostním převodem s variabilním symbolem uvedeným na faktuře a na účet poskytovatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura se považuje za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet poskytovatele.

Pro případ prodlení platby nájemce sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení, až do úplného zaplacení.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran.**

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemného vztahu.

Pronajímatel tímto umožňuje nájemci vstup do objektu krytého bazénu za účelem výkonu činnosti dle této smlouvy.

Pronajímatel neodpovídá za výkon činnosti nájemce a nenese odpovědnost za škodu, kterou nájemce způsobí sobě nebo jiné osobě v rámci výkonu své činnosti dle této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem pronajímaného předmětu nájmu a že tento je způsobilý k řádnému užívání za sjednaným účelem a v tomto konkrétním stavu jej do nájmu přejímá.

Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s provozním řádem krytého bazénu, tj. objektu v němž se předmět nájmu nachází a všemi protipožárními a bezpečnostními nařízeními a pokyny, které pronajímatel k provozu předmětu nájmu vydal, nebo které jsou obecně platné povahy a tyto se zavazuje dodržovat a zajistí dodržování všemi osobami, které se jeho podnikání účastní včetně všech návštěvníků (hostů restaurace).

Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy, provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se zejména uzamykání a ostrahy budovy.

Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu v pronajatých prostorách včetně hasicích přístrojů dle zákona č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů, jakož i zabezpečit ochranu zdraví a bezpečnosti osob pracujících v pronajatých prostorách nebo je užívající. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu dodržování opatření nájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany ve všech pronajatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního dozoru z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.

Nájemce je povinen pečovat o pronajatý prostor tak, aby nevznikla pronajímateli škoda a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru za přítomnosti nájemce. V případně mimořádné situace (živelná pohroma, prasklé vodovodní potrubí apod.) je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatého prostoru i bez přítomnosti nájemce s tím, že o tom bude učiněn zápis a nájemce o tom budou bez zbytečného odkladu následně informován.

Po celou dobu nájmu je povinností nájemce provádět běžnou údržbu a drobné opravy svým nákladem, a to maximálně do částky Kč 10.000 za jednu opravu. Za údržbu se pro účely této smlouvy považují všechny práce provedené nájemcem v pronajatých prostorách sloužících výhradě pro účely nájemce, jako je malování místností včetně souvisejících oprav omítek, nátěry, drobné opravy pronajatých prostor, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v pronajatých prostorách, opravy kování, drobné opravy zařizovacích předmětů a výměny součástek zařizovacích předmětů. Za drobné opravy jsou považování všechny opravy závad a nedostatků vzniklých v důsledku užívání pronajatých prostor nájemcem. Ostatní opravy pronajatého prostoru provádí pronajímatel, a to na svůj náklad. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu nájemného.

Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad úklid pronajatých prostor.

Nájemce zajišťuje na své náklady nakládaní s odpady dle platné právní úpravy.

Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad veškeré další úpravy interiéru tak, aby tento odpovídal potřebám účelu nájmu – vždy za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory pouze za účelem sjednaným v této smlouvě. V případě, že by nájemce užíval pronajaté prostory v rozporu s účelem stanoveným v této smlouvě, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v souladu s ust. § 2312 z.č. 89/2012 Sb. v tříměsíční výpovědní lhůtě.

Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná k provozování jeho činnosti a současně je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.

Všechny činnosti spojené s užíváním předmětu nájmu a nebytového prostoru si zajišťuje na své náklady a odpovědnost sám nájemce. Nájemce je rovněž odpovědný za všechny osoby, které se účastní jeho činnosti v době, kterou má stanovenou k užívání, a to jak ve vztahu k pronajímateli, tj. škoda způsobená pronajímateli, tak ve vztahu k těmto osobám, tj. škoda způsobená těmto osobám.

Nájemce oznámí pronajímateli odpovědnou osobu, vč. tel. kontaktu, která odpovídá za činnost nájemce a zajišťuje ji dle této smlouvy a živnostenského oprávnění.

Nájemce prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám a v případě způsobení škody pronajímateli se tuto zavazuje v celém rozsahu nahradit, a to i v případě, že by škodní událost nebyla pojištěním kryta. Nájemce je povinen škodní událost neprodleně pronajímateli oznámit telefonicky, posléze i písemně (mailem) a umožnit mu provedení potřebných šetření.

Nájemce je seznámen a bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v objektu krytého bazénu, v němž se mohou nacházet návštěvníci, kteří do objektu vstoupili z jiného důvodu a je povinen strpět činnost těchto osob, tyto neobtěžovat nadměrným hlukem nebo chováním osob přítomných v restauraci a zachovávat pravidla občanského soužití.

**V.**

**Protiepidemická a bezpečností opatření**

Nájemce odpovídá za dodržování protiepidemických opatření stanovených příslušným orgánem státní správy a je povinen zajistit provozování činnosti v předmětu nájmu pouze osobám, které splňují podmínky účasti, nebo za stanovených podmínek.

Pro případ, že by po dobu trvání této smlouvy byly příslušným státním orgánem nařízeny (změněny) protiepidemická nařízení související s covid-19 činí tímto strany nesporným, že nájemce odpovídá za jejich dodržování tak, jak budou platná v době trvání této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit a nájem okamžitě ukončit v případě, že nájemce nebude dodržovat a respektovat platná protiepidemiologická nařízení, nebo nezajistí jejich dodržování odpovědnou osobou.

**VI.**

**Doba nájmu a skončení nájmu**

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to s účinností ode dne uzavření do 30.06.2022.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím sjednané doby.

Nájem skončí písemnou dohodou smluvních stran v termínu, který byl v dohodě sjednán.

Nájemce má opakovaně právo opce na prodloužení nájmu za podmínek, které budou dohodnuty při prodloužení, nebude-li dohodnuto ad hoc jinak, a to na dobu další 1 rok. Výzvu k uplatnění opce je nájemce povinen zaslat pronajímateli ve lhůtě nejpozději do 2 měsíců před skončením nájmu.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět. Pro tyto případy platí zákonné ustanovení § 2309 z.č. 89/2012 Sb., tedy pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, 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 ust. § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

Výpověď musí být v písemné formě a musí v ní být uveden výpovědní důvod. Výpověď, v níže není uveden důvod, je neplatná.

V případě, že nájemce vyklidí prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

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

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli vyklizený v den, kdy nájem končí, a to písemným předávacím protokolem. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel sdělí, že odstranění změn nežádá.

Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem odstoupením od smlouvy s okamžitou účinnosti v případě, že nájemce porušuje ujednání dle této smlouvy, zejména své povinnosti stanovené v čl. IV. a V. smlouvy, nebo jiné obecně závazné právní předpisy, nebo nerespektuje pokyny pronajímatele nebo jím pověřené osoby event. jiných úředních osob, nebo užívá předmět nájmu v rozporu se stanoveným účelem nájmu.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší 30 -ti dnů.

Při skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na náhradu škody nebo jiné majetkové či nemajetkové újmy, ani nárok na odměnu za převzetí zákaznické základny.

Skončením smlouvy není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody nebo jiné nemajetkové újmy a zaplacení smluvní pokuty.

**VII.**

**Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Shodné ujednání platí i pro přenechání předmětu nájmu, byť z části, třetí osobě, a to bez ohledu na právní povahu vztahu nájemce s touto osobou.

**VIII.**

**Doručování listin**

Pokud k některému úkon je třeba dle této smlouvy provést doručení písemnosti druhé smluvní straně, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považovaná za doručenou v okamžiku, kdy se tato písemnost navrátí smluvní straně, která písemnost odesílala.

**IX.**

**Závěrečná ujednání**

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami, event. dnem, kdy smlouvu podepíše smluvní strana jako poslední.

Jakékoliv změny nebo doplnění lze provádět výhradně písemnými dodatky k této smlouvě.

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží po jednom.

Nedílnou součástí je Příloha č. 1.

Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, nejsou omezeny v právním jednání a obsahu smlouvy v celém rozsahu porozuměly, smlouva není uzavřena v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek, což oprávnění zástupci smluvních stran potvrzuji svými vlastnoručními podpisy.

V Havířově dne 1.10.2021. V Havířově dne 1.10.2021

**Pronajímatel Nájemce**

**……………………………………… …………………………….**

**Správa sportovních a rekreačních zařízení Havířov LUMO trade service s.r.o.**

Ing. et Ing., Bc Jiří Matěj, MBAce, ředitel Lukáš Moravec, jednatel