

# S M L O U V A

## o nájmu nebytových prostor

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), uzavřeli:

**Město Tišnov,**  
se sídlem nám. Míru 111, 666 19 Tišnov,  
IČ: 00282707,  
DIČ: CZ00282707,  
zastoupené starostou města Bc. Jiřím Dospíšilem,

jako „pronajímatel“

a

**Ušiak Gastronomy s.r.o.,**  
se sídlem Těšany 329, 664 54 Těšany,  
IČ: 07096135,  
DIČ: CZ07096135,  
zastoupená jednatelem Markem Ušiakem,

jako "nájemce"

I.

### Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č.st. 929, jehož součástí je budova č.p. 366 na ulici U Střelnice, Tišnov a pozemku parc.č. 2237/4 (dále jen „nemovitosti“). Nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 1 pro obec a katastrální území Tišnov.

II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy:
  - 1) část nebytových prostor v přízemí budovy - prostory občerstvení a část nebytových prostor v 1. patře budovy - prostory baru a kuželný, vše vyznačené v situačním plánu budovy v Příloze č. 1 této smlouvy,
  - 2) části pozemku parc.č. 2237/4, které budou sloužit k umístění posezení pro zákazníky občerstvení, vše vyznačené v situačním plánu pozemku v Příloze č. 2 této smlouvy,
2. Pronajímatel dále přenechává nájemci do nájmu základní movité vybavení objektu uvedené v Příloze č. 3 této smlouvy, vše za účelem provozování občerstvení návštěvníků koupaliště Tišnov.
3. Účelem pronájmu je provozování občerstvení pro návštěvníky koupaliště v Tišnově, U Střelnice. Občerstvení by mělo splňovat nároky návštěvníků, co do kvality i sortimentu. V nabídce musí být pokrmy studené i teplé kuchyně, saláty, balené i nebalené potraviny určené k přímé spotřebě, pokrmy s tepelnou úpravou, hotová jídla a nápoje.

### III. Doba nájmu

1. Nájem se zřizuje **na dobu určitou** po dobu letních sezón roku 2022, 2023 a 2024 v termínech od 1. 5. 2022 do 30. 9. 2022, od 1. 5. 2023 do 30. 9. 2023, od 1. 5. 2024 do 30. 9. 2024. Nájemci bude zpoplatněn pouze sezónní provoz koupaliště, který je zpravidla od 1. 6. do 31. 8. Doba před a po sezónním provozu koupaliště slouží zejména k přípravě předmětu nájmu na sezónu a úklidu předmětu nájmu po sezónním provozu. Město Tišnov poskytne nájemci s přípravou a úklidem součinnost. Začátek i konec sezónního provozu koupaliště se může měnit a je závislý na klimatických podmínkách.
2. Nájem lze ukončit:
  - a) kteroukoli ze stran **v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
  - b) pronajímatelem ve čtrnáctidenní lhůtě v případě, že nájemce závažným způsobem poruší své závazky z této smlouvy, zejména je-li nájemce v prodlení s platbou nájemného déle než jeden měsíc, poruší-li opakovaně ustanovení čl. II., odst. 3 a poruší-li ustanovení čl. VI., odst. 1, 2, 3, 7, 8, 12.
  - c) **písemnou dohodou smluvních stran.**
3. Nájemce je povinen předat po ukončení sezóny pronajaté prostory pronajímateli společně s klíči od vstupu do areálu koupaliště. V prostoru objektu může zůstat movité vybavení nájemce uskladněno.
4. Nájemce je povinen předat po ukončení nájmu pronajaté prostory pronajímateli nejpozději v den následující po ukončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej do užívání převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám schváleným pronajímatelem bez nároku na úhradu vložených nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Účastníci se dále dohodli, že pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením pronajaté prostory vyklidit sám bez dalšího s tím, že veškeré movité věci, které se zde budou nacházet a nejsou vlastnictvím pronajímatele, budou považovány za bezcenné a pronajímatel je oprávněn provést jejich likvidaci na účet nájemce.
5. Stavební úpravy předmětu nájmu (resp. jeho rekonstrukci) je nájemce oprávněn provádět pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a uzavření písemné dohody o finančním vypořádání nájemcem provedeného zhodnocení předmětu nájmu.

**IV.**  
**Cena nájmu**

1. **Nájemné za pronajaté nebytové prostory a movité věci** za sjednanou dobu nájmu uvedenou v čl. III odst. 1. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran dle následující tabulky:

Počet návštěvníků	do					nad
	10 000	14 000	16 000	18 000	20 000	20 000
Koeficient	1,00	1,35	1,80	2,10	2,30	2,50
Měsíční nájemné bez DPH	21 102,00 Kč	28 487,70 Kč	37 983,60 Kč	44 314,20 Kč	48 534,60 Kč	52 755,00 Kč
Sezónní nájemné bez DPH	63 306,00 Kč	85 463,10 Kč	113 950,80 Kč	132 942,60 Kč	145 603,80 Kč	158 265,00 Kč
Nemovitý majetek 80%	50 644,80 Kč	68 370,48 Kč	91 160,64 Kč	106 354,08 Kč	116 483,04 Kč	126 612,00 Kč
Movitý majetek 20%	12 661,20 Kč	17 092,62 Kč	22 790,16 Kč	26 588,52 Kč	29 120,76 Kč	31 653,00 Kč

Ke sjednanému nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle platných právních předpisů.

2. Nájemné je splatné na základě vystavených faktur - daňových dokladů ze strany pronajímatele v letech 2022, 2023, 2024 vždy ve třech splátkách s tím, že 1. faktura na částku 21.102 Kč bez DPH bude vystavena s datem zdanitelného plnění k 15. 5. příslušného roku, 2. faktura na částku 42.204 Kč bez DPH bude vystavena s datem zdanitelného plnění k 15. 6. příslušného roku, 3. faktura na částku vypočítanou dle zjištěné návštěvnosti bude vystavena s datem zdanitelného plnění k 15. 9. příslušného roku.

Lhůta splatnosti jednotlivých faktur se sjednává dohodou smluvních stran v délce 14 dnů od doručení jednotlivé faktury nájemci. Faktury budou hrazeny na příjmový účet města Tišnova 19-1425641/0100.

3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktur sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Výše nájemného a splatnost nájemného je přesně stanovena bez nároku na snížení nájemného v případě deštivého a studeného počasí a v případě, kdy bude z povětrnostních důvodů koupaliště návštěvníkům uzavřeno.

## V.

### Úhrada služeb spojených s užíváním prostoru

Nájemce se zavazuje vedle dohodnutého nájemného uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu - tj. spotřebu el. energie, vodné a stočné, a to takto:

1. Dodávka el. energie:

Nájemce hradí spotřebu el. energie podle skutečného stavu zjištěného na podružném měřidle. Jednotková cena bude stanovena dle faktury od příslušného dodavatele za dané období. Náklady budou pronajímatelem nájemci fakturovány včetně DPH. Počáteční a konečný stav budou uvedeny v předávacím protokolu.

2. Dodávka vody:

Nájemce hradí spotřebu vody podle skutečného stavu zjištěného na podružných měřidlech. Jednotková cena bude stanovena dle faktury od příslušného dodavatele za dané období. Náklady budou pronajímatelem nájemci fakturovány včetně DPH. Počáteční a konečný stav budou uvedeny v předávacím protokolu.

3. Stočné:

Nájemce hradí množství stanovené podle skutečného stavu vody zjištěného na podružných měřidlech. Jednotková cena bude stanovena dle faktury od příslušného dodavatele za dané období. Náklady budou pronajímatelem nájemci fakturovány včetně DPH.

4. Faktury za služby spojené s nájmem a nájemné budou nájemcem hrazeny ve lhůtách 14 dnů od doručení jednotlivé faktury nájemci. Faktury budou hrazeny na příjmový účet města Tišnova 19-1425641/0100.

5. Pro případ prodlení nájmu s placením faktur za služby spojené s nájmem a za nájemné sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k úhradě příslušné částky smluvní pokuty na adresu nájemce. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

## VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory ani jejich část k dalšímu užívání nebo do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně ke smlouvou stanovenému účelu.
3. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a sjednanému účelu. Nájemce si je rovněž vědom, že je prostor vybaven pouze zařízením uvedeným v Příloze č. 3, a že je tedy povinen dovybavit si nebytové prostory zařízením, které mu umožní bezproblémový vchod i při návštěvnosti 1.000 návštěvníků v exponovaný čas.
4. Nájemce se zavazuje zajistit otevírací dobu bufetu v přízemí v souladu s otevírací dobou koupaliště. Nájemce je povinen zabránit svým hostům, s výjimkou zaměstnanců koupaliště, ve vstupu do areálu koupaliště mimo otevírací dobu koupaliště. Po dobu otevření koupaliště budou hosté nájemce vcházet pouze přes hlavní vstup do koupaliště a zaplatí řádné vstupné na pokladně koupaliště.

5. Nájemce se zavazuje při aktuální návštěvnosti do 300 lidí používat na prodávané nápoje výhradně vratné kelímky, které nájemci zajistí pronajímatel. Pronajímatel nájemci zajistí vratné kelímky a myčku na mytí vratných kelímků.

Vratné kelímky pro studené nápoje o obsahu 0,5 l budou dodány v počtu 1500 kusů a vratné kelímky pro teplé nápoje s víčkem o obsahu 0,3 l budou dodány v počtu 500 kusů.

Při ukončení nájmu uhradí nájemce pronajímateli nevrácené kelímky a to v cenové výši 30 Kč za kus.

6. Smluvní strany ujednaly a nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory a vybavení v čistotě a provozuschopném stavu.

- 6.1. běžná údržba – náklady spojené s běžnou údržbou prostoru jsou náklady na udržování a čištění prostoru. Čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid prostor před navrácením nemovitosti zpět pronajímateli,

- 6.2. drobné opravy - za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů,

- 6.3. Opravy a úpravy nad rámec běžné údržby, které v jednotlivosti převýší dohodnutou limitní částku 5000 Kč, je nájemce povinen předem písemně projednat s pronajímatelem, včetně způsobu jejich financování.

7. Nájemce zodpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která pronajímateli na pronajímaném majetku vznikne v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, a to v důsledku jednání jeho klientů nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil do pronajatých prostor přístup. Pronajímatel je oprávněn vymáhat po nájemci náhradu škody v plné výši.
8. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, vyplývající ze zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti práce a požární ochraně a zajistit jejich dodržování.
9. Nájemce se zavazuje při provozování činnosti v pronajatých prostorech dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a ostatní předpisy v oblasti životního prostředí a ochrany zdraví a majetku.
10. Nájemce odpovídá za řádnou likvidaci odpadu v rozsahu odpovídajícím svým potřebám a na vlastní náklady. Nájemce se zavazuje do 15 dnů od počátku nájemního vztahu prokázat pronajímateli způsob likvidace odpadu.
11. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady provádění kontrol a revizí svých elektropřístrojů a zařízení v termínech a způsobem předepsaným právními předpisy a příslušnými ČSN.
12. Nájemce je povinen neodkladně hlásit pronajímateli všechny vážné závady na pronajatých prostorech a umožnit jejich odstranění.
13. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli kdykoli na jeho požádání přístup do předmětu nájmu, a to nejpozději do 24 hodin od ústního či písemného požádání pronajímatelem, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## VII.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět pronájmu způsobilý sjednanému užívání.
2. Pronajímatel je oprávněn provozovat koupaliště ke svým účelům, aniž by touto smlouvou byl jakkoliv omezen.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo na změnu otevírací doby koupaliště. Pronajímatel má povinnost telefonicky oznámit nájemci změnu otevírací doby koupaliště bezodkladně, jak se o ní dozví. K tomuto účelu uvedl nájemce telefonní číslo [REDACTED]
4. Pronajímatel dodá nájemci vratné kelímky a myčku na umývání vratných kelímků. V jiném případě nelze vymáhat dodržení čl. VI. odst. 4.

## VIII.

### Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s pořádáním tří sportovních či společenských akcí od 1. 6. do 31. 8. Podmínkou souhlasu s pořádáním akce je zamezení vstupu účastníkům pořádané akce mimo betonovou plochu před občerstvením ohraničením vymezovací páskou. Nájemce nese plnou odpovědnost za průběh této akce. Ustanovení obecně závazných předpisů, tím nejsou dotčena. Termín každé konkrétní akce oznámí nájemce písemně pronajímateli minimálně 7 dnů před konáním akce.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odvolat již udělený souhlas k pořádání konkrétní akce minimálně 5 dnů před konáním akce. Nájemce s touto výhradou souhlasí.
3. Při pořádání akce povolené dle čl. VIII. odst. 1 je nájemce povinen bezprostředně po skončení akce uvést celý areál do původního stavu vč. odstranění ev. způsobených škod.
4. Pro případ pořádání akce nájemcem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo přes to, že byl souhlas pronajímatele k pořádání akce minimálně 5 dnů před pořádáním akce pronajímatelem odvolán nebo při nedodržení ustanovení v čl. VIII odst. 1 sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každou jednotlivou takto pořádanou akci a za každé nedodržení ustanovení v čl. VIII odst. 1. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě sedmi dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele jednostranně ukončit nájemní vztah podle této smlouvy písemnou výpovědí dle ujednání čl. III odst. 2. písm. b) této smlouvy.
5. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s možností využití betonové plochy před hlavní budovou v areálu koupaliště při pořádání kulturních, sportovních nebo soukromých akcí v pronajatém prostoru. Nájemce nese plnou odpovědnost za průběh těchto akcí. Nájemce je povinen bezprostředně po skončení akce uvést plochu do bezvadného pořádku včetně odstranění eventuálně způsobených škod.
6. Po dobu trvání nájemního vztahu budou v nebytových prostorech umístěny pronajaté movité věci ve vlastnictví pronajímatele dle Přílohy č. 3., přičemž soupis těchto movitých věcí bude ke dni vzniku a ke dni ukončení odsouhlasen nájemcem a pronajímatelem. V případě, že některá z pronajatých movitých věcí bude poškozená, neopravitelná nebo budou náklady na opravu neefektivní vůči ceně movité věci, podá nájemce pronajímateli návrh na vyřazení věci z užívání a to bude provedeno až po schválení likvidační komisí města.

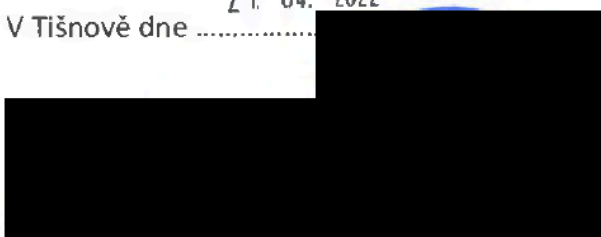
7. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s provozováním mobilních venkovních stánků v prostorách koupaliště a s provozováním dětských atrakcí na travnaté ploše v prostoru před hlavní budovou. Nájemce nese plnou odpovědnost za provoz dětských atrakcí.
8. Nájemce bere na vědomí konání maximálně pěti kulturních akcí za sezónu pořádaných příspěvkovou organizací Městské kulturní středisko Tišnov a nájemci řádně oznámených nejpozději do konce měsíce května každého roku. Nájemce si je vědom, že na akci si může příspěvková organizace Městské kulturní středisko Tišnov zbudovat stánky s občerstvením tzv. muzejní stánky.
9. Pronajímatel si vyhrazuje právo na pořádání tří sportovních nebo kulturních akcí pořádaných Městem Tišnov, kdy může být zasaženo do provozního řádu areálu koupaliště.
10. Smluvní strany berou na vědomí, že provoz občerstvení souvisí s provozem navazujícího areálu koupaliště. V této souvislosti ujednávají, že v případě živelné pohromy, dlouhodobé poruchy technického zařízení koupaliště nebo zásahu veřejné správy, např. Krajské hygienické stanice, které znemožní provoz koupaliště na dobu delší než 14 dní, budou jednat o přiměřené slevě na nájemném. Nájemce nemá právo na slevu na nájemném v případě uzavření koupaliště z důvodu prosté nepřízně počasí.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

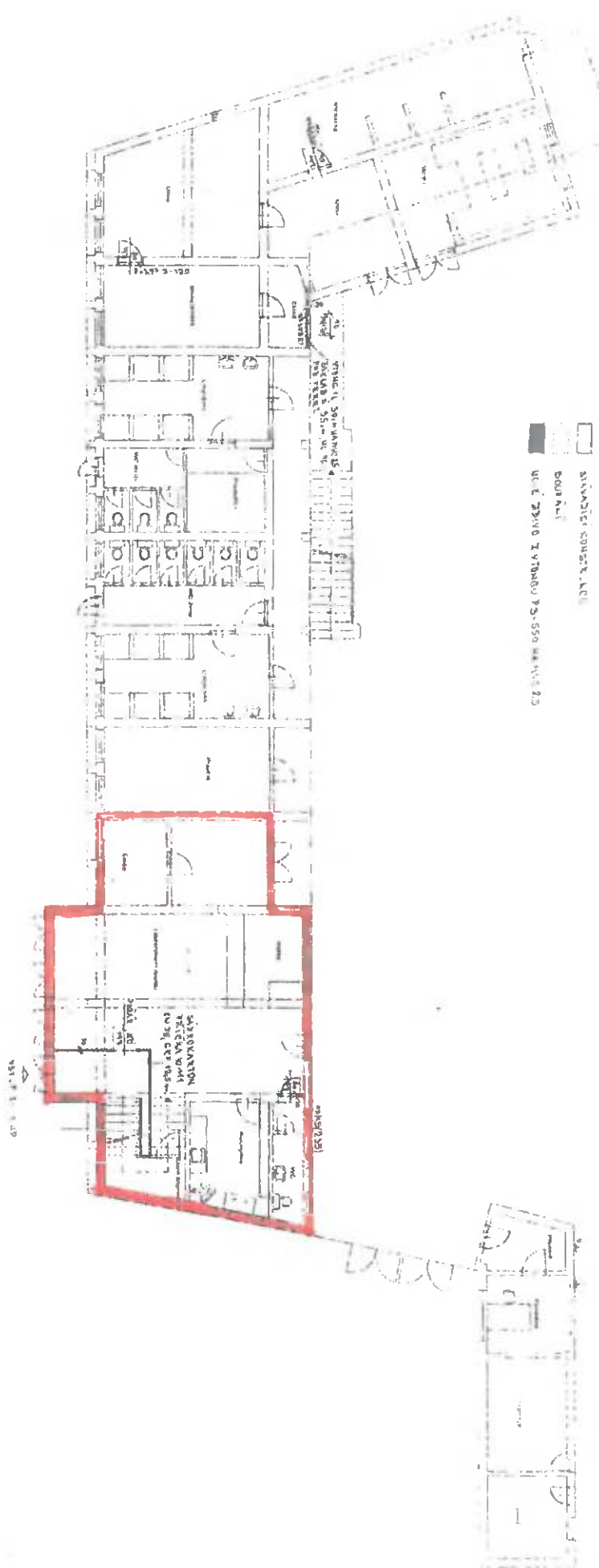
1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním osobních údajů obsažené v této nájemní smlouvě.
3. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého obsahu smlouvy.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno na schůzi Rady města Tišnova č. 11 konané dne 20. 4. 2022, usnesením č. RM/66/11/2022.
5. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran.
6. Přílohy smlouvy tvoří: Příloha č. 1 – Situační plán budovy  
Příloha č. 2 – Situační plán pozemku  
Příloha č. 3 – Soupis movitých věcí
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž smluvní strany obdrží po jednom z nich.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, vědomi si právních následků spojených s jejím uzavřením.

V Tišnově dne 21. 04. 2022

  
Bc. Jiří Dospíšil  
starosta města Tiš  
za pronajímatele

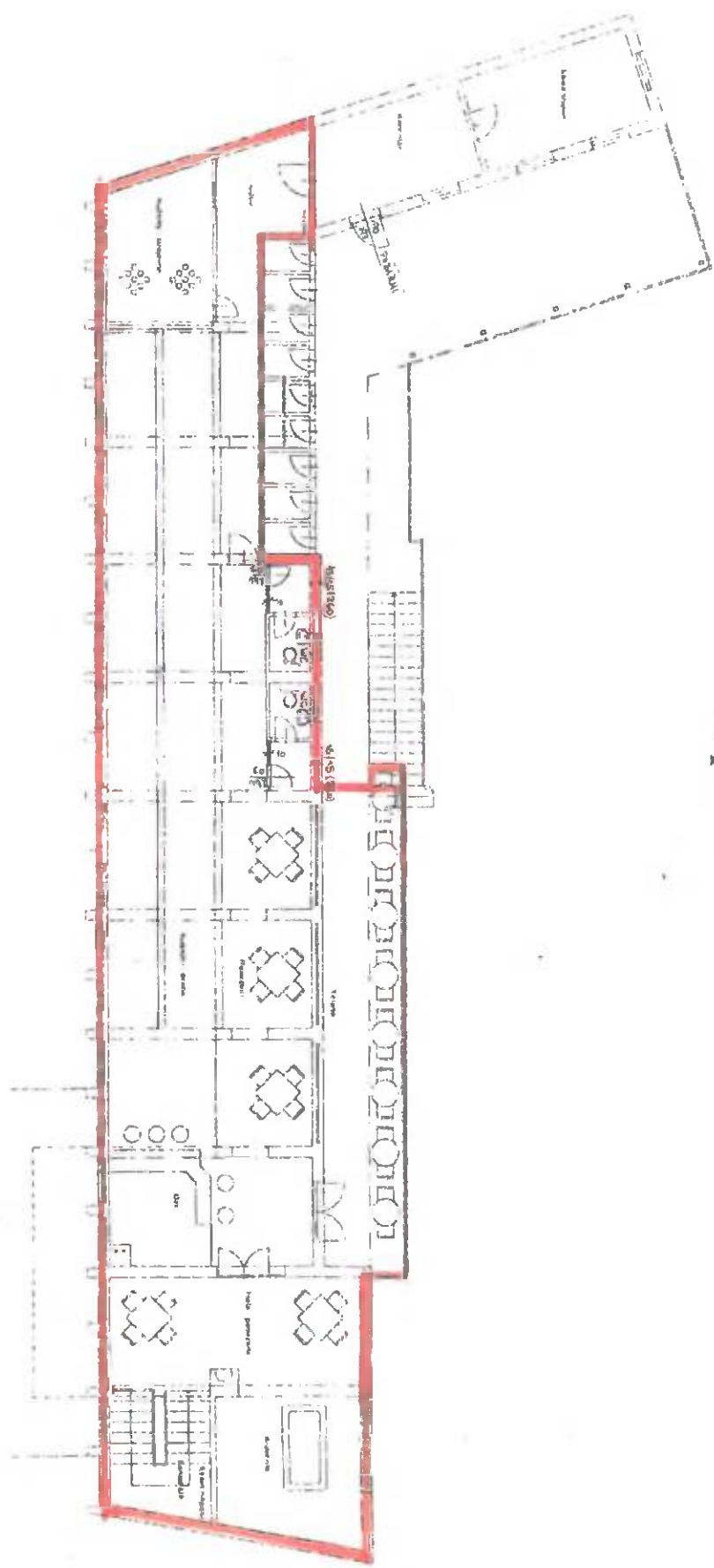
V Tišnově dne 21. 4. 2022

  
Marek Ušiak  
jednatel společnosti  
za nájemce

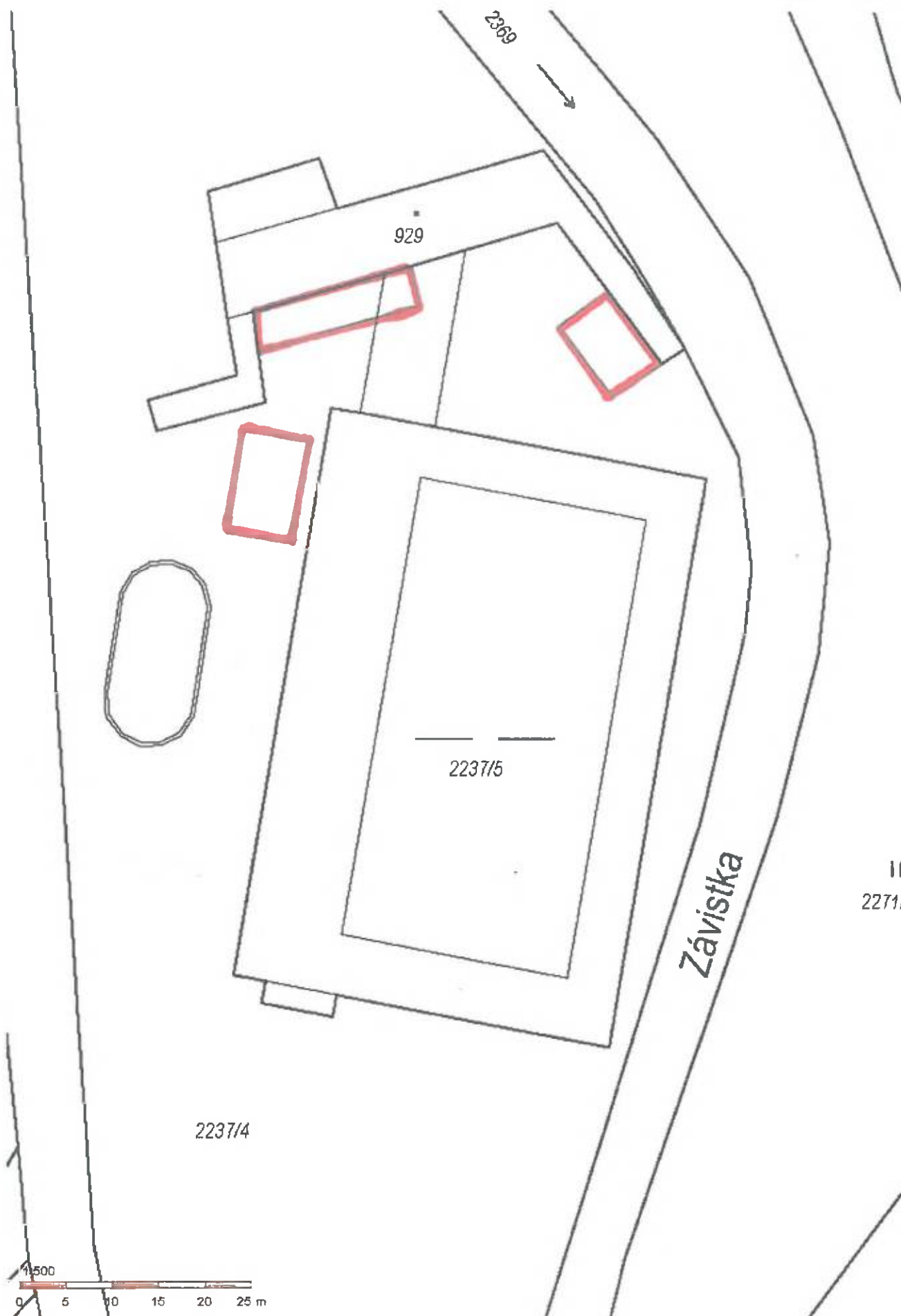


# Přízemí





1. patro



## Seznam pronajatého movitého majetku na koupališti v Tišnově

Inv.číslo	Název	ks
3726 – 3728	spodní skříňky – bar 1.NP	3
3729	deska dřezová s dřezem	1
6654	časové zařízení (kuželna)	1
8746	lavice 120 cm – dřevěná	1
8752 – 8754	lavice 135 cm – dřevěná	2
8755 – 8771	židle dřevěná	17
8773, 8774, 8787	stůl dřevěný 80x120 cm	3
8775 – 8777	stůl dřevěný 80x80 cm	3
8778 – 8783	koule aramit 160 mm	6
9126	kuželky – sada	1
11447	kuželky – sada	1
D83GH00043AC	<b>gastrovybavení bufetu:</b>	
	Profesionální chladicí skříň 570 L - 54.183,80 Kč	2
	Pultová mraznička – 18.984,90 Kč	1
	Skříňka nástěnná s posuvnými dvířky – 16.335,- Kč	1
	Dvojdřez prolisovaný s policí – 24.066,90 Kč	1
	Regál roštový čtyř policový – 15.221,80 Kč	1
	Police nástěnná tříetážová – 9.438,- Kč	1
	Police nástěnná tříetážová – 7.623,- Kč	1
	Police nástěnná tříetážová – 8.833,- Kč	1
	Police nástěnná tříetážová – 9.075,- Kč	1
	Stůl s dřezem a policí – 15.949,01 Kč	1
	Stůl s dřezem – 15.570,28 Kč	1
	Stůl s policí a posuvnými dveřmi – 23.392,93 Kč	1
	Stůl s policí a posuvnými dveřmi – 25.910,94 Kč	1
	Stůl jednoduchý s policí – 9.428,32 Kč	1
	Stůl jednoduchý s policí – 10.164,- Kč	1
	Stůl jednoduchý s dřezem – 15.367,- Kč	1
	Stůl jednoduchý s policí – 8.138,46,- Kč	1
	Stůl jednoduchý s policí – 11.410,30 Kč	1
	Stůl jednoduchý s policí – 10.842,81 Kč	1
	Stůl jednoduchý s policí – 11.740,63 Kč	1