

Město Vrchlabí

se sídlem ve Vrchlabí, Zámek čp. 1, IČ: 00278475, DIČ: CZ00278475
zastoupené starostou Ing. Janem Sobotkou,
dále jen pronajímatel

a

Pizza Calabria s.r.o.,

sídlo:

IČ: 051 11 536

zapsáno v OR vedeném u KS v Hradci Králové sp. zn. C 37193

zastoupená jednatelem společnosti panem Sergejem Karadžou

dále jen nájemce

uzavírají spolu tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání
dle ust. § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ,
ve znění pozdějších předpisů**

Čl. I

Prohlášení pronajímatele a nájemce

1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem :

a) **nemovitosti** - objektu čp. 1777 který je součástí poz. parc.č. 621/1, 621/4, 632/19, 633/30, 636, 1837/8 (dále také Aquacentrum).

b) **věcí movitých**: vybavení nebytových prostor pronajímaných touto smlouvou nájemci v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy.

2) Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto smlouvou dále uvedený předmět nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

3) Nájemce prohlašuje, že je držitelem příslušných podnikatelských či jiných obdobných oprávnění dle platných právních předpisů, odpovídajících účelu užívání předmětu nájmu. Nájemce plně a samostatně odpovídá za řádné provozování činností v pronajatých prostorech, jakož i za plnění veškerých ostatních podmínek pro podnikatelské provozovny dle platných právních předpisů

Čl. II

Předmět a účel nájmu

Předmět nájmu:

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci:

1) nebytové prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy v rozsahu:

prostor č. 305 – zmrzlina	5,50 m2
prostor č. 309a - bar,	11,00 m2
prostor č.309b – přípravná,	12,80 m2
prostor č.309c – mytí stolního nádobí,	4,70 m2
prostor č.309d – příruční sklad	5,80 m2
prostor č. 310 – chodba	7,90m2
prostor č. 312 – šatna a soc. zařízení personálu	7,60 m2
prostor č. 322 – odpadky, chl. odpadky	7,20 m2
prostor č. 328 – sklad nápojů	4,50 m2

2) vybavení nebytových prostor uvedených v odstavci 1) tohoto článku smlouvy, jehož taxativní výčet bude uveden v předávacím protokolu pořízeném nejdéle ke dni vzniku nájmu, který se stane přílohou č. 1 této smlouvy jako její nedílná součást

3) nájemce je dále oprávněn v rozsahu nezbytném pro zabezpečení účelu nájmu dle této smlouvy užívat způsobem odpovídajícím jejich povaze a určení tyto další nebytové prostory:

prostor č. 301 – venkovní sezení	79,80 m ²
prostor č. 303 - zádveří	10,10 m ²
prostor č. 306 – vstupní hala	37,40 m ²
prostor č. 308 - odbavovací plocha	97,90 m ²
prostory č. 313-317 - veřejné sociální zařízení	32,80 m ²
prostor č. 318 – chodba	25,40 m ²
prostor č. 322 – odpadky, chl. odpadky	7,20 m ²
prostor č. 323 – venkovní terasa	66,80 m ²

a to včetně jejich vybavení dodaného pronajímatelem.

Veškeré shora uvedené prostory jsou vyznačeny v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

Účel nájmu:

Provozování hostinské činnosti zaměřené na poskytování rychlého občerstvení návštěvníkům Aquacentra. Sortiment rychlého občerstvení musí obsahovat teplé a studené nápoje, teplá jídla s rychlou přípravou (pizza, hamburger hranolky, krokety atp.) včetně zdravé a lehké stravy (zeleninové saláty atp.), sladkosti, v letním období zmrzlina.

Čl. III

Doba nájmu a podmínky skončení nájmu

A) Doba nájmu:

Nájemní vztah vzniká dnem uvedení Aquacentra do provozu (popř. zkušebního provozu) a sjednává se na dobu určitou v délce trvání pět (5) let.

Nájemce je oprávněn nejdéle ve lhůtě šest (6) měsíců před uplynutím sjednané doby nájmu uplatnit nárok na jeho prodloužení o dalších pět (5) let za podmínek sjednaných touto smlouvou. Pronajímatel je povinen tento návrh akceptovat v případě, že během doby trvání nájmu nedošlo ze strany nájemce k takovému porušení jeho povinnosti, které by opravňovalo pronajímatele k výpovědi této nájemní smlouvy.

B) Skončení nájmu:

1) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy písemnou výpovědí pouze z těchto důvodů:

a) porušení některé povinnosti dané nájemci touto smlouvou, pokud mu bylo toto porušení povinnosti písemně vytknuto a uplynula marně lhůta k odstranění tohoto porušení povinnosti stanovená v písemném upozornění, přičemž porušení povinnosti, pro které je výpověď dávána, musí být ve výpovědi popsáno. Pronajímatel je oprávněn v takovém případě odkoupit od nájemce vybavení předmětu nájmu vnesené tam dle této smlouvy nájemcem, a to za cenu stanovenou znalcem z oboru a nájemce je povinen mu toto vybavení za takto stanovenou cenu prodat.

b) z důvodů naléhavé potřeby, kterou nemohl pronajímatel při uzavírání této smlouvy znát. V takovém případě je pronajímatel povinen uhradit nájemci veškeré důvodné náklady vynaložené nájemcem pro zabezpečení provozu předmětu nájmu a na žádost nájemce je povinen od něho odkoupit veškeré vybavení vnesené nájemcem do předmětu nájmu dle této smlouvy za cenu stanovenou znalcem z oboru

c) v případě bezdůvodného přerušení provozu obcerstvení na dobu delší než pět (5) dnů (pro tyto účely lze počítat doby bezdůvodného přerušení v časovém úseku 60 dnů), v takovém případě skončí nájem doručením písemné výpovědi nájemci a nájemce je povinen nabídnout pronajímateli k odkoupení veškeré vybavení předmětu nájmu vnesené do něho dle této smlouvy za cenu určenou znalcem z oboru.

2) Nájemce je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy písemnou výpovědí:

a) z důvodu porušení povinností daných pronajímateli touto smlouvou, pokud ho na toto porušení povinnosti písemně upozornil a uplynula marně lhůta k odstranění tohoto porušení povinnosti stanovená v písemném upozornění, přičemž porušení povinnosti, pro které je výpověď dávana, musí být ve výpovědi popsán. V takovém případě je pronajímatel povinen na žádost nájemce od něho odkoupit veškeré vybavení vnesené nájemcem do předmětu nájmu dle této smlouvy za cenu stanovenou znalcem z oboru

b) bez udání důvodu. V takovém případě je nájemce povinen nabídnout pronajímateli k odkoupení veškeré vybavení předmětu nájmu vnesené do něho dle této smlouvy za cenu určenou znalcem z oboru.

C) Výpovědní lhůty

a) V případě výpovědi nájmu dle této smlouvy pronajímatelem z důvodů uvedených v odstavci 1) písmeno a) nebo b) se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

b) V případě výpovědi nájmu dle této smlouvy nájemcem z důvodů uvedených v odstavci 2) písmeno a) se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

c) V případě výpovědi nájmu dle této smlouvy nájemcem z důvodů uvedených v odstavci 2) písmeno b) se sjednává šestiměsíční výpovědní lhůta, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. IV

Nájemné a způsob jeho placení

1) Nájemné za užívání předmětu nájmu dle čl. II odstavec 1) a 2 se sjednává dohodou ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) měsíčně včetně DPH dle platných předpisů.

Ve sjednaném nájemném je zahrnuto vytápění předmětu nájmu, nejsou v něm zahrnuty ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu: vodné a stočné, elektrická energie, odpady.

Pro dodávku elektrické energie a vody je zajištěno podružné měření. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli cenu těchto služeb dle údajů tohoto podružného měření, a to ve výši fakturované pronajímateli dodavatelem těchto služeb.

Likvidaci odpadů vzniklých při podnikatelské činnosti nájemce v předmětu nájmu se zavazuje nájemce řešit zapojením do systému nakládání s komunálním odpadem zavedeným městem Vrchlabí.

2) Nájemné za právo užívat prostory dle čl. II odstavec 3) této smlouvy způsobem tam uvedeným se sjednává ve výši 5.000,- Kč měsíčně včetně DPH dle platných předpisů.

3) Nájemné a cenu spotřebované elektrické energie a vody se zavazuje nájemce hradit na účet pronajímatele na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

Pronajímatel je oprávněn vystavit daňový doklad vždy po skončení příslušného kalendářního měsíce. Splatnost daňového dokladu vystaveného dle tohoto článku smlouvy se sjednává na 15 dnů ode dne jeho doručení nájemci.

4) Pronajímatel je oprávněn jednostranným oznámením zvyšovat sjednané nájemné, a to vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku počínaje rokem 2024, maximálně však o průměrnou roční míru inflace zveřejněnou ČSÚ za předcházející kalendářní rok. Nový výpočet výše nájemného je povinen pronajímatel vždy učinit součástí fakturace nájemného za leden příslušného kalendářního roku.

5) Pronajímatel je povinen snížit měsíční nájemné v případě odstávky provozu Aquacentra poměrně dle počtu dní přerušení provozu v příslušném měsíci.

6) V případě vzniku nájmu v průběhu kalendářního měsíce se nájemné za tuto část měsíce stanoví podílem odpovídajícím podílu počtu dnů nájmu k celkovému počtu dnů v příslušném měsíci. Totéž pravidlo se uplatní i v případě skončení nájmu v průběhu kalendářního měsíce a pro slevy na nájemném dle odstavce 3) tohoto článku smlouvy.

7) Nájemce se zavazuje po skončení každého roku (365 dní) trvání nájmu dle této smlouvy poskytnout městu Vrchlabí dar ve výši 20.000,- Kč. Darovací smlouvu pro tyto účely připraví město Vrchlabí. Tento závazek nájemce vůči městu Vrchlabí trvá i po případné delegaci postavení pronajímatele na příspěvkovou organizaci dle čl. XII odst. 7 této smlouvy.

8) S ohledem na skutečnost, že se jedná o zcela novou provozovnu, zavazují se smluvní strany na společném jednání vyhodnotit po jednom roce trvání nájmu dle této smlouvy naplnění předpokladů provozu Aquacentra, a to zejména ve vztahu k jeho projektem předpokládané návštěvnosti (111 tis. osob ročně) a jednat o případných úpravách výše nájmu ve vazbě na zjištěnou skutečnost.

Čl. V

Obecné povinnosti nájemce

1) využít předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu

2) dodržovat předpisy bezpečnostní, hygienické, požární, zajistit na vlastní náklady ve stanovených termínech revize veškerých zařízení v předmětu nájmu, které této revizi dle zvláštních předpisů podléhají, na výzvu pronajímatele předložit doklady o provedených revizích

3) zabezpečit předmět nájmu před poškozením,

4) uhradit pronajímateli, popř. třetím osobám, škodu způsobenou jim v souvislosti s výkonem své podnikatelské činnosti v předmětu nájmu, včetně povinnosti být pro tento případ pojištěn.

5) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neprovádět v předmětu nájmu stavební či jiné úpravy

6) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepodnájmát předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě, není-li ve smlouvě uvedeno jinak

7) užívat a provozovat veškeré vybavení v provozuschopném stavu a v souladu s platnými předpisy

8) provádět na vlastní náklady veškeré opravy a údržbu nezbytnou pro řádný provoz předmětu nájmu s limitem nákladů na jednotlivou opravu či údržbu ve výši 5.000,- Kč bez DPH. V případě nákladů vyšších než 5.000,- Kč bez DPH na jednotlivou opravu nebo

údržbu platí tato povinnost nájemce pouze v případě, že vadu vyžadující opravu nebo údržbu zavinil. Tato povinnost se netýká oprav vad stavby Aquacentra zjištěných během provozu a prostor užívaných dle čl. II odst. 3 této smlouvy

9) umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností nájemce, popř. za účelem provádění oprav, ke kterým není povinen nájemce a tyto opravy umožnit.

10) vyklidit předmět nájmu ke dni zániku nájmu a protokolárně ho předat pronajímateli ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Povinnost vyklizení se netýká zařízení vneseného do předmětu nájmu nájemcem, pokud bylo sjednáno jeho odkoupení pronajímatelem.

Čl. VI

Provozní doba občerstvení

1) Nájemce je povinen zajistit provoz občerstvení v plném rozsahu denně po dobu od 11.00 do 20.00 hod. Tato povinnost se nevztahuje na dny, kdy nebude Aquacentrum v provozu.

2) S ohledem na skutečnost, že se jedná o zcela nový provoz, se smluvní strany zavazují monitorovat soulad sjednané provozní doby se zájmy návštěvníků Aquacentra a kdykoliv během trvání této smlouvy jednat o její úpravě z podnětu kterékoliv smluvní strany. Změna shora uvedené provozní doby je možná pouze na základě dohody smluvních stran.

Čl. VII

Prodejní automaty

1) Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní odpovědnost provoz prodejních automatů umístěných dle projektové dokumentace v prostoru č. 308 – odbavovací plocha (vedle prostoru č. 314), a to po celou dobu trvání této smlouvy.

2) Sortiment prodejních automatů musí zajistit prodej teplých a studených nápojů, cukrovinek, případně jiných potravin vhodných pro tento způsob prodeje.

3) Nájemce je povinen průběžně kontrolovat provozuschopnost prodejních automatů a neprodleně zajišťovat odstranění zjištěných závad, včetně doplnění chybějících položek ze sortimentu prodejních automatů.

4) Nájemce předpokládá zajištění prodejních automatů výběrem z nabídky, kterou zaslal pronajímateli jako součást nabídky na uzavření této smlouvy.

Čl. VIII

Vybavení předmětu nájmu zařízením ve vlastnictví nájemce

1) Smluvní strany se dohodly, že část vybavení předmětu nájmu, které je nezbytné k zajištění provozu občerstvení dle podnikatelského projektu nájemce a této smlouvy si zajistí nájemce na vlastní náklady, a to včetně jejich instalace v předmětu nájmu.

Jedná se o výběr ze zařízení, jejich nabídku zaslal nájemce pronajímateli v rámci jednání o uzavření této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že si pro tuto úpravu zařízení předmětu nájmu zajistí nezbytnou součinnost při pořízení souhlasu příslušného orgánu hygienické služby.

2) Skutečný rozsah vybavení předmětu nájmu vneseného nájemcem se smluvní strany zavazují osvědčit písemným protokolem vyhotoveným a podepsaným oběma smluvními stranami nejdéle ke dni vzniku nájmu.

3) V případě, že nájemce bude považovat za nezbytné změnit rozsah v odstavci 1 tohoto článku smlouvy uvedeného vybavení, může tak učinit teprve po dohodě s pronajímatelem a zajištění souhlasu orgánu hygienické služby.

4) Toto zařízení se zavazuje provozovat nájemce po celou dobu trvání smlouvy na vlastní náklady. Vypořádání smluvních stran ve věci takto nájemcem vneseného vybavení předmětu nájmu v případě skončení nájmu je upraveno v souvislosti s ujednáním o podmínkách skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Čl. IX

Podnájem

1) Pronajímatel bere na vědomí, že v případě potřeby může nájemce provozovat předmět nájmu zřízením užívacího práva třetí osoby formou podnájmu.

2) Nájemce bere na vědomí, že v případě využití shora uvedeného ujednání to nemá vliv na plnění jeho povinností sjednaných touto smlouvou, tedy, že odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Nájemce zároveň bere na vědomí, že takto vzniklý podnájemní vztah zaniká nejpozději ke dni zániku nájmu dle této smlouvy a dobu užívání předmětu nájmu podnájemcem lze sjednat maximálně na dobu nájmu dle této smlouvy.

4) Nájemce je povinen si předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele s osobou podnájemce, pro kterou bude nájemce užívací právo dle tohoto článku smlouvy zřizovat, a to vždy nejpozději 30 dnů před uzavřením příslušné podnájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje respektovat řádně odůvodněné připomínky pronajímatele k osobě, se kterou bude nájemce užívání předmětu nájmu dle tohoto článku smlouvy sjednávat.

Čl. X

Záruka nájemce

1) Nájemce se zavazuje ve lhůtě do 30 dnů od uzavření této smlouvy složit na účet pronajímatele . č.ú. 27-694990247/0100 v.s. 6312022001.

záruka za plnění této smlouvy ve výši 200 tis. Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).

2) Tato záruka propadne ve prospěch pronajímatele, pokud nájemce z důvodů nestojících na straně pronajímatele doručí pronajímateli výpověď této smlouvy ve lhůtě šesti (6) měsíců od vzniku nájmu dle této smlouvy.

3) V případě, že nedojde k propadnutí záruky, je povinen ji pronajímatel vrátit ve lhůtě 30 dnů od uplynutí lhůty uvedené v odstavci 2) tohoto článku smlouvy na účet nájemce: č.ú.

4) Záruka se po dobu jejího uložení na účtu pronajímatele neúročí.

5) V případě, že nájemce nesloží záruku ve sjednané výši a ve sjednaném termínu, je oprávněn pronajímatel od této smlouvy odstoupit ex tunc..

Čl. XI

Smluvní pokuty

1) Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč, kterou je povinen uhradit nájemce za každý den uzavření nebo podstatného omezení (delšího než 4 hodiny vcelku) sjednané doby provozu předmětu nájmu dle této smlouvy nezaviněného pronajímatelem.

- 2) Tuto sankci je povinen uhradit nájemce pronajímateli na základě pronajímatelem vystavené faktury spojené s řádným odůvodněním ve lhůtě splatnosti 15 dnů od jejího doručení nájemci.

Čl. XII Závěrečná ustanovení

- 1) Ve věcech neupravených touto smlouvou se smluvní strany řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Záměr města pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl v souladu s ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vrchlabí (vyvěšeno dne 06.01.2022, sejmuto dne 14.02.2022).
- 3) Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 47. schůzi Rady města Vrchlabí konané dne 21.2.2022.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve 4 originálech, po dvou pro každou smluvní stranu.
- 5) Smluvní strany si tuto smlouvu pročetly, jejímu obsahu rozumí, s tímto souhlasí a na důkaz své vážné, pravé a svobodné vůle tuto smlouvu podepisují.
- 6) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti zveřejněním v registru smluv, které zajistí pronajímatel.
- 7) Pronajímatel je oprávněn jednostranným úkonem delegovat postavení pronajímatele dle této smlouvy na příspěvkovou organizaci, kterou pro provozování Aquacentra zřídil (Aquacentrum Vrchlabí, p.o. , IČ: 119 64 308). O této delegaci je povinen písemně předem informovat nájemce.

Ve Vrchlabí dne 10. května 2022

Ing. Jan Sobotka
starosta města

pan ~~Sergej Karadža~~
jednatel