

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání č. PSO/NP/03/22

uzavřená podle § 2215 a § 2302 zák. č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany:

Nájemce: **AQUAPARK OLOMOUC, a.s.**
se sídlem: Kafkova 526/21, 783 01 Olomouc, Slavonín
zastoupen: Ing. Daliborem Přikrylem – ředitelem společnosti
IČ: 27820378
DIČ: CZ27820378
zapsána v obchodním rejstříku u KS Ostrava, oddíl B, vložka 3425
bankovní spojení: 2802402/0800, Česká spořitelna, a.s.

(dále jen **pronajímatel**)

a

Podnájemce: **Zdravá pecka s.r.o.**
sídlo: Kmochova 210/11, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
zastoupený: Bc. Kateřina Petrová
IČO: 05989949 Plátce DPH: ANO
DIČ: CZ05989949
zapsána v obchodním rejstříku u KS Ostrava, oddíl C, vložka 70180
bankovní spojení: 9978965001/5500, Raiffeisenbank, a.s.
adresa pro doručování:
(dále jen **nájemce**)

I. Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je nájemcem a správcem areálu Plaveckého stadionu v Olomouci na ul. Legionářská 11, 13 v Olomouci, zahrnující mj. nemovité věci – pozemky a budovy parc. č. st. 1126, st. 1125, 449/7, 640, 875/1, čp. 1089 a 1090 zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vše katastrální území Nová ulice, Olomouc, a že je oprávněn přenechat níže uvedené prostory sloužící podnikání do podnájmu (dále jen nájmu) nájemci ve smyslu § 2215 občanského zákoníku, a to na základě Smlouvy o pachtu plaveckého stadionu ze dne 22.12.2020.
2. Touto podnájemní smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce do nájmu od pronajímatele přijímá za níže uvedených podmínek ve shora uvedeném objektu níže uvedené prostory za účelem **provozování restaurace**.

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je nájem prostor sloužících podnikání (restaurace), které jsou součástí areálu specifikovaného v čl. I., odst. 1. smlouvy, vše jen v rozsahu níže uvedeném a dále specifikovaném v příloze č. 2 této smlouvy, a to:

pol.	účel užívání	m2
a)	restaurace (jídelna)	102,00
b)	ostatní vnitřní prostory	268,00
c)	předzahrádka	<u>137,28</u>
CELKEM:		507,28

Pronajímatel touto smlouvou svěruje nájemci předmět nájmu do užívání a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši a způsobem, jak je uvedeno v této smlouvě.

Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu nejsou vnitřní prostory skladu pronajímatele, jak jsou vyznačeny v příloze této smlouvy, které jsou přístupné pouze z prostor předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje umožnit přístup do těchto prostor pronajímateli vždy na jeho výzvu, a to nejpozději do 2 pracovních dnů od výzvy, nedohodnou-li se strany jinak.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel poskytuje prostory nájemci pro podnikání za účelem provozování restauračního zařízení (bez výherních automatů, videoterminálů a bez samoobslužných prodejních automatů), tj. k výkonu živnosti hostinská činnost. V rámci této činnosti se nájemce zavazuje trvale provozovat prostory sloužící podnikání a poskytovat občerstvení návštěvníkům pronajímatele a jiné veřejnosti minimálně po dobu shodnou s provozní dobou areálu letního bazénu formou podávání studené i teplé kuchyně včetně servírování hotových jídel, a to nejméně na celé ploše prostor restaurace (jídelny) dle čl. II. pol. a) této smlouvy.
2. Způsob využití prostor sloužících podnikání dle čl. II. a rozsah v m2 a výkon činnosti je závazný a nesmí se bez písemného souhlasu pronajímatele a dodatku k této smlouvě v listinné podobě měnit.
3. Nevykonávání činností dle odst. 1. i přes výzvu pronajímatele ke zjednání nápravy je důvodem pro vypovězení této smlouvy pronajímatelem bez výpovědní doby, jelikož pronajímatel má zájem na tom, aby taková činnost byla vůči jeho návštěvníkům vykonávána a pro tento účel pronajímatel nájemci předmět nájmu svěřil.
4. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli oprávnění k podnikání, která se vztahují k činnostem, které bude nájemce provozovat v pronajatých prostorách. Zároveň je povinen doložit pronajímateli kopii svého osvědčení o registraci k dani od příslušného finančního úřadu. V případě, že nájemce přestane být plátcem DPH, je povinen toto oznámit pronajímateli a doložit změnu v osvědčení o registraci k dani. Rovněž je nájemce povinen oznámit veškeré změny ve změně adresy, sídla, čísla účtu, nebo přerušení či zánik oprávnění k podnikání atd. Nájemce se zavazuje zpravidla předem, nejpozději však ihned poté, co taková skutečnost nastane oznámit pronajímateli případnou ztrátu způsobilosti vykonávat činnost dle této smlouvy nebo jakákoli omezení ve schopnosti zajistit poskytování služeb návštěvníkům pronajímatele (provozní vyluky, hygienická opatření aj).
5. Nájemce se zavazuje zahájit provoz předzahrádky nejpozději dne 1.6. a ukončit jej nejdříve 31. 8. každého příslušného kalendářního roku, pokud se strany nedohodnou písemně nebo

elektronicky (emailem) jinak - v takovém případě smluvní strany rovněž písemnou formou upraví nastavení nájemného dle článku IV., odst. 1 této smlouvy.

6. Nejpozději k 1.6. každého příslušného kalendářního roku je nájemce dále povinen předložit pronajímateli rozpis provozní doby své provozovny.
7. Provoz předzahrádky bude probíhat v souladu s touto smlouvou, zejména pak s ustanovením článku III., odst. 1., této smlouvy.

IV.

Výše a splatnost nájemného

1. Prostory sloužící podnikání uvedené v čl. II. pronajímatel pronajímá a nájemce do nájmu přijímá za smluvní nájemné, jehož výše se sjednává takto:
 - a) Na období od 1.1. do 31.3. ve výši 19 200 Kč (slovy osmnáct tisíc pět set korun) bez DPH/ měsíc. Sazba DPH bude uplatněna v souladu s platnou legislativou.
 - b) Na období od 1.4. do 31.5. ve výši 28 500 Kč (slovy dvacet sedm tisíc pět set korun) bez DPH/ měsíc. Sazba DPH bude uplatněna v souladu s platnou legislativou.
 - c) Na období od 1.6. do 31.8. ve výši 37 900 Kč (slovy třicet šest tisíc pět set korun) bez DPH/ měsíc. Sazba DPH bude uplatněna v souladu s platnou legislativou.
 - d) Na období od 1.9. do 31.12. ve výši 28 500 Kč (slovy dvacet sedm tisíc pět set korun) bez DPH/ měsíc. Sazba DPH bude uplatněna v souladu s platnou legislativou.

Výše uvedené částky nájemného vycházejí z předpokládaného časového rozpětí pronájmu předzahrádky restaurace dle článku II., odst.5., této smlouvy. (od 1.6. do 31. 8.); pokud nebude tento předpoklad naplněn, zavazují se smluvní strany výši nájemného upravit dle skutečného stavu.

2. Nájemné nezahrnuje platbu za služby související s nájmem prostor sloužících podnikání. Poskytování služeb, pokud není v této smlouvě výslovně sjednáno, si musí nájemce zajistit sám na svůj účet.
3. Nájemné za pronájem prostor sloužících podnikání dle odst. 1. je splatné měsíčně předem na základě fakturace pronajímatele, kdy pronajímatel je oprávněn provádět fakturaci tak, aby datum splatnosti bylo vždy do každého 15. dne v měsíci, na který je nájemné poskytováno, s výjimkou Nájemného za leden a únor, které bude fakturováno společně (avšak samostatnými fakturami). Nájemné je splatné na účet pronajímatele shora uvedený. Okamžikem úhrady se v případě bezhotovostní platby rozumí okamžik připsání peněžních prostředků ve prospěch účtu pronajímatele. Započtení jakékoli pohledávky na nájemné jinak, než dohodou stran na jedné listině, se vylučuje. Nájemce je povinen použít při úhradě variabilní symbol a identifikaci plátce dle faktury.
4. Pronajímatel i nájemce se dohodli na složení kauce – jistoty v podobě finanční hotovosti ve výši 27 500,- Kč ve prospěch pronajímatele. Je dohodnuto, že tato kauce bude sloužit pouze jako jistota a může být použita následujícím způsobem:
 - jako úhrada dlužné platby za nájemné, příslušenství k nájemnému (úrok nebo poplatek z prodlení), zálohy či vyúčtování za služby s nájmem spojené a jejich příslušenství;
 - dojde-li v důsledku provozní činnosti nájemce či v souvislosti s ní k poškození předmětu nájmu či jeho příslušenství, anebo ke vzniku škody na přilehlých pozemcích či vedlejších stavbách nebo na majetku třetí osoby, pak bude kauce použita na opravy a náhrady v rozsahu poškození;
 - dojde-li k odcizení či ztrátě nebo neopravitelnému poškození movitých věcí uvedených v této smlouvě v držbě pronajímatele, bude kauce použita k úhradě vzniklé škody;
 - jako smluvní pokuta ve shodné výši, pokud nájemce nepředá pronajímateli vyklizené prostory ve stavu a termínu dle této smlouvy;
 - k náhradě škody nebo ušlého zisku při nevyklizení po zániku smlouvy;

- k náhradě nákladů spojených se zajištěním povinnosti nájemce k nepeněžitému plnění dle této smlouvy, pokud takovou povinnost nesplní nájemce řádně a včas sám;
 - k úhradě kterékoli smluvní pokuty dle této smlouvy.
5. Bude-li při ukončení nájemního vztahu vše svěřené předáno zpět pronajímateli v řádném stavu a termínu a budou-li vypořádány veškeré peněžité závazky nájemce, je pronajímatel povinen složenou kaucí nebo její zůstatek nájemci vrátit, a to nejpozději do 30 dnů od převzetí prostor pronajímatelem. V případě, že není možné provést vyúčtování služeb či ocenění případných škod a náhrad k datu předání prostor, tak bude kauce vypořádána v dodatečné lhůtě 15 dnů po provedení vyúčtování (ocenění).
 6. Smluvní strany se dohodly, že kauce ve výši 27 500,- Kč bude úročena smluvním úrokem ve výši 0,05% p.a., kdy případný výnos z dispozice s kaucí je příjem pronajímatele ke krytí nákladů spojených se správou kauce a jejím vypořádáním.
 7. Pronajímatel oznámí nájemci každé čerpání ze složené kauce. V takovém případě se nájemce zavazuje do 10 dnů od oznámení o čerpání kauce kauci doplnit do původní výše, jinak je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit nebo tuto vypovědět bez výpovědní doby.
 8. V případě omezení provozu areálu z důvodu nepříznivých klimatických podmínek nebude pronajímatel nájemci poskytovat žádné slevy na nájemném, přičemž toto ujednání se považuje za ujednání odvážné smlouvy dle § 2756 obč. zákoníku.

V. Doba nájmu

1. Nájem prostor specifikovaných v čl. II. se uzavírá **na dobu neurčitou**.
2. Pronajímatel je oprávněn pronájem dle odst. 1. tohoto článku smlouvy vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá prostory pro podnikání v rozporu se smlouvou, nebo se dopustí hrubého porušení této smlouvy nebo opakovaného porušení této smlouvy, přičemž za hrubé porušení této smlouvy se rozumí porušení čl. III. odst. 2. a 5., čl. VIII. odst. 1., za opakované porušení této smlouvy se rozumí nezjednání nápravy v případě opakovaného porušení povinností nájemce uvedených v čl. VIII odst. 2., 6., 8., a čl. X. odst. 4. smlouvy;
 - b) nájemce bude více než o 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby včetně záloh na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem nebo nedodrží závazek provozování restaurace dle čl. III. odst. 1) této smlouvy;
 - c) nájemce přenechá prostory sloužící podnikání nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce jakýmkoli způsobem postoupí svá užívací práva na třetí osobu, včetně prodeje podniku nebo sloučení, nebo umožní třetí osobě užívání těchto prostor bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) nájemcem provozovaná činnost bude v rozporu se zájmy vlastníka budovy nebo s podnikatelským záměrem pronajímatele;
 - f) pronajímatel ztratí právo pronajímat předmětné prostory sloužící podnikání
 - g) bez uvedení důvodů.
3. Nájemce je oprávněn nájem prostor pro podnikání dle odst. 1. tohoto článku vypovědět, a to z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor pro podnikání najal;
 - b) prostor sloužící podnikání se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) bez uvedení důvodů.

4. Výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. a) činí 1 měsíc, výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. e) činí 2 měsíce, výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. b), c), d) a odst. 3. písm. a) a b) činí jeden měsíc a začíná běžet doručením písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. f) odpovídá lhůtě, ve které právo pronajímatele pronajímat předmětné prostory sloužící podnikání zanikne. Výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. g) činí 6 měsíců a výpovědní lhůta dle odst. 3. písm. c) činí 6 měsíců a začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a skončí poslední den posledního měsíce výpovědní lhůty.
5. Výpověď musí být vždy učiněna písemnou formou, jinak je neplatná.

VI.

Služby poskytované pronajímatelem pro prostory sloužící podnikání

1. Dodávka studené vody- náklady na odběr studené vody a stočné budou stanoveny **měsíčně** dle skutečné spotřeby měřené vodoměrem x cena vodného a stočného stanovená dodavatelem. Příslušná sazba DPH bude připočtena v souladu s platnou legislativou. Výrobní číslo vodoměru a počáteční stav je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Odečet stavu vodoměru bude proveden vždy ke konci každého měsíce a na základě tohoto odečtu bude provedena fakturace se splatností do 20. dne měsíce následujícího po měsíci, ke kterému se spotřeba vztahuje.
2. Dodávka tepla pro vytápění není zahrnuta v ceně nájemného a není pronajímatelem touto smlouvou nájemci poskytována. Nájemce je oprávněn si zajistit vytápění prostor ze samostatného plynového zdroje umístěného v prostorách specifikovaných v čl. II. smlouvy. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem plynové kotelny (plynového zdroje) a souvisejících zařízení, a udržovat tato zařízení v provozuschopném stavu vč. provádění běžné údržby a oprav v souladu s čl. IX., odst. 2., revizí, prohlídek, vedení předepsané dokumentace plynových zařízení, kterými se rozumí: 2 plynové kotle, přípojka plynu od hlavního uzávěru a vnitřní rozvody plynu, 2 expanzní zařízení (expanzomaty) aj. související zařízení. Nájemce je rovněž povinen zajistit si odborné provedení čištění a revizí komína v termínech dle platné legislativy. Veškeré provedené revizní zprávy a zprávy o kontrolách je nájemce povinen předávat pronajímateli, a to do 14 dnů od jejich provedení, nejpozději však do 14 dnů od výzvy pronajímatele.
3. Odběr elektrické energie - nájemce si po podpisu nájemní smlouvy přihlásí na své jméno u společnosti dodávající elektrickou energii. Veškeré náklady související se zajištěním dodávky elektrické energie hradí nájemce.
4. Odběr plynu - nájemce si po podpisu nájemní smlouvy přihlásí na své jméno u společnosti dodávající plyn. Veškeré náklady související se zajištěním dodávky plynu hradí nájemce.
5. Odvoz odpadu - nájemce je povinen si zajistit vlastním jménem a na své náklady formou objednání kontejneru potřebné velikosti u společnosti zajišťující tyto služby. Odvoz odpadu nájemce nebude pronajímatelem v rámci této smlouvy zajišťován. Nájemce se zavazuje nevyužívat k odkládání odpadu kontejnery pronajímatele.
6. V případě, že nájemce neuhradí v termínu platby dle tohoto článku smlouvy nebo platby za nájemné, je pronajímatel oprávněn přerušit nájemci dodávku studené vody.

VII.

Předání a zpětvzetí předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav prostor sloužících podnikání uvedených v čl. II. ke dni podpisu této smlouvy a tyto přijímá do užívání a provozování. Pronajaté prostory budou předány nájemci na základě písemného protokolu, který bude přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen po ukončení nájemní smlouvy uvést pronajaté prostory do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a předat je vyklizené pronajímátele, a to na základě písemného předávacího protokolu. Pokud nájemce nepředá vyklizené prostory pronajímátele nejpozději do druhého dne po ukončení smlouvy, je pronajímátele oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, provést vyklizení prostor a uskladnit vyklizený majetek na náklady nájemce. Pro účely vyklizení platí, že veškeré věci vnesené do předmětu nájmu, jsou majetkem nájemce a vypořádání vztahů třetích osob k takovému majetku je rovněž věcí nájemce, kdy pronajímátele není povinen nároky třetích osob zkoumat ani řešit. Zboží podléhající zkáze, věci špinavé, páchnoucí nebo nebezpečné svou povahou je pronajímátele oprávněn zlikvidovat. Do doby úplného zaplacení pohledávek pronajímátele za nájemcem z titulu této smlouvy není pronajímátele povinen vydat nájemci ani jiné osobě uskladněný majetek. V případě, že nedojde k vyrovnání pohledávek nebo vydání uskladněného majetku nájemci na základě dohody do 3 měsíců od data uskladnění, je pronajímátele oprávněn započít s prodejem uskladněného majetku k uspokojení své pohledávky, a to za cenu ve výši nejméně poloviny odhadní ceny prodané věci. Pronajímátele není povinen uskladněný majetek pojistit a neodpovídá za škodu na majetku vzniklou.

VIII.

Povinnosti při užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory sloužící podnikání tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení. Nájemce je povinen prostory pro podnikání zamykat a jejich vybavení zabezpečit proti odcizení, pronajímátele nenese odpovědnost za případné škody nebo odcizení. Nájemce je povinen nechat předmětné prostory pro podnikání pojistit. Nájemce je povinen uzavřít s pojistným ústavem pojistku ke krytí odpovědnosti za škodu jím způsobenou nebo jeho pracovníky na majetku pronajímátele a na majetku a zdraví třetích osob v pronajatých prostorách a na výzvu tuto skutečnost prokázat včetně prokázání úhrady pojistného.
2. Nájemce se zavazuje umožnit zástupci pronajímátele na výzvu přístup do pronajatých prostor, zejména za účelem provedení kontroly stavu pronajatých prostor, za účelem provádění odečtů a za účelem kontroly plnění této smlouvy. Nedojde-li k dohodě na termínu, má pronajímátele právo tento termín jednostranně určit, a to tak, že termín a čas stanoví tak, aby spadal do pracovního dne a doby od 08,00 do 15,30 hod. Stanovený termín pronajímátele oznámí nájemci nejméně 3 pracovní dny předem, kdy nájemce je v takovém případě povinen zpřístupnit prostory v oznámeném termínu.
3. Veškeré škody způsobené provozem nájemce na pronajatých prostorách jdou k jeho tíži a tento se je zavazuje uvést do původního stavu, neučiní-li tak, nahradit náklady na uvedení do řádného stavu pronajímátele či jím pověřenou osobou.
4. Nájemce odpovídá za škody vzniklé při výkonu své činnosti nebo v souvislosti se svou činností, pro kterou mu byly předmětné prostory pronajaty. V případě zavinění škody nájemcem pronajímátele nebo třetí osobě je nájemce povinen uhradit vzniklou škodu poškozenému v plné výši. Nájemce je povinen v zájmu o bezpečnost návštěvníků mít venkovní instalace zabezpečeny proti pádu a převrácení a na elektrospotřebičích provedeny bezpečnostní revize.

9. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygieny a požární ochrany. Nájemce odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování a své činnosti. Pronajímatel je povinen vybavit pronajaté prostory předepsanou hasební technikou, a to na vlastní náklady a taktéž ji udržovat (revize) a na výzvu nájemce o splnění povinnosti doložit doklad.
5. Nájemce je povinen zajistit si a mít trvale platný souhlas hygienické správy k provozování předmětu nájmu, a to všech jeho součástí. Nájemce nesmí provozovat předmětné prostory bez zajištění tohoto souhlasu. Nájemce je povinen zajistit, aby byli jeho pracovníci v restauračních zařízeních schopni se prokázat platnými zdravotními průkazy. Pronajímatel si vyhrazuje právo provést kontrolu zdravotních průkazů v provozní době zařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo zjišťovat totožnost zaměstnanců nájemce a kontrolovat dodržování živnostenského zákona. Důvodem pro tyto ustanovení je potřeba zachování dobrého jména pronajímatele. V případě, že pronajímatel zjistí nedostatky v plnění povinností nájemce dle tohoto odstavce, má pronajímatel právo uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu za každý zjištěný případ dle čl. XI. odst. 4. smlouvy.
6. Nájemce je povinen zajistit, aby byli jeho pracovníci, kteří budou služby v prostorách pro podnikání poskytovat, označeni na oděvu na viditelném místě jmenovkami s uvedením názvu organizace (firmy), případně lze jmenovky nahradit jednotným firemním oděvem s logem nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit, aby jeho pracovníci ve své pracovní době nebo i poté za využití průchodu přes najaté prostory, tj. mimo pokladnu areálu, neužívali služeb pronajímatele (zákaz koupání, slunění aj.). Nájemce je povinen zajistit, aby jeho pracovníci v areálu plaveckého stadionu a blízkosti vchodů nekouřili.
7. Nájemce je povinen zajistit viditelné označení všech prostor, ve kterých bude poskytovat služby (provozovny) s uvedením obchodní firmy a jména, místo podnikání, provozní doby, odpovědné osoby a toto označení udržovat po celou dobu nájmu, dále je pak povinen uvádět informace o službách a cenách dle platných předpisů. Grafické zpracování označení provozovny či reklamních materiálů vč. míst, kde bude označení umístěno, musí být písemně odsouhlaseno pronajímatelem.
8. Nájemce se zavazuje na předmětu nájmu neumísťovat reklamu (nabídku zboží a služeb) třetích osob (nabídkové vitríny realitních kanceláří, inzerce, vizitkové panely,...) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn na vnější stranu budovy instalovat žádné zařízení, ani reklamní panel či jiné obdobné zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Vzhled zařizovacích předmětů umístěných na pronajímaných plochách je povinen nájemce udržovat v čistém, vzhledném a bezpečném stavu.

IX.

Opravy a údržba předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje provádět veškerou běžnou údržbu předmětných prostor specifikovanou v § 6 zák. č. 258/1995 Sb. vlastním nákladem. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět zásahy do stavebních konstrukcí, provádět změny v elektroinstalaci apod. Vnitřní úpravy předmětných prostor jsou možné pouze po dohodě s pronajímatelem. Stavební úpravy a údržba musí být provedeny za splnění podmínek zák. č. 183/2006 Sb. – stavebního zákona. Před prováděním úprav je nájemce povinen předložit technické řešení (projekt) úprav pronajatých prostor pronajímateli k odsouhlasení, a to včetně rozpočtu. Veškeré úpravy pronajatých prostor budou řešeny formou písemného dodatku k této smlouvě. V tomto dodatku bude určen také způsob vypořádávání technického zhodnocení v souladu s ustanoveními zák. č. 235/2004 Sb.

v platném znění. Technické zhodnocení pronajatých prostor provedené nájemcem nad rámec odsouhlaseného rozpočtu pronajímatel nájemci nehradí.

2. Nájemce je povinen zajišťovat si vlastním nákladem úklid předmětných prostor a okolí provozovny, malování, údržbu a opravy el. součástí (zásuvky, vypínače), skleněných výplní a další opravy specifikované v příloze č. 3 této smlouvy. Dále si zajišťovat úklid listí a sněhu a udržování schůdnosti chodníků před provozovnou pro zajištění bezpečného přístupu do provozovny, atd. Strany se dohodly, že podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč vč. DPH.
3. Nájemce se zavazuje, že bude po dobu trvání nájmu pravidelně zajišťovat vyčištění jímký na tuk a vyčištění zajistí i k datu ukončení nájmu s tím, že při zpětvzetí předmětu nájmu nájemce předá pronajímateli doklad o jejím vyčištění, který nesmí být starší 14 dnů.

X.

Zvláštní ujednání

1. Nájemce je povinen v případě hudební produkce v předmětu nájmu přijmout taková opatření, aby neomezoval či rušil provoz v sousedících prostorách pronajímatele nebo veřejný pořádek. Nájemce je povinen zajistit si vyjádření Statutárního města Olomouce k omezení provozní doby a dalším záležitostem, které se týkají veřejného pořádku.
2. Nájemce je povinen v blízkosti letní předzahrádky umístit dostatečné množství nádob na odpadky ze zboží prodávaného nájemcem, aby se zamezilo znečišťování areálu. Nájemce se zavazuje nepoužívat předzahrádku s posezením pro účely grilování, smažení, fritování nebo jiných obdobných činností, a to z důvodu aromatických výparů, které by mohly obtěžovat návštěvníky blízkého sportovního zařízení pronajímatele. Pro tyto účely jsou určeny prostory kuchyně. Ze shodného důvodu se při výkonu takových činností v kuchyni nájemce zavazuje mít spuštěno instalované odsávání a neotevírat okna místnosti (nevětrat).
3. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho zákazníci nevynášeli skleněné nádobí mimo letní předzahrádku, a to z důvodu zajištění bezpečnosti zákazníků pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zajistit, že venkovní předzahrádku budou využívat pouze návštěvníci venkovního bazénu, kteří hradí vstupné do areálu, a tím se zabrání možnému vstupu do areálu venkovního bazénu bez placení vstupného přes předzahrádku a vstupu do areálu venkovního bazénu po ukončení otevírací doby venkovního bazénu. Průchod přes pronajatý prostor a předzahrádku do areálu letního bazénu je zakázán, rovněž tak vstup do areálu letního bazénu po ukončení otevírací doby letního bazénu. Za každý zjištěný případ vědomého porušení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn vůči nájemci uplatnit smluvní pokutu dle čl. XI. odst. 4. smlouvy.

XI.

Smluvní pokuty

Pronajímatel i nájemce se dohodli na těchto smluvních pokutách:

1. Při prodlení s úhradou vyúčtování služeb nájemce zaplatí pronajímateli vedle úroků z prodlení dle platné legislativy i smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.
2. Uhrazením smluvní pokuty v plné výši nezaniká právo na náhradu škody vzniklé nesplněním smluvních povinností.
3. V případě, že nájemce svěří pronajaté prostory do užívání třetí osobě včetně prodeje podniku nebo sloučení bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen pronajímateli

uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Úhradou této smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na výpověď smlouvy dle čl. V. této smlouvy.

4. Při porušení ustanovení uvedených v čl. III. odst. 1. a 4., čl. VIII. a čl. X. smlouvy ze strany nájemce se za každý zjištěný případ porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč.
5. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu po skončení doby nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 1/15 posledního uplatněného měsíčního nájemného před skončením nájmu za každý započatý den prodlení, čímž není dotčen nárok na náhradu škody vzniklé pronajímateli. Výše smluvní pokuty je stanovena s ohledem na zájem pronajímatele mít zajištěno poskytování hostinských služeb ve svém areálu stabilním partnerem plnícím si své závazky.
6. Přijaté platby od nájemce je pronajímatel oprávněn započítat na příslušenství i na jistinu v jím určeném pořadí.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně určit, na kterou pohledávku za nájemcem přiřadí platbu od nájemce přijatou.
8. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy se splatností 14 dnů.

XII.

Závěrečná ujednání

1. Pronajímatel může v případě dalšího prodloužení smlouvy 1x ročně stanovit jednostranně nové nájemné v závislosti na souhrnný inflační koeficient, stanovený Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok.
2. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné smluvní strany
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je v této smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si smluvní strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
4. Smluvní strany tímto vylučují nárok nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 občanského zákoníku a ustanovení §2311 občanského zákoníku o použití ustanovení o skončení nájmu bytu.
5. Pro účely doručování zásilek mezi smluvními stranami se ust. § 573 občanského zákoníku o domněnce doby dojití nepoužije. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se zásilka považuje za doručenu okamžikem jejího převzetí smluvní stranou, jíž je zásilka určena, a nebyla-li tato smluvní strana při doručování zásilky zastížena, pak se za den doručení považuje den, kdy byla zásilka u provozovatele poštovních služeb uložena.
6. Smluvní strany se v souladu s ust. §89a zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozd. předpisů dohodly na tom, že k projednávání soudních sporů vzniklých mezi smluvními stranami ze vztahů, které mají svůj základ nebo jsou odvozeny ze smlouvy o podnájmu prostor pro podnikání, a to i po zániku smlouvy nebo jiném ukončení její platnosti, bude místně příslušným soudem nikoliv obecný soud žalovaného, ale obecný soud s místní příslušností dle sídla pronajímatele.

7. Smluvní strany prohlašují, že ujednání v této smlouvě obsažená byla sjednána v rámci jednání o obchodních podmínkách pro tuto smlouvu a výsledný obsah této smlouvy vznikl v důsledku jednání stran o jeho obsahu, kdy se strany považují pro účely jednání za stejně silné.
8. Tato smlouva se uzavírá v počtu 3 vyhotovení, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
9. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji druhá strana podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně písemně schválí.
10. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky. Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní výslovně neupravené se přiměřeně uplatní ustanovení občanského zákoníku.

Přílohy:

1. Stavby měřidel při převzetí, předávací protokol (samostatná příloha)
2. Plánek pronajatých prostor
3. Seznam dalších oprav

V Olomouci dne 19.7.2022

.....

pronajímatel

.....

nájemce

Příloha č. 1
ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání č. PSO/NP/03/21
Stavy měřidel energií při převzetí – část I.

I. Prostory sloužící podnikání

1. Elektrická energie

a) výrobní číslo elektroměru:

počáteční stav elektroměru:

b) výrobní číslo elektroměru:

počáteční stav elektroměru:

2. Studená voda

a) výrobní číslo hlavního vodoměru:

b) počáteční stav hlavního vodoměru:

V Olomouci dne

.....

.....

Předávací protokol

1. Předáno zařízení – bar

2. Předány klíče od předmětných prostor.

3. Předáno zařízení prostor:

Zařízení jako součást pronajímaných prostor, zejména:

1x bar s bodovým osvětlením a vestavbou + vestavěná stěna skříňková za barem, obložení a malý nerezový dřez s příslušenstvím v prostoru jídelny-uložen v technické místnosti

Obložení rozvodů po stěnách v jídelně

Obložení otopných těles

Obložení věšákové stěny sousedící s WC pro hosty v jídelně

4x bojler elektrický (kuchyně)

1x odsavač par (kuchyně)

1x dřez nerezový kulatý jednoduchý včetně příslušenství (kuchyně)-uložen v technické místnosti

2x dvojdřez nerezový včetně příslušenství (kuchyně)

1x umyvadlo včetně příslušenství (kuchyně)

3x kuchyňský pracovní stůl šuplíkový (kuchyně)

2x umyvadlo včetně příslušenství (rozumí se dále sifon, baterie) a průtokových ohřívačů (pánské a dámské WC)

2x WC mísa včetně příslušenství (dámské WC hosté)

3x pisoár a 1x WC mísa včetně příslušenství (pánské WC hosté)

1x výlevka s příslušenstvím + umyvadlo s příslušenstvím (přípravna zeleniny)

3x lustr v jiných částech nebytového prostoru

1x bojler elektrický (chodba)

2x kotle plynové Dacon (kotelna)

2x expanzní nádoba (kotelna)

1x WC mísa s příslušenstvím, 1x umyvadlo s příslušenstvím (sociální zařízení pro personál)

2x sprcha s příslušenstvím (sprcha personál)

1x malé umyvadlo s příslušenstvím,

Obložení rozvodů po stěnách v jídelně

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Příloha č. 3
ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání č. PSO/NP/03/21

Seznam dalších oprav:

- 1) a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru ,
e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
g) výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci f).
- 2) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. 1), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč.