SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ A PODNIKATELSKÉM PRONÁJMU VĚCÍ MOVITÝCH

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. a § 2316 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen smlouva)
mezi těmito subjekty:

Sportovní centrum Semily, příspěvková organizace
3. května 327, 513 01 Semily
IČO 71183680
DIČ CZ71183680
zastoupená ředitelkou ing. Lenkou Havlovou
č. ú. xxxxxxxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Vladimír Reichl
Benešov u Semil 211
512 06 Benešov u Semil
IČO 64239519
č. ú. xxxxxxxxxxxx
(dále jen „nájemce“)

čl. I.
Předmět nájmu

(1) Město Semily je vlastníkem mj. pozemku p. č. 586/2, jehož součástí je stavba čp. 327, a p. č. 586/3 zapsaných na LV č. 10001 pro k. ú. Semily, obec Semily, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Semily. Pozemky uvedené ve větě první svěřilo město Semily k hospodaření pronajímateli, což je uvedeno ve zřizovací listině pronajímatele.

(2) Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání nacházejících se v budově č. p. 327, a to:

- místnost č. 1.53 (restaurace) – 130,5 m^2
- místnost č. 1.54 (WC ženy) – 6,9 m^2
- místnost č. 1.55 (WC muži) – 9,4 m^2
- místnost č. 1.56 (úklidová komora) – 1,6 m^2
- místnost č. 1.57 (přípravna) – 13,0 m^2
- místnost č. 1.58 (sklad) – 12,4 m^2
- místnost č. 1.59 (šatna WC) – 6,6 m^2
- místnost č. 1.60 (kotelna) – 11,0 m^2

a část pozemku par. č. 586/3 v k. ú. Semily o výměře 45,0 m^2 (9 x 5 m, předzahrádka).

(2) Výše uvedené prostory sloužící podnikání jsou zakresleny v příloze č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

(3) Předmětem této smlouvy je dále nájem věcí movitých dle inventurních soupisů, které jsou součástí Přílohy č. 2 – Předávací protokol.

čl. II
Účel nájmu

(1) Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu prostory sloužící podnikání uvedené v čl. I odst. 2 a movité věci uvedené v čl. I odst. 3, a to za účelem provozování hostinských služeb.

(2) Nájemce se zavazuje užívat tyto prostory v souladu se smlouvou, a platit nájemné i úhrady za služby pronajímatelem poskytované. Současně nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu smlouvy je držitelem všech oprávnění pro provozování předmětu nájmu za účelem uvedeným v odst. 1.

čl. III
Výše nájemného a způsob jeho placení

(1) Výše obvyklého nájemného za předmět nájmu je podle dohody smluvních stran stanovena na 140 435,- Kč za kalendářní rok. Částka se skládá ze 2 položek:
a) nájemné za pronájem prostor sloužících podnikání ve výši 105 588,- Kč (osvobozeno od DPH)
b) nájemné za pronájem věcí movitých ve výši 34 847,- Kč (včetně DPH)

(2) Smluvní strany se s ohledem na skutečnost, že předmět nájmu nebyl od února 2022 provozován a došlo ke ztrátě klientely, že je v době uzavření této smlouvy zrušen provoz hotelu pronajímatele, kdy v ubytovacích prostorách jsou ubytování uprchlíci z Ukrajiny (na základě smlouvy s Libereckým krajem), a že s ohledem na dramatický nárůst cen za energie a paliva může v době trvání nájmu dojít k omezení provozů pronajímatele v prostorách sportovního centra, což přináší rizika a potenciální nestabilitu v ekonomicky rentabilním provozu předmětu nájmu, dohodly se smluvní strany na snížení nájemného o 50 %. Nájemné za předmět nájmu se sjednává v celkové výši 70.217,50 Kč a skládá se ze 2 položek:
a) nájemné za pronájem prostor sloužících podnikání ve výši 52.794,00 Kč (osvobozeno od DPH)
b) nájemné za pronájem věcí movitých ve výši 17.423,50 Kč (včetně DPH)

(3) Úhrada nájemného se provádí 1x za měsíc, a to prvně od začátku 7. měsíce nájmu prostoru sloužícího podnikání a podnikatelského pronájmu věcí movitých, a to vždy k 1. dni 7. a každého dalšího kalendářního měsíce k rukám pronajímatele. Tato částka představuje šestinu ročního nájemného, tj. 11.703,00 Kč.

(4) Nájemce se zavazuje uhradit nájemné v dohodnuté výši na účet pronajímatele, vedený u ČSOB Semily, č. ú. 188683340/0300.

(5) V případě, že nájem dle této smlouvy skončí v době prvních 6 měsíců trvání nájmu, pronajímateli nájemné, ani jeho poměrná část, nepřísluší.

čl. IV
Úhrada za dodávky energií a ostatní služby

(1) Nájemce hradí sám veškeré ceny služeb poskytovaných spolu s nájmem, tj. dodávky energií (elektřina, plyn) a vody (vodné, stočné, podíl na srážkové vodě), a to podle skutečné spotřeby (na základě odečtu z poměrových měřidel).

(2) Úhradu za poskytování služeb uvedených v čl. IV odst. (1) provádí nájemce ve prospěch účtu pronajímatele zálohově 1x za měsíc, a to vždy k 1. dni každého kalendářního měsíce. Výše zálohy bude stanovena min. 1x ročně a bude reagovat na aktuální spotřebu a ceny poskytovaných služeb.

(3) Pronajímatel je povinen písemně vyúčtovat služby uvedené v čl. IV odst. (1) této smlouvy nejméně jednou, a to do 14 dnů od skončení nájmu. V případě přeplatku na úhradě za služby je povinen pronajímatel uhradit tento přeplatek nájemci do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování, a to bankovním převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví smlouvy. V případně nedoplatku na úhradě za služby je povinen nájemce uhradit tento nedoplatek pronajímateli do 14 dnů ode dne předložení vyúčtování, a to bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

čl. V
Doba trvání

(1) Nájem prostor sloužících podnikání i nájem věcí movitých se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 11. října 2022 a konče dnem 10. října 2023.

(2) Obě strany mohou nájem prostor sloužících podnikání i nájem věcí movitých vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem prostor sloužících podnikání i nájem věcí movitých pouze společně a najednou, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2312 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že proti výpovědi nájmu nelze podat námitky.

(3) V případě, že nájemce užívá prostory sloužící podnikání a věci movité po uplynutí nájemní doby, tak se smluvní dohodly, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

čl. VI
Práva a povinnosti nájemce

(1) Nájemce se zavazuje:

(a) užívat pronajaté prostory a movité věci v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním
(b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, a řídit se pokyny pronajímatele
(c) neprovádět žádné stavební úpravy pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
(d) požádat pronajímatele o vydání souhlasu s umístěním reklamy či informačních materiálů
(e) zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech, zejména nesmí rušit ostatní uživatele budovy čp. 327 hlukem, vibracemi, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu
(f) nepřenechat pronajaté prostory a movité věci k užívání třetím osobám
(g) strpět kontrolu užívání prostor a movitých věcí pronajímatelem (za přítomnosti nájemce v prostorách)
(h) nést plnou odpovědnost za způsobenou škodu
(i) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajatých movitých věcí

(2) Nájemce potvrzuje, že převzal prostory sloužící podnikání a movité věci předávacím protokolem, a při skončení nájmu se zavazuje odevzdat tyto prostory a movité věci zpět pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu provozování bez závad mimo obvyklé opotřebení, a to formou předávacího protokolu. Předávací protokol je přílohou č. 2 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

(3) Provozní dobu restaurace určuje nájemce. Provozní doba musí korespondovat s požadavkem na zajištění stravovacích služeb při pořádání akcí v Sportovním centru.

(4) Nájemce se zavazuje provozovat restauraci jako nekuřáckou.

(5) Nájemce se zavazuje k zajištění snídaní, polopenze a plné penze, a to na základě žádosti o poskytnutí jednotlivých druhů stravy předané pověřeným pracovníkem Sportovního centra. Ceny a podmínky stravovacích služeb budou dojednány mezi nájemcem a pronajímatelem samostatnou dohodou.

(6) Nájemce se zavazuje k provozování restaurace se studenou a teplou kuchyní.

(7) Nájemce se zavazuje vlastním nákladem zajistit likvidaci odpadů z lapače tuků. Ke splnění povinnosti ve větě první se zavazuje nájemce uzavřít smlouvu s odbornou a oprávněnou osobou.

(8) Nájemce se zavazuje vlastním nákladem zajistit likvidaci komunálního odpadu vzniklého při jeho činnosti. Ke splnění povinnosti ve větě první se zavazuje nájemce uzavřít smlouvu s odbornou a oprávněnou osobou.

(9) Má-li pronajatá movitá věc vadu, pro kterou ji nelze řádně užívat nebo pro kterou ji lze užívat jen se značnými obtížemi, nájem takové movité věci zaniká nahlášením takové vady věci nájemcem pronajímateli. Nájemné uvedené v čl. III odst. (1) písm. b) této smlouvy se sníží o výši nájemného za vadnou movitou věc.

(10) Se souhlasem pronajímatele může nájemce na své náklady umístit své logo či jiné označení na budovu čp. 327, a to na místo, v designu a o velikosti, na nichž se s pronajímatelem dohodne. Pronajímatel je oprávněn umístění loga či jiného označení odepřít. Ustanovení § 2305 občanského zákoníku se nepoužije. Nájemce musí k umístění loga získat všechna potřebná povolení a udržovat je v platnosti.

čl. VII
Práva a povinnosti pronajímatele

(1) Pronajímatel je povinen udržovat prostory sloužící podnikání v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

(2) Pronajímatel je povinen mít uzavřenou pojistnou smlouvu, vztahující se na škody na předmětu nájmu způsobené živelnou pohromou. Za jiné škody, zejména za škody způsobené na majetku nájemce, pronajímatel neodpovídá, a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.

(3) Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání prostor k účelu, k němuž byly pronajaty.

čl. VIII
Odstoupení od smlouvy

(1) Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy v případech stanovených touto smlouvou a zákonem.

(2) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. VI odst. (4) této smlouvy a umožní při provozu restaurace v pronajatých prostorách kouřit.

(3) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. VI odst. (3) této smlouvy a ani po písemné výzvě v třídenní lhůtě nezjedná nápravu a neupraví provozní dobu do souladu se stanovenou povinností.

(4) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. VI odst. (5) této smlouvy a nezajistí na základě žádosti pronajímatele snídaně, polopenze a plné penze. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy také v případě, že nájemce neuzavře s pronajímatelem do 5 dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele samostatnou dohodu o ceně a podmínkách stravovacích služeb.

(5) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. VI odst. (6) této smlouvy a nezajistí provozování restaurace s teplou a studenou kuchyní.

(6) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že pronajímatel poruší svoji povinnost stanovenou v čl. VII odst. (1) této smlouvy a nezajistí pronajaté prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.

čl. IX
Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

(2) Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně po vzájemné dohodě, a to číslovanými dodatky.

(3) Osobou oprávněnou jednat je
- za pronajímatele: Ing. Lenka Havlová, ředitelka Sportovního centra Semily
- za nájemce: pan Vladimír Reichl

(4) Tuto smlouvu podepisují účastníci na důkaz souhlasu s jejím obsahem.

(5) Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží město Semily, jedno pronajímatel a jedno nájemce.

(6) Přílohy této smlouvy jsou: příloha č. 1 - nákres prostor sloužících podnikání
příloha č. 2 - předávací protokol

V Semilech, dne 11.10.2022

....

pronajímatel nájemce