

Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání

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

Smluvní strany:

Nájemce: Šternberská sportovní s.r.o.
se sídlem: Horní náměstí 78/16, 785 01 Šternberk
zastoupen: Bc. Jiřím Krausem, jednatelem společnosti
IČO: 09398180
DIČ: CZ09398180
údaj o zápisu: zapsán v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 82885
číslo účtu: [REDACTED]

(dále pro účely této smlouvy jen **pronajímatel**)

Podnájemce: David Koreň
se sídlem: Bělkovice, Lašřany 476, 785 13
zastoupen: Davidem Koreněm
IČO: 66187966
DIČ: CZ7512125302
údaj o zápisu: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
adresa pro doručování faktur: [REDACTED]
osoba odpovědná za plnění povinností na úseku požární ochrany: [REDACTED]

(dále pro účely této smlouvy jen **nájemce**)

I. Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je nájemcem a provozovatelem Aquacentra Šternberk na ul. Generála Eliáše ve Šternberku, a to mj. budovy (bez čp.), která je součástí pozemku parc. č. 1967/1 a 1967/3 v k.ú. Šternberk zapsané na listu vlastnictví č. 10001 a že je oprávněn přenechat níže uvedené prostory do podnájmu (dále jen též jen nájmu). Souhlas vlastníka objektu – Města Šternberk s uzavřením této smlouvy byl udělen dne 27. 10. 2022.
2. Touto podnájemní smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce do podnájmu od pronajímatele přijímá níže uvedené prostory za účelem provozování rychlého občerstvení (bistra).
3. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k výkonu podnikatelské činnosti v oblasti poskytování stravovacích služeb – hostinské činnosti.

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu jsou prostory umístěné v objektu uvedeném v čl. I., odst.1. smlouvy, a to:

prostory bistra Aquacentra Šternberk v rozsahu 97,03 m²

v rozsahu a určení blíže specifikovaném v příloze č. 1 této smlouvy.



III. Účel nájmu

1. Pronajímatel poskytuje prostory uvedené v čl. II. této smlouvy nájemci za účelem provozování rychlého občerstvení (bistra) v rámci výkonu předmětu podnikání hostinská činnost (bez výherních automatů a prodejních automatů na zboží nepotravinářského charakteru).
2. Způsob využití prostor dle čl. II. a rozsah v m² je závazný a nesmí se bez písemného souhlasu pronajímatele a dodatku k této smlouvě měnit.
3. Současně s užíváním prostor je nájemce oprávněn spoluzívat prostory pro odkládání odpadu a průchod nezbytný od vstupu do budovy pro přístup k předmětu nájmu.

IV. Výše a splatnost nájmného

1. Prostory uvedené v čl. II. pronajímatel podnájímá a nájemce do podnájmu přijímá za smluvní nájmné ve výši 25.000,- Kč bez DPH (slovy dvacetpěttisíc Korun českých) měsíčně. Sazba DPH bude uplatněna v souladu s platnou legislativou.
2. Nájmné nezahrnuje platbu za služby související s nájmem prostor. Poskytování služeb, pokud není v této smlouvě výslovně sjednáno, si musí nájemce zajistit sám na svůj účet. Energie a služby poskytované pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím (dále služby) jsou uvedeny v čl. VI. této smlouvy.
3. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku jednostranně navýšit nájmné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
4. Nájmné dle odst. 1. je splatné měsíčně předem na základě fakturace pronajímatele, kdy pronajímatel je oprávněn provádět fakturaci tak, aby datum splatnosti bylo v prvním týdnu měsíce, na který je nájmné poskytováno. Nájmné je splatné na účet pronajímatele shora uvedený. Okamžikem úhrady se v případě bezhotovostní platby rozumí okamžik připsání peněžních prostředků ve prospěch účtu pronajímatele. Nájemce je povinen použít při úhradě variabilní symbol a identifikaci plátce dle faktury.
5. Nájemce uděluje souhlas s elektronickou fakturací, která bude nájemci pronajímatelem zaslána na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje nejpozději k datu podpisu smlouvy 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 atd.
7. Smluvní strany se dohodly, že pokud by v průběhu trvání této smlouvy došlo k uzavření areálu, v rámci kterého se nachází předmět nájmu, nad rámec předpokládaného termínu provozních výluk uvedených v Příloze č. 3 - Předpokládaná provozní doba Aquacentra, a to na dobu delší než 3 po sobě jdoucí dny (např. z důvodu epidemiologických opatření), vzniká nájemci v daném měsíci nárok na slevu z nájmného (nikoli na slevu na energiích a službách s nájmem spojených). Výše slevy se stanoví takto: Částka nájmného v Kč bez DPH pro daný měsíc se vydělí počtem dnů v měsíci a zaokrouhlí na 2 desetinná místa. Výsledná hodnota (ekvivalent denního nájmného) se vynásobí koeficientem 0,7 a počtem dnů, po které byl uzavřen areál. Výsledek se zaokrouhlí na celou korunu. Výsledek po zaokrouhlení je slevou, která bude odečtena od měsíčního nájmného bez DPH.

V. Doba nájmu

1. Podnájem prostor specifikovaných v čl. II. se uzavírá na dobu určitou v délce 1 roku od data otevření Aquacentra pronajímatelem pro veřejnost, které oznámí pronajímatel nájemci nejméně 30 dnů předem. Pronajímatel za účelem přípravy provozu nájemce tomuto umožní před datem otevření Aquacentra pro veřejnost přístup do předmětu nájmu a instalace zařízení nájemce, kdy za toto období přísluší pronajímateli jen náhrada za energie a služby.

2. Smluvní strany se dohodly, že přede dnem otevření Aquacentra pro veřejnost podle odst. 1 tohoto článku, přenechá pronajímatel nájemci za účelem dle čl. III. této smlouvy předmět nájmu ke zkušebnímu provozu v rámci dnů otevřených dveří, které se budou konat 10. 11. 2022 a 12. 11. 2022. Nájemce se tímto zavazuje, že ve dny otevřených dveří dle předchozí věty zajistí provoz rychlého občerstvení od 8:00 do 16:00. Smluvní strany se dohodly, že za přenechání předmětu nájmu podle tohoto odstavce přísluší pronajímateli pouze náhrada za energie a služby spojené s nájmem, která bude zahrnuta do vyúčtování za 1. období nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn podnájem vypovědět z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá prostory v rozporu se smlouvou, nebo se dopustí opakovaného porušení této smlouvy,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo se dopustí hrubého porušení této smlouvy;
 - c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do užívání třetí osobě nebo takové strpí 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 nebo bude opakovaně předmětem písemných stížností návštěvníků;
 - f) pronajímatel ztratí právo podnájemat předmětné prostory;
 - g) bez udání důvodu.
4. Nájemce je oprávněn podnájem vypovědět, a to z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání po dobu delší než 1 měsíc;
 - c) bez udání důvodu.
5. Výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. a), c), d), e) a g) a dle odst. 3. písm. c) činí tři měsíce, výpovědní lhůta dle odst. 3. písm. b) činí jeden měsíc a začíná plynout prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a skončí posledního dne posledního měsíce výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta dle odst. 2. písm. f) odpovídá lhůtě, ve které právo pronajímatele podnájemat předmětné nebytové prostory zanikne.
6. Při výpovědi učiněné dle odst. 3. písm. a) a b) je nájemce oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby a smlouva skončí ke dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Výpověď musí být vždy učiněna písemnou formou, jinak je neplatná.
8. Ostatní ustanovení této smlouvy upravující mimořádná ukončení této smlouvy nejsou výše uvedenými ujednáními dotčena.
9. Hrubým porušením smlouvy se vždy rozumí porušení ustanovení článku VII. odst. písmeno e) a i) této smlouvy.
10. Strany se dohodly, že se vylučuje ustanovení § 2315 OZ o náhradě za převzetí zákaznické základny.

VI.

Služby poskytované pronajímatelem, opravy a údržba prostor

1. Rozsah energií a služeb poskytovaných nájemci pronajímatelem nebo jeho prostřednictvím je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen zajišťovat si vlastním nákladem úklid předmětných prostor, malování, údržbu a opravy el. součástí (zásuvky, vypínače), skleněných výplní, zařizovacích předmětů a další opravy specifikované v příloze č. 2 této smlouvy. Odvoz odpadu je povinen si nájemce 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. Více viz příloha č. 2.



3. Nájemce se zavazuje provádět veškerou údržbu předmětných prostor a zařizovacích předmětů vlastním nákladem. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět zásahy do stavebních konstrukcí, provádět změny v elektroinstalaci apod. Vnitřní úpravy předmětných prostor nebo zařizovacích předmětů jsou možné provést pouze po dohodě s pronajímatelem. Před prováděním úprav je nájemce povinen předložit technické řešení (projekt) úprav pronajímateli k odsouhlasení, a to včetně rozpočtu. Veškeré úpravy pronajatých prostor a zařizovacích předmětů budou řešeny formou písemného dodatku k této smlouvě, dojde-li k dohodě stran. V takovém dodatku bude určen také způsob vypořádávání případného technického zhodnocení v souladu s ustanoveními zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění.
4. Za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany v předmětných prostorách odpovídá za nájemce – viz záhlaví smlouvy. Prohlídky technických zařízení pronajímatele zajišťuje pronajímatel. Prohlídky technických zařízení nájemce zajišťuje a hradí nájemce. Nájemce je povinen vybavit pronajaté prostory předepsanou hasební technikou, a to na vlastní náklady, pokud výchozí vybavení prostředky pronajímatele by neodpovídalo provozním potřebám a rozsahu zařízení nájemce. Výchozí hasební techniku pronajímatele reviduje pronajímatel.
5. Na poskytování energií a služeb je nájemce povinen složit pronajímateli kauci ve výši 2 měsíčních nájmů, a to do 15 dnů od uzavření této smlouvy. V případě prodloužení nájemce se složením kauce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel je oprávněn použít složenou kauci v případě prodloužení nájemce s úhradou za poskytnuté energie a služby, ale i v případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného nebo náhrady škody způsobené nájemcem nebo jeho provozem. Čerpání kauce pronajímatel nájemci oznámí, nájemce je povinen čerpanou kauci doplnit do 3 dnů od oznámení jejího čerpání. V případě prodloužení nájemce s doplněním kauce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.

VII.

Provoz bistra, užívání prostor a přístup k nim

1. Nájemce se touto smlouvou současně zavazuje vykonávat hostinskou činnost v předmětu nájmu – provoz bistra počínaje prvním dnem uvedení Aquacentra do provozu pro veřejnost a po dobu trvání této smlouvy pro potřeby veřejnosti, a to v rámci předpokládané provozní doby Aquacentra (viz příloha č. 3) a v minimálním rozsahu, jak je stanoven v příloze č. 4. této smlouvy.
2. Při provozu bistra počínaje prvním dnem uvedení Aquacentra do provozu pro veřejnost a po dobu trvání této smlouvy se nájemce zavazuje dodržovat tato omezení činnosti a povinnosti nájemce:
 - a) neumožnit prodej alkoholických nápojů s obsahem nad 20 % objemových etanolu a míchaných nápojů z nich;
 - b) neumožnit prodej tabákových výrobků;
 - c) nepodávat alkoholické nápoje osobám jevícím příznaky podnapilosti nebo zhoršeného zdravotního stavu, zejména pak v rámci provozu mokrého baru, na osoby indisponované pak upozornit službu konajícího plavčíka;
 - d) respektovat a vynucovat zákaz kouření (vč. elektronických cigaret atp. – viz Návštěvní řád Aquacentra) v areálu a v bezprostřední blízkosti areálu;
 - e) neumožnit vstup osobám nevykonávajícím činnost bezprostředně související s provozem bistra do prostor bistra ani průchod těmito prostorami do ostatních prostor Aquacentra, zejména pak vodní zóny nebo wellness a neumožnit osobám vykonávajícím činnost bezprostředně související s provozem bistra užívat služby Aquacentra (koupání, saunování apod.), aniž by uhradili platné vstupné;
 - f) v mokřém baru Aquacentra nepodávat potraviny ve skleněných, porcelánových nebo jinak rozbitných obalech;
 - g) umožnit bezpřírážkovou platbu hostů čipem Aquacentra a provozovat terminál k tomu určený nebo přizpůsobit svůj software či pokladní systém pro takový účel;
 - h) vybavit do data zahájení provozu Aquacentra pro veřejnost suchý bar Aquacentra prodejními automaty v rozsahu: 1x pro prodej horkých nápojů, 1x pro prodej chlazených nápojů a v případě



- dostatečnosti prostoru i automatem pro prodej cukrovinek a tyto udržovat v zásobeném a funkčním stavu pro využití veřejností, jakož na místě i vypořádávat nároky z vad prodejního automatu;
- i) neumožnit osobám vstup do bistra mimo provozní dobu Aquacentra, osoby nevykonávající činnost jménem nájemce (např. osoby zásobování) nepouštět do areálu Aquacentra bez současné přítomnosti pracovníka nájemce, který bude odpovědný za pohyb a bezpečnost takové vstupující osoby i že areál opustila bez zbytečného odkladu a byly uzavřeny vstupní dveře;
 - j) zajistit, aby byli jeho pracovníci, kteří budou služby v prostorách poskytovat, označeni na oděvu na viditelném místě jmenovkami s uvedením názvu organizace (firmy) nájemce, případně lze jmenovky nahradit jednotným firemním oděvem s logem nájemce;
 - k) umístit v suchém a mokřém baru bistra dostatečné množství nádob na odpadky ze zboží prodávaného nájemcem, aby se zamezilo znečišťování areálu a zajistit průběžnou likvidaci odpadu z těchto nádob – viz příloha č. 2 této smlouvy, zajistit průběžný úklid a dezinfekci stolů a židlí. Nájemce se zavazuje nevyužívat k odkládání odpadu z provozovny nádoby pronajímatele mimo plochu bistra a ukládat odpad mimo nádoby na odpad.
3. Nájemce se zavazuje užívat prostory tak, aby na nich nedocházelo ke škodám nebo nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
 4. Nájemce je povinen uzavřít s pojistným ústavem pojistku ke krytí odpovědnosti za škodu jím způsobenou nebo jeho pracovníky či provozem na majetku pronajímatele a na majetku a zdraví třetích osob. Doklad o platném pojištění a jeho rozsah na výzvu pronajímatele je nájemce povinen doložit.
 5. Pronajaté prostory budou předány nájemci na základě písemného protokolu.
 6. Nájemce je povinen po ukončení nájemní smlouvy uvést pronajaté prostory do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak, a předat je vyklizené pronajímateli, a to na základě písemného předávacího protokolu. Pokud nájemce nepředá vyklizené prostory pronajímateli nejpozději do druhého dne po ukončení smlouvy, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, provést vyklizení prostor a uskladnit vyklizený majetek na náklady nájemce. Zboží podléhající zkáze, věci špinavé, páchnoucí nebo nebezpečné svou povahou je pronajímatel oprávněn zlikvidovat. Do doby úplného zaplacení pohledávek pronajímatele za nájemcem z titulu této smlouvy není pronajímatel povinen vydat nájemci uskladněný majetek. V případě, že nedojde k vyrovnání pohledávek nebo vydání uskladněného majetku nájemci na základě dohody do 6 měsíců od data uskladnění, je pronajímatel oprávněn započít s prodejem uskladněného majetku k uspokojení své pohledávky, a to za cenu ve výši nejméně poloviny odhadní ceny prodané věci. Pronajímatel není povinen uskladněný majetek pojistit a neodpovídá za škodu na majetku vzniklou.
 7. Nájemce je povinen zajistit si souhlas hygienické správy k provozování předmětu nájmu, a to všech jeho součástí, pokud se pro potřeby provozu nájemce liší od stavu dle kolaudace prostor pronajímatelem. Nájemce je povinen zajistit, aby byli jeho pracovníci schopni se kdykoli na výzvu pronajímatele prokázat platnými zdravotními průkazy. Pronajímatel si vyhrazuje právo provést kontrolu zdravotních průkazů v provozní době zařízení.
 8. Přístup a užívání prostor je nájemci umožněno v rozsahu provozní doby pronajímatele, rozsah předpokládané provozní doby je uveden v příloze č. 3 této smlouvy.
 9. Nájemce se zavazuje umožnit zástupci pronajímatele 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 pronajímatel právo tento termín jednostranně určit, a to tak, že termín a čas stanoví tak, aby spadal do pracovního dne a doby od 8.00 do 15.30 hod. Stanovený termín pronajímatel oznámí nájemci nejméně 3 pracovní dny předem, kdy nájemce je v takovém případě povinen zpřístupnit prostory v oznámeném termínu.
 10. 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 pronajímateli nebo třetí osobě je nájemce povinen uhradit vzniklou škodu poškozenému v plné výši.
 11. Nájemce je povinen zajistit viditelné označení všech prostor, ve kterých bude poskytovat služby (provozovny) s uvedením obchodní firmy a jména, sídla/adresy nájemce, provozní doby, odpovědné osoby a toto označení udržovat po celou dobu nájmu a dále je pak povinen uvádět informace o službách

a cenách dle platných předpisů. Grafické zpracování označení provozovny či reklamních materiálů a ceníků vč. míst, kde bude označení umístěno, musí být písemně odsouhlaseno pronajímatelem.

12. Nájemce se zavazuje na předmětu nájmu neumisťovat reklamu (nabídku zboží a služeb) třetích osob (nabídkové vitríny, inzerce, ...) 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.
13. Vzhled zařizovacích předmětů umístěných na pronajímaných plochách je povinen nájemce přizpůsobit jednotnému vzhledu prostor Aquacentra a udržovat je v čistém, vzhledném a bezpečném stavu. Návrh vzhledu a umístění předloží pronajímateli předem k odsouhlasení, a to i při každé změně.

VIII.

Smluvní pokuty

Pronajímatel i nájemce se dohodli na těchto smluvních pokutách:

1. Při prodlení s úhradou nájemného a při prodlení s úhradou záloh či vyúčtování služeb nájemce zaplatí pronajímateli vedle úroků z prodlení dle platných právních norem i smluvní pokutu ve výši za 0,05% 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 prostory do užívání třetí osobě včetně prodeje podniku nebo sloučení bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč. Úhradou této smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na výpověď smlouvy dle čl. V.
4. V případě, že nájemce nezačne provoz bistra počínaje prvním dnem uvedení Aquacentra do provozu pro veřejnost, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu [REDAKCE] jednorázově a [REDAKCE] Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího 5 dnů je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a v takovém případě se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE].
5. V případě, že nájemce nepředá vyklizené prostory pronajímateli po skončení nájmu a bude v prodlení delším 3 dnů, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE].
6. V případě, že nájemce nedodrží provozní dobu bistra, jak je v minimálním rozsahu stanovena v příloze č. 4. této smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] za každých započatých 30 minut s případ. V případě, že dojde k nedodržení provozní doby bistra, ačkoli na to byl nájemce pronajímatelem v posledních 3 měsících již písemně upozorněn, je nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a v takovém případě se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE].
7. V případě porušení povinností nájemce uvedených v čl. VII. odst. 2., 4., 7., 9., 11., 12., a 13. se stanovuje za každý zjištěný případ smluvní pokuta ve výši [REDAKCE]. Bude-li porušení trvat více, než 1 den, pak přísluší pokuta i za každý den prodlení u každé zjištěné skutečnosti.
8. Přijaté platby od nájemce budou pronajímatelem započítávány v tomto pořadí:
 - a) příslušenství
 - b) jistina

Pronajímatel je oprávněn jednostranně určit, na kterou pohledávku za nájemcem přiřadí platbu od nájemce přijatou.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato podnájemní smlouva může být změněna jen oboustranně podepsaným číslovaným písemným dodatkem s uvedením data účinnosti.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž smluvní strana pronajímatele obdrží dvě vyhotovení a smluvní strana nájemce obdrží jedno vyhotovení.
3. Pronajímatel pro účely efektivní komunikace s nájemcem a případně pro účely plnění smlouvy či svých zákonných povinností v nezbytném rozsahu shromažďuje a zpracovává osobní údaje kontaktních osob a/nebo jiných subjektů údajů uvedených ve smlouvě či se jinak podílejících na plnění smlouvy. Osobní údaje jsou zpracovávány po dobu, po kterou tyto subjekty údajů plní role a úkoly související se smlouvou, a to v průběhu účinnosti této smlouvy a dobu nutnou pro vypořádání práv a povinností ze smlouvy a dále po dobu nutnou pro jejich uchování v souladu s příslušnými právními předpisy. Pronajímatel se zavazuje všechny subjekty údajů o zpracování informovat a předat jim informace v Zásadách zpracování osobních údajů dostupných na internetové adrese www.sternberskaspportovni.eu.
4. 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.
5. 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. Použití obchodních podmínek nájemce se vylučuje.
6. Smluvní strany tímto vylučují nárok nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 občanského zákoníku.
7. 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 nájmu 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.
8. Smluvní strany prohlašují, že ujednání v této smlouvě obsažená byla sjednána v rámci jednání 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. 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.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, a že měly možnost se k textu smlouvy vyjádřit a jejich připomínky byly zapracovány do textu, a že smlouvu neuzavřely v tísní, nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

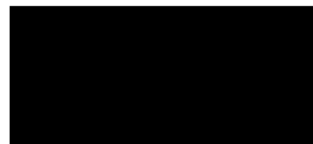
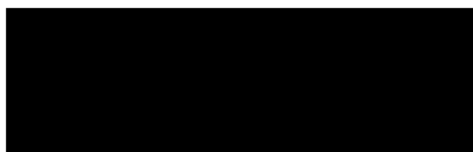
Přílohy:

1. Rozsah a určení předmětu nájmu



2. Poskytování služeb a energií
3. Předpokládaná provozní doba Aquacentra (určuje jednostranně pronajímatel)
4. Minimální rozsah provozní doby bistra

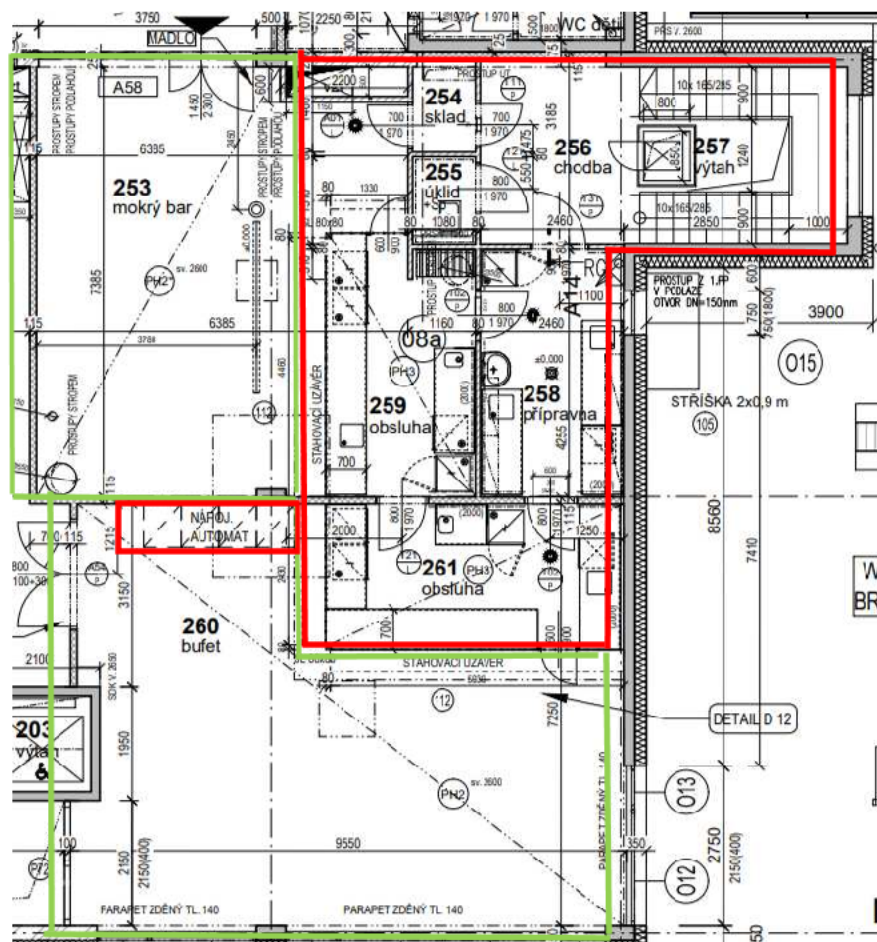
Ve Šternberku dne 1. 12. 2022



Příloha č.1 – Rozsah a určení předmětu nájmu

a) půdorysy a plochy

1.NP

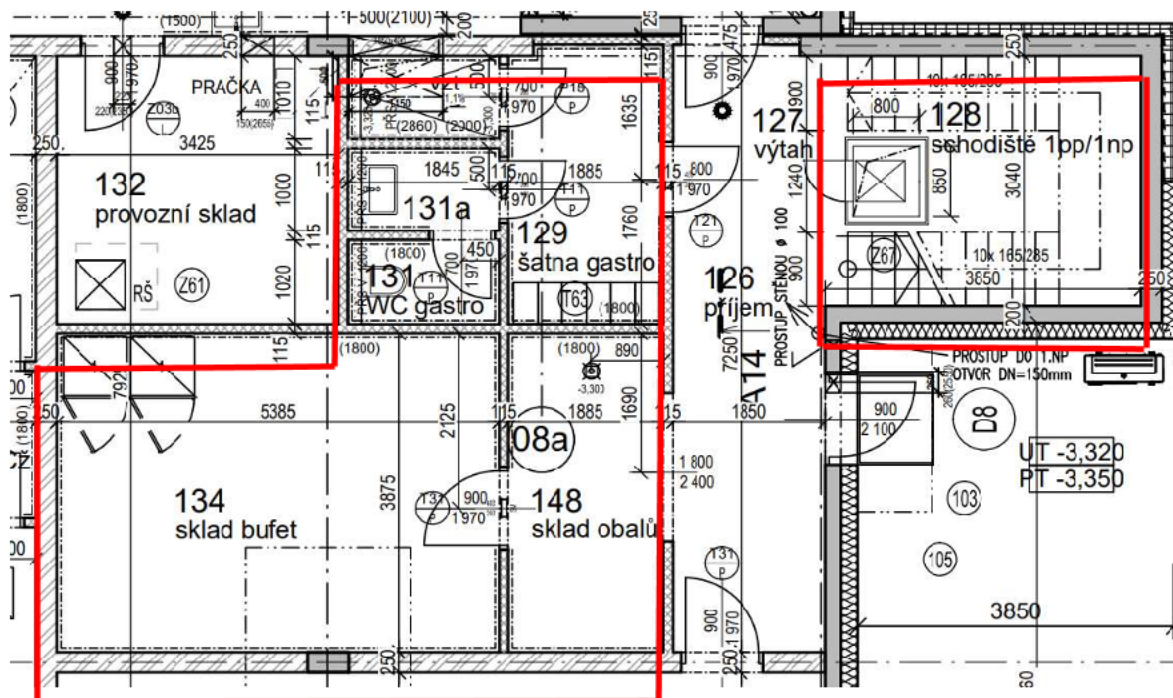


Výměry ploch 1. NP :

261 – prostor pro obsluhu suchého baru	12,20
260 – plocha pro umístění výdejních automatů	2,50
259 – prostor pro obsluhu mokrého baru	10,70
258 – příprava	10,19
257 – výtah	0,81
256 – chodba	8,59
255 – úklidová místnost	1,56
254 – sklad	1,78
Celkem m²	48,33

1.PP





Výměry ploch 1.PP :

128 – schodiště	7,99
127 – výťah	0,81
129 – šatna gastro	6,51
131 - wc gastro	1,68
131a – umývárna	1,68
134 - sklad bistro	20,83
148 – sklad obalů	7,52
130 – sprcha gastro	1,68
Celkem	m² 48,70
Suma 1.PP a 1.NP	97,03 m²

b) zařizovací předměty

1. Chladicí skříň, typ: HR, model 200, 6 ks
2. Chladicí skříň, typ: HR, model 400, 3 ks
3. Chladicí skříň, typ: HR, model 600, 2 ks
4. Mrazicí skříň, typ: HF, model 200, 1 ks
5. Podpultová myčka, typ: Silver, model 200, 1 ks
6. Nerezové výrobky – pracovní stůl 4 ks, stůl s dřezem 3 ks nebo umývánkem 2 ks, nástěnná police 4 ks

Ostatní zařizovací předměty uvedené v předá

Příloha č. 2 – Poskytování služeb a energií

A) Způsob stanovení množství energií:

- Studená voda – pro prostory na základě měření podružným vodoměrem
– pro prodejní automaty bude paušální měsíční či jiné přiměřené množství vody nebo způsob jeho stanovení určeno samostatným zápisem na základě technických parametrů instalovaných zařízení. Zápis vyhotoví pronajímatel před instalací automatů nájemcem na základě nájemcem dodané dokumentace automatů (např. s určením množství vody dle vlastních měřidel automatu, počtu a velikosti vydaných nápojů apod.)
- Teplá voda – na základě měření podružným vodoměrem
- Elektrická energie – pro prostory na základě měření podružným elektroměrem
– pro prodejní automaty bude paušální měsíční či jiné přiměřené množství el. energie nebo způsob jeho stanovení určeno samostatným zápisem na základě technických parametrů instalovaných zařízení. Zápis vyhotoví pronajímatel před instalací automatů nájemcem na základě nájemcem dodané dokumentace automatů (např. s určením množství el. energie dle vlastních měřidel automatu, příkonu a provozní doby apod.)
- Teplo – nebude odděleně měřeno a účtováno, nájemce pro svoji potřebu nepotřebuje teplo pro vytápění, předpokládá se využití běžné teploty objektu a odpadního tepla z gastroprovozu
- Poskytnuté energie vyúčtuje pronajímatel nájemci zpravidla 1x měsíčně za uplynulý měsíc na základě přerozdělení nebo přeúčtování nákladů pronajímatele na jejich zajištění.
Faktura za energie je splatná do 15 dnů od jejího vystavení pronajímatelem.



Příloha č.3 – Provozní doba Aquacentra

Provozní dobu Aquacentra jednostranně určuje pronajímatel

<u>Bazén 25m</u>		<u>Bazén zábavná část</u>		<u>Sauna wellness</u>	
Pondělí hod	06 - 21 hod	Pondělí	14 - 21 hod	Pondělí	14 – 21
Úterý hod	08 - 21 hod	Úterý	14 - 21 hod	Úterý	14 – 21
Středa hod	06 - 21 hod	Středa	14 - 21 hod	Středa	14 – 21
Čtvrtek hod	08 - 21 hod	Čtvrtek	14 - 21 hod	Čtvrtek	14 – 21
Pátek hod	06 - 21 hod	Pátek	14 - 21 hod	Pátek	14 – 21
Sobota hod	10 - 21 hod	Sobota	10 - 21 hod	Sobota	10 – 21
Neděle hod	10 - 21 hod	Neděle	10 - 21 hod	Neděle	10 – 21

Přístup do Aquacentra pro možnost logistického zajištění bistra je možno zajistit takto:

Pondělí	06 - 22 hod
Úterý	07 - 22 hod
Středa	06 - 22 hod
Čtvrtek	07 - 22 hod
Pátek	06 - 22 hod
Sobota	09 - 22 hod
Neděle	09 - 22 hod

Nájemce bere na vědomí, že provozní doba Aquacentra se může přizpůsobovat aktuální či plánované návštěvnosti, dále se plánuje až 5 zavíracích dnů ve dnech státních svátků (24., 25. a 31. 12., 1. 1. a Velikonoční pondělí) a provozní odstávka v délce 14 – 21 dnů v červenci nebo srpnu.

O plánovaných odstávkách bude pronajímatel nájemce vždy informovat v předstihu alespoň 5 pracovních dnů. Provozní doba dále může být upravena nebo provoz zcela uzavřen v případě epidemických opatření, havárií.

O neplánovaných změnách provozní doby bude pronajímatel nájemce informovat neprodleně.



Příloha č.4 – Požadavky na minimální rozsah provozní doby bistra

Suchý bar

Pondělí	14 - 20 hod
Úterý	14 - 20 hod
Středa	14 - 20 hod
Čtvrtek	14 - 20 hod
Pátek	14 - 20 hod
Sobota	10 - 20 hod
Neděle	10 - 20 hod

Mokrý bar

Pondělí	14 - 20 hod
Úterý	14 - 20 hod
Středa	14 - 20 hod
Čtvrtek	14 - 20 hod
Pátek	14 - 20 hod
Sobota	10 - 20 hod
Neděle	10 - 20 hod