

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb. Občanského zákoníku

Dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají smluvní strany :

Sportovní zařízení města Hustopeče, příspěvková organizace

Se sídlem Hustopeče, Brněnská 526/50, okres Břeclav, PSČ 693 01

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 111

IČ: 499 63 147

Jednající ředitelem Alešem Proschkem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Chobotnička, s.r.o.

Nádražní 972/95

691 41 Břeclav

IČO:11946725

(dále jen nájemce)

Smlouvu o nájmu nebytových prostor takto :

I.

Předmět smlouvy a nájmu

- Pronajímatel** má ve správě zařízení, ke kterému má právo uzavírat nájemní smlouvy – objekt „Sauny“ na ul. Brněnská 50 v Hustopečích, který je součástí pozemku p.č.891/2 v k.ú. Hustopeče u Brna. V objektu sauny se nachází tyto nebytové prostory :
 - masérna o výměře 19,0 m²
 - vestibul o výměře 19,5 m² – je součástí nájmu v rozsahu 50% využívání
 - kuchyňka o výměře 12,0 m² – není součástí nájmu, ale bude moci využívat
 - sociální zařízení o výměře 5,0 m² – je součástí nájmu v rozsahu 50% využívání
- Pronajímatel** pronajímá touto smlouvou nebytové prostory uvedené v bodě 1 této smlouvy včetně vnitřního vybavení nájemci, aby je užíval k účelu a za podmínek v této smlouvě dále uvedených. **Nájemce** nebytové prostory uvedené v bodě 1 této smlouvy včetně vnitřního vybavení dle Přílohy č. 1 do nájmu přijímá.

II.

Účel nájmu

- Pronajímatel** pronajímá nebytové prostory uvedené v Čl. I bodu 1 této smlouvy včetně vnitřního vybavení za účelem poskytování kurzů **koupání dětí od 6.týdnů do 6. měsíců**

2. **Nájemce** se tímto zavazuje, že pronajaté nebytové prostory včetně vnitřního vybavení bude užívat k výkonu své podnikatelské činnosti.
3. **Nájemce** se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory včetně vnitřního vybavení způsobem obvyklým pro výše uvedenou činnost, která nebude poškozovat práva pronajímatele.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem nebytových prostor se sjednává na **dobu neurčitou s účinností od 27.2.2023**
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou zúčastněných stran a nebo výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet 1. den následujícího měsíce po doručení výpovědi. Za den doručení výpovědi se považuje i den odmítnutí výpovědi, případně poslední den úložní doby, ve kterém si smluvní strana výpověď nevyzvedla u držitele poštovní licence.

IV.

Nájemné a jeho úhrada

1. Nájemné se mezi smluvními stranami sjednává dohodou a činí **3. 360,- Kč za kalendářní měsíc** příslušného kalendářního roku.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **3. 360,- Kč** a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, převodním příkazem na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED] vedený u **Komerční banky, a.s. variabilní symbol :..... nebo hotově.**
3. V ceně nájmu jsou zahrnuty úhrady za odběr elektrické energie, plynu, studené pitné vody a za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor.
4. V ceně nájmu není zahrnuta spotřeba teplé vody v ceně **380,-Kč/m³** a studené vody v ceně **133,-Kč/m³**. Náklady za spotřebu teplé a studené vody v pronajatých nebytových prostorách hradí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem.
5. Smluvní strany se dohodly, že se nájemné bude zvyšovat o roční míru inflace vykázanou Českým statistickým úřadem. **Nájemce** je povinen takto provedené zvýšení respektovat po obdržení písemného oznámení s prokazatelným doložením procenta nárůstu inflace.
6. Bude – li **nájemce** v prodlení s placením nájmemného a úhrad za služby či vyúčtování služeb, zavazuje se uhradit **pronajímateli** úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Stavební úpravy

1. **Nájemce** není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu **pronajímatele** provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajatých nebytových prostorech, které by podléhaly ohlášení nebo schválení podle stavebního zákona. Povolené úpravy provádí odborně na vlastní náklady a nese za ně odpovědnost. Při ukončení nájmu se nájemce zavazuje, že nebude požadovat náhradu takto vynaložených nákladů od pronajímatele.

VI. Ostatní ujednání

1. **Nájemce** není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu **pronajímatele** měnit v pronajatých nebytových prostorech předmět podnikání, který by ovlivnil podstatným způsobem využití pronajatých nebytových prostor.
2. **Nájemce** je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostorů, pokud to vyžaduje plnění jeho vlastnických práv.
3. **Nájemce** je povinen v pronajatých nebytových prostorách zajišťovat bezpečnost a požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
4. **Nájemce** není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory dle této smlouvy nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu **pronajímatele**.
5. **Nájemce** je povinen užívat pronajaté nebytové prostory dle Čl. I. této smlouvy včetně vybavení řádně v souladu s touto smlouvou a v souladu s účelem a předmětem podnikání uvedených v Čl. II této smlouvy. U pronajatých nebytových prostor bude provádět běžnou údržbu a drobné opravy vymezené přílohou této smlouvy, a které současně nepřesáhnou částku 5.000,-Kč. Dále je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory tak, aby odpovídaly hygienickým předpisům.
6. **Nájemce** je povinen zajišťovat v pronajatých nebytových prostorech dle Čl. I této smlouvy revize, údržbu a opravy dle obecně závazných předpisů a norem, a to u všech el. zařízení, kterými si **nájemce** pronajaté nebytové prostory vybaví, a to na vlastní náklady.
7. **Pronajímatel** může okamžitě odstoupit od této smlouvy bude-li **nájemce** v prodlení 14 dnů s úhradou nájemného nebo poruší-li hrubým způsobem jiné ujednání této smlouvy.
8. Při ukončení nájmu je **nájemce** povinen předat vyklizené nebytové prostory včetně příslušenství dle Čl. I odst.1 této smlouvy **pronajímateli** ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to ke dni ukončení nájmu.
9. **Nájemce** vzal na vědomí stav pronajatých nebytových prostor a v tomto stavu je do nájmu přijímá.
10. **Nájemce** ode dne předání nebytových prostor odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která mu vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání jeho

zaměstnanců nebo třetích osob, kterým umožnil do pronajatých nebytových prostor přístup.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou číslovány a stávají se nedílnou součástí smlouvy.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí zákonem č.89/2012 Sb., Občanského zákoníku, popř. dalšími obecně závaznými předpisy České republiky, vždy ve znění pozdějších předpisů.
3. Změny v této smlouvě lze provést jen písemnou dohodou smluvních stran.
4. Smlouva se vyhotovuje a podepisuje ve dvou stejnopisech jeden pro **nájemce**, jeden pro **pronajímatele**.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího současného podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem
6. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle a s obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hustopečích dne

Nájemce :

Pronajímatel :

.....

.....

Příloha: Vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav předmětu nájmu

1) Za drobné opravy se považují opravy nemovitosti a jejího vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- 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 pro nemovitosti,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nemovitosti a jejího vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 150 Kč/m² podlahové plochy všech zastavěných nemovitostí za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou nemovitosti se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch všech zastavěných nemovitostí, pokud jsou užívány nájemcem nemovitostí; podlahová plocha teras se započítává pouze jednou polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou nemovitostí

Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění nemovitostí, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitostí. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 této přílohy (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.