Smlouva

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

 mezi těmito účastníky:

Sportovní zařízení města Jičín

zastoupené ředitelem Bc. Davidem Streubelem

zapsané v OR vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr, vl. 190

se sídlem Revoluční 863, 506 01 Jičín

IČO: 70974349

bankovní spojení: 78-8494830237 / 0100

dále jen „pronajímatel“ nebo také „SZMJ“, na straně jedné

a

**NAZARO GRANDE s.r.o.**

Zastoupená jednatelem XXXXXXXXXXXXXXX

se sídlem 50601 Jičín, Ruská 160

zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vl. 29142

IČO 28817281

Bankovní spojení KB Jičín, 123-3734820247 / 0100

dále jen „nájemce“, na straně druhé

dále společně rovněž jen „smluvní strany“

**I.**

**Předmět a účel nájmu.**

1. Město Jičín je výlučným vlastníkem mimo jiné stavební parcely č. 2332/4 v kat. území Jičín, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti - budova čp. 863 (sportovní hala), stavební parcely č. 2332/6 v kat. území Jičín, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti - budova čp. 1286 (Aqua centrum Jičín), stavební parcely č. 2646 v kat. území Jičín, jejíž součástí je objekt občerstvení, a stavební parcely č. 4468, jejíž součástí je objekt centrálního provozního zázemí v Jičínském sportovním areálu s čp. 1295, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Jičín na LV 10001 pro k.ú. a obec Jičín. Tyto nemovitosti město na základě smlouvy o výpůjčce dalo do užívání své příspěvkové organizaci Sportovní zařízení města Jičín s tím, že SZMJ jsou oprávněny předmět výpůjčky dát úplatně do užívání třetím osobám.
2. **Předmětem této smlouvy jsou prostory občerstvení:**
* **Kiosek na „bílé chodbě“ při vstupu do hlediště sportovní haly a tělocvičny, tj. budovy čp. 863 na stp. 2332/4**
* **Kiosek občerstvení Aqua centra Jičín, tj. budovy čp. 1286 na stp. 2332/6**
* **Kiosek občerstvení na Městském stadionu, tj. na stp. 2646**
* **Kiosek občerstvení v objektu centrálního provozního zázemí čp. 1295, místnost č. 126, 127 a 128.**
1. Místnosti všech prostor jsou částečně vybaveny, nedílnou součástí smlouvy jako příloha č. 1 je předávací protokol – seznam inventáře.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory včetně vybavení uvedeného v příloze č. 1 ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k provozování činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy, tj. kiosků pro občerstvení. Porušení této povinnosti, tj. změna provozované činnosti, popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu. Nájemce bere na vědomí, že kiosek na Městském stadionu lze provozovat jen v letních měsících, tj. v období od 1.5. do 30.9.

**II.**

**Výše nájemného a jeho splatnost.**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném jednotlivých prostor takto:
* **Kiosek na „bílé chodbě**“ v částce 1.000 Kč/měsíčně

(včetně paušálu na energie - dodávané teplo, vodu, elektřinu)

* **Kiosek v objektu centrálního provozního zázem**í v částce 1.000 Kč/měsíčně

(včetně paušálu na energie - dodávané teplo, vodu, elektřinu)

* **Kiosek občerstvení Aqua centra** 2.021 Kč/měsíčně:

(dle kalkulace příloha č.2)

**Kiosek Městský stadion** 3.000 Kč/měsíčně a to v období od 1.5. do 30.9.V případě pořádání sportovních akcí či přímo akcí nájemcem na Městském stadionu mimo toto období činí výše nájmu 100 Kč/akci, s povinností jeho úhrady do 15 dnů od vystavení daňového dokladu.

Záloha na energie – dodávané teplo, vodu, elektřinu je ve výši 3.000 Kč/měsíčně a to v každém z těchto měsíců : květen až září

Výše nájemného může být upravována na základě rozhodnutí Rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace, a to vždy k 1.7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného může dojít ke dni 1.7. 2024.

1. Obě strany se dohodly, že k platbě nájemného (včetně paušálu za energie) za kiosek na „bílé chodbě“, za kiosek v čp. 1295, za kiosek v Aquacentru bude docházet na základě čtvrtletní fakturace, vždy nejpozději k 15 následujícího měsíce po daném čtvrtletí, zálohy na energie za kiosek Městský stadion budou hrazeny měsíčně dle výše uvedených záležitostí vždy do 10 dne v měsíci a vyúčtování těchto záloh proběhne vždy na konci září za celé letní období. Nájemné za kiosek Městský stadion bude hrazeno na základě čtvrtletní fakturace předem.
2. Výše záloh a paušálu za dodávané služby bude rozepsána ve výpočetním listu, který nájemce obdrží spolu s touto nájemní smlouvou. Zálohy a paušál budou hrazeny spolu s nájemným v termínech určených pro úhradu nájemného. Jejich vyúčtování bude provedeno dle skutečnosti, a to 1x ročně po skončení zúčtovacího období. Ke změně výše zálohy a paušálu na dodávané služby přistoupí pronajímatel v případě změny právních předpisů, cen energií, paliva, množství GJ a vždy v případě, kdy vyúčtování skončí pro nájemce nedoplatkem. V této souvislosti bude nový výpočetní list nájemci zaslán na adresu jeho sídla, bez většího odkladu po skončení zúčtovacího období, s uvedením, od kdy je nájemce povinen tyto nové platby hradit.
3. Pro případ prodlení s úhradou jakékoli splátky nájemného nebo vyúčtovaného nedoplatku za služby, sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné neuhrazené částky za každý den prodlení. Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit oproti písemné výzvě pronajímatele do 14 dnů ode dne doručení takové výzvy.

**III.**

**Práva a povinnosti.**

1. **Nájemce:**
2. je oprávněn si prostory na vlastní náklady vybavit vlastním zařízením pro jeho provozování.
3. bere na vědomí, že přístup pro handicapované je možný do všech prostor vždy hlavním vchodem
4. je oprávněn umístit na nemovitosti v přiměřeném rozsahu, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, štíty, návěstí a podobné znamení pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Je povinen:

1. provozovat občerstvení, v souladu s platnými předpisy pro tyto služby., Nájemce je povinen si zajistit před zahájením provozování občerstvení kladné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje, územní pracoviště Jičín
2. ohlásit pronajímateli závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
3. zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor v rozsahu tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech (nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu). Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5. 000,-Kč za každou jednotlivou opravu.
4. uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, zákazníci, popřípadě osoby vstupující do pronajatých prostor za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, včetně pojištění odpovědnosti z provozní činnosti, popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.
5. neprovádět žádné stavební úpravy v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu vlastníka objektu
6. zajistit na vlastní náklady úklid pronajatých prostor včetně likvidace odpadu
7. nepronajmout ani nepřenechat prostory do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
8. řídit se vydaným Provozním a požárním řádem sportovní haly a Aquacentra
9. v případě, že již nebude otevřena sportovní hala a zaměstnanec pronajímatele (správce) již nebude přítomen, odpovídá nájemce za uzamčení sportovní haly včetně dohledu na řádné uzavření vody v umývárně, vypnutí osvětlení pronajatých prostor a společných prostor (vstupní hala, chodby, schodiště u vestibulu)
10. po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu všech technických zařízení, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.
11. po skončení nájmu prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
12. **Pronajímatel:**
13. zavazuje se při podpisu smlouvy předat nájemci klíče od vstupů do budov a kiosků dle potřeb pro provozování občerstvení (na základě předávacího protokolu).
14. se zavazuje zajistit dodávku el. energie, vody a tepla
15. předat nájemci 1 vyhotovení Provozního a požárního řádu sportovní haly i Aqua centra
16. při uzavření smlouvy seznámí nájemce s umístěním hlavních přívodů vody, tepla a el. energie

**IV.**

**Doba a ukončení nájmu.**

1. Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou od 1.6.2023.** O předání pronajatých prostor bude mezi stranami sepsán předávací protokol.
2. Nájem předmětných nebytových prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí dle ust. § 2312 NOZ. Smluvní strana má právo vypovědět nájem prostor sloužících podnikání sjednaný na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době. Má-li strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
3. V případě skončení nájmu nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící podnikání vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní doby.

**V.**

**Závěrečná ujednání.**

1. Smluvní strany sjednávají, že veškeré změny a doplňky lze provádět pouze dohodou smluvních stran, a to výhradně písemně formou očíslovaných a vzájemně odsouhlasených dodatků ke smlouvě.
2. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ.

3. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.6.2023. Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

5. Smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž každá strana obdrží jeden výtisk.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a seznámily se s jejím obsahem, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu, ani závaznosti a právních důsledků, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran.

V Jičíně dne 1.6.2023

 p r o n a j í m a t e l: n á j e m c e :

……………………………….. ………………………………

Bc. David Streubel XXXXXXXXXXXXX

**Příloha č.2**

**Kalkulace pronájmu kiosku v Aqua centru**

Prodejní prostory: - 10,5 m2

Výpočet nájmu dle „zásad pro stanovení nájemného z nebytových prostor v majetku města Jičína“

10,5 m2 x 2.000 Kč/rok x 0,25 (koeficient pro Rychlé občerstvení) = 5.250 Kč/rok

Skladové a ostatní prostory: - 22 m2

Výpočet nájmu dle „zásad pro stanovení nájemného z nebytových prostor v majetku města Jičína“

22 m2 x 400 Kč/rok x 0,25 (koeficient pro Rychlé občerstvení) = 2.200 Kč/rok

**Celkem pronájem 7.450 Kč/rok**

Koeficient za vybavení: 0,2 x 7.450 = 1.490 Kč/rok + 21% DPH = 1.802,90 Kč/rok

Paušál za energie: 15.000 Kč/rok (nelze odečítat, vychází z odhadu tepla, elektřiny a vody)

**CELKOVÁ KALKULACE ZA MĚSÍC: 2.021 Kč** (nájem: 620,80 Kč, energie: 1.250 Kč, vybavení: 150,20)