

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR (BUFET NA HŘIŠTI V KYLEŠOVICÍCH)

I.

Smluvní strany

Nájemce: Slezský fotbalový club Opava a.s.
Se sídlem Opava, Lípová 105/2, 746 01
Spisová značka: B 21 92 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Jednající: Lukáš Petřík, představenstva představenstva, Martin Latka, místopředseda představenstva
IČO: 25835912, DIČ: CZ25835912

Podnájemce: LG SPORT BAR s.r.o.
Se sídlem Otice, Hlavní 54, 747 81
Spisová značka: C 33047 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Jednající: Lukáš Gebauer, jednatel
IČO: 28582730

II.

Úvodní ustanovení

1. Nájemce je na základě nájemní smlouvy, ze dne 29.6.2011, uzavřené mezi společností Slezský fotbalový club Opava a.s. a Statutárním městem Opava a jejich dodatků oprávněn užívat, pronajmout jednotku č. 12850/3, nebytový prostor - šatny, nacházející se v budově č.p. 1285 ležící v části obce Kylešovice zapsaná v Katastru nemovitostí na LV č. 3245, na pozemku parc. č. 1070/11 zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 1388 a část pozemku parc. č. 1070/1 zapsaná na Katastru nemovitostí na LV č. 13 88 v Katastrálním území Kylešovice, obec Opava, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava.
2. V jednotkách uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy se nacházejí mj. nebytové prostory určené k provozování občerstvení (bufetu), které jsou specifikovány v Příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen "předmětné nebytové prostory") a dále část pozemku parc. č. 1070/1 (který je specifikován v Příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy) pro umístění staveb - stánku s občerstvením, dětského hřiště, oplocení, kryté terasy, určených k provozování občerstvení pro podnájemce.
3. Předmětem podnájmu dle této smlouvy jsou předmětné nebytové prostory a části pozemku, specifikovaných v bodech 1 a 2 č. II této smlouvy.

III.

Předmět smlouvy

Nájemce na základě této smlouvy přenechává za úplaty podnájemci předmětné nebytové prostory (dále také jen „předmět podnájmu“), aby je dočasně užíval, a podnájemce předmět podnájmu za sjednaných podmínek přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět podnájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit nájemci úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

IV.

Účel podnájmu

1. Podnájemce se zavazuje užívat předmětné nebytové prostory výhradně za účelem provozování bufetu - občerstvení návštěvníků a dalších osob účastnících se sportovních akcí přilehlém sportovním areálu v Opavě - Kylešovicích.

2. V provozovně umístěné v předmětných nebytových prostorách bude podnájemce vykonávat tuto podnikatelskou činnost (údaj o předmětu podnikání): hostinská činnost.

V.

Doba podnájmu

Podnájem se sjednává s účinností ode dne **1. 11. 2023 do 30. 5. 2033** dle rozhodnutí rady města ze dne 13. 12. 2017 usnesením č. 2774/75 za podmínek, že v blízkosti prodejního stánku bude umístěn odpadkový koš, sloužící návštěvníkům stánku.

VI.

Výše a splatnost podnájemného a způsob jeho platby

1. Podnájemce se zavazuje platit za užívání předmětu podnájmu podnájemné ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc Kč) za každý započatý kalendářní měsíc trvání podnájmu dle této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že podnájemné bude placeno měsíčně tak, se podnájemné za daný kalendářní měsíc je splatné do dvacátého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který se podnájemné platí.
3. Podnájemné se podnájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem na tento bankovní účet
1. nájemce: č. účtu: xxxxxxxxxxxx vedený u xxxxxxxxxxxx, v.s. 28582730
4. Povinnost podnájemce zaplatit podnájemné, jakož i jiné platby dle této smlouvy je splněna připsáním peněžní částky na příslušný bankovní účet nájemce.
5. V případě prodlení podnájemce se zaplacením podnájemného je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.

VII.

Služby související s užíváním předmětu podnájmu

1. Nájemce se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu podnájmu spojeno: dodávka elektrické energie, dodávka tepla, dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné) a ohřev teplé vody. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu podnájmu je povinen si sám a na svůj účet zajisti podnájemce.
2. Podnájemce se zavazuje platit nájemci cenu výše uvedených služeb.
3. Měsíční výše ceny služeb, které je podnájemce povinen platit nájemci, je stanovena v Kalkulačním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její Příloha č. 2. Nájemce si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši ceny služeb, které je povinen platit podnájemce, s ohledem na skutečnou spotřebu předmětných služeb. Podnájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše ceny služeb respektovat. Úprava výše ceny služeb, které je povinen platit podnájemce, nabývá účinnosti prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o této úpravě podnájemci,

VIII.

Další práva a povinnosti mluvních stran

1. Nájemce je povinen odevzdat předmět podnájmu podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Podnájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl s předmětem podnájmu důkladně seznámen a že tento se nachází v řádném stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání.
2. Podnájemce je oprávněn a povinen užívat předmět podnájmu výhradně k účelu uvedeném v této smlouvě.
3. Podnájemce je povinen pečovat o to, aby v/na předmětu podnájmu nevznikla škoda. Podnájemce odpovídá za poškození nebo opotřebení předmětu podnájmu. Podnájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo dosaženo jeho maximální životnosti.

4. Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu podnájmu. Podnájemce je povinen provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v ust. § 5 nařízení vlády č. 258/1 995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
5. Podnájemce se zavazuje zabezpečit předmětné nebytové prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory budovy.
6. Podnájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu podnájmu z hlediska protipožární prevence, dodržování bezpečnosti práce a dodržovat veškeré příslušné obecně závazné právní předpisy vztahující se k užívání předmětu podnájmu.
7. K jakýmkoli stavebním úpravám či změnám využití předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas nájemce. Bez tohoto souhlasu není podnájemce oprávněn provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu podnájmu.
8. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce (resp. pronajímatel) provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
9. Podnájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu podnájmu, jakož i ve společných prostorách budovy a v prostorách před vstupem do budovy a na přilehlých chodnících (odklizení sněhu, nečistot apod.), a za tím účelem provádět pravidelný úklid. Případné znečištění bude odstraněno na náklady podnájemce.
10. Nájemce je oprávněn kdykoli požadovat přístup k předmětu podnájmu (do předmětu podnájmu) za účelem kontroly, zda podnájemce užívá předmět podnájmu řádným způsobem. Podnájemce je povinen toto právo nájemce bezvýhradně respektovat a umožnit nájemci přístup k/do předmětu podnájmu.
11. Podnájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodu. Elektrickou energii nesmí podnájemce užívat bez souhlasu nájemce k provozu zařízení soužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmětné nebytové prostory.
12. Nájemce nenese odpovědnost za omezení dodávek tepla či za poruchy tepelných rozvodů v předmětných nebytových prostorách. Omezení dodávek tepla z těchto důvodů jdou k tíži podnájemce, která nemá v této souvislosti právo na slevu z podnájemného.
13. Podnájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit nájemci nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětných nebytových prostor a náleží nájemci.
14. Podnájemce je povinen při užívání předmětu podnájmu úzce spolupracovat s nájemcem ihned jej informovat o jakýchkoli skutečnostech vymykajících se běžnému provozu v předmětu podnájmu, zejména o vzniklých haváriích, způsobených škodách či nebezpečí vzniku škod, jakož i o jakýchkoli konfliktech či problémech, které se v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu objeví.

IX.

Skončení podnájmu

1. Podnájem skončí uplynutím sjednané doby podnájmu.
2. Každá smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu.
3. Je-li smlouva vypovězena, skončí podnájem uplynutím výpovědní doby, která činí šest měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvně straně, podnájem však skončí vždy nejpozději uplynutím sjednané doby podnájmu dle č. I. V. této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu okamžitě a to bez výpovědní doby, pokud podnájemce nevyužívá předmět nájmu v souladu s touto smlouvou nebo platnými přílohami této smlouvy a to po předchozí písemně výzvě ze strany nájemce s dobou sjednané nápravy 14 dní od doručení takovéto výzvy.
5. Nej později poslední den trvání podnájmu je podnájemce povinen předmět podnájmu vyklidit a vrátit jej nájemci, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

- Předmět podnájmu musí být podnájemcem předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu podnájmu bude sepsán protokol, který bude zejména obsahovat datum vrácení předmětu podnájmu a popis stavu, v jakém se předmět podnájmu nachází. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana. Předmět podnájmu je vrácen nájemci dnem, kdy jej nájemce na základě předávacího protokolu převezme.
6. V případě, že podnájemce předmět podnájmu nebo jeho část nevrátí ve stanovené době nájemci, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu podnájmu nebo jeho části nájemci. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen o právo nájemce na náhradu škody.

X.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Podnájemce je povinen zaplatit nájemci pro případ vzniku škody na předmětu podnájmu peněžní částku (kauci) ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc Kč), a to na tento bankovní účet: č. účtu: xxxxxx vedený u xxxxxxxx
2. Tuto kauci je podnájemce povinen zaplatit nájemci do pěti dnů po uzavření této smlouvy.
3. Nezaplatí-li podnájemce výše uvedenou kauci nájemci řádně a včas, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku výše kauce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu škody.
4. Nájemce je oprávněn zaplacenou kauci použít k úhradě vzniklé škody na předmětu podnájmu, za kterou odpovídá podnájemce. O této skutečnosti se nájemce zavazuje podnájemce písemně informovat.
5. Nepoužije-li nájemce kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kauci, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení podnájmu dle této smlouvy podnájemci, a to do třiceti dnů od vrácení předmětu podnájmu nájemci. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží nájemci.
6. V případě, že podnájemce dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení podnájemce s placením podnájemného nebo ceny služeb, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch nájemce, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty jako sankce za porušení povinnosti podnájemce řádně a včas zaplatit podnájemné a cenu služeb, kteroužto smluvní pokutu je podnájemce povinen zaplatit nájemci, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp. její nepoužitá část, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení podnájmu.

XI.

Předání předmětu podnájmu podnájemci

1. Nájemce předal podnájemci předmět podnájmu ke dni 1. 11. 2023.

XII.

Smlouva o poskytování služeb

1. Podnájemce se zavazuje po dobu trvání podnájmu dle této smlouvy poskytovat nájemci řádně včas služby specifikované v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „předmětné služby“).
2. Podnájemce se zavazuje zaplatit nájemci za řádně a včas poskytnuté předmětné služby úplatu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc Kč) za každý započatý kalendářní měsíc trvání podnájmu dle této smlouvy.
3. Předmětné služby se nepovažují za podnájemce řádně a včas v daném kalendářním měsíci poskytnuté, pokud nájemce nejpozději do desátého dne následujícího kalendářního měsíce písemně podnájemci oznámí, že podnájemce tyto služby v daném kalendářním měsíci neposkytl řádně, příp. včas, a své stanovisko odůvodní zejména poukazem na služby, které nebyly podnájemcem řádně, příp. včas splněny. V uvedeném oznámení je nájemce rovněž oprávněn stanovit výši úplaty za předmětné služby za daný kalendářní měsíc, která bude poměrně snížena v rozsahu řádně a včas neposkytnutých předmětných služeb. Podnájemce se zavazuje takto

nájemcem stanovenou výši úplaty za předmětné služby za daný kalendářní měsíc bezvýhradně respektovat.

4. Smluvní strany se dohodly, že úplata za předmětné služby bude placena měsíčně tak, že úplata za předmětné služby za daný kalendářní měsíc je splatná do dvacátého dne kalendářního měsíce následující po měsíci, za který se úplata za předmětné služby platí.
5. Úplatu za předmětné služby se nájemce zavazuje platit bezhotovostním převodem na tento bankovní účet podnájemce: č. účtu: xxxxxx vedený u xxxxxxxx,
6. Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné pohledávky, tj. pohledávka nájemce vůči podnájemci na zaplacení podnájemného a ceny služeb a pohledávka podnájemce vůči nájemci na zaplacení úplaty za předmětné služby, budou vzájemně započítávány.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, chronologicky číslovanými dodatky k této smlouvě.
3. Právní vztahy touto smlouvou nepravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - vymezení předmětných nebytových prostor určených k provozování občerstvení (bufetu), Příloha č. 2 - Kalkulační list, Příloha č. 3 - Specifikace předmětných služeb, jejichž poskytování se zavazuje podnájemce a Příloha č. 4 - zakreslení části užívaného pozemku 1070/1.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.

V Opavě dne:
Za nájemce:

V Opavě dne: 1.11.2023
Za podnájemce:

Lukáš Petřík
předseda představenstva

Lukáš Gebauer
jednatel

Martin Latka
místopředseda představenstva