

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená podle ustanovení § 2201 a následující a dle ustanovení § 2302 a následující
zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník

Dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají smluvní strany:

ST SERVIS s.r.o.

se sídlem ve Valašském Meziříčí, Krásno nad Bečvou, Zašovská 784, PSČ 757 01

IC: 633 22 528

zastoupena jednatelem společnosti Wrzeckou Miroslavou

firma zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C,
vločka číslo 13456

- jako pronajímatel

a

Lucie Salah

Bytem: Křižná 681/20, 757 01 Valašské Meziříčí

IC: 21130230

- jako nájemce

dále v textu společně též smluvní strany

takto:

I.

Předmět smlouvy o nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy Krytého bazénu ve Valašském Meziříčí č.p.803., kdy tato nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu ve Vsetíně, pracoviště Valašské Meziříčí, na listu vlastnictví číslo 6757, pro obec Valašské Meziříčí a katastrální území Valašské Meziříčí-Město.

Pronajímatel a nájemce uzavírají dle ust. § 2201 a násl. a dle ust. § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník, **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**. Předmětem nájmu jsou prostory bufetu a „mokrého baru“, přičemž přílohou číslo 1 k této smlouvě je specifikace prostor, které jsou předmětem pronájmu. Příloha číslo 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Uvedené prostory v bodě I. se pronajímají za účelem provozování hostinské činnosti. Nájemce prohlašuje, že k provozování této činnosti má příslušná povolení.

III. Doba trvání nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.2.2024 s šestiměsíční výpovědní lhůtou, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od 1.dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v sedmidenní výpovědní lhůtě, kdy tato lhůta počíná běžet prvního dne následujícího po dni písemně doručené výpovědi v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou kterékoli svého splatného závazku dle této smlouvy déle jak 10 (deset) dní po lhůtě splatnosti. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně.

Jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu podle pravidel smluvených v této smlouvě a nájemce k rozhodnému dni nevyklidí prostory sloužící podnikání, má právo pronajímatel tyto prostory otevřít a tyto vystěhovat na náklady nájemce do vhodných skladových prostor. Toto opatření je pronajímatel oprávněn učinit i bez přítomnosti nájemce, přičemž neodpovídá za škody, které při tomto vyklizení vzniknou.

Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu prostory vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce nevyklidí pronajaté prostory podle této smlouvy ve stanovené lhůtě, je povinen nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, která je stanovena dohodou smluvních stran ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý den, kdy po skončení smlouvy nájemce nevyklidí věci ve svém vlastnictví a nepředá prostor pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

IV. Nájemné

Výše nájmu za prostory je sjednáno podle zákona číslo 526/1990 Sb. o cenách ,ve znění pozdějších předpisů, dohodou smluvních stran v následující výši:

Nájemné za kalendářní měsíc: 2 300,- Kč

Cenou za nájemné zde stanovenou se rozumí cena bez daně z přidané hodnoty.

Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pro účely DPH se datum uskutečnění zdanitelného plnění bude považovat poslední den fakturovaného měsíce. Splatnost faktury je 14 (čtrnáct) dnů ode dne vystavení faktury.

V.

Úhrada za služby spojené s užíváním prostor

V prostorách, které jsou předmětem nájmu je instalovaný samostatný elektroměr a samostatný vodoměr spotřeby teplé a studené vody.

Za spotřebu elektrické energie a za náklady spojené s údržbou a provozem zařízení na distribuci el. energie, vystaví pronajímatel každý měsíc samostatnou konečnou fakturu s lhůtou splatnosti 14 (čtrnáct) dnů ode dne vystavení.

Za spotřebu vody včetně stočného, vystaví pronajímatel každý měsíc samostatnou konečnou fakturu s lhůtou splatnosti 14 (čtrnáct) dnů ode dne vystavení.

Pronajímatel vystaví splátkový kalendář, na základě kterého budou placeny zálohy na spotřebu tepla. Výše záloh se bude aktualizovat vždy po vyúčtování od dodavatele tepla. Vyúčtování spotřeby tepla bude provedeno na základě vyúčtování spotřeby od dodavatele, tj. ke dni zjištění přeúčtované částky. Za měsíce květen až září nebude spotřeba tepla pro účely vytápění pronajatých prostor účtována.

Za odvoz a likvidaci komunálního odpadu bude měsíčně účtována částka 300,- Kč bez DPH.

Strany sjednávají, že vystavením daňových dokladů za nájem, spotřebu energií, odvoz komunálního odpadu a jejich doručením nájemci, se tyto pohledávky podle této dohody započítávají s pohledávkou nájemce z titulu výběru tržeb za konzumaci prostřednictvím čipů na krytý bazén. Pohledávky se vzájemně započítávají ke dni vystavení daňových dokladů pronajímatelem. Pronajímatel k tomuto dni vystaví nájemci doklad o zápočtu a zašle jej nájemci. V případě rozdílu výše pohledávek pro vzájemná plnění se strana, jejíž plnění je nižší, zavazuje zaplatit peněžitou částku v hotovosti.

Nájemce je povinen hradit si sám náklady spojené s běžnou údržbou a běžnými opravami pronajatých prostor. Opravy nad rámec běžné údržby nesmí být prováděny bez souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady likvidaci zvláštního odpadu (především tuk z lapolu), úklid pronajatých prostor.

Pronajímatel zajišťuje zimní údržbu příjezdu pro zásobování.

VI.

Ostatní ujednání

Pronajímatel se zavazuje předat nebytové prostory dle bodu I nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.

Pronajímatel je povinen provádět revize spojené s vlastnictvím nemovitosti.

Nájemce bude dbát na vysokou kulturu prodeje, jakost prodávaného zboží a úroveň poskytovaných služeb.

Nájemce je povinen spravovat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím na nich. Nájemce je povinen provádět pravidelný úklid pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho závazků z této smlouvy a ručí za náhradu škody vzniklou zaviněním jeho obchodních partnerů a zákazníků na nemovitosti či nebytových prostorách. Neručí však za škody způsobené byť i zákazníkem nájemce, avšak bez přímé souvislosti s využíváním služeb nájemce. Pronajímatel neodpovídá za škody a úrazy vzniklé v pronajatých prostorách a za dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do pronajatých prostor pokud to vyžaduje plnění jeho vlastnických práv a povinností vyplývajících z právní úpravy a této smlouvy. V případě havárie, anebo nebezpečí škody na zařízení a nemovitosti je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu pronájmu i bez přítomnosti nájemce. Pronajímatel je povinen o této skutečnosti okamžitě nájemce informovat.

Nájemce je povinen předat zapečetěné duplikáty klíčů od všech pronajatých místností pověřenému zástupci pronajímatele. Zapečetěné duplikáty klíčů budou uloženy v kanceláři krytého bazénu - číslo místnosti 206.

Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo schválení stavebního zákona. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu, tj. úhradě těchto nákladů pronajímatel písemně zavázal.

Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav /nad rámec běžných oprav/, které je zapotřebí v pronajatých prostorách provést a umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím mohla pronajímateli vzniknout.

Nájemce nemá právo přenechat pronajaté prostory nebo část prostor do dalšího podnájmu jiné fyzické či právnické osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět pronájmu ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení nejpozději ke dni ukončení nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy, předpisy bezpečnosti práce, protipožární předpisy. Nájemce je povinen respektovat pokyny a provozní řád budovy související se vstupem a pohybem osob v objektu. Vznikne-li v důsledku nesplnění této povinnosti pronajímateli škody, je nájemce za tuto škodu odpovědný.

Nájemce se zavazuje mít veškerá svá zařízení v dobrém technickém stavu s platnou revizí od firmy, která je dle zákona oprávněna tyto revize provádět.

Nájemce je povinen pečovat o to, aby na pronajatých prostorách a zařízení nevznikla škoda.

Provozní doba „mokrého baru“ bude ve všední den začínat minimálně od 14:00 do 20:30 hodin. V sobotu, neděli a o svátcích bude provozní doba od 10:00 do 20:30. Uzavření „mokrého baru“ bude předem konzultováno s vedoucím provozu krytého bazénu.

V případě, že je nájemce plátcem DPH, je povinen poskytnout pronajímateli kopii osvědčení plátce DPH. Stane-li se plátcem DPH v době trvání nájemního vztahu, je povinen neprodleně oznámit tuto změnu pronajímateli a doložit kopii osvědčení.

VII. Závěrečná ustanovení

V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran v tomto nájemním vztahu řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy, vždy v aktuálním znění.

Smlouva je platná okamžikem podpisu smluvních stran, účinná dnem zveřejnění v Registru smluv.

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis nájemce.

Změna této smlouvy je možná pouze písemnou formou na základě dohody smluvních stran.

V případě, že některé z ustanovení této smlouvy je v rozporu s právním řádem České republiky, je toto ustanovení neplatné. Ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají v platnosti.

Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v kontaktním místě Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Ostravě.

Účastníci shodně prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání podepsali na základě své pravé, svobodné a vážné vůle a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, obsahu smlouvy rozumí a touto smlouvou jsou vázáni a prohlašují, že obsah smlouvy byl dostatečně projednán.

Smluvní strany souhlasí s tím, aby tato smlouva byla zveřejněna v informačním systému veřejné správy – Registru smluv a dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

Ve Valašském Meziříčí dne 24.1.2024

Pronajímatel

Nájem

Přílohy:

Příloha č. 1 : Specifikace prostor sloužící podnikání

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Číslo místnosti	Název místnosti - charakter	Plocha m2
148	Obsluha mokrého baru	20,16
149	Sklad bufet	5,39
150	Obsluha suchého baru	6,11
151	Kuchyně	20,96
152	Šachta výtahu	0,9
153	Chodba	9,77
154	Sklad potravin	6,48
155	Příjem zboží	3,01
156	Šatna personálu kuchyně	4,33
157	Umývárna	2,74
158	WC	1,35
159	Úklidová komora	1,22
160	Sklad čistého prádla	3,6
161	Sklad špinavého prádla	3,9
162	Zádveří	3,12
163	Sklad obalů	3,03
164	Sklad odpadků	2,37