

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník

Čl. I.

Smluvní strany

Mikulovská sportovní, příspěvková organizace,
se sídlem Na Hradbách 13, 692 01 Mikulov, IČ: 65804325,
zastoupena ředitelem, Mgr. Davidem Pořízkem,
není plátcem DPH,
dále jen „pronajímatel“

a

Richard Stacha,



dále jen „nájemce“

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel na základě Zřizovací listiny vydané v souladu s ustanovením § 35 a § 84 odst. 2 písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, ustanovením § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, schválené Zastupitelstvem města Mikulov usnesením č. 31/210/F ze dne 08.02.2010 hospodaří se stavbou občanského vybavení č.p. 1474, č. orient. 13, ulice Na Hradbách, Mikulov, vedenou v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.
2. V druhém NP budovy specifikované v bodu 1. článku II. se nacházejí prostory sloužící k podnikání o celkové rozloze 250 m² (dále jen „podnikatelské prostory“). Poloha a půdorys podnikatelských prostor jsou zobrazeny ve schéma půdorysu budovy, které tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Předmětem této smlouvy je pronájem specifikovaných podnikatelských prostor pronajímatelem nájemci, ze podmínek této smlouvy.

Čl. III

Doba nájmu

1. Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu na dobu 10 let s účinností ode dne 1.2.2024

Čl. IV.

Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného činí **500, - Kč/m2/rok**. Při celkové výměře pronajatých prostor **250 m2** činí roční nájemné **125.000, - Kč**, měsíční nájemné činí tedy částku **10.417, - Kč**.
2. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby poskytované pronajímatelem, a to:
 - a) poplatky za úklid chodníku a domu,
 - b) vodné a stočné,
 - c) elektřina,
 - d) likvidace odpadů,tedy náklady spojené s provozem domu.
3. Tyto poplatky budou účtovány paušálně, a to poměrově podle podlahové plochy pronajatých prostor ve vztahu k ploše ostatních prostor v objektu. Měsíční paušální poplatky činí **35,- Kč/m2** a při celkové výměře pronajatých prostor **250 m2** činí měsíční paušální nájemné **8.750, - Kč**.
4. V případě, že vyprodukovaný odpad nebude charakteru komunálního odpadu, je nájemce povinen si jeho svoz a likvidaci zajistit sám a uhradit na vlastní náklady.
5. Nájemné a paušální poplatek za služby v celkové výši **19.167, - Kč se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně předem, a to do patnáctého dne měsíce** na bankovní účet pronajímatele č. XXXXXXXXXX
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn navýšit sjednané nájemné vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku o výši inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlášovat index, který bude indexu sjednaný mu v této smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této smlouvě nejbližší. K prvnímu navýšení nájemného je pronajímatel oprávněn přistoupit k prvnímu dni kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. Nájemce je povinen začít platit upravenou výši nájemného od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného dle tohoto ujednání. Nájemce je dále povinen zaplatit pronajímateli rozdíl mezi částkou upravené výše nájemného a nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém bylo oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného dle tohoto ujednání doručeno nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

Čl. V.

Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory, které jsou předmětem této smlouvy, výlučně jako prostory pro **Fitness centrum**, včetně prodeje potravinových doplňků s tím spojených.

2. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna způsobila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele prostor sloužících k podnikání.
3. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro účel nájmu a bez závad.

Čl. VI.

Předání a převzetí prostor sloužících k podnikání

1. Prostory sloužící k podnikání budou pronajímatelem předány a nájemcem převzaty po podpisu nájemní smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje předat pronajaté prostory po ukončení smlouvy ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje dodržovat návštěvní a provozní řád budovy uvedené v článku II. odst. 1 této smlouvy a svým podpisem níže potvrzuje, že se obeznámil s obsahem návštěvního a provozního řádu.
2. Nájemce se zavazuje udržovat po dobu nájmu pronajaté prostory v řádném stavu.
3. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět běžnou údržbu prostor na své náklady, a provádět veškeré opravy pronajatých prostor, pokud k poškození došlo provozní činností nájemce či v souvislosti s ní.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmětné prostory výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily nebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv a povinností z této smlouvy.
6. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich části jiným subjektům do podnájmu, pokud s tím pronajímatel nevysloví předchozí písemný souhlas.
7. Nájemce je povinen pojistit si vybavení umístěné v pronajatém prostoru.
8. Nájemce je povinen splnit všechny své povinnosti podle živnostenského zákona.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
10. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatelem.

11. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy.

Čl. VIII.

Ukončení smluvního vztahu

1. Nájemce nesmí převést nájem v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti, smluvní strany výslovně vylučují použití ust. § 2307 občanského zákoníku.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, a to ke kterémukoliv datu.
3. Nájemce může smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
6. Výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi.
7. Pro účely výpovědi dle ujednání v odst. IV. tohoto článku smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemce považuje mimo jiné také užívání pronajatých prostor v rozporu s účelem této smlouvy, poškozování pronajatých prostor výrazně nad rámec běžného opotřebení, přenechání pronajatých prostor nebo jejich části do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele, prohlášení konkursu na nájemce, prokázaná trestná činnost nájemce související s podnikáním, chování nájemce vůči pronajímateli v rozporu s dobrými mravy, ztráta oprávnění nájemce k podnikání, ztráta způsobilosti nájemce k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen.
8. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce novému zájemci o nájem předmětných prostor sloužících k podnikání přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
9. Nájemce se zavazuje nejpozději **do 31.12.2024 provést obnovu** stávajícího cvičebního náradí a strojů umístěných v pronajatých prostorách, a to v investici ve výši minimálně **1.000.000,- Kč a zavazuje se v uvedené lhůtě pronajímateli doložit výši takto provedené investice svojí účetní dokumentací.** O splnění těchto povinností nájemce bude pořízen písemný protokol. V případě porušení či nesplnění kterékoliv z povinností nájemce dle první věty tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

10. Cvičební nářadí a stroje nově pořízené nájemcem dle předchozího odstavce zůstávají vlastnictvím nájemce.

Čl. IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a zcela nahrazuje jakoukoliv dříve mezi účastníky uzavřenou nájemní smlouvu, která se týká téhož předmětu nájmu.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, po jednom pro každou smluvní stranu a zřizovatele.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují podpisy svých oprávněných zástupců.

