SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(uzavřená dle § 720 a násl. zák.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů)

Město S O B Ě S L A V, IČ 002 52 921, DIČ CZ00252921
se sídlem nám. Republiky 59, 392 01 Soběslav
zastoupené panem Ing. Jindřichem B l á h o u, starostou města,

dále jen „p r o n a j í m a t e l"

a

firma **Tomáš H o ř i c k ý, fyzická osoba, r.č. 740322/1727, IČ 450 15 465, DIČ CZ7403221727**
místo podnikání U Vápenky 556/4, 392 01 Soběslav III
trvale bytem Klenovice 187, 392 01 Soběslav
zapsána v živnostenském rejstříku Obecního živnostenského úřadu Městského úřadu Soběslav, pod č.j. ŽS/1643/09

dále jen „n á j e m c e"

prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a uzavírají po vzájemné dohodě tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.
Předmět nájmu a prohlášení vlastníka

Pronajímatel město Soběslav prohlašuje, že je ze zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, výlučným vlastníkem budovy občanské vybavenosti - občerstvení bez č.p./č.e. v Rekreačním a relaxačním areálu – letního koupaliště v Soběslavi, která se nachází na pozemku p.č. 1121/32 (zastavěná plocha) o celkové výměře 152 m^2, k.ú. Soběslav, dosud nezapsané v katastru nemovitostí, odděleného z pozemku p.č. 1121/1, k.ú. Soběslav, geometrickým plánem firmy Ing. Libor Kníže, Malšice, Ing. Libor Kníže, úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, č.z. 2770-21/2011 ze dne 16.05.2011, ověřeným příslušným katastrálním úřadem dne 21.06.2011, pod č. 855/11, který dosud nebyl vložen do katastru nemovitostí a jehož kopie je nedílnou součástí této smlouvy.

Rozhodnutím o povolení zkušebního provozu ve smyslu § 124 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Městského úřadu Soběslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje, ze dne 23.06.2011, sp.zn. Výst. 12871/2011/Ros, č.j. MS/15072/2011, v právní moci dne 26.06.2011, byl povolen zkušební provoz Rekreačního a relaxačního areálu – letního koupaliště v Soběslavi včetně budovy občerstvení na 12 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Pronajímatel přenechává z této budovy nájemci touto smlouvou do nájmu nebytové prostory, se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „předmět nájmu"), o celkové výměře 134,95 m^2, tak jak je uvedeno v nedílné příloze této smlouvy, a to:

- č.m. 101	- 1. zádveří	3,42 m^2
- č.m. 102	- 2. šatnu	7,13 m^2
- č.m. 103	- 3. umývárnu	2,88 m^2
- č.m. 104	- 4. WC	1,44 m^2
- č.m. 105	- 5. sklad	4,05 m^2
- č.m. 106	- 6. úklidovou místnost	0,86 m^2
- č.m. 107	- 7. přípravnu	16,20 m^2
- č.m. 108	- 8. místnost na mytí nádobí	6,08 m^2
- č.m. 109	- 9. obslužný úsek	20,15 m^2
- č.m. 110	- 10. výdej	26,62 m^2
- č.m. 111	- 11. posezení	46,12 m^2.

Nájemce předmět nájmu specifikovaný shora se všemi součástmi a příslušenstvím přejímá do nájmu jako vhodný pro účel popsaný v této smlouvě a prohlašuje, že je mu stav pronajímaných nebytových prostor znám.

Vlastník nemovitosti prohlašuje, že záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn a byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 08.02.2011 pod č. RM 6/031/2011 a ze dne 22.03.2011 pod č. RM 9/091/2011, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

II.
Účel nájmu

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytové prostory pro výkon jeho podnikání zapsaného v živnostenském rejstříku Obecního živnostenského úřadu Městského úřadu Soběslav pod č.j. ŽS/1643/09, dne 12.11.1997, s předmětem podnikání „hostinská činnost." Předmět nájmu se pronajímá nájemci za účelem provozování občerstvení ve schválené provozní době otevření Rekreačního a relaxačního areálu – letního koupaliště v Soběslavi.

Smluvní strany se dohodly, že zahájení a ukončení otevření koupaliště pro příslušný kalendářní rok stanoví Správa města Soběslavi, s. r. o., se sídlem Tyršova 482, 392 01 Soběslav, která je nájemcem a provozovatelem areálu koupaliště. Informaci o zahájení a ukončení otevření koupaliště pro příslušný kalendářní rok obdrží nájemce od pověřeného pracovníka Správy města Soběslavi, s. r. o.

Nájemce je povinen a zavazuje se zajistit provoz občerstvení po celou provozní dobu Rekreačního a relaxačního areálu – letního koupaliště v Soběslavi uvedenou výše.

Případná změna využití musí být schválena pronajímatelem, který se musí vyjádřit po předložení písemného požadavku nájemcem.

Nájemce je oprávněn využívat pronajaté nebytové prostory k účelu výše uvedenému a v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti nepřetržitě po celé smluvní období.

Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu.

III.
Nájemné

Nájemné bylo mezi smluvními stranami sjednáno dohodou, na základě ceny nabídnuté ve výběrovém řízení konaném dne 07.02.2011, v částce 40.000,- (čtyřicettisíc) Kč ročně.

Nájemce se zavazuje platit dohodnuté nájemné jednorázově vždy nejpozději do 31.08. běžného kalendářního roku na účet města Soběslav zřízený u České Spořitelny, a.s., pobočky Soběslav, číslo účtu 19-0701490399/0800, v.s. 3511 2132.

Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména zahrnuje náklady za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby spojené s užíváním nebytových prostor hradí nájemce nad rámec nájemného. Nájemce je povinen do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavřít s dodavateli služeb a se Správou města Soběslav, s.r.o. smlouvy o poskytování služeb.

Nájemce provádí drobnou údržbu pronajatých nebytových prostor na své vlastní náklady.

Pokud nájemce může užívat nebytové prostory pouze omezeně, neboť pronajímatel neplní své povinnosti, má nárok na slevu z nájemného. Právo na poskytnutí slevy musí být uplatněno u pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládajícím, jinak zaniká.

IV.
Doba nájmu

Nájem předmětu nájmu, na základě této smlouvy o nájmu nebytových prostor, se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 01.07.2011 a konče dnem 30.06.2016.

Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran o dalších 5 let, tj. do 30.06.2021, pokud o prodloužení nájemce písemně požádá pronajímatele v období od 01.01.2016 do 31.03.2016.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k užívání vzhledem k účelu nájmu a udržovat je ve stavu umožňujícím řádné užívání nájemcem.

Pronajímatel se zavazuje vyrozumět nájemce o vydání kolaudačního souhlasu stavby Rekreačního a relaxačního areálu - letního koupaliště v Soběslavi ve smyslu § 122 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne zápisu budovy občerstvení do katastru nemovitostí vyzvat nájemce k uzavření dodatku o změně této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje po výzvě pronajímatele bezodkladně uzavřít s pronajímatelem dodatek o změně této nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné; předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné, pro jeho potřeby nezbytně nutné, stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Nájemce se zavazuje k investici spojené s vybavením a zařízením objektu občerstvení dle bodu č. 5 nabídky podané ve výběrovém řízení na pronájem uvedeného objektu ze dne 07.02.2011.

Nájemce se zavazuje převzít odpovědnost za škodu způsobené třetí osobě.

Pojištění veškerého majetku nájemce v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením, zničením nebo odcizením je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu.

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu na dobu určitou do podnájmu třetí osobě jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen strpět, aby pronajímatel za jeho účasti po předchozí dohodě vstupoval do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování požární bezpečnosti a údržby objektu.

VI.
Skončení smluvního vztahu

Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

Obě strany souhlasí s tím, že tato smlouva o nájmu nebytových prostor zanikne vzájemnou písemnou dohodou obou smluvních stran.

Pronajímatel je rovněž oprávněn nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy nájemcem. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:

- prodlení nájemce s úhradou nájemného a úhradou nákladů za služby po dobu delší než 1 měsíc,
- chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na nebytových prostorech škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
- nedodržení podmínek pro přenechání předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě,
- užívání předmětu nájmu k jinému účelu, než je touto smlouvou ujednáno,
- neuzavření smluv o poskytování služeb.

Nájemce je rovněž oprávněn nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 1 měsíce, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena příslušné smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi:

- ztráta způsobilosti nájemce k výkonu předmětu jeho podnikání,
- předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni odstoupit od této smlouvy písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně, jestliže nebude vydán kolaudační souhlas stavby Rekreačního a relaxačního areálu - letního koupaliště v Soběslavi ve smyslu § 122 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

VII.
Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 40/1964, občanským zákoníkem, zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a právními předpisy souvisejícími, vše ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze po dohodě smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků potvrzených oběma smluvními stranami.

Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor před jejím podpisem přečetli, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.07.2011.

Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se vyhotovuje v počtu 2 stejnopisů, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží každý po 1 vyhotovení smlouvy.

V Soběslavi dne 27.6.2011

Pronajímatel: Nájemce:

....

Ing. Jindřich Bláha
starosta města

Tomáš Hořický