

SMLOUVA O NÁJMU

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
kterou uzavřely tyto smluvní strany :

TECHNICKÉ SLUŽBY KYJOV, příspěvková organizace města Kyjova

jednající : Ing. Oldřichem Talašem, ředitelem
sídlo : Riegrova 1370, 697 01 Kyjov
IČ / DIČ : 21551448 / CZ21551448
Bankovní spojení: KB, a.s.
Číslo účtu: 107-0149900277/0100

(dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

ALFA, s.r.o.

zapsána v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka C 5785

jednající : Josefem Šalšou, jednatelem
sídlo : Kostelec 300, PSČ 696 51
IČ / DIČ: 46901540 / CZ46901540

(dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Město Kyjov je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí výlučným vlastníkem mimo jiné:
 - a) nemovitosti pozemku KN st. 747 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85m²;
 - b) nemovitosti budovy bez čp/če – objekt občanské vybavenosti nacházející se na pozemku KN st. 747 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 85 m²;
 - c) nemovitosti pozemku KN 749/1 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 3355 m²;to vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Bohuslavice u Kyjova na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Kyjov (dále jen „areál biotopu Bohuslavice“). Město Kyjov na základě Zřizovací listiny Technických služeb Kyjova ze dne 18. 12. 2012 a Smlouvy o výpůjčce ze dne 1. 4. 2013 svěřilo správu areálu letního biotopu v Bohuslavicích Technickým službám Kyjov, příspěvkové organizaci města Kyjova.
2. Součástí areálu biotopu v Bohuslavicích je i objekt bufetu o výměře cca 25m².
3. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do užívání:
 - nebytový prostor – bufet o výměře cca 25 m² nacházející se na části areálu biotopu v Bohuslavicích včetně navazujícího nádvoří (plochy pro zahradní posezení) o výměře cca 60 m²,

a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „předmět nájmu“ nebo „předmětné či pronajaté nemovitosti“).

2. Nájemce přejímá tyto nemovitosti od pronajímatele do nájmu, se stavem nemovitostí se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že tyto nemovitosti jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb, vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat, anebo by byl v užívání omezen (zejm. právo vstupu, právo na dodávku služeb poskytovaných s užíváním nemovitostí), a to včetně práva vstupu k nebytovým prostorům hlavními vchody do areálů a práva přístupu k předmětu nájmu a práva přístupu na sociální zařízení.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší smluvní strany protokol, potvrzený oprávněnými zástupci obou stran.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímané nebytové prostory bude nájemce užívat výhradně za účelem provozování hostinské činnosti, k čemuž je dle zápisu v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oprávněn.
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV.

Nájemné

1. Nájemné bylo vzájemnou dohodou smluvních stran sjednáno v této výši:
 - a) za měsíce červen až září se nájemce zavazuje pronajímateli hradit částku 250,- Kč za každý den provozu v uvedených měsících, počet dnů provozu v konkrétním měsíci odsouhlasí nájemce s odpovědným zaměstnancem správy koupaliště dle provozního deníku;
 - b) nájemné za měsíce červen až září je splatné do 15. dne následujícího kalendářního měsíce.
2. Nájemné je stanoveno bez DPH.
3. Nájemné bude hrazeno na základě vydaných faktur a to na číslo účtu: **107-0149900277/0100**. Pro odstranění pochybností platí, že závazek nájemce uhradit výše uvedené částky nájemného se považuje za splněný dnem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
4. Pokud nájemce řádně a včas pronajímateli nezaplatí dohodnuté nájemné v termínu a výši v souladu s touto smlouvou, a to mi přes dodatečnou písemnou výzvu pronajímatele doručenou nájemci, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí nájemci. Pro tento případ platí ust. VIII. odst. 1 této smlouvy o nájmu.
5. Pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky, a to za každý i započatý den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. červnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. červnem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit formou návrhu dodatku ke smlouvě, a to nejpozději do 1. dubna příslušného kalendářního roku. V případě, že nájemce odepre podpis tohoto dodatku, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.

7. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nemovitostí, zejm. dodávky vody a elektrické energie (dále jen „náklady na služby“).
8. Pronajímatel souhlasí s dodávkou energií a služeb přímo nájemci. Jedná se zejména o dodávku elektrické energie a dodávku vodného a stočného. Náklady na služby budou účtovány přímo nájemci, který je bude hradit na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného pronajímatelem podle skutečně spotřebovaného množství a v cenách účtovaných pronajímateli příslušným dodavatelem. Pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad vždy do 30ti kalendářních dnů ode dne doručení faktur od jednotlivých dodavatelů a na základě odečtu odpočtového elektroměru a vodoměru, přičemž údaje o stavu těchto měřičů budou zaznamenávány vždy jednou za čtrnáct kalendářních dnů v době koupací sezóny a jednou za měsíc (vždy první kalendářní den měsíce) v období mimo koupací sezónu. Splatnost daňového dokladu bude vždy výpočet nákladů na jednotlivé položky. Nájemce je oprávněn nahlížet do podkladů pro vystavení daňového dokladu, příp. na základě písemné žádosti požadovat fotokopie těchto podkladů.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmětné nemovitosti užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III., odst. 2 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazuje platit nájemné; a náhradu nákladů za služby poskytované s užíváním nemovitostí.
2. Nájemce předmětných nemovitostí je povinen zajistit, aby provozní doba bufetu byla v souladu s provozní dobou areálu biotopu Bohuslavice, a to následovně
ČERVEN:
Po-Pá 14:00-21:00
So, Ne 10:00-21:00
ČERVENEC, SRPEN
Po-Ne 10:00-21:00
3. V případě, že biotop nebude v provozu a areál biotopu bude otevřen pouze v souvislosti s provozem bufetu, je nájemce plně odpovědný za úklid areálu biotopu i sociálního zařízení. Současně je v této době nájemce povinen zajistit, aby návštěvníci dbali obecných norem bezpečnosti, zejména aby se nepohybovali v blízkosti bazénu a nepoškozovali majetek v areálu biotopu.
4. V případě, že provozní doba bufetu bude delší než provozní doba biotopu je nájemce povinen provést obhlídku biotopu, případně vyvést návštěvníky a zajistit uzamčení areálu biotopu jakož i sociálního zařízení.
5. Nájemce je povinen zajistit odvoz komunálního odpadu ze své provozovny jakož i z odpadkových košů, které s provozovnou souvisí, a zajistit jeho likvidaci v souladu s platnými předpisy.
6. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to zejména náklady na výměnu žárovek, zářivek, vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, opravy osvětlovacích těles, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, údržbu vnitřního interiéru, výměnu zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, vymalování prostor, čištění odpadů a komínů, upevnění umyvadel, vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů, opravy vodoinstalačních, elektrických, regulačních a jiných zařízení, apod., a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by

porušením této povinnosti vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmětné nemovitosti.

8. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na předmětu nájmu po dobu trvání nájmu dle čl. IX. této smlouvy. Při ukončení nájmu bude proveden soupis zařízení. Případnou ztrátu, zničení či poškození zařízení nad míru běžného opotřebení, uhradí nájemce pronajímateli v plném rozsahu.
9. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
10. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
11. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých nemovitostech.
12. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.
13. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy, a to v provozní době.

VI.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zřídit na své náklady podružný vodoměr pro prostory bufetu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětných nemovitostí.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat v předmětu nájmu provádění předepsaných **periodických revizí elektroinstalace, plynoinstalace, komínu a hromosvodu**.
4. Pojištění budovy v majetku pronajímatele proti živelným pohromám zajistí pronajímatel. Pronajímatel nepojišťuje zásoby zboží ani odpovědnost za škodu z provozu nájemce, jako ani odpovědnost na vnesených a odložených věcech. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny případy vzniku škod na majetku pronajímatele, který má v nájmu, v návaznosti na pojistnou smlouvu pronajímatele.
5. Pronajímatel je povinen zajistit zejména dodávky elektrické energie, tepla, příp. plynu, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
6. Pronajímatel je povinen na vlastní náklad zabezpečit pronajaté prostory z hlediska požární ochrany a BOZ a zajistí si na vlastní náklad pravidelné provádění příslušných revizí těchto protipožárních prostředků.
7. Pronajímatel se zavazuje, že se po dobu platnosti této smlouvy nedopustí takového jednání, jímž by mohl být zmařen účel této smlouvy, a to zejména tím,
 - že by pronajímatel předmět nájmu bez souhlasu nájemce převedl do vlastnictví třetí osoby;
 - že by pronajímatel k předmětu nájmu zřídil zástavní právo, předkupní právo, právo odpovídající věcnému břemeni nebo jinou právní povinnost;

- že by předmět nájmu jinak zatížil v rozporu s dohodou s nájemcem a tak by nájemce jakožto uživatele omezoval ve výkonu užívacího práva nebo mu ve výkonu užívacího práva bránil.

VII.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout:
 - Písemnou dohodou smluvních stran.
 - Písemnou výpovědí. Výpověď může dát každá ze smluvních stran. Výpovědní lhůta činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Ustanovení čl. IV., odst. 5 této smlouvy zůstává nedotčeno.
 - Písemnou výpovědí. V případech výpovědi dané pronajímatelem nájemci z důvodů, že nájemce je o více než 10 dnů v prodlení s placením nájmu (čl. IV. odst. 5) činí výpovědní lhůta jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi nájemci.
2. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů ode dne zániku smlouvy předmětné nemovitosti vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající.

XIII.

Platnost a účinnost smlouvy, Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 15.06.2017.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.**

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor, a dále příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 19.6.2017

Technické služby Kyjov,

kyjovská organizace

Rie

57 01 Kyjov

551448

-2-

Ing. Oldřich Talaš

ředitel Technických služeb Kyjov

V Kostelci dne 15.6.2017

Josef Šalša

jednatel společnosti ALFA, s.r.o.