

**SLUŽBY MĚSTA JIHLAVY s.r.o.,**

IČ 60727772,

DIČ CZ60727772

se sídlem 586 01 Jihlava, Havlíčkova 64

jednající jednatelem Ing. Jindřichem Klegou

Společnost zapsána v Obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně

oddíl C, vložka 17143

*jako pronajímatel*

a

**Gašpin Morava s.r.o.**

IČ 02203618

DIČ CZ02203618

se sídlem 747 91 Štítina, Hlavní 210

jednající jednatelem Pavlem Hančilem

Společnost zapsána v Obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě

Oddíl C, vložka 57334

*jako nájemce*

uzavřeli tuto

## Smlouvu o nájmu nebytových prostor a jejich vybavení :

### I.

#### *Předmět nájmu*

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu – areálu koupaliště „ Vodní ráj „ v Jihlavě, ul. Romana Havelky 5a.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání nebytové prostory situované v areálu koupaliště Vodní ráj v objektu SO 1 / dle přiloženého plánu v příloze č.2 k této smlouvě / , a to :
  - místnost restaurace o výměře 68 m<sup>2</sup>
  - místnosti provozního zázemí o výměře 30,5 m<sup>2</sup>
  - zásobovací rampu o výměře 30 m<sup>2</sup>
  - terasu o výměře 122 m<sup>2</sup>
3. Nebytové prostory popsané v článku I. odstavci 2 a jejich vybavení podle inventurního zápisu , přiloženého k předávacímu protokolu tvoří předmět nájmu.
4. Nájemce prohlašuje , že se seznámil se stavem předmětu nájmu, tento vyhovuje sjednanému účelu nájmu . Pronajímané nebytové prostory vyhovují po stránce hygienických a bezpečnostních a požárních norem platným právním předpisům. V případě, že nájemce zjistí, že pronajímatel učinil toto prohlášení v rozporu se

skutečností, zavazuje se pronajímatel na svůj náklad odstranit veškeré závady a nedostatky tak, aby nájemce mohl řádně a nerušeně nájem nebytových prostor užívat.

5. Při předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol, který podepíše pověřený zástupci smluvních stran.

## II.

### *Účel nájmu*

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozování hostinské činnosti. Toto oprávnění nájemce prokazuje svým podnikatelským oprávněním, které je přílohou této smlouvy.

## III.

### *Doba trvání nájmu*

1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou počínaje od 1.7.2017.
2. Smlouva může být ukončena :
  - dohodou smluvních stran
  - písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvní stranyVýpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet 1. den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k prokazatelnému doručení písemné výpovědi.
3. V případě výpovědi pronajímatele z důvodů uvedených v § 9 odst.2 písm. a) nebo b) nebo d) nebo g) zák.č. 116/1990 Sb je však sjednána výpovědní lhůta 15 kalendářních dnů a počíná běžet prvním kalendářním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci. V případě pochybností se má za to, že tato výpověď byla nájemci doručena třetí pracovním den po jejím odeslání.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu za kterého byly nebytové prostory předány a převzaty. Pokud tuto povinnost nesplní nájemce, učiní toto pronajímatel na náklad nájemce.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu. V případě, že nájemce v den skončení nájmu nevyklidí a nepřipraví k protokolárnímu předání předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za každý den prodlení.

## IV.

### *Nájemné*

1. Nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou ve výši 156.000,-Kč ročně + DPH v zákonné výši.
2. Nájemné bude nájemcem placeno v měsíčních splátkách ve výši 13.000,- Kč + DPH v zákonné výši za kalendářní měsíc.
3. Splátky nájemného podle odst. 2 tohoto článku a další nájemné podle odst.3 shora je nájemce povinen platit na účet pronajímatelů č.ú. [REDAKCE], a to na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 15ti kalendářních dnů ode dne

doručení předmětné faktury nájemci. V případě pochybností platí, že faktura byla doručena nájemci 5. pracovní den po jejím odeslání pronajímatelem.

Nájemné je zapláceno nájemcem jeho připsáním na účet pronajímatele uvedený shora.

4. Pronajímatel má právo každoročně upravit nájemné uvedené v odst.1 a 2 tohoto článku a další nájemné uvedené v odst.3 shora dosaženým indexem spotřebitelských cen za uplynulé období. Rozhodujícím údajem je dosažený roční (meziroční) index spotřebitelských cen za předchozí období zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Výše nájemného bude upravována vždy zpětně od 1. ledna toho kterého kalendářního roku a do splátek nájemného bude promítnuta od 4. měsíce daného kalendářního roku současně s vyúčtováním doplatku nájemného za první tři měsíce příslušného kalendářního roku.
5. V případě prodlení nájmu s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% denně z celkové dlužné částky nájemného.
6. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce platit takto:
  - a) pro odběr a dodávky studené vody, teplé vody, plynu a el. energie jsou pro předmět nájmu instalována samostatná podružná měřidla. Nájemce je povinen přispívat pronajímateli na úhradu těchto komodit měsíčně částkou podle skutečné spotřeby, jak bude vykázána na shora uvedených měřidlech, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 15ti kalendářních dnů ode dne doručení předmětné faktury nájemci. V případě pochybností platí, že faktura byla doručena nájemci 5. kalendářní den po jejím odeslání pronajímatelem.
  - b) nájemce bude v období. přispívat pronajímateli na úhradu nákladů likvidace odpadů v areálu koupaliště fixní částkou: a) od 1.6. do 31.8. ve výši 1.000,-Kč + DPH  
v zákonné výši za každý kalendářní měsíc  
b) od 1.9. do 30.6. ve výši 400,-Kč + DPH  
v zákonné výši za každý kalendářní měsícPronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši tohoto příspěvku podle ustanovení odst.5 tohoto článku, a to vždy k 1.6. daného roku.
- c) v případě prodlení nájmu s placením služeb, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1% denně z celkové dlužné částky.

## V.

### *Kauce*

1. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu podle čl. IV odst.2 písm.a) bez DPH shora, a to na účet pronajímatele vedený u KB Jihlava, č. ú. [REDACTED], VS [REDACTED], nejpozději do 15ti kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn poskytnutou kauci použít na úhradu svých případně vzniklých pohledávek vůči nájemci vyplývajících nebo souvisejících s touto smlouvou..
3. Podnájemce je povinen kauci doplnit do výše dvojnásobku aktuálního nájemného vždy nejpozději do 14-ti kalendářních dnů poté, co mu bude oznámeno použití kauce resp. poté,

co bude nájemné upraveno v souladu s inflací. V případě nesplnění povinnosti poskytnout kauci, či ji doplnit do sjednané výše, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit. Smlouva se pak zrušuje ke dni doručení písemného oznámení nájemce o odstoupení od smlouvy podnájemci.

4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen provést do 14ti kalendářních dnů vyúčtování peněžních prostředků kauce a kauci, příp. zůstatek kauce nájemci vrátit.

## VI.

### *Práva a povinnosti nájemce*

1. Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět obvyklé udržování a drobné opravy předmětu nájmu. Zároveň je nájemce povinen oznámit pronajímatelům bez zbytečného odkladu potřeby oprav nebo nezbytných úprav na předmětu nájmu.  
Drobnými opravami se pro účely této Smlouvy rozumí drobné opravy vymezené v ustanovení § 5 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb, a dále opravy v této právní normě neuvedené do výše 5.000,-Kč bez DPH v zákonné výši za jednu provedenou opravu.  
Běžnou údržbou se pro účely této Smlouvy rozumí běžná údržba vymezená v ustanovení § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb a dále údržba v této právní normě neuvedená pokud jednorázový náklad na ni nepřesáhne částku 5.000,-Kč bez DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu s účelem nájmu dle čl.II této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol a revizí.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas podle tohoto odstavce se bude vztahovat vždy ke konkrétní osobě.
5. Nájemce je povinen poskytovat kvalitní služby spojené s předmětem jeho činnosti a udržovat předmět nájmu v bezvadném stavu a čistotě.
6. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy, změny, přídavky, přístavby, nástavby, rekonstrukce a modernizace ani opravy většího rozsahu s výjimkou jeho závazku k běžné údržbě a drobným opravám dle odst.4 shora.Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny či pevná instalace jakéhokoliv zařízení, to neplatí pro případ instalace zařízení, které je i přes spojení s předmětem nájmu samostatnou věcí.Nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli náhradu nákladů spojených se změnami předmětu nájmu.
7. Případný souhlas pronajímatele ve smyslu odst.6 tohoto článku bude obsažen v písemném dodatku, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
8. O případném technickém zhodnocení předmětu nájmu bude vždy uzavřena samostatná písemná dohoda s tím, že technické zhodnocení bude odepisovat nájemce a pronajímatelé nezvýší o tyto případné výdaje vstupní cenu předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen hradit škodu, která tímto vznikla.
10. Nájemce je povinen se pojistit po dobu trvání nájmu odpovědnostní pojistkou za škodu způsobenou pronajímateli svou podnikatelskou činností (hostinská činnost)
11. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této skutečnosti pronajímatele informovat.
12. Úklid předmětu nájmu si zajišťuje na svůj náklad nájemce.

13. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat protipožární a hygienické předpisy a dále provozní řád pronajímatele. Při jejich porušení odpovídá za vzniklou škodu.
14. Nájemce se zavazuje v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/85 ve znění pozdějších předpisů vybavit a pravidelně kontrolovat prostředky požární ochrany dle § 5 a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 § 2, 3 a 11 odst. 3. Dle zákona 262/2006 § 101 – 108 si bude zajišťovat požadavky bezpečné práce vč. zákona 258/2000 o ochraně veřejného zdraví a vyhlášky MZD č. 432/2003.
15. Nájemce nesmí v předmětu nájmu umístit a provozovat výherní automaty.
16. Nájemce je povinen stanovit provozní dobu zařízení provozovaných v předmětu nájmu takto: Bufet ve vstupní hale musí být v provozu minimálně po dobu provozní doby kryté části Vodního ráje, restaurace musí být v provozu v období od 1.9. do 31.5. minimálně o víkendech a to po dobu provozní doby kryté části Vodního ráje a v období od 1.6. do 31.8. minimálně po dobu provozní doby kryté a venkovní části Vodního ráje.
17. Nájemce je povinen zajistit potřebný sortiment občerstvení v dostatečném rozsahu a kvalitě při všech sportovních, kulturních a společenských akcích konaných v areálu Vodního ráje. Nájemce se zavazuje, že při těchto akcích v areálu Vodního ráje strpí prodej shodného i jiného sortimentu třetími osobami.
18. Nájemce se zavazuje vstoupit do obchodního vztahu se společností Noris Czech Republic, s.r.o. pro odběr balené zmrzliny do ruky. V ostatních komoditách je nájemce oprávněn zvolit jakéhokoliv obchodního partnera působícího na trhu v ČR.

## VII.

### *Práva a povinnosti pronajímatele.*

1. Pronajímatel se zavazuje :
  - odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a v tomto stavu jej po celou dobu nájmu na své náklady udržovat.
  - umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu, nerušit jeho činnost a nezpůsobit mu škodu
  - v případě technologické odstávky, oprav nebo poruch v areálu Vodního ráje, v jejichž důsledku dojde k podstatnému omezení provozu v předmětu nájmu poskytnout nájemci slevu na příspěvcích podle čl. IV odst. 7, bod b) a c) této smlouvy a dále též slevu na nájemném stanoveném dle čl. IV ods.2 a čl.IX. odst.3, a to v poměru odpovídajícím poměru dnů v příslušném kalendářním měsíci k počtu dnů, ve kterých trvalo podstatné omezení provozu uvedené shora, to však neplatí zavinil-li tento stav nájemce
  - oznámit nájemci potřebu vstupu do předmětu nájmu nejméně dva dny předem, pokud není potřeba vstupu neodkladná ( např. havárie )
  - Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly činnosti nájemce zejména podle čl. V odst. 4 této smlouvy a upozornění na jeho neplnění.

## VIII. *Náhrada škody*

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou pronajímateli způsobil zaviněným porušením právních povinností nebo provozní činností.
2. Pronajímatel odpovídá nájemci za škodu, kterou nájemci způsobil zaviněným porušením, právních povinností.

## IX. *Nájem zařízení a věci movitých*

1. Pronajímatel pronajímá nájemci zařízení a movité věci ve stavu odpovídajícím hygienickým, bezpečnostním a dalším předpisům a normám. V případě, že tento závazek neodpovídá tomuto prohlášení, je povinností pronajímatele na svůj náklad veškeré závady odstranit / nacházející se ve shora uvedeném předmětu nájmu, dále jen nájem zařízení.
2. Nájem zařízení je specifikován v inventárním soupisu, který jako příloha č.3 tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemné za užívání nájmu zařízení je stanovenou vzájemnou dohodou ve výši 3.996,-Kč + DPH v zákonné výši ročně. Nájemné bude placeno v měsíčních splátkách ve výši 333,- Kč +DPH v zákonné výši spolu s nájemným dle čl.IV shora za podmínek a ve lhůtách uvedených v čl. IV odst. 4 této smlouvy.

## X *Rozhodčí doložka*

Smluvní strany se dohodly, že veškeré arbitrabilní spory vzniklé z právních vztahů z této Smlouvy včetně sporů týkajících se náhrady škody budou rozhodnuty v rozhodčím řízení podle zákona č. 216/1994 Sb. v platném znění jedním rozhodcem, a to JUDr. Miroslavem Somrem, advokátem se sídlem v Jihlavě, Benešova 21.

Pro případ, že se jmenovaný rozhodce funkce rozhodce platně vzdá, nebo bude z projednávání věci vyloučen, nebo tuto funkci nebude moci z jakéhokoliv důvodu vykonávat, budou veškeré předmětné spory rozhodnuty Mgr. Jitkou Hronovou, advokátkou se sídlem Jihlava, Husova 46.

Rozhodčí řízení se bude konat v Jihlavě. Konkrétní místo konání rozhodčího řízení určí rozhodce. Spor bude rozhodnut na základě písemných podkladů předložených stranami bez jednání. Ústní jednání svolá rozhodce pouze v případě, bude-li to pro rozhodnutí sporu považovat za nezbytné. Rozhodce určuje postup řízení. Smluvní strany výslovně pověřují rozhodce, že může ve smyslu § 25 odst.3 zák. č.216/1994 Sb spor rozhodnout podle zásad spravedlnosti. Náklady řízení včetně odměny rozhodce uhradí strana, která ve sporu podlehne. Odměna rozhodce (rozhodčí poplatek) činí 3% hodnoty předmětu sporu, nejméně však 2.500,-Kč + DPH a nejvýše 25.000,-Kč + DPH. Rozhodčí nález bude pro strany konečný a závazný.

XI.  
*Ostatní ujednání*

1. Pokud v této smlouvě není dohodnuto jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající zákonem č. 116/1990 Sb v platném znění a občanským zákoníkem.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně a musí být podepsány oprávněnými osobami obou smluvních stran, jinak jsou neplatné.
3. Nájemce souhlasí s tím, že následující první pracovní den po dni, ve kterém měl nájemce povinnost předmět nájmu vyklidit, je předmět nájmu plně k dispozici pronajímateli. V případě, že nájemce zanechá v pronajatých prostorách movité věci, zmocňuje tímto pronajímatele k jejich vyklizení a uskladnění na náklad nájemce.
4. Účastníci prohlašují, že smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a tato odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

V Jihlavě, dne 26.6.2017

---

Pronajímatel

---

Nájemce

Přílohy:

- dle textu
- podnikatelská oprávnění pronajímatele a nájemce
- daňová registrace pronajímatele a nájemce