**S M L O U V A**

**o nájmu prostor sloužících k podnikání a o úhradách služeb spojených s jejich užíváním,**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

**Pronajímatelem: město Otrokovice**

**se sídlem: nám. 3. května 1340, 765 02 Otrokovice**

**IČ: 00284301**

**DIČ: CZ00284301**

zastoupeným: TEHOS s.r.o.

se sídlem: tř. Tomáše Bati 1255, 765 02 Otrokovice

IČ: 60731729

DIČ: CZ60731729

zápis v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 17511

za kterou je oprávněn jednat ve věcech smlouvy její jednatel

Ing. Tomáš Morys

**tel.: 577 66 2300**

**Nájemcem: Název: Marcel Radič Sídlo/Místo podnikání: Kotěrova 912, 760 01 Zlín**

**Korespondenční adresa:**

**IČ: 04114817**

**DIČ:**

**Bankovní spojení:**

**č. ú.:**

**tel.: 775 30 80 80**

**e-mail: marcelradic@seznam.cz**

**v tomto znění:**

čl. I

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenému nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání o celkové výměře **16 m2** nacházející se v objektu bez č. p. umístěného v severní části areálu Rekreační oblasti Štěrkoviště v Otrokovicích *(dále jen „ROŠ“)*, který je součástí pozemku parc. č. st. 2692 v k. ú. Otrokovice, a to prostory: místnost – 10,70 m2, zádveří – 3,20 m2, sociální zařízení – 2,10 m2, a dále prostory na pozemku par. č. 3359/1 v k. ú. Otrokovice včetně zpevněné venkovní plochy o výměře **80 m2***(vše společně dále v této smlouvě jako „Předmět nájmu“),* a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

2. Bližší specifikace Předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

čl. II

**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu dle čl. I odst. 1 bude nájemce využívat výhradně k účelu: **stánek pro prodej občerstvení, denních menu, minutkových pokrmů, alkoholických a nealkoholických nápojů, cukrovinek, zmrzliny a dalších pochutin.**
2. Předmětem podnikání v pronajatém prostoru je hostinská činnost.
3. Nájemce potvrzuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám, a že vyhovuje smluvnímu účelu užívání.
4. Nájemce se dále zavazuje, že pokud bude nutno provést případné úpravy, tak aby Předmět nájmu zcela vyhovoval smluvnímu účelu užívání, provede tyto úpravy plně na vlastní náklady a po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat k jiným účelům než těm uvedeným v odst. 1 tohoto článku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti nájemce, tj. v případě užívání Předmětu nájmu k jinému účelu (např. k prodeji jiného zboží) si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč a nájemce je povinen a zavazuje se ji pronajímateli uhradit. Tato smluvní pokuta je splatná v termínu a za podmínek dle výzvy pronajímatele k její úhradě.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že užívání předmětu nájmu k jiným účelům bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinností nájemce, a pronajímatel je v takovém případě oprávněn smlouvu vypovědět. Výpovědní doba činí 7 kalendářních dní a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

čl. III

**Nájemné a služby**

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou ve výši **80.000,- Kč** za každé nájemní období v kalendářním roce, jak je uvedeno v článku II odst. 1 této smlouvy.

Smluvní strany si ujednaly touto smlouvou plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které zajišťuje pro nájemce pronajímatel; veškerá sjednaná plnění a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 smlouvy.

1. Vyúčtování služeb bude stanoveno podle skutečného odběru v termínu do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Nedoplatek či přeplatek je každá ze smluvních stran povinna uhradit druhé smluvní straně do třiceti dnů od doručení, či provedení vyúčtování.
2. Nájemné dle odst. 1 za dané nájemní období a platby za služby tohoto článkubudou každoročně uhrazeny **jednorázově,** nejpozději do **30. června** daného kalendářního roku, za jehož letní sezonu je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky Otrokovice,č. účtu: **115-5760050257/0100, k.s. 308.**
3. Smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem 1. 1. 2025 a poté znovu vždy počínaje 1. lednem každého dalšího kalendářního roku, ve kterém bude nájemní vztah dle této Smlouvy trvat, se nájemné upraví o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet nové výše nájemného bude vždy nájemné již zvýšené postupem dle předchozí věty. Pronajímatel se zavazuje Nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do 28. respektive 29. února toho kterého roku úpravu nájemného o inflaci, jak je shora uvedeno a zároveň v téže lhůtě písemně oznámit Nájemci lhůtu, ve které je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek na nájemném vzniklý zvýšením nájemného o inflaci za období od 1. ledna toho kterého roku do okamžiku doručení uvedeného písemného oznámení. Do uplynutí třiceti (30) dnů od doručení takového písemného oznámení o úpravě nájemného o inflaci není Nájemce v prodlení se zaplacením případného nedoplatku na nájemném.
4. V případě prodlení s plněním platby za nájemné a/nebo za služby s užíváním spojené, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení stanovený za podmínek dle platných právních přepisů. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a/nebo zálohy za služby (a to i jen jejich části) po dobu delší 15 dnů je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

čl. IV

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou,** a to s účinností od 1.5.2024.
   1. Smluvní strany se zároveň dohodly, že každá ze smluvních stran je vždy v období od 1. 11. do 30.1. oprávněna jednostranně tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu s výpovědní dobou jeden měsíc, která začne běžet den následující po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Uplynutím sjednané výpovědní doby tato smlouva končí.
2. Neuhrazení nájemného, popřípadě jejich částí a sjednaných finančních částek poplatků a záloh za služby dle čl. III. odst. 1 smlouvy je důvodem k okamžité výpovědi smlouvy a tedy k okamžitému skončení nájmu. Účinky výpovědi nastávají v tomto případě okamžikem doručení výpovědi nájemci.
3. Předmět nájmu je při skončení nájmu nájemce povinen vyklidit a předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu dle této smlouvy.
4. Pokud při skončení nájmu nebude předmět nájmu předán ve stanoveném termínu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý den prodlení. Nárok pronajímatele na náhradu škody tím není dotčen.
5. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

čl. V

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Veškeré náklady spojené s užíváním a obvyklým udržováním Předmětu nájmu (t.j. např. malování, oprava omítek, opravy podlah, obložení, nátěrů, el. osvětlení a vedení, opravy příp. vestavěného nábytku či jiného vnitřního vybavení prostor patřícího pronajímateli, odhmyzování apod.) a veškeré opravy a úpravy účelové povahy, sloužící provozu nebo jiné potřebě nájemce, uhradí nájemce z vlastních finančních prostředků. Pronajímatel hradí pouze udržování podstaty Předmětu nájmu a rekonstrukce či modernizace, které budou součástí celého Předmětu nájmu.
2. **Nájemce je povinen:**
3. Oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení potřebu oprav, které má pronajímatel provést, stejně jako způsobené či hrozící škody na majetku pronajímatele, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a je povinen ji uhradit.
4. Užívat Předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem a v souladu s účelem, který byl ve smlouvě dohodnut. Dále je povinen chránit jej před poškozením, udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho úklid.
5. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami musí být předem mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
6. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu.
7. Umožnit pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem, dále pro účely instalace a údržby zařízení pro měření studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, a dále rovněž v případech za podmínek dle platných právních předpisů.
8. Podle platných právních předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce je nájemce povinen počínat si tak, aby jeho činností nedošlo k porušení předpisů o požární ochraně a bezpečnosti práce a nedošlo tak k ohrožení zdraví či majetku dalších osob.
9. **Nájemce je oprávněn:**
10. Užívat Předmět nájmu v rozsahu dohodnutém ve smlouvě a k dohodnutému účelu, který nemůže být bez vědomí pronajímatele měněn.
11. Přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl Předmět nájmu přenechán do podnájmu.
12. Opatřit Předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími či podobnými znameními, vždy však pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen vše, co na Předmět nájmu instaloval, na své náklady odstranit a uvést dotčenou část Předmětu nájmu do původního stavu.

čl. VI

**Pronajímatel a nájemce se dále dohodli na těchto ujednáních:**

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.
2. Odvoz odpadu si nájemce zajišťuje sám na vlastní náklady dle zákona č. 185/2001 Sb.,   
   o odpadech.
3. Všechny legislativní, provozní, příp. stavební záležitosti, související s předmětem podnikání (např. stanovisko hygienického orgánu, souhlas orgánů dozorujících životní prostředí, případně stavební řízení a s tím související stavební povolení), pokud jsou nutné, si zajistí nájemce sám a na svůj vlastní náklad.
4. Vzhledem k tomu, že pronajaté prostory jsou součástí ROŠ a není možno je provozně oddělit, vztahuje se na pronajaté prostory a jejich užívání platný Provozní řád Rekreační oblasti Štěrkoviště, který je nájemce povinen a zavazuje se bez výhrad dodržovat. Nájemce prohlašuje, že jej pronajímatel před podpisem smlouvy seznámil řádně s platným provozním řádem ROŠ.
5. Nájemce je povinen podřídit se rozhodnutí správce ROŠ (TEHOS s.r.o.) a dalších oprávněných orgánů ve všech sporných záležitostech, týkajících se provozu ROŠ.
6. Smluvní strany se dohodly na způsobu doručování písemností tak, že pokud nebude doručeno osobně proti podpisu využijí obě strany primárně doručování písemností do datové schránky druhého účastníka smlouvy, s tím, že nepřihlásí-li se do datové schránky tato osoba ve lhůtě   
   10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. V případě, že by bylo doručováno v nezbytných případech prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, platí zákonná domněnka dojití dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

čl. VII

**Omezení užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce bere na vědomí, že je povinen zdržet se užívání celého Předmětu nájmu ve dnech konání festivalu Lážo Plážo Fest a ve dnech konání případných dalších společenských akcí pořádaných v areálu ROŠ (dále jako „Akce“). O přesných datech konání Akcí v kalendářním roce, případně o změnách těchto termínů, pronajímatel vyrozumí nájemce alespoň se 14-ti denním předstihem před konáním Akcí, přičemž postačí e-mailové sdělení zaslané na adresu nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že doba omezení užívání Předmětu nájmu nepřesáhne 10 dní v každé letní sezoně. Dále se dohodly, že toto omezení užívání Předmětu nájmu nebude využíváno za účelem provádění potřebných oprav nebo údržby Předmětu nájmu.
2. Vzhledem k povinnosti nájemce specifikované v odst. 1 a 2 tohoto článku se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci slevu z nájemného ve výši 500,- Kč za každý den trvání omezení. Smluvní strany se dohodly, že tato sleva bude započtena na každoroční úhradu nájemného k 30.6., jak je sjednáno v čl. III odst. 3 této smlouvy, a to vždy k okamžiku její splatnosti.
3. V případě porušení povinností nájemce dle odst. 1 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

čl. VIII

**Závěrečná ustanovení**

1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou obou stran, pokud není ve smlouvě ujednáno jinak.
2. Další vztahy smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění a případně jinými předpisy souvisejícími.
3. Smlouva se vystavuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (viz. čl. IV).
5. Smluvní strany tímto berou na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1. zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a tato smlouva tak podléhá uveřejnění v registru smluv dle citovaného zákona. Pronajímatel zašle tuto smlouvu včetně všech jejich příloh správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) dnů od uzavření této smlouvy. Smluvní strany tímto výslovně vyjadřují svůj souhlas, aby tato smlouva byla v registru smluv uveřejněna v jeho plném rozsahu bez provedení jakékoli anonymizace včetně všech identifikačních údajů.
6. Záměr města Otrokovice byl řádně zveřejněn na úřední desce od 05.02.2024 do 22.02.2024.
7. Doložka podle § 41 obecního zřízení: Uzavření této smlouvy schválila Rada města Otrokovice dne 03.04.2024 usnesením č. RMO/17/5/24.

čl. IX

**Prohlášení svobodné vůle**

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Otrokovicích dne ………………..

**Pronajímatel: Nájemce:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**město Otrokovice** **Marcel Radič**

zastoupené společností TEHOS s.r.o.

Ing. Tomáš Morys, jednatel

Příloha č. 1 Situační snímek Předmětu nájmu

Příloha č. 2 Výpočet úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu a zálohy služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu,

Příloha č. 1 Situační snímek Předmětu nájmu



Příloha č. 2

**Výpočet úhrady nájemného za užívání Předmětu nájmu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Místnosti** | | | |  | **úhrada v Kč** |
| **poř. č.** | **počet míst.** | **Účelovost** | **koef.** | **užívaná plocha**  **/m2/** |  |
| **1.** | **1** | **Místnost** | **--** | **10,70** | **---** |
| **2.** | **1** | **Zádveří** | **--** | **3,20** | **---** |
| **3.** | **1** | **WC** | **--** | **2,10** | **---** |
| **4.** | **1** | **pozemek** |  | **80,00** | **---** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Celkem nájemné za užívání Předmětu nájmu** | | | |  | **80 000,-** |

**Zálohy za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu**

|  |  |
| --- | --- |
| **Poskytované služby** | **Zálohy úhrada**  **v Kč** |
| Záloha na vodné – stočné | **2 000**,- |
| Záloha na dodávku elektrické energie | **8 000,-** |
| **Celkem služby spojené s užíváním Předmětu nájmu** | **10 000,-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Celkem** úhrada za užívání Předmětu nájmu a za služby spojené  s užíváním Kč | **90 000,-** |

.................................................. ..................................................

pronajímatel nájemce