



Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen "občanský zákoník") mezi těmito smluvními stranami

Pronajímatel

Sídlo:

IČ:

DIČ:

Zastoupená:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Technické služby města Lovosice, příspěvková organizace

05971853

(dále jen **pronajímatel**)

a

Nájemce

Sídlo:

IČ:

DIČ:

Zastoupená:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Gastro Řepík s. r. o.

21453225

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jako "**smluvní strany**")

Smluvní strany uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále také "**smlouva**"):

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zřizovací listiny města Lovosice se sídlem Lovosice, [redacted] dále jen „zřizovatel“) [redacted] Dohody o provozování nemovitostí uzavřené dne [redacted] mezi Asociací sportovních klubů Lovosice, z. s., se sídlem [redacted] IČ: 18380468 (dále jen „ASK“) a pronajímatelem je oprávněn k pronájmu nebytového prostoru o celkové výměře 171,2 m² nacházejícího se v budově [redacted] která je součástí pozemku parc.č. [redacted] živaného jako klubovna sportovního klubu jachtingu při ASK (dále jen „Jachetní klub“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci za podmínek v této smlouvě uvedených.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že tato smlouva obsahuje pouze údaje správné a prověřené, a že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva ani jiná omezení, která by bránila platnému uzavření této smlouvy.



Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory včetně sociálního zázemí a vybavení (dále také jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“). Výkres nebytových prostor a seznam jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním předmětu nájmu.

Článek III. Účel užívání

1. Prostory se pronajímají za účelem provozování občerstvení, v souladu s živnostenským oprávněním nájemce.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu a jeho technický stav je mu dobře znám, a že je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Změnit dohodnutý účel užívání může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek IV. Výše nájemného a platební podmínky

1. Nájemné se nájemce zavazuje platit čtvrtletně na základě vystavené faktury pronajímatelem. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše činí [REDACTED].
2. Ve sjednaném nájemném nejsou zahrnuty vedlejší platby za dodávku elektřiny, plynu a studené vody. Nájemce se zavazuje platit dodávku elektřiny, plynu a studené vody dle aktuální spotřeby na základě odpočtového elektroměru.
3. Toto nájemné je splatné čtvrtletně na základě vystavené faktury na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné, ani po písemné výzvě pronajímatele, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1% fakturované částky za každý den prodlení.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od [REDACTED].
2. Nájem končí zejména uplynutím doby, tedy dnem [REDACTED] nebo ještě předtím.



- a) odstoupením od smlouvy
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele
3. V případě zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do [REDACTED] pronajímatele k vyklizení předmětu nájmu..
4. Smlouvu lze vypovědět z těchto důvodů:
- a) porušení podmínek dohodnutých touto smlouvou,
 - b) ztráty způsobilosti k provozování dohodnuté činnosti,
 - c) nedodržování otevírací doby dle pokynů pronajímatele
5. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě prodloužení s úhradou nájemného zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] každý i započatý den prodloužení.
7. Nájemce se zavazuje, že v případě prodloužení s úhradou za služby spojené s užíváním nebytových prostor zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] i započatý den prodloužení.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě prodloužení s vy [REDACTED] prostor po skončení či zániku nájmu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] prodloužení a případ se postoupí právníkovi města Lovosice k dalšímu řízení.

Článek VI.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel je povinen předat a nájemce převzít předmět nájmu, a to ke dni započetí nájmu dle této smlouvy (článek V. odst. 1).
2. O předání a převzetí předmětu nájmu pronajímatel a nájemce sepíší předávací protokol, který se jejich podpisem stává nedílnou součástí této smlouvy. Do protokolu se uvedou stav předmětu nájmu a jeho příslušenství, stavy příslušných měřicích zařízení a případné závady, budou-li zjištěny.

VII.

Další ujednání

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě.
2. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě. Toto ujednání se nevztahuje na užívání nebytových prostor Jachetním klubem v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce umožní pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytových prostorů za účelem kontroly jejich užívání v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
4. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu,



v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5. Předání a převzetí nebytových prostor při vzniku i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí nebytových prostor bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav nebytových prostor, stavy všech měřidel a popřípadě také další, pro smluvní strany významné skutečnosti. Další podmínky nájmu (např. údržba a úklid pronajatých prostor, poskytování služeb apod.) budou v nájemní smlouvě upraveny v souladu se zájmy města Lovosice a příslušnými právní předpisy.

VIII.

Stavební a jiné úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace, umístění označení nájemce, reklamy nebo informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) na předmětu nájmu, může nájemce provádět výhradně na základě předchozí dohody s pronajímatelem.
2. Nájemce nese veškeré náklady na stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace předmětu nájmu. Tyto náklady nelze kompenzovat např. ve výši nájemného či jiným způsobem.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce za podmínek sjednaných v této smlouvě po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. V případě havárie umožní nájemce okamžitý vstup pronajímateli do pronajatých nebytových prostor.
3. Pronajímatel je povinen se v pronajatých nebytových prostorách chovat tak, aby provozní činnosti nájemce nebyla rušena v nejmenší možné míře.
4. Pronajímatel se zavazuje mít pronajaté nebytové prostory pojištěny jako stavbu. Pojištění vnitřního zařízení, uskladněného materiálu a zboží se zavazuje provést nájemce.

Nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a podle konceptu provozu občerstvení, který je přílohou č. 2 této smlouvy, nevyplyvá – li z této smlouvy jinak. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu nese nájemce.
2. Nájemce je povinen koordinovat svou činnost s Jachetním klubem následovně:
 - a) bezúplatně a bez ohledu na otevírací dobu umožnit v prostorách předmětu nájmu určených pro provoz občerstvení konání akcí Jachetního klubu (pořádání závodů, členské schůze, sportovní soustředění, sportovní dny dětí, zahájení a ukončení jachtařské sezóny apod.), a to s případným uzavřením předmětu nájmu pro veřejnost po dobu konání akce dle dohody s Jachetním klubem, přičemž pronajímatel se zavazuje



zajišťovat na takových akcích občerstvení dle dohody s Jachetním klubem; přehled termínů některých akcí Jachetního klubu plánovaných v roce 2024 bude sdělen při předání předmětu nájmu, přičemž konání dalších akcí je Jachetní klub povinen oznámit pronajímateli minimálně 30 dní před začátkem takové akce;

- b) bezúplatně a bez ohledu na otevírací dobu umožnit v prostorách předmětu nájmu určených pro provoz občerstvení konání schůzek dětského oddílu Jachetního klubu, a to do doby zprovoznění klubovny Jachetního klubu včetně sociálního zařízení v jiné části budovy;
- c) umožnit členům Jachetního klubu bezúplatně užívat sociální zařízení nacházející se v předmětu nájmu (WC, sprchy) a umožnit neomezený přístup k tomuto sociálnímu zařízení existujícím samostatným vchodem, a to do doby zprovoznění klubovny Jachetního klubu včetně sociálního zařízení v jiné části budovy.
- d) umožnit přednostní užívání 2. NP předmětu nájmu pro potřeby Jachetního klubu a jeho hostů (závodníci a členové jiných jachetních klubů) v době konání akcí Jachetního klubu (včetně možnosti ubytování);, přičemž konání dalších akcí je Jachetní klub povinen oznámit pronajímateli minimálně 30 dní před začátkem takové akce;
- e) společně s pronajímatelem a Jachetním klubem zabezpečovat, aby veřejnost mající přístup do předmětu nájmu nevstupovala do prostor areálu Jachetního klubu určených pro členy Jachetního klubu (prostory mol, okolí jeřábu, okolí hal pro skladování lodí apod.)

- 3. Nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele nesmí občerstvení provozovat po 24:00 hod.
- 4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu v období od 1.5. do 30.9. provozovat k pořádání soukromých akcí (např. svateb, oslav), a to výjma akcí Jachetního klubu. Nájemce je oprávněn předmět nájmu v období od 1.10. do 30.4. provozovat k pořádání soukromých akcí s předchozím souhlasem pronajímatele, přičemž tohoto předchozího souhlasu není třeba k akcím Jachetního klubu.
- 5. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on nebo třetí osoba, které umožnil přístup do nebytových prostor. Nájemce neodpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu v době konání akcí Jachetního klubu osobami, které se zúčastní akcí Jachetního klubu.
- 6. Nájemce se zavazuje provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob.
- 7. Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a údržbu předmětu nájmu a jejich zařízení, jejichž náklady nepřekročí [redacted] za jednotlivou opravu (drobné opravy, těsnění vodovodních baterií, odstraňování závad na osvětlení, atd.) Opravy, jejichž příčinu prokazatelně zavinil nájemce, uhradí i v případě, že náklady přesáhnou výše stanovený limit.
- 8. Nájemce se zavazuje po skončení provozní doby řádně zamykat předmět nájmu. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav na předmětu nájmu a umožnit jejich provedení.
- 9. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, v jakém je ke dni podpisu této smlouvy, a nežadá, aby pronajímatel provedl jakékoliv úpravy předmětu nájmu.



Odpovědnost za škodu

1. Ochrana majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučnou věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoliv z majetku nájemce umístěného v nebytových prostorách, ani za jiné škody, které by nájemci jeho zaměstnancům nebo klientům a osobám, které se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou jeho zaviněním na předmětu nájmu a nemovitosti, ve které se předmět nájmu nachází.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy smluvních stran se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Má se za to, že veškeré ve smlouvě specifikované jednání nebo pokyny Jachetního klubu jsou činěny ASK, jako spolku, jehož je Jachetní klub základním článkem. Za Jachetní klub pak zpravidla jedná výbor Jachetního klubu nebo jeho pověřený člen.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 občanského zákoníku se po skončení nájmu neuplatní, Nájemce tedy nemá po skončení nájmu právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení, z toho jedna pro vlastníka objektu.
5. Tuto smlouvu lze platně měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, uzavření této smlouvy je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha:

- 1) výkres předmětu nájmu se seznamem vybavení,
- 2) koncept provozu zařízení

V Lovosicích dne _____.2024

.....
Pronajímatel

ředitel

.....
nájemce