

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. Sportoviště Rožnov s r. o.

se sídlem Rožnov pod Radhoštěm, , PSČ 756 61

IČ

zastoupen jednatelem společnosti

firma zapsána v obchodním rejstříku vedeném u KS Ostrava, oddíl C, vložka číslo 12036

- **jako pronajímatel**

2. Kristek s.r.o.

se sídlem Poličná, 757 01

IČ

zastoupena jednatelem společnosti panem

firma zapsána v obchodním rejstříku vedeném u KS Ostrava, oddíl C, vložka číslo 50513

- **jako nájemce**

dále společně též „**smluvní strany**“

takto:

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je na základě darovací smlouvy ze dne 2. 12. 2003, č. j. V 3266/2003 vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parcely číslo 1707/3 – ostatní plocha o výměře 23838 m², pozemku parcely číslo st. 923 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 251 m², jehož součástí je stavba objekt občanské vybavenosti č. p. 693, kdy tyto nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na listu vlastnictví číslo 3991, pro obec a katastrální území Rožnov pod Radhoštěm.

II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel a nájemce uzavírají dle § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**. Předmětem nájmu je část pozemku parcely číslo 1707/3 o výměře 7640 m² a pozemku parcely číslo st. 923, jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti č. p. 693 včetně inženýrských sítí na předmětných pozemcích (dále jen jako „**předmět nájmu**“), přičemž předmět nájmu je specifikován v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Objekt občanské vybavenosti č. p. 693 je pronajímán bez jakéhokoliv vnitřního vybavení, které by bylo ve vlastnictví pronajímatele.

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání za účelem provozování restaurace a zábavně rekreační činnosti pro veřejnost, za což je nájemce povinen hradit pronajímateli sjednané nájemné.

Stav předmětu nájmu je nájemci ke dni podpisu této smlouvy znám a měl dostatek příležitostí se seznámit s tímto stavem prohlídkou na místě samém.

III. Nájemné

Nájemné za celý předmět nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši dohodnutá částka měsíčně bez DPH, tj. ve výši dohodnutá částka. K nájemnému bude připočtena zákonná sazba DPH.

Smluvní strany se dohodly na roční splatnosti nájemného, přičemž nájemce je povinen roční nájemné uhradit vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s., pobočka Rožnov p. R., číslo účtu. Za den uhrazení se považuje den připsání dotyčné částky na účet pronajímatele. Nájemné za rok 2025 ve výši dohodnutá částka **včetně DPH**, navýšené na základě níže uvedené inflační doložky o míru inflace vykázané příslušným statistickým úřadem za rok 2024, tak uhradí nájemce po podpisu této smlouvy nejpozději do **31. 3. 2025**.

Roční nájemné bude každoročně navýšené o roční míru inflace danou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok dle údajů Českého statistického úřadu, publikovaných na jeho internetových stránkách. Vzhledem k tomu, že údaje o inflaci jsou dostupné až v průběhu února, pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci písemně novou výši nájemného po inflační úpravě nejpozději do 15. března roku, za který má být nájemné navýšeno. Smluvní strany pro odstranění pochybností uvádí, že k úpravě nájemného dle tohoto ustanovení smlouvy není třeba uzavírat dodatek k nájemní smlouvě.

Dodávku veškerých médií, mimo dodávky vody, vodného, stočného, bude hradit nájemce sám na základě samostatných smluv s jejich dodavateli. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu za odběr vody (vodné a stočné) dle skutečné spotřeby po skončení každého kalendářního měsíce a nájemce se zavazuje tuto fakturu uhradit ve lhůtě do 14 (čtrnácti) dnů ode dne vystavení.

IV. Ostatní platby

Na žádost nájemce byla v roce 2015 v předmětu nájmu vybudována plynová přípojka v hodnotě dohodnutá částka bez DPH. Účetní odpis v trvání 20 let od vybudování investice činí dohodnutá částka rok bez DPH.

Dále bylo na žádost nájemce v roce 2015 vybudováno vytápění budovy č.p. 693 (restaurace) kotlem a ústředním topením v celkové hodnotě dohodnutá částka bez DPH. Účetní odpis v trvání 30 let od vybudování investice činí dohodnutá částka rok bez DPH.

Celkem roční účetní odpis tedy činí dohodnutá částka rok bez DPH z pořízené investice, což činí měsíční navýšení nájmu o 1.189,82 Kč / měsíčně bez DPH. Roční účetní odpis bude splatný spolu s nájemným každoročně do 31. 3. toho kterého roku na účet pronajímatele číslo účtu.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen spravovat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím na předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět pravidelný úklid předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho závazků z této smlouvy a ručí za náhradu škody vzniklou zaviněním jeho obchodních partnerů a zákazníků na předmětu nájmu.

Nájemce povinen zajistit pravidelné vyvážení a čištění lapače tuků-lapolu, který je umístěn za budovou restaurace.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu předmětu nájmu za přítomnosti nájemce či pověřeného zaměstnance nájemce. Nájemce nesmí být takovými kontrolami nepřiměřeně obtěžován. Nájemce je povinen předmět nájmu na svůj náklad udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, a to po celou dobu trvání nájmu. Drobné opravy předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují opravy a údržba předmětu nájmu, jejichž náklad nepřesáhne v jednotlivém případě částku 10 000,-Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou a údržbou se do nákladů na tuto opravu a údržbu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce učiní dle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu, hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.

Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit likvidaci nebezpečných odpadů dle příslušných právních norem.

Nájemce má právo provést změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Předmět nájmu může nájemce přenechat k užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

VI. Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2029. Po uplynutí této doby má nájemce právo požádat o prodloužení nájmu na dalších pět let, tedy do 31. prosince 2034, za stejných podmínek, jaké jsou stanoveny v této smlouvě, na základě pětileté opce. Tuto opci je nájemce povinen uplatnit písemně nejméně šest měsíců před uplynutím původní doby nájmu. Pronajímatel se zavazuje respektovat tuto opci, pokud nájemce splnil všechny podmínky této smlouvy a nevznikly žádné dluhy na nájemném nebo jiné smluvní závazky.

Nájem dle této smlouvy zanikne uplynutím sjednané doby nájmu, nebude-li využito opční právo, písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodu uvedených v této smlouvě nebo v zákoně.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Vylučuje se použití ustanovení § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Nájemce má právo vypovědět nájem i před uplynutím doby nájmu:

- ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu předmět nájmu užívá,
- přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k účelu, za kterým byl pronajat,
- porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu, například neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě alespoň jednoho měsíce poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, ze které nájemce neodpovídá.

Pronajímatel má právo vypovědět nájem i před uplynutím doby nájmu:

- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo ostatních plateb,
- nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění způsobují na předmětu nájmu nebo pronajímateli škodu,
- nájemce provede na předmětu nájmu změny bez písemného souhlasu pronajímatele,
- nájemce opakovaně porušuje své povinnosti stanovené v článku V. této smlouvy.

Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a ve stavu vyhovujícím hygienickým podmínkám. Případné poškození předmětu nájmu je nájemce povinen svým nákladem odstranit. O vrácení předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu sám ani do 3 dnů od jeho odevzdání, má pronajímatel právo kdykoli předmět nájmu na náklady nájemce sám vyklidit. Nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v předmětu nájmu ani do 30 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.

VII. Sankce

V případě prodlení nájemce s úhradou jakékoliv částky dle této smlouvy, přestože byl nájemce na tuto skutečnost pronajímatelem upozorněn a nesplnil svou platební povinnost ani v dodatečně pronajímatelem určené lhůtě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky.

V případě porušení jakékoliv povinnosti stanovené v článku V. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti. Při prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu po skončení nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

VIII. Ostatní ujednání

Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, za který nebude pro tento účel považována e-mailová či jiná elektronická zpráva. Nájemce není rovněž oprávněn převést nájem dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, a to ani písemnou smlouvou o převodu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje e-mailová či jiná elektronická zpráva.

Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva i jednotlivé údaje v ní uvedené mohou být zveřejněny podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu a postupem a v souladu s uvedeným právním předpisem a je srozuměn se zveřejněním (včetně zpracování) této smlouvy, příp. všech údajů uvedených v této smlouvě a jejích případných přílohách a dodatcích, na webových stránkách pronajímatele, v informačních systémech pronajímatele, příp. systémech/registrech dle platných právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství a zároveň nejsou informacemi poživajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů. V případě, že podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), vzniká povinnost tuto smlouvu zveřejnit prostřednictvím Registru smluv, toto zveřejnění zajistí pronajímatel.

IX. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dne 1. 1. 2025.

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně – dodatky podepsanými oběma smluvními stranami/ oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Dodatek se neuzavírá v případě změny názvu, statutárního orgánu, sídla či bankovního účtu kterékoli ze smluvních stran. V takovém případě postačí písemné oznámení o změně.

Smluvní strany se zavazují neprodleně vzájemně informovat o změně všech skutečností, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností z této smlouvy. V případě, že dojde ke změně jakýchkoliv skutečností týkajících se smluvních stran, je smluvní strana, u níž taková změna nastala, povinna ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy k takové změně došlo, písemně o této změně informovat druhou smluvní stranu, jinak odpovídá za škodu, která druhé smluvní straně v důsledku porušení této povinnosti vznikla.

Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem; pokud se některé z ujednání obsažených v této smlouvě neshoduje se zákonnými ustanoveními, jde o projev vůle smluvních stran se od zákonných ustanovení odchýlit a nahradit ustanovení ujednáními obsaženými v této smlouvě.

Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným nebo neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby význam ustanovení neplatného nebo neúčinného zůstal zachován.

Dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně právních předpisů, v jejímž důsledku vznikne povinnost upravit smluvně záležitosti touto smlouvou dosud neupravené, zavazují se smluvní strany přijmout bez zbytečného odkladu dodatek k této smlouvě, kterým chybějící záležitosti upraví tak, aby obsah dodatku při zachování požadavků stanovených právním předpisem odpovídal účelu této smlouvy.

Odpověď smluvní strany podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku s dodatkem či odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.

Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly či chtěly ujednat. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádné ze smluvních stran jakýkoli závazek.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují své podpisy.

V Rožnově pod Radhoštěm, dne 10. dubna 2024

Pronajímatel

nájemce

Sportoviště Rožnov. s r.o.
Jednatel

Kristek s.r.o.
jednatel