

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání,

uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. ZIKOS, příspěvková organizace, IČO: 00401986, DIČ: CZ00401986,
se sídlem Komenského sady 1642, 676 02 Moravské Budějovice,
zast. ředitelkou Ing. Miroslavou Bendovou,
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Aleš Horák, IČO: 63430851, DIČ: CZ7504144538,
se sídlem Funtíčkova 993, 676 02 Moravské Budějovice,
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímateli svědčí právo hospodaření se svěřeným majetkem obce, nacházejícím se v areálu letního koupaliště Moravské Budějovice, blíže specifikovaným takto:

- pozemek p.č.st. 2459, jehož součástí je stavba – objekt občanské vybavenosti č.p. 1498
- pozemek p.č. 2731/3,
- pozemek p.č. 2731/13,
- pozemek p.č. 2731/18,

vše v obci a katastrálním území Moravské Budějovice.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání (nájmu) prostory sloužící podnikání ve výše označeném areálu letního koupaliště Moravské Budějovice, a to bufet a 2 (dva) prodejní stánky, jejichž umístění je blíže vymezeno šrafováním v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také Předmět nájmu).

3. Účelem nájmu výše uvedených prostor je provozování občerstvení v pronajatých prostorách, k čemuž má nájemce dle svého prohlášení příslušné oprávnění a zavazuje se jej mít po celou dobu nájmu.

4. Nájemce nemá právo v pronajatých prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v pronajatých prostorách nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo příp. ostatní uživatele areálu letního koupaliště Moravské Budějovice. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

II.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci na dobu určitou, počínaje dnem 15.6.2024 do 31.8.2024.

2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 15.6.2024 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol, zejména s uvedením stavu spotřeby na příslušných měřidlech.

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného za výše v čl. I.2. specifikovaný Předmět nájmu byla sjednána v pevné částce Kč 1.000,- (slovy: jedentisíckorunčeských) včetně daně z přidané hodnoty ve výši platné sazby za každý otevřený den areálu koupaliště Moravské Budějovice při návštěvnosti větší než 50 osob (evidenci návštěvníků areálu po dohodě smluvních stran zajišťuje pronajímatel). Takto stanovené nájemné je splatné na základě faktury – daňového dokladu – vystaveného pronajímatelem nájemci do 20 dnů po ukončení užívání Předmětu nájmu.

2. Náklady za spotřebovanou el. energii v Předmětu nájmu přeúčtuje pronajímatel nájemci na základě skutečně spotřebovaného stavu dle odpočtových elektroměrů zároveň s nájemným (viz výše bod 1. tohoto článku). Odečet takto spotřebované el. energie provede pronajímatel s nájemcem do 3 dnů od ukončení užívání Předmětu nájmu.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat Předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
- zajistit nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu,
- provádět nezbytné opravy Předmětu nájmu,
- provádět revize vyhrazených technických zařízení.

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel také neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseném do pronajatých prostor nájemcem, jeho pracovníky, dodavateli a zákazníky, či za škody vzniklé v souvislosti s provozem nájemce, pokud takovou ztrátu či vznik škody pronajímatel sám nezavinil.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce Předmět nájmu užívá řádným způsobem

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy,
- provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu,
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,

- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování své podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu,
- zajišťovat na svůj náklad úklid v a před pronajatými prostorami,
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel měl k dispozici klíče od pronajatých prostor pro případ nezbytné potřeby vstupu do těchto prostor, o čemž musí v takovém případě pronajímatel sepsat písemný zápis,
- využívat Předmět nájmu ke svým podnikatelským aktivitám
- zajistit, aby veškerá činnost provozovaná v Předmětu nájmu byla v souladu s platnými právními předpisy (podnikatelské, hygienické, požární atd.) a s touto smlouvou.

Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech této smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba určená pronajímatelem : Ing. Miroslava Bendová, tel. 724 707 586

kontaktní osoba nájemce: Aleš Horák, tel . 608 878 843.

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
- nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději

však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- nájemce je oprávněn prodloužit otevírací dobu bufetu ve večerních hodinách (20 – 24 hodin), tedy po zavírací době koupaliště. V tom případě musí dodržet zákaz vstupu návštěvníků bufetu do prostoru koupaliště, s výjimkou prostoru kolem bufetu.

V.

Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu či jeho části užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VI.

Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Jednoměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést Předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Dále je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v případě nevyklizení pronajatých prostor smluvní sankci ve výši Kč 1.000,- za každý započatý den takto neoprávněného užívání. Dále je pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit a vyklidit věci nájemce na jeho náklady a nebezpečí v případě, že nájemce ke dni skončení nájmu pronajaté prostory nevyklidí.

Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

VII.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude Předmět nájmu sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu nájemce.

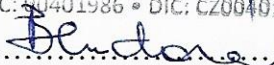
VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva je vystavena ve dvou vyhotoveních, pro každého z účastníků po jednom.

V Moravských Budějovicích dne 14.6.2024

ZIKOC - příspěvková organizace
Komenského sady 1642
676 02 Moravské Budějovice
tel: 568 421 905
IČ: 60401986 • DIČ: CZ00401986



.....
pronajímatel

BAR U ŽIADEL 
Komenského sady 1642
676 02 Moravské Budějovice
IČ: 63430851 • DIČ: CZ7504144538

.....
nájemce