

NÁJEMNÍ SMLOUVA
NA PRONÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 1/2024
(Zimní stadion - restaurace)

Smluvní strany

1. KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o. (dále jen „Pronajímatel“)
se sídlem: Boženy Němcové 552/32, 430 01 Chomutov
zastoupena: Bc. Radek Holuša, jednatel
IČ: 47308095 DIČ: CZ47308095 plátce DPH: ANO
zapsaná v OR u KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 3466
bankovní spojení: KB Chomutov, č.ú.: 17102441/0100
kontaktní údaje: [REDACTED]

a

2. Martin Marschalek (dále jen „Nájemce“)
se sídlem: Zborovská 3673, 430 01 Chomutov
IČ: 46732420 DIČ: plátce DPH: NE
bankovní spojení: 2300472279/2010
kontaktní údaje: [REDACTED]

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění předpisů pozdějších tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět a účel smlouvy

- I.1. Pronajímatel je na základě Smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 30. 12. 2019 mezi STATUTÁRNÍM MĚSTEM CHOMUTOV a pronajímatelem oprávněn k hospodaření s objektem Zimního stadionu č. p. 5773, který se nachází na pozemku p.č. 4704/46 v Chomutově, a je oprávněn k uzavření této smlouvy.
- I.2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy.
- I.3. Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět a účel nájmu

- II.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory, věci movité, přesně specifikované a vymezené mezi stranami této smlouvy v prostorách Zimního stadionu s tréninkovou halou a šatnovacím blokem, ul. Mostecká 5773, Chomutov.
- Přehled nebytových prostor:

Kód místnosti	Název místnosti	Výměra m ²
2.108	restaurace	81,80
2.132	sklad restaurace	15,50
Celkem		97,30

Přehled věcí movitých je uveden v Příloze č. 1 této Smlouvy.

- II.2. Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování hostinské činnosti nájemcem, a to konkrétně zajišťování provozu **restaurace** v objektu Zimního stadionu pro zaměstnance společnosti pronajímatele a příchozí sportovce a veřejnost.

III.

Stav předmětu nájmu a předání

- III.1. Pronajímatel přenechává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- III.2. Nájemce přebírá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu v řádném stavu a způsobilém k účelu nájmu a prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně seznámil.
- III.3. Předání pronajatých prostorů nájemci bude provedeno předávacím protokolem.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

- IV.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a nedošlo tak k omezení výkonu nájemního práva nájemce.
- IV.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a nutných oprav. Podnájemce je povinen tuto kontrolu umožnit. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí pronajímatel neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno nájemce informovat předem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- V.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- V.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, dodávku energií a ostatních služeb podle článku VI a VII této smlouvy, a to na základě vystavené faktury ze strany pronajímatele se splatností faktury 14 dní.
- V.3. Při nedodržení data splatnosti uvedeného na faktuře je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- V.4. V případě zpoždění platby za nájemné či služby o jeden měsíc od data splatnosti a zároveň v případě, že nájemce ani do 7 dnů po obdržení písemné výzvy dlužné nájemné a služby včetně smluvní pokuty neuhradí, má pronajímatel právo od smlouvy okamžitě odstoupit.
- V.5. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu.
- V.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pronajímatel je povinen požadovanou opravu provést v přiměřené lhůtě odpovídající závažnosti a obtížnosti dané opravy.
- V.7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklady provádět v předmětu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy, kdy drobnými opravami se rozumí opravy do výše 10.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
- V.8. Nájemce je povinen zajistit revizi elektrických zařízení, které v prostorách používá po dohodě s pronajímatelem. Revizní zprávu je povinen na vyžádání předložit pronajímateli.
- V.9. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat provozní a požární řád (viz čl. X této smlouvy) a k tomu zavázat i své zaměstnance. Pokud by nerespektováním těchto řádů vznikla škoda pronajímateli, zavazuje se ji nájemce uhradit.
- V.10. Za ztrátu nebo poškození svých věcných či peněžních prostředků ve výše uvedeném prostoru si zodpovídá nájemce. Současně nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu způsobenou třetími osobami v předmětu nájmu a to včetně újmy na zdraví v rámci činností provozovaných nájemcem.
- V.11. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele nebude podnájemat nebytové prostory dle této smlouvy třetí osobě. O souhlas pronajímatele je povinen nájemce si požádat písemně. Pokud dojde k podnájmu bez souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli právo na okamžitě

odstoupení od této smlouvy.

- V.12. Nájemce je povinen udržívat pořádek v pronajatých prostorách.
- V.13. Nájemce se zavazuje, že veškeré služby, vyjma služeb uvedených v článku VII. poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor si sám zajistí tak, že po uzavření této smlouvy o nájmu uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvy a podle těchto smluv bude tyto poskytované služby hradit. Současně se nájemce zavazuje v případě použití rozhlasového přijímače či televize hradit zákonné poplatky a uzavřít smlouvu se společností OSA dle Autorského zákona č. 121/2000 Sb.
- V.14. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený řádně pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal s ohledem na obvyklé opotřebení, a to nejpozději dnem, kdy dochází k ukončení doby nájmu. O předání vyklizeného předmětu nájmu musí být pronajímatel nájemcem písemně informován a to nejpozději 30 dnů před plánovaným termínem, o předání bude sepsán předávací protokol. Pokud nájemce předmět nájmu řádně nevyklidí a nepředá, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000,- Kč za každý byt započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- V.15. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu, v minimálně odpovídající výši pojistného plnění ve vztahu k hodnotě předmětu nájmu a rizikům vyplývajícím z užívání předmětu nájmu, upravující právo na pojistné plnění ve prospěch pronajímatele z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení předmětu nájmu jakož i odpovědnosti za újmy na zdraví osob pohybujících se v předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vyžádání takovou smlouvu pronajímateli obratem předložit.
- V.16. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn se svou povinností dodržovat a plně se řídit Mimořádnými opatřeními vydanými Ministerstvem zdravotnictví ČR, resp. Vládou ČR, v platném a účinném znění souvisejícím s předmětem smlouvy.
- V.17. V případě porušení těchto shora uvedených ujednání může nájemce od této smlouvy okamžitě odstoupit.

VI.

Cena nájmu, platební podmínky a jistota

VI.1. Cena za nájem nebytových prostor (dále jen „nájemné“) je stanovena dohodou a činí

- a) plocha 81,80 m²: **restaurace – 7326,01 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH, (89,56 Kč/1 m²/1 měsíc) + příslušná sazba DPH,**
- b) plocha 15,50 m²: **sklad – 1388,18 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH, (89,56 Kč/1 m²/ 1 měsíc) + příslušná sazba DPH.**

Celkem za pronájem předmětných prostor dle tohoto bodu bude hrazeno **8714,19 Kč/měsíc + příslušná sazba DPH.**

VI.2. Nájem věcí movitých obsažených v příloze č. 1 této smlouvy činí **550,- Kč/měsíc + příslušná sazba DPH.** Cena je stanovena dohodou podle zák. č. 526/1990 Sb

VI.3. Nájem bude hrazen na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti na účet pronajímatele.

VI.4. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.

VI.5. Cena za nájem bude jedenkrát ročně přehodnocena v závislosti na míře inflace za předchozí rok stanovené ČSÚ vždy k 31. 12. s účinností od 1. 1. následujícího roku a navýšena o danou míru inflace. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné platit.

VI.6. JISTOTA

- a) Nájemce se zavazuje do 10 dnů ode dne uzavření a podepsání této smlouvy uhradit pronajímateli částku ve výši tří měsíčních nájmu, tj. **26142,57 Kč** ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedený v Komerční bance, a.s. pobočka Chomutov č. ú. 17102441/0100 pod variabilním symbolem – IČ nájemce, která bude sloužit jako jistota - záloha.
- b) Pronajímatel je oprávněn jistotu nebo její část použít pouze k úhradě dlužného nájemného.
- c) Jistota zůstává po celou dobu nájmu vlastnictvím pronajímatele. Po ukončení nájemního vztahu se pronajímatel zavazuje jistotu a její použití vyúčtovat a vyúčtování spolu s nepoužitou částí jistoty předat nájemci, a to na základě písemného požadavku nájemce a sdělení čísla bankovního účtu, nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

VII.

Úhrada za dodávky energií a ostatní služby

VII.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za následující služby:

- a) Úhradu za dodávku studené vody je nájemce povinen hradit na základě měsíčních výkazů o spotřebě vody v předmětu nájmu, předkládaných vždy k poslednímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude odsouhlasen a podepsán oběma smluvními stranami a zároveň bude sloužit jako podklad pro fakturaci.
- b) Úhradu za dodávku elektrické energie je nájemce povinen hradit na základě měsíčních výkazů o spotřebě energie v předmětu nájmu, předkládaných vždy k poslednímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude odsouhlasen a podepsán oběma smluvními stranami a zároveň bude sloužit jako podklad pro fakturaci.
- c) Cena za spotřebu tepla činí:

11,21 Kč za 1 m²/1 měsíc + příslušná sazba DPH tj. 1090,73 Kč + příslušná sazba DPH

VII.2. Úhrady shora uvedených služeb budou prováděny na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.

VII.3. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.

VII.4. Cena spotřebovaných energií je stanovena dohodou a její výše bude podléhat aktuálnímu cenovému vývoji.

VII.5. Příslušná sazba DPH bude uplatňována dle platného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

VII.6. Úhrada za poskytované služby a energie může být pronajímatelem opakovaně navyšována dle sazeb za tyto poskytované služby a energie stanové dodavatelem služeb a energií vůči pronajímateli. Takto navýšené úhrady za služby a energie se nájemce zavazuje platit.

VIII.

Stavební a jiné úpravy

VIII.1. Jakékoliv stavební úpravy vyžadující stavební povolení prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení v předmětu nájmu. Porušení této povinnosti vzniká pronajímateli právo na odstoupení od této smlouvy.

VIII.2. Nájemce je povinen odstranit veškeré stavební a jiné úpravy v nebo na předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak a to obratem neprodleně. Pokud tak neučiní, vzniká pronajímateli právo na odstoupení od této smlouvy.

IX.

Doba trvání smlouvy

IX.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností **od 18.8.2024 do 17.8.2027.**

IX.2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

IX.3. Pronájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo výpovědí této smlouvy v případě porušení smluvních povinností nebo ze zákonných důvodů.

IX.4. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouvy jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.

X.

**Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)
Požární ochrana (PO)**

- X.1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události. Nájemce je odpovědný za dodržování zásad PO v pronajatém nebytovém prostoru.
- X.2. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen dle § 15 odst. 5 vyhl. MV č. 246/2001 Sb., kterou se provádí zákon ČNR č. 133/85 Sb. o PO ve znění pozdějších předpisů úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.:
- a) s požární nebezpečnými místy, a to zejména ve vztahu k povinnostem provádět svařovací práce až po vydání „Příkazu ke svařování“ a zejména je povinen zajistit všechny podmínky v tomto příkazu uvedené,
 - b) s umístěním a obsahem požárních a poplachových směrnic - způsobem vyhlášení požárního poplachu,
 - c) s místem, kde je nutno hlásit požár,
 - d) s obsahem evakuačního plánu, nebo s pravidly obecné evakuace objektu,
 - e) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a hydrantů požárního vodovodu.
- X.3. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení § 6 citovaného zákona, a to v rozsahu dle jeho činností prováděných v pronajatých prostorách.
- X.4. Nájemce je povinen seznamovat s PO své zaměstnance v rozsahu, v jakém s ním byl sám seznámen, resp. v rozsahu daném zák. o PO.
- X.5. Věcné prostředky PO, které byly nájemci předány k užívání:
- RHP: vodní –kspráskové -ks sněhové -ks
 - Hydrant požárního vodovodu /s komplexní výbavou/ -ks
 - Kontrolu výše uvedených prostředků PO zajišťuje pronajímatel.
- X.6. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:
- a) v tomto prostoru provádí péči o BOZP samostatně, ve smyslu zákoníku práce č. 262/2006 Sb. v platném znění.
 - b) registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět nájmu ve smyslu nařiz. Vlády č. 201/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jednu kopii předá vedoucímu provozu pronajímatele.
 - c) K registraci pracovního úrazu, který se přihodí zaměstnanci nájemce v předmětu nájmu, si přizve nájemce pracovníka pronajímatele - zástupce provozu, společně úraz registrují. Předkládat záznamy o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně je povinností nájemce.
- X.7. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a změny v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele. Zejména v případě, že by hodlal provozovat požárně nebezpečnou činnost ve smyslu zákona ČNR č. 133/85 Sb. o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) je povinen dostatečně předem tuto skutečnost projednat s pronajímatelem. Nájemce nesmí dát do užívání nebytové prostory třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- X.8. V pronajatém prostoru smí být používány jen ty tepelné spotřebiče, které byly odsouhlaseny pronajímatelem a jen v souladu s návody k obsluze a platnými předpisy pro jejich používání.
- X.9. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu byl zařazen dle zákona ČNR č. 133/85 Sb. o Požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák. č. 67/2001 Sb.) mezi objekty s požárním nebezpečím, je nájemce povinen se podrobit všem předepsaným úkonům (školení, požární poplachy apod.), které ukládají příslušné předpisy o požární ochraně.
- X.10. Nájemce je povinen v obvyklé pracovní době umožnit vstup do pronajatých prostor pověřené osobě pronajímatele (osobě odborně způsobilé v PO za účelem provedení kontroly dodržování předpisů PO).

XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

- XI.1. Pro potřeby této smlouvy se sjednává, že veškeré listiny jsou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, dokud nebude druhá smluvní strana prokazatelně písemně informována o změně doručovací adresy.
- XI.2. Jakákoliv listina řádně druhé straně zaslaná se považuje za doručenou dnem, kdy byla převzata adresátem, nebo dnem, kdy adresát převzetí listiny odmítl, anebo 10. dnem od uložení takovéto listiny na poště z důvodu nezastihnutí adresáta poštovním doručovatelem.

- XI.3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je třeba činit v písemné formě na základě dohody obou smluvních stran.
- XI.4. Strany sjednávají, že tato smlouva se vztahuje a zavazuje i případné právní nástupce smluvních stran.
- XI.5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou, výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- XI.6. Smlouva včetně dalších případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv, pokud této povinnosti podléhá dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
- XI.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.
- XI.8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pročetly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavírána v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Chomutově dne 7. 8. 2024

Za pronajímatele:

KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o.
Bc. R.
jednatel

V Chomutově dne 8. 8. 2024

Za nájemce:

Martin Marschalek

KULTURA A SPORT CHOMUTOV s.r.o.
Boženy Němcové 552/32, 430 01 Chomutov
IČ: 47308095, DIČ: CZ47308095
Tel: [redacted]

PŘÍLOHA č. 1 - Specifikace movitého majetku

Movitý majetek	Počet kusů
<i>RESTAURACE</i>	
bar	1
barových židlí	10
stolů	7
židlí	28
dřevěné police s kovovými úchyty	4
železný přípravný stůl s antikoro deskou do „L“	1
dvojdřez + páková baterie	1
měřicí přístroj na teplou vodu	1
měřicí přístroj na studenou vodu	1
měřicí přístroj elektrické energie	1
stropní světlo	16
detektor kouře	3
stropní reproduktor	3
tryska samozhášecího zařízení	8
elektorozvaděč	1
chladicí vitrína inv. č. 627	1
<i>SKLAD</i>	
elektorozvaděč	1

