

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. smlouvy SP2017/05

uzavřená dle ustanovení § 2201, 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění mezi:

Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.

se sídlem Frýdek-Místek, Na Příkopě 3726, PSČ: 738 01

Zastoupena Ing. Michaelou Mahrovou, DiS., jednatelem společnosti

IČ: 268 29 495

DIČ: CZ 268 29 495

zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914

bankovní spojení:

Kontaktní osoba:

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Jágr Team, s.r.o.

se sídlem Braunova 2026, Kladno, 272 01

Zastoupená: Ing. Jitkou Jágrovou, jednatelem společnosti

IČ: 649 43 321

DIČ: CZ 649 43 321

zapsána v obchodním rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 42504

Kontaktní osoba:

dále jen „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu

I. Preambule

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 3235/37 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, zapsaného na LV č. 8374 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, pracoviště Frýdek-Místek, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti - objekt hala Polárka, č.p. 3726.

II. Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání část haly Polárka – místnost číslo 2.02 ve II. NP o celkové rozloze 49,75 m² (dále jen „předmět nájmu“). Přesná specifikace pronajatých prostor určených podnikání je uvedena v evidenčním listě místností, který tvoří nedílnou součást této smlouvy a Přílohu č. 1.
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známa právní ani faktická překážka, která by bránila v uzavření této smlouvy o nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat za účelem provozování obchodu se sportovními potřebami.
4. Nájemce bere na vědomí, že dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může změnit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a se souhlasem stavebního úřadu po doložení stanovisek příslušných organizace a orgánů státní správy v případě, že by takový souhlas byl nutný, a to vše na vlastní náklady.
5. Nedílnou součástí sjednaného nájmu je poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu a užívacích práv, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu nebo jeho část v souladu s touto smlouvou řádně užívat, a další práva.

Za pronajímatele formálně a věcně přikontroloval:

.....

Za nájemce formálně a věcně přikontroloval:

.....

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu dvou let, a to **od 24. 7. 2017 do 23. 7. 2019**.
2. V případě ukončení nájemního vztahu před uplynutím sjednané doby, činí výpovědní lhůta 3 měsíce a začíná běžet 1. den kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.
3. Nájemce je oprávněn před uplynutím sjednané lhůty vypovědět nájemní smlouvu, s výpovědní lhůtou 1 měsíc, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Pronajímatel je oprávněn před uplynutím sjednané lhůty vypovědět nájemní smlouvu, s výpovědní lhůtou 1 měsíc, má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 (to znamená, pokud by nájemce umístil na předmět nájmu reklamní štíty bez souhlasu pronajímatele), nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
5. Pronajímatel může odstoupit od Smlouvy, pokud nebyly nájemcem zaplacený dohodnuté úhrady a záloha ani přes upozornění v dodatečné lhůtě 3 dnů.
6. Oznámení o odstoupení musí být písemné, doručené druhé smluvní straně též osobně, faxem, elektronickou poštou/ a je účinné dnem doručení, pokud v něm není uvedeno jinak.

IV. Cena za nájem

1. Cena za nájem se sjednává ve výši **36 000,-Kč bez DPH za rok**.
2. V zájmu řádného užívání předmětu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel zabezpečí nájemci po dobu následující služby s nájmem související:
 - dodávku elektrické energie
 - připojení k internetu
 - dodávku tepla
 - dodávku vody
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout dohodnuté služby včas, řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě nájemce nebo s nájemcem dohodnuté.
4. Smluvní strany si sjednaly tuto úhradu za služby spojené s nájmem:
 - za teplo v topné sezóně v paušální výši **1 100 Kč měsíčně** bez DPH (za období říjen až březen)
 - paušální poplatek za internet ve výši **300 Kč měsíčně** bez DPH.
 - paušální poplatek za odvoz odpadu ve výši **100 Kč měsíčně bez DPH**
5. Smluvní strany si dále sjednaly zálohy za elektrickou energii výši **300 Kč měsíčně** bez DPH. Vyúčtování záloh elektrické energie bude provedeno na základě skutečné spotřeby 1 krát ročně. Opis stavu proběhne vždy 31. 12. daného roku.
6. Pronajímatel se dále zavazuje zpřístupnit nájemci sociální zařízení ve II.NP.
7. Nájemné, paušální poplatky za služby a zálohy na elektrickou energii budou fakturovány vždy k 1. dni daného měsíce se splatností 14 dní. Nájemce je povinen hradit výše uvedené bezhotovostně převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě vystavené faktury. Daňový doklad – faktura bude nájemci zaslána minimálně 14 dnů před dnem splatnosti nájemného uvedené o v článku IV. Odst. 2. Daňový doklad – faktura bude vystavena s náležitostmi dle ustanovené § 28 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdních předpisů (dále jen „Zákon a dani z přidané hodnoty“).
8. V případě, že nájemce nedodrží stanovený termín úhrady nájemného a záloh za služby, může mu být účtován úrok z prodlení ve výši 0,05% z neuhrazené částky za každý den prodlení.
9. Po uplynutí roku, v němž dochází k uzavření smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši nájemného o procentní růst inflace roku předchozího, přičemž vychází z oficiálních údajů ČNB. O případné úpravě výše nájemného informuje nájemce písemně.

10. Pokud by nájemce nemohl předmět nájmu z důvodů na straně pronajímatele řádně užívat vůbec nebo za ztížených podmínek, má nárok na přiměřenou slevu z úhrady za nájem, a to za každý započatý den nájmu, po který nemohl předmět nájmu řádně užívat. Pokud by nájemce nemohl předmět nájmu řádně užívat z důvodů na jeho straně, má pronajímatel právo na úhradu poměrné části nájemného, odpovídající době užívání předmětu nájmu a úhradu skutečně vynaložených nákladů na přípravu a zajištění předmětu nájmu.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel podpisem této nájemní smlouvy uděluje souhlas k tomu, že obchod v předmětu nájmu bude na základě podnájemní smlouvy provozován pouze panem Gabrielem Klimkem, IČO: 658 77 390, a to za dodržení všem podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou.
2. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit pronajímateli sjednanou úhradu za nájem a služby.
3. Nájemce je povinen užívat prostory určené podnikání k dohodnutému účelu užívání a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
4. Za poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení vzniklé nájmem prostor odpovídá nájemce.
5. Nájemce bez zbytečného odkladu upozorní pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
6. Nájemce uhradí veškeré náklady na odstranění škod na movitém a nemovitém majetku, které vznikly v důsledku nepřiměřeného užívání výhradně pronajatých prostor.
7. Nájemce bude respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností se přizpůsobí ostatním uživatelům objektu.
8. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit pronajímateli, jeho zaměstnancům, požárnímu technikovi, který zabezpečuje protipožární ochranu, případně dalším osobám pověřeným pronajímatelem, přístup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly plnění povinností nájemce založených touto Smlouvou, za účelem provedení oprav, které má provést pronajímatel, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v předmětu nájmu.
9. Nájemce zodpovídá za dodržování BOZP a požární ochrany, hygienické a jiné obecně závazné předpisy pro řádný chod technologických, technických a provozních zařízení v předmětu nájmu, kodex požárních a elektrotechnických norem a v rámci toho kontrolovat jejich dodržování svými zaměstnanci i podnájemcem v pronajatém prostoru.
10. Nájemce se zavazuje v době své nepřítomnosti v předmětu nájmu provést jeho základní zabezpečení proti neoprávněným vstupům cizích osob.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat pořádek a čistotu v nájemním prostoru a v celém objektu haly Polárka.
12. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání a v tomto stavu jej udržovat po celou dobu nájmu;
13. Pronajímatel je povinen zajistit údržbu a opravy předmětu nájmu.
14. Pronajímatel, jeho zaměstnanci, požární technik, který zabezpečuje pro pronajímatele požární ochranu, případně další osoby pověřené pronajímatelem, jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly plnění povinností nájemce založených touto Smlouvou, za účelem provedení oprav, které má provést pronajímatel, a za účelem kontroly technického stavu všech zařízení, rozvodů a přístrojů nacházejících se v předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zaškolení nebo zajistit zaškolení svých zaměstnanců, případně dalších osob, které se budou jménem pronajímatele na akci podílet, ve věcech požární ochrany a bezpečnosti práce.

VI. Převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že mu je dobře znám stav předmětu nájmu (včetně vybavení, zařízení a technologie), že si jej před uzavřením této Smlouvy prohlédl a že si jej v tomto stavu najímá.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci a nájemce se zavazuje převzít od pronajímatele předmět nájmu v den počátku nájmu. Strany stvrdí předání a převzetí předmětu nájmu podpisem předávacího protokolu, v němž bude popsán stav předmětu nájmu, počet předaných klíčů, případně předaná dokumentace. Každá strana obdrží jedno vyhotovení tohoto protokolu.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen pojistit věci movité, včetně jejich součástí a příslušenství, které byly umístěny nebo vneseny do předmětu nájmu proti rizikům poškození odcizení či zničení.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět změny na pronajaté věci. Změny provedené se souhlasem pronajímatele ve formě rekonstrukce, úpravy, opravy či modernizace budou předmětem dohody o odepisování nákladů na jejich pořízení. Pronajímatel není povinen nést náhradu nákladů na uskutečnění změn na pronajaté věci dle § 2220 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku. Po skončení nájmu není pronajímatel povinen k náhradě této zůstatkové ceny technického zhodnocení. Tato protihodnota, o kterou se zvýšila cena nemovitosti, byla započtena do ceny nájmu.
3. Za zvlášť závažní porušení povinností dle § 2232 se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. Hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
5. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
6. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce. Toto ustanovení se netýká podnájemního vztahu předvídaného v čl. V. odst. 1 této smlouvy.

VIII. Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostory s příslušenstvím ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý věci vnesených do pronajatých prostorů za trvání nájmu prostorů, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v pronajatých prostorách změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení pronajatých prostorů.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v pronajatých prostorách nacházejí jakékoli věci, které do prostorů vnesl nájemce, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostory včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházely v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostorů, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostorů zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jejich předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaných prostorů, zejména pak závady a rozsah poškození prostorů, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství, a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostorů nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele v předmětu nájmu.

IX. Ustanovení závěrečná

1. Tato Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání se řídí §§ 2201, 2302 a následující zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku v platném znění a příslušnými obecně závaznými právními předpisy, rozhodným právem je právní řád České republiky.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 15. 6. 2017.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze po dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků, není-li ve Smlouvě nebo příloze výslovně uvedeno jinak.
5. Nevyplývá-li z písemného ujednání smluvních stran výslovně něco jiného, budou jakákoli oznámení, včetně případných výzev, či jiná sdělení předpokládána podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní učiněna písemně.
6. Přípustnými formami jejich doručování podle této Smlouvy jsou osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou doručovací adresu oznámenou odesílateli v souladu s tímto ustanovením. Za doručení se pro účely této Smlouvy považuje též případ, kdy adresát odmítne osobní předání nebo doručení poštou či kurýrem nebo není-li oznámení nebo sdělení, jež bylo uloženo na poště jako nedoručené, vyzvednuto adresátem do pěti dnů od takového uložení.
7. V případě, že by některé ustanovení této Smlouvy bylo z jakýchkoliv důvodů neplatné nebo neúčinné, nezpůsobuje tato skutečnost neplatnost nebo neúčinnost ostatních částí smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.
8. Pronajímatel tímto informuje, že jako strana povinná k registraci smlouvy 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 zpracovává a shromažďuje ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 o ochraně osobních údajů osobní údaje smluvních stran za účelem realizace této smlouvy a 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 a smluvní strany toto zpracování osobních údajů umožní a vyjadřují s tímto zpracováním výslovný souhlas. Poskytnuté osobní údaje budou využity výhradně pro účely realizace této smlouvy a 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 v souladu s platnou legislativou.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
10. Na právní vztahy výslovně smlouvou neupravené se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku.

Ve Frýdku-Místku, dne: 14. 7. 2017

V Kladně, dne: 17. 7. 2017

Pronajímatel
Ing. Michaela Mahrová, DiS.
jednatel společnosti

Nájemce
Ing. Jitka Jágrová
jednatel společnost