

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2024/01

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě konsensu o všech dále uvedených ustanoveních a podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“ nebo zkratkou "ObčZ") uzavřely smluvní strany:

1. Pronajímatel:

Wellness Kuřim s.r.o.,

zastoupené jednatelem, kterým je pan **Ing. Jan Sojka**

Sídlo: 664 ,4 Kuřim, Sportovní 1082/1

IČ: 292 13 380

DIČ: CZ29213380

Registrace: zapsána v obchodním rejstříku u Kr. soudu v Brně, oddíl C, vložka 66025

(dále v textu smlouvy též jen jako "pronajímatel")

--a--

2. Nájemce:

Razmik Besaljan

Zastoupené jednatelem, kterým je pan Razmik Besaljan

Sídlo: Vaňhalova 395/9, 623 00 Brno-Kohoutovice

IČ: 02931265

(dále v textu smlouvy též jen jako "nájemce")

Pronajímatel a Nájemce společně též jen jako "Strany" nebo "Smluvní strany", samostatně též jako "Strana".

tuto **Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání** *(dále též jen "smlouva")*

takto:

Článek I. Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek II. Vymezení předmětu a účelu nájmu

1. **Pronajímatel** prohlašuje, že je, dle platné Smlouvy o pachtu č. 2017/O/0020 ze dne 30. 4. 2017, **pachtýřem „Plaveckého areálu v Kuřimi“** na pozemcích parc.č. 2980/2 o výměře 2768 m², p.č. 2980/1 o výměře 6006 m², p.č. 2976/3 o výměře 6148 m² včetně zrekonstruované budovy č.p.1082/č.o. 1 na ul. Sportovní, na pozemku p.č. 2980/2 vše k.ú. Kuřim vše zapsané na LV č.1 pro obec a k.ú. Kuřim. V budově Plaveckého areálu č. p. 1082, uvedené výše, se nacházejí plně vybavené restaurační prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy. Smlouva o pachtu tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Podle ustanovení článku č. 7 a odstavce 7.1 výše uvedené Smlouvy o pachtu č. 2017/O/0020, je pronajímatel **oprávněn přenechat předmět pachtu do užívání jinému**. Jelikož je uzavření nájemní smlouvy pronajímatelem (jako pachtýřem) podmíněno souhlasem vlastníka, prohlašuje pronajímatel, že vlastník vysloví písemný souhlas s výsledkem veřejné soutěže a uzavřením této smlouvy o nájmu prostor.
3. **Pronajímatel předává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání**, specifikované níže v odstavci 4 tohoto článku smlouvy, kterými jsou, v rozsahu dále v této smlouvě uvedeném, movitými věcmi vybavené restaurační prostory restaurace, bistra a mokrého baru. Restaurace a bistro jsou přístupné veřejnosti z hlavního vstupu do Plaveckého areálu a mají charakter restauračního zařízení pro příchozí a odchozí návštěvníky všech provozů Plaveckého areálu. Mokrý bar slouží návštěvníkům tzv. mokrého provozu Plaveckého areálu, je umístěn v blízkosti dětského brouzdaliště a návštěvníci v plavkách si mohou občerstvení objednat na své čipové hodinky. Občerstvení je donášeno z restaurace a podáváno přes výdejní pult (použitá nádobí je pouze z nerozbitného materiálu, sklo je zde přísně zakázáno). Zákazník za občerstvení platí až při odchodu z Plaveckého areálu k rukám provozovatele plaveckého areálu, tj. pronajímatele.
4. **Specifikace pronajímaných prostor:**
 - Restaurace se salonkem o celkové kapacitě více než 84 míst k sezení
 - Bistro s kapacitou 14 míst k sezení
 - Mokrý bar s kapacitou ca 52 míst k sezení

Velikost pronajímaných prostor:

- Restaurace: 104,6 m²
- Salonek: 43,4 m²
- Mokrý bar: 100,0 m²
- WC
 - o Ženy: 4,62 m²
 - o Muži: 5,51 m²
- Bistro: 33,46 m²
- Kuchyně a skladovací prostory (čísla místností dle PD):
 - o Místnost č. 2.43 chodba – 3,52 m²
 - o č. 2.44 umývárna nádobí – 5,04 m²
 - o č. 2.45 kuchyně – 25,83 m²

- č. 2.46 chodba – 4,22 m²
- č. 2.47 suchý sklad k baru – 3,81 m²
- č. 2.48 příjem zboží, manipulace – 7,14 m²
- č. 2.49 příprava těsta – 7,68 m²
- č. 2.50 kancelář 5,14 m²
- č. 2.51 sklad a příprava hrubé zeleniny – 6,16 m²
- č. 2.52 rampa – 6,43 m²
- č. 2.80 úklidová místnost – 1,54 m²
- č. 2.81 chladicí box – 2,91 m²
- č. 2.83 chodba – 2,06 m²
- _____
- č. 1.27 chodba – 6,45 m²
- č. 1.28 schodiště – 4,30 m²
- č. 1.29 sklad vratných obalů a nápojů – 15,85 m²
- č. 1.31 úklidová místnost – 1,44 m²
- č. 1.32 umývárna a WC zaměstnanců – 6,96 m²
- č. 1.33 šatna zaměstnanců – 7,70 m²
- č. 1.34 sklad potravin – 8,00 m²

Celkem výměra 423,77 m².

Situační plánec s vyznačením pronajímaných prostor sloužících podnikání, včetně přístupu k nim, tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Spolu s pronajímanými prostorami, uvedenými v tomto odstavci, pronajímatel nájemci pronajímá vybavení těchto restauračních prostor movitými věcmi, jejichž seznam tvoří **přílohu č. 3** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

5. **Prostory sloužící podnikání** uvedené v odst. 4 shora, **spolu s pronajímaným vybavením** těchto prostor, jak je v těchto odstavcích specifikováno, společně tvoří a jsou dále nazývány též jen jako **"předmět nájmu"**. Smluvní strany prohlašují, že toto vymezení předmětu nájmu je pro ně dostatečně určité a srozumitelné.
6. **Účelem nájmu** je ***zajištění poskytování pohostinských služeb a provozu restaurace pro návštěvníky Plaveckého areálu v Kuřimi*** podnikatelskou činností nájemce v předmětu nájmu, na základě jeho platného a účinného příslušného podnikatelského (živnostenského) oprávnění a na základě ostatních, právními předpisy vyžadovaných oprávnění, to vše v rozsahu a za podmínek, který byl sjednán touto smlouvou. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu toliko k tomuto účelu, způsobem sjednaným touto smlouvou a nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost.
7. Nájemce nemá právo změnit způsob či podmínky výkonu činnosti specifikované v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, než jak to vyplývá z účelu nájmu touto smlouvou sjednaného nebo z ujednání v této smlouvě anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, a nemá právo měnit předmět podnikání v pronajatých prostorách. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
8. Nájemce výslovně prohlašuje, že vlastní příslušná oprávnění a povolení, která jej

opravňují k provozování činnosti uvedené v článku II odst. 6 této smlouvy a při této činnosti se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy České republiky, příslušné vyhlášky města Kuřim a tuto smlouvu. Nájemce při podpisu této smlouvy odevzdal pronajímateli výpis ze živnostenského rejstříku, který je **přílohou č. 4** a nedílnou součástí této smlouvy.

9. Pronajímatel dává předmět nájmu nájemci do nájmu a k dočasnému užívání k účelu sjednanému touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej ke dni uzavření této smlouvy za způsobilý k účelu smluvenému touto smlouvou a předmět nájmu od pronajímatele do svého nájmu podle této smlouvy najímá a přebírá. O předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán **Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu**, se zachycením stavu předávaného a převzatého předmětu nájmu a stavu měřičů všech médií. Dále bude sepsán **Předávací protokol výdeje klíčů včetně pravidel stanovených pro jejich užívání v Plaveckém areálu** i v návaznosti na zakódování společných prostor. Pravidla stanovená pro užívání klíčů a kódování společných prostor tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy.

Článek III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 10. 2024**.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 1. 9. 2024.
3. Nájem lze ukončit **písemnou dohodou** smluvních stran nebo **výpovědí**.
4. Ostatní způsoby skončení nájmu prostor sloužících podnikání se řídí obecnou úpravou zániku závazků dle občanského zákoníku nebo obecnými ustanoveními o nájmu dle občanského zákoníku.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, musí v ní být dostatečně určitým způsobem vyjádřena vůle vypovědět nájemní smlouvu a musí dojít druhé straně. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez uvedení důvodů výpovědi. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod ve smyslu ust. § 2312 ObčZ nebo v případě uvedeném v článku III odst. 7 této smlouvy, musí ve výpovědi být uveden důvod výpovědi a to nikoli pouze odkazem na příslušné zákonné nebo smluvní ustanovení, ale i vylíčením konkrétních skutkových okolností, které jej založily.
6. **Výpovědní doba je šestiměsíční.** Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde vypovídané smluvní straně. Výpověď může být vypovídané straně předána osobně nebo jí může být doručena jiným způsobem. Za řádně doručenou výpověď se považuje i výpověď, jejíž dojití vypovídaná strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla **došlá** zásilka doručena třetí pracovní den po odeslání, a byla-li odeslána na adresu v jiném státě, patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 ObčZ). Konec výpovědní doby následně připadne na den, který se číslem shoduje se dnem, kdy výpověď došla druhé smluvní straně, a není-li takový den v měsíci, na poslední den v měsíci (§ 605 a násl. ObčZ).

Tohoto dne končí i nájem. V případě výpovědi **bez výpovědní doby** končí nájem **dnem, kdy výpověď dojde vypovídané straně**. Ohledně doručení takové výpovědi platí vše shora v tomto odstavci uvedené.

7. Porušuje-li strana **zvlášť závažným způsobem** své povinnosti, má dotčená strana právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby, jestliže na toto porušení písemně druhou smluvní stranu upozornila, a ta ani v přiměřené lhůtě tento závadný stav neodstranila**. Nájemce a pronajímatel jsou dále oprávněni nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem. **Smluvní strany sjednaly, že za zvlášť závažné porušení povinností nájemce bude považováno i takové porušení povinností nájemce, nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců nebo porušuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo návštěvníkům Plaveckého areálu nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo touto smlouvou ujednáno, včetně případu, kdy nájemce přestane po dobu delší než jeden měsíc v předmětu nájmu provozovat restauraci a plnit tak účel nájmu, sjednaný touto smlouvou.**
8. Strany odchylně od ustanovení § 2226 odst. 2 ObčZ sjednávají, že zanikne-li předmět nájmu z části, přičemž ve zbývajících prostorách bude možno zařízení nájemce provozovat, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmu a dále právo tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
9. Vypovídáná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě postupem upraveným v občanském zákoníku. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídáná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídáná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
10. Skončí-li nájem, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. V případě skončení nájmu bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli do sedmi dnů od skončení nájmu. Nájemce je povinen před předáním předmětu nájmu pronajímateli předmět nájmu vyklidit, tj. odstranit z předmětu nájmu své věci, popř. věci dalších spoluuživatelů. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel od nájemce klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do vyklizeného předmětu nájmu a v jeho užívání.
11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Splnění povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu ve sjednaném stavu bude posuzováno i s ohledem na stav předmětu nájmu uvedený v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který byl sepsán stranami při vzniku nájmu a předání předmětu nájmu do užívání nájemci. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli po skončení nájmu bude stranami sepsán **Protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu**.
12. Povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli odpovídá povinnost

pronajímatele předmět nájmu při skončení nájmu převzít.

13. Nevrátí-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, bude toto jeho jednání považováno za porušení povinnosti odevzdat věc při skončení nájmu pronajímateli. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn po nájemci požadovat vydání bezdůvodného obohacení vzniklého na straně nájemce v důsledku užívání předmětu nájmu bez právního důvodu (§ 2991 a násl. ObčZ) ve výši sjednaného nájemného a ceny služeb a náhradu újmy vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním nájemce (§ 2894 a násl. ObčZ). Náhradu vzniklé újmy bude pronajímatel požadovat i v případě, kdy nájemce předmět nájmu nevrátí pronajímateli řádně, tedy ve stavu, v jakém jej měl vrátit.
14. Pro případ prodlení nájemce s řádným odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu v délce trvání do 10 (deseti) dnů, se sjednává **smluvní pokuta** ve výši Kč 500 (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu nad 10 (deset) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 1.000,- (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu delším než 30 (třicet) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 2.000,- (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení. Všechny smluvní pokuty je povinen zaplatit nájemce pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje dlužníka povinnosti plnit dluh (či závazek) smluvní pokutou utvrzený a pronajímatel je oprávněn vedle toho samostatně uplatnit náhradu újmy (škody).
15. Při odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo do něho vnesl vlastními náklady, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání (§ 2225 ObčZ) ve vztahu k původnímu stavu předmětu nájmu, v jakém ho nájemce od pronajímatele převzal, nikoli ve vztahu ke stavu předmětu nájmu po úpravách provedených nájemcem. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **se souhlasem pronajímatele**, má nájemce právo na vyrovnání dle § 2220 odst. 1 ObčZ, ale zanikne mu nárok na to, aby si to, co v rámci takové změny předmětu nájmu do něho vložil či vnesl, zase oddělil nebo odnesl, pokud nebude později dohodnuto jinak.
16. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **bez souhlasu pronajímatele**, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, tedy co do předmětu nájmu vložil či vnesl, zase oddělit. Nebude-li to možné nebo zhorší-li se tím podstata předmětu nájmu či se tím nepřiměřeně ztíží jeho užívání, je nájemce povinen vložené nebo vnesené věci na předmětu nájmu ponechat, a to bez práva na jakékoliv vyrovnání s tím, že nájemci naopak vznikne povinnost nahradit pronajímateli újmu, která mu v důsledku neuvedení předmětu nájmu do původního stavu vznikla (§ 2220 ObčZ).
17. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu do původního stavu. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel vůči němu oprávněn uplatnit nárok na náhradu

škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.

18. 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. S věcí nájemcem opuštěnou je pronajímatel oprávněn naložit dle vlastního uvážení.
19. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
20. Skončení nájmu nemá vliv na závazky vzniklé mezi stranami nebo vůči třetím osobám před jeho skončením. Nezanikají ani odpovědnostní důsledky porušení povinností některou ze smluvních stran.
21. Od této smlouvy lze odstoupit, stanoví-li tak zákon. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.
22. Nájem dle této smlouvy skončí nejpozději s koncem pachtu dle Pachtovní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a vlastníkem předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje nájemci sdělit datum skončení pachtu bezodkladně poté, co se o skončení pachtu dozví.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem prostor sloužících podnikání, kauce. Splatnost nájemného a úhrady za služby

1. Nájemné za pronajatý předmět nájmu, specifikovaný v článku II této smlouvy, činí Kč 30.000,- (slovy třicet tisíc korun českých) měsíčně. K takto sjednanému nájemnému bude vždy **připočtena daň z přidané hodnoty** (DPH) v zákonné výši.
2. Vedle nájemného a spolu s ním se nájemce zavazuje platit pronajímateli cenu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání – veškeré energie a poplatky za svoz komunálního a tříděného odpadu (dále v textu smlouvy jen „**služby**“). Smluvní strany se dohodly na úhradách za tyto služby formou pravidelného měsíčního vyúčtování dle skutečné spotřeby, první měsíc nájmu bude uhrazena záloha (vodné, stočné, dodávky elektrické energie, dodávky tepla a teplé užitkové vody) a jednak formou pravidelných níže uvedených měsíčních paušálních plateb bez následného vyúčtování (svoz komunálního odpadu), v obou případech bude vždy **připočtena daň z přidané hodnoty** (DPH) v zákonné výši.

Rozpis zálohy na služby na první měsíc:

- Celkem: Kč 65 000,-

Měsíční vyúčtování služby: dle skutečné spotřeby za předchozí měsíc

Rozpis měsíčních paušál. plateb za služby:

- Svoz komunálního odpadu: Kč 2 200,-

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za vodné a stočné, dodávky elektrické energie, dodávky tepla a teplé užitkové vody ve výši dle nájemcovy skutečné spotřeby, zjištěné tzv. podružnými měřidly těchto médií. Skutečnou výši nákladů za jednotlivé služby uvedeném v tomto bodě vyúčtuje pronajímatel nájemci pravidelně následující měsíc po měsíci, ve kterém byly služby spotřebovány. Skutečná spotřeba bude zohledněna na faktuře spolu s nájemným. Platby za služby v paušální výši se nevyúčtovávají.
4. Nájemné a paušální platby za služby jsou splatné měsíčně **předem**, spolu s vyúčtováním služeb za předchozí měsíc, a to vždy nejpozději do **10. (desátého)** dne kalendářního měsíce, za který jsou hrazeny, na podkladě **faktury** pronajímatele, s náležitostmi daňového dokladu. Pronajímatel je povinen doručit nájemci fakturu s vyúčtováním plateb podle předchozí věty tohoto odstavce vždy nejpozději k 5. (pátému) dni kalendářního měsíce, za nějž budou nájemné, vyúčtování služby a měsíční paušální platby za služby nájemcem placeny.
5. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
6. Smluvní strany si sjednávají právo pronajímatele jednostranně jedenkrát ročně přiměřeně zvýšit paušální platby za služby v závislosti na vývoji cen těchto služeb.
7. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě zákonného úroku z prodlení či zákonem stanoveného poplatku z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť i jen započatý den prodlení.
8. Na zajištění úhrady nájemného a plateb na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání má pronajímatel zadržovací právo ve smyslu § 2234 občanského zákoníku k movitým věcem, které patří nájemci a nacházejí se v prostoru sloužícím podnikání.
9. Smluvní strany sjednávají k zajištění úhrad nájemného, úhrad za služby poskytované spolu s nájmem, případných smluvních pokut a náhrad případných škod způsobených pronajímateli jistotu (kauci) ve výši jedné měsíční zálohy za služby spojené s nájmem (tj. kauci ve výši 65 000,- Kč).
10. Nájemné, cenu služeb a všechny ostatní platby je povinen nájemce platit pronajímateli bankovním převodem na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti na pokladně v sídle pronajímatele.
11. Strany smlouvy se dohodly, že pronajímatel má právo každoročně zvýšit nájemné vždy s účinností od 1.6. každého roku, a to o míru inflace, která je vyjádřená

přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhláší Český statistický úřad. Oznámení o tomto zvýšení musí být učiněno písemně, nejpozději do 30.4. každého roku. Poprvé lze tuto inflační doložku uplatnit s účinností od 1.6.2025.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat pouze v souladu s ustanoveními této nájemní smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně závaznými právními předpisy, tedy zejména jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Zejména se nájemce zavazuje v předmětu nájmu provozovat restaurační zařízení k zajištění poskytování pohostinských služeb a provozu restaurace pro návštěvníky Plaveckého areálu a předmětu nájmu, včetně jeho vybavení popsaného touto smlouvou, užívat výhradně k tomuto účelu.
2. Nájemce se zavazuje restauraci a bistro provozovat jako **nekuřácké**. Porušení tohoto závazku bude považováno za porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem s možností vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
3. Nájemce se zavazuje zamezit neoprávněnému vstupu personálu i návštěvníků restaurace do bazénů a na letní koupaliště pod sankcí 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun) za každý takový zjištěný případ.
4. Nájemce bere na vědomí, že platební režim v mokrému baru, který je součástí vnitřního akvaparku, je součástí odbavovacího systému Plaveckého areálu za použití čipových hodinek a zavazuje se tento systém při své činnosti užívat. Podmínky platebního systému čipových hodinek jsou sjednány v čl. VI této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje dodržovat konkrétní provozní podmínky, včetně požadavků na přípravu a přesun pokrmů a nápojů, řešit samostatně a svým nákladem s příslušnou hygienickou službou.
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby podle ustanovení této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje **provádět a hradit ze svého údržbu a opravy předmětu nájmu** jakož i veškeré náklady a cenu dodávek, služeb a plnění uskutečněných pro nájemce.
8. Nájemce není oprávněn zasahovat do vodoinstalace, elektroinstalace či topného systému předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.

9. Zabezpečení předmětu nájmu proti krádežím, vandalství, neoprávněnému vstupu apod., si nájemce zajišťuje sám na své náklady a je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele instalovat elektronické zabezpečovací zařízení.
10. Nájemce může budovu, v níž se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele a vlastním nákladem v přiměřeném rozsahu štíty, návěštími a podobnými znameními (za účelem reklamy a informací); pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný (§ 2305 ObčZ). Porušení povinnosti nájemce opatřit předmět nájmu znamením toliko s předchozím souhlasem pronajímatele považují strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
11. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit ze zákona pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl. Pokud nájemce tuto povinnost oznámit pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má odstranit pronajímatel, nesplní řádně a včas, bude zejména odpovídat za újmu pronajímateli tím vzniklou a současně ztratí právo na slevu z nájemného.
12. Nájemce se zavazuje provádět **vlastním nákladem pravidelný a kvalitní úklid** v předmětu nájmu. Nájemce **1x měsíčně provede tzv. sanitární den**, kdy dojde k přerušení provozu pro veřejnost a zajištění důkladného úklidu všech pronajímaných prostor (výrobních, skladovacích i obytných). Čistota a pořádek v předmětu nájmu, stejně jako provádění pravidelných sanitárních dnů, bude pronajímatelem důsledně kontrolováno. Porušení této povinnosti nájemce považují smluvní strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže na toto porušení písemně druhou smluvní stranu upozornila, a ta ani v přiměřené lhůtě tento závadný stav neodstranila.
13. Nájemce není oprávněn provádět "na" a "v" předmětu nájmu bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnu věci, zejména "technická zhodnocení" ve smyslu ust. § 33 a násl. zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění platném k datu podpisu této smlouvy, ani jiné stavební a stavebně-technické úpravy či podstatné změny vnitřního zařízení a podstatné změny vzhledu stavby (budovy) v níž je předmět nájmu umístěn, s výjimkou jeho touto smlouvou sjednané povinnosti k běžné údržbě a drobným opravám předmětu nájmu (*dále jen "změny předmětu nájmu"*). Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny předmětu nájmu, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, topného a dalšího vedení. Součástí žádosti o udělení souhlasu ke změně v předmětu nájmu musí být rozpočet a specifikace vkládaných nákladů. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto změn předmětu nájmu, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Vysloví-li pronajímatel se žádostí souhlas, zavazují se obě smluvní strany před provedením změny předmětu nájmu v tom smyslu sjednat **dohodu o změně této smlouvy ve formě jejího dodatku**, v níž strany sjednají všechny náležitosti s tím související, včetně způsobu vypořádání změny předmětu nájmu v případě

ukončení nájmu. Do jednoho měsíce po provedení změny je nájemce povinen předložit pronajímateli písemný sumář skutečně vložených nákladů a obě strany v zájmu odstranění případných budoucích sporů tyto náklady vzájemně odsouhlasí a stvrdí podpisy oprávněných osob. Budou-li výdaje na shora uvedené technické zhodnocení předmětu nájmu uhrazeny nájemcem, je **nájemce oprávněn tyto výdaje odpisovat, při dodržení postupu, předepsaného zákonem.**

14. Proveďte-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce nemá v takovém případě nárok na žádné plnění za zhodnocení předmětu nájmu dosaženého jím provedenou změnou a je povinen na výzvu pronajímatele uhradit náklady vynaložené na odstranění jím provedené změny.
15. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti protipožární, dále v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství, jedy apod.), v jejich aktuálním právním znění. Nájemce odpovídá za zákonným způsobem prováděnou likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy a to i na úseku vodního hospodářství. Nájemce je povinen respektovat požární dokumentaci pronajímatele, se kterou ho při podpisu této nájemní smlouvy (a dále při každé její změně) pronajímatel seznámil, jak podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje a tuto dokumentaci zapracovat do své osnovy školení o požární ochraně, prováděné v souladu se zákonem o požární ochraně a předpisy souvisejícími.
16. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné revize svých technických zařízení, umístěných v předmětu nájmu, včetně řádného vedení evidence. a je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení.
17. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti, jednání nebo opomenutí jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu.
18. Nájemce je povinen uzavřít příslušné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli svou činností v předmětu nájmu s účinností ode dne účinnosti této smlouvy a kopii pojistné smlouvy předložit pronajímateli. Nepředloží-li nájemce pronajímateli takovou pojistnou smlouvou do 1 (jednoho) měsíce ode dne podpisu této smlouvy, považují to strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pro případ prodloužení nájmu s předložením pojistné smlouvy se sjednává **smluvní pokuta** ve výši tří měsíčních nájmů, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli ve lhůtě

stanovené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti plnit dluh (či závazek) smluvní pokutou utvrzený a pronajímatel je oprávněn vedle toho samostatně uplatnit náhradu újmy (škody).

19. Pojištění zařízení a vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce je jeho záležitostí a nákladem.
20. Nájemce se zavazuje na požádání a za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby umožnit přístup osobě pověřené pronajímatelem do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem. Nájemce je povinen předat pronajímateli do úschovy zapečetěné duplikáty klíčů od všech nájemci pronajatých prostor. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce tímto dává pronajímateli výslovný souhlas k užití duplikátů klíčů a vstupu do předmětu nájmu a to výlučně a jen v případě havárie či důvodného podezření o nebezpečí vzniku závažné škody nebo újmy, kdy hrozí prodlení a prokazatelně se pronajímateli nepodařilo zajistit přítomnost nájemce na v této smlouvě uvedených kontaktech.
21. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele sjednat k předmětu nájmu ani k jeho části podnájem (užívací právo) třetím osobám, stejně jako těmto osobám nesmí umožnit užívání předmětu nájmu. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
22. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, či mohla rušit výkon vlastnických práv nebo jiných práv v prostorách, které s předmětem nájmu sousedí.
23. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v jeho kontaktních údajích, uvedených v záhlaví této smlouvy a v údajích jeho kontaktní osoby dle předchozího odstavce.
24. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než jeden měsíc, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli a současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti v předmětu nájmu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

Článek VI.

Podmínky platebního systému čipových hodinek

1. S ohledem na provoz tzv. Mokrého baru (viz čl. II. odst. 3. a čl. V. odst. 7. této smlouvy) sjednávají smluvní strany následující podmínky provozu platebního systému čipových hodinek, provozovaného pronajímatelem.
2. Při objednání zboží nájemce prostřednictvím Mokrého baru prodá nájemce zákazníkovi zboží proti načtení tohoto prodeje do platebního systému čipových

hodinek, ke kterému dojde po přiložení čipových hodinek ke čtecímu zařízení platebního systému (tj. bez přijetí platby za toto zboží).

3. Pronajímatel načte při odchodu zákazníka z tzv. mokrého provozu plaveckého areálu (tj. z bazénové zóny) z platebního systému čipových hodinek veškeré nákupy zboží a služeb nájemce uskutečněné zákazníkem v průběhu návštěvy mokrého provozu plaveckého areálu prostřednictvím Mokrého baru. Za tyto nákupy zákazníka zinkasuje pronajímatel jménem nájemce od zákazníka celkovou dlužnou částku. Platbu přijme pronajímatel jménem nájemce buď v hotovosti, nebo bezhotovostně na základě platby provedené platební kartou zákazníka.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit jménem nájemce odeslání datové zprávy o tržbě nájemce dle zák. č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb. Nájemce je povinen k tomu poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost, a to zejména oznámením údaje o provozovně, v souvislosti se kterou bude tržba evidována, a poskytnutím certifikátu pro evidenci tržeb.
5. Po skončení každého obchodního dne předá pronajímatel prostřednictvím elektronické pošty nájemci seznam tržeb přijatých jménem nájemce na základě provozu platebního systému čipových náramků. Neuplatní-li nájemce námitky k seznamu tržeb nejpozději do 24 hodin od jeho přijetí, platí, že s ním souhlasí.
6. Po skončení každého kalendářního měsíce je nájemce oprávněn vyúčtovat pronajímateli celkový souhrn tržeb přijatých pronajímatelem jménem nájemce na základě provozu platebního systému čipových náramků, a to ve výši odpovídající součtu všech tržeb dle seznamů vystavených za toto období dle předchozího odstavce. Pronajímatel je povinen převést nájemci celkový úhrn tržeb za uplynulý kalendářní měsíc do 14 dnů od předložení vyúčtování dle tohoto odstavce.
7. Pronajímateli náleží za provoz platebního systému čipových hodinek **odměna ve výši 10 % z celkového objemu tržeb** přijatých jménem nájemce na základě provozu platebního systému čipových hodinek. Odměnu je pronajímatel oprávněn nájemci vyúčtovat po skončení každého kalendářního měsíce, a to ve výši vypočtené ze všech tržeb dle seznamů vystavených za toto období dle odstavce 5. tohoto článku VI. Odměna bude splatná nejméně 14 dnů ode dne jejího vyúčtování.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele.

1. Pronajímatel je povinen odevzdat (předat) nájemci předmět nájmu uvedený v článku II této nájemní smlouvy tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci v touto smlouvou ujednané době.
2. Pronajímatel se zavazuje na vyžádání nájemce obstarat nájemci písemný souhlas vlastníka s umístěním sídla nájemce v předmětu nájmu pro účely zejména živnostenského a obchodního rejstříku. Opatření výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí je v této souvislosti záležitostí a nákladem nájemce.

3. Pronajímatel je povinen zajišťovat v předmětu nájmu protipožární prevenci v souladu s platnými právními předpisy. Tím nejsou dotčeny povinnosti nájemce dle článku V odst. 18 této smlouvy.
4. Pronajímatel při podpisu této nájemní smlouvy seznámil nájemce se zařazením budovy, v níž je předmět nájmu umístěn, z hlediska míry požárního nebezpečí (ust. § 4 zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění), s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
5. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem předepsané pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově, v níž je umístěn předmět nájmu. Jedná se o tyto revize: elektro, výtahu, klimatizace, zabezpečovacího systému a hasicích přístrojů. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tato povinnost stíhá nájemce ve smyslu článku V odst. 19 této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu (§ 2205 písm. c) ObčZ).
7. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat (§ 2206 písm. b) ObčZ). Zajišťovat nemusí jen běžnou údržbu a drobné opravy, které přísluší nájemci.
8. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat nájemci poskytování služeb, které jsou uvedeny v článku IV této smlouvy.

Článek VIII. Společná a závěrečná ujednání

1. Nájemce potvrzuje, že mu pronajímatel ve smyslu ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, před uzavřením smlouvy předal **průkaz energetické náročnosti budovy**, jejíž ucelenou částí ve smyslu uvedeného zákona jsou nebytové prostory tvořící předmět nájmu dle této smlouvy.
2. Smluvní strany vylučují dispozitivní úpravu občanského zákoníku tam, kde je v této nájemní smlouvě sjednáno oproti úpravě občanského zákoníku jinak. Tam, kde v této smlouvě není sjednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Smluvní strany se dohodly, že v nájemním vztahu založeném touto smlouvou se nebude přihlížet k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně nebo v daném odvětví.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

5. Tato smlouva může být měněna a doplňována jen písemně, formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Tím je vyloučena možnost měnit obsah této smlouvy v jiné formě (§ 564 OBČZ). K písemným návrhům na změnu této smlouvy se strany zavazují vyjádřit písemně ve lhůtě 15 (patnácti) kalendářních dnů od doručení návrhu na změnu (dodatku) smlouvy druhé straně. Po tuto dobu je tímto návrhem vázána strana, která návrh dodatku doručila.
6. Tam, kde tato smlouva nebo obecně závazný právní předpis pro právní jednání předepisuje písemnou formu, není požadavek písemné formy splněn, dle výslovné dohody účastníků této smlouvy, je-li takový úkon učiněn faxem nebo jiným elektronickým podáním
7. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že veškerá dřívější ujednání stran o předmětu této smlouvy, učiněná v jakékoliv formě, tedy i veškeré předchozí smlouvy a jejich dodatky, podpisem této smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti.
8. Smluvní strany prohlašují, že si při jednání o uzavření smlouvy sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž vědí nebo vědět musí tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.
9. Obě smluvní strany, při znalosti svých hospodářských a právních poměrů, prohlašují, že nejsou slabší smluvní stranou ve smyslu občanského zákoníku.
10. Obě smluvní strany prohlašují, že měly skutečnou příležitost ovlivnit obsah této smlouvy a že tato smlouva nebyla uzavřena výhradně formou užití smluvního formuláře.
11. Obě smluvní strany prohlašují, že se měly možnost seznámit se všemi doložkami a přílohami odkazujícími mimo vlastní text smlouvy a s jejich významem.
12. Smluvní strany vylučují možnost postoupení této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany (§ 1895 ObčZ).
13. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle smlouvy, jsou povinni se o tom bez zbytečného prodlení informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.
14. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních rovné právní síly, z nichž má každý po podpisu platnost originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka smlouvy.
15. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu.
16. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s jejím obsahem souhlasí. Autentičnost smlouvy a souhlas s jejím obsahem jsou stvrzeny podpisy oprávněných osob smluvních stran, a to na každém listu této smlouvy a na každém listu přílohy k této smlouvě.

17. Podepisující osoby prohlašují, že jsou plně svéprávné a oprávněné tuto smlouvu signovat.

18. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- a) příloha č. 1 – Smlouva o pachtu č. 2017/O/0020 ze dne 30. 4. 2017 (ID:1950322)
- b) příloha č. 2 – Situační plán předmětu nájmu restaurace a bistra
- c) příloha č. 3 – Seznam vybavení předmětu nájmu movitými věcmi (restaurace)
- d) příloha č. 4 – Výpis z živnostenského rejstříku nájemce
- e) příloha č. 5 – Seznam klíčů

V Kuřimi dne 30.8.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Wellness Kuřim s.r.o.
Ing. Jan Sojka, jednatel

.....
Razmik Besaljan