

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená podle ustanovení § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník
v platném znění

ST SERVIS s.r.o.

se sídlem ve Valašském Meziříčí, Krásno nad Bečvou, Zašovská 784, PSČ 757 01

IČO: 633 22 528, DIČ: CZ 633 22 528

zastoupena jednatelem společnosti : Wrzeckou Miroslavou

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 13456

jako pronajímatel

a

ADEJUL s.r.o.

se sídlem Žerotínova 1370, 757 01 Valašské Meziříčí

IČO: 041 93 318, DIČ: CZ 041 93 318

zastoupena jednatelem společnosti : Emilem Nečasem

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 62746

jako nájemce

dále společně též „smluvní strany“

uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem budovy šaten čp. 21, kdy tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 6757, pro obec Valašské Meziříčí a katastrální území Valašské Meziříčí-Město.

Pronajímatel a nájemce uzavírají dle ustanovení § 2302 a následující zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v platném znění smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Předmětem nájmu jsou prostory specifikované v příloze číslo 1 této smlouvy, přičemž tato příloha je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

Prostory uvedeny v článku I. se pronajírají za účelem provozování hostinské činnosti. Nájemce prohlašuje, že k provozování této činnosti má příslušná povolení. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost.

III.

Doba trvání nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.6.2025 do doby ukončení letní sezóny r.2025 pro veřejnost s možností přípravy prostor od 23.5.2025 a vyklizení do 14 dnů od ukončení letní sezóny. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v sedmidenní výpovědní lhůtě, kdy tato lhůta počíná běžet prvního dne následujícího po dni písemně doručené výpovědi v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou kterékoliv svého splatného závazku dle této smlouvy déle jak 10 (deset) dní po lhůtě splatnosti. Výpověď musí být doručena druhé smluvní straně.

Jestliže dojde k ukončení nájemního vztahu podle pravidel smluvených v této smlouvě a nájemce k rozhodnému dni nevyklidí prostory nemovitosti, má právo pronajímatel prostory otevřít a tyto vystěhovat na náklady nájemce do vhodných skladovacích prostor. Toto opatření je pronajímatel oprávněn učinit i bez přítomnosti nájemce, neodpovídá za škody, které při tomto vyklizení vzniknou. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce předmět nájmu ve stanovené lhůtě nevyklidí, je povinen nájemce platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení, kdy příslušné prostory nevyklidí. Smluvní pokuta je splatná okamžikem porušení závazku ze strany nájemce.

IV.

Nájemné a jeho úhrada

Nájemné

Nájemné za prostory je sjednáno dle zákona číslo 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dohodou smluvních stran.

Celková výše měsíčního nájemného je stanovena součtem denních hodnot nájmu takto:

1. Výše denního nájmu v den, kdy návštěvnost je do 100 osob (včetně) - nehradí se
2. Výše denního nájmu v den, kdy návštěvnost přesáhne 100 osob – 1,- Kč/za každou osobu, která přesáhne 100 osob. Maximální výše denního nájemného je v tomto případě 1500,- Kč.

K výše uvedenému nájemnému bude připočítána platná sazba DPH.

Fakturačním obdobím je kalendářní měsíc. Podkladem pro fakturaci bude výpis z elektronického pokladního systému. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Služby

V uvedených prostorách, které jsou předmětem nájmu je instalovaný elektroměr, vodoměr a účastníci této smlouvy si sepiší předávací protokol se zaznamenáním stavu měřidel. Za spotřebu elektrické energie, náklady spojené s údržbou a provozem zařízení na distribuci el. energie, vody, stočného, vystaví pronajímatel každý měsíc samostatnou, konečnou fakturu, na základě stavu těchto měřidel k poslednímu dni fakturovaného měsíce.

Za odvoz komunálního odpadu bude měsíčně účtována částka 700,-Kč bez DPH.

Strany sjednávají, že vystavením daňových dokladů za nájem a služby a doručením nájemci, se tyto pohledávky podle této dohody započítávají s pohledávkou nájemce z titulu výběru tržeb za konzumaci prostřednictvím abonentních čipů na letní koupaliště. Pohledávky se vzájemně započítávají ke dni zpracování daňových dokladů pronajímatelem. Pronajímatel k tomuto dni vystaví nájemci doklad o zápočtu a zašle jej nájemci. V případě rozdílu výše pohledávek pro vzájemná plnění se strana, jejíž plnění je nižší, zavazuje zaplatit peněžitou částku v hotovosti případně bankovním převodem.

Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady úklid najatých prostor.

V.

Ostatní ujednání

Pronajímatel se zavazuje předat prostory dle článku I. nájemci ve stavu způsobilém obvyklému užívání.

Nájemce se zavazuje, že zavírací provozní doba bufetu bude shodná se zavírací dobou provozu letního koupaliště pro veřejnost. V případě opakovaného porušení této povinnosti nájemcem může pronajímatel tento nájemní vztah ukončit s okamžitou platností.

Nájemce se zavazuje provozovat bufet po celou dobu nájmu, během celé otevírací doby letního koupaliště, nebude-li s pronajímatel dohodnuto jinak.

Nájemce bude dbát na vysokou kulturu prodeje, jakost prodáváného zboží a úroveň poskytovaných služeb.

Nájemce bude dodržovat nařízení o zákazu podávání alkoholických nápojů mladistvým a podnapilým.

Nájemce je povinen spravovat najaté prostory s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím na nich.

Nájemce je povinen si sám hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor.

Opravy nad rámec běžné údržby nesmí být prováděny bez písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen uhradit pronajímateli v plném rozsahu škodu jím způsobenou na movitém i nemovitém majetku, kterou při užívání předmětu smlouvy způsobil nebo tuto škodu odstranit uvedením věci v původní stav. Za škodu se nepovažuje opotřebení běžným provozem.

Pronajímatel neodpovídá za škody a úrazy vzniklé v pronajatých prostorách a za dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do najatých prostor pokud to vyžaduje plnění jeho vlastnických práv a povinností vyplývajících z právní úpravy této smlouvy. V případě havárie, anebo nebezpečí škody na zařízení a nemovitosti je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce. Pronajímatel je povinen o této skutečnosti okamžitě nájemce informovat.

Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu oprav /nad rámec běžných oprav/, které je zapotřebí v pronajatých prostorách provést a zároveň umožnit jejich provedení. Nesplněním této povinnosti přebírá nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím mohla pronajímateli vzniknout.

Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy, předpisy bezpečnosti práce, protipožární předpisy.

Nájemce může uzavírat s jinými právníckými nebo fyzickými osobami podnájemní smlouvy pouze po předchozím schválení pronajímatele.

VI.

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí řízení bude probíhat v kontaktním místě Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Ostravě.

Smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou očíslovány a stávají se nedílnou součástí smlouvy.

V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran v tomto nájemním vztahu řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník v platném znění, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.

Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, jeden stejnopis smlouvy obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Účastníci shodně prohlašují, že tuto smlouvu podepsali na základě své pravé, svobodné a vážné vůle a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, obsahu smlouvy rozumí, touto smlouvou jsou vázáni a dále prohlašují, že obsah smlouvy byl dostatečně projednán.

V případě, že některé z ustanovení této smlouvy je v rozporu s právním řádem ČR, je toto ustavení neplatné, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti.

Ve Valašském Meziříčí, dne 14.5.2025

Ve Valašském Meziříčí, dne 14.5.2025

Pronajímal

Nájemce

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě

Číslo místnosti	název	Výměra /m²/
111	Sklad	7,90
206a	Šatna personálu	9,00
206b	Úklidová místnost	1,62
207	WC a sprcha	5,03
210	Předsín	4,17
211	Sklad	11,71
212	Bufet	29,71
CELKEM		69,14