



SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami:

STAREZ - SPORT, a.s.

se sídlem: Křídlovická 911/34, 603 00 Brno

IČO: 26932211

DIČ: CZ26932211

plátce DPH

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 4174

bankovní spojení:

společnost zastoupená: Ing. Antonínem Crhou, předsedou představenstva a
Mgr. René Novotným, místopředsedou představenstva

kontaktní osoby:

dále jen „*pronajímatel*“ nebo „*STAREZ-SPORT, a.s.*“

a

SLUCIK, spol. s r.o.

se sídlem: Brno, Hvězdoslavova 29, 627 00

IČO: 46345990

DIČ: CZ46345990

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 5580

bankovní spojení:

zastoupená: Magdalénou Rizmanovou, jednatelkou společnosti, v plné
moci Robertem Rizmanem

kontaktní osoba:

dále jen „*nájemce*“

I. Úvodní ustanovení

1. Dne 29. 4. 2013 byla mezi statutárním městem Brnem (jako vlastníkem níže uvedených věcí) a STAREZ-SPORT, a.s. uzavřena Smlouva o provozování koupaliště Zábrdovice č. 7413171912 (dále jen „*Smlouva o provozování*“), jejímž předmětem je přenechání STAREZ-SPORT, a.s. ke dni 1. 5. 2013 provozování nemovitostí, včetně součástí a příslušenství uvedených ve Smlouvě o provozování, mj. i montovaný kiosek na p.č. 1144 a stánek na p.č. 1142 a 1144 vše v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, v čl. I. Smlouvy o užívání, k provozování /provoznímu užívání/ tj. i koupaliště na ul. Zábrdovická 13, Brno (dále jen „*koupaliště*“), vč. jeho příslušenství (bazény a zázemí apod.) .Dle čl. II, bod 10.1. Smlouvy o provozování je STAREZ-SPORT, a.s. oprávněn sjednávat bez souhlasu statutárního města Brna smluvní vztahy s třetími osobami, kdy předmětem takových smluv je zejména využití jednotlivých částí provozu pro vymezené účely, např. občerstvení.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou
 - a) dřevěný prodejní podsklepený montovaný kiosek (tzv. velký prodejní stánek) o rozměrech 10 x 7,5 m, pevně spojený se zemí umístěný v prostorách koupaliště na části pozemku p.č. 1144 v k.ú. Zábrdovice, obec Brno,
 - b) prostory před velkým prodejním stánkem o výměře 40 m² (prostor pod pergolou s jídelními stoly).Předmět nájmu je zakreslen a uveden v příloze č. 1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí.
2. Předmětem nájmu jsou i movité věci tvořící vybavení velkého prodejního stánku; vybavení velkého stánku je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen, a to zejména právo:
 - a) vstupu, a příjezdu k předmětu nájmu k naložení a vyložení zboží nebo osob, (toto oprávnění neopravňuje nájemce k parkování motorových vozidel v areálu koupaliště nad dobu nezbytnou pro naložení a vyložení zboží nebo osob),
 - b) na umístění firemního a orientačního označení a reklamních zařízení na vlastní náklady; místa pro umístění reklamy na výrobky a služby nájemce budou určena pronajímatelem; nájemce je oprávněn a současně i povinen řádně označit provozovnu a viditelně uvést informace o poskytovaných a nabízených službách a otevírací době,
 - c) na dodávku pitné vody, na stočné a na dodávku elektřiny,
 - d) na uložení a odvoz odpadu.
4. Pronajímatel odevzdá věc nájemci v každém kalendářním roce nejpozději první den přípravy na letní sezónu dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy.
5. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifik. v čl. II do nájmu za účelem provozování občerstvení pro návštěvníky koupaliště v provozní době stanovené pronajímatelem, a to v souladu s příslušným živnostenským oprávněním nájemce.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to
 - a) na dobu letní provozní sezóny (dále jen „letní sezóna“) v letech 2018 až 2020,
 - b) na dobu přípravy na letní sezóny v letech 2018 až 2020.
2. Doba trvání letní sezóny se předpokládá takto:
 - a) v roce 2018 od 2. 6. 2018 do 2. 9. 2018,
 - b) v roce 2019 od 1. 6. 2019 do 1. 9. 2019,
 - c) v roce 2020 od 30. 5. 2020 do 31. 8. 2020.
3. Nájemce bere na vědomí, že se den skutečného zahájení a skutečného ukončení letní sezóny může změnit v závislosti na počasí. Pronajímatel se zavazuje nájemce informovat o zahájení sezóny nejméně 5 dní předem a o ukončení sezóny alespoň 5 dní před jejím ukončením, je-li to s ohledem na aktuální povětrnostní podmínky možné.
4. Doba přípravy na letní sezónu slouží k přípravě předmětu nájmu na letní sezónu. Doba přípravy na letní sezónu činí nejméně 30 dnů před plánovaným zahájením letní sezóny dle odst. 2.

V. Nájemné a služby

1. Nájemné se hradí za dobu provozní sezóny. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za předmět nájmu v celkové výši **65.000,- Kč** (slovy: šedesát pět tisíc korun českých) měsíčně + příslušné DPH dle platných právních předpisů. Pronajímatel je plátcem DPH a u nájmu jiným plátcům účtuje DPH.
2. Dále je nájemce povinen platit pronajímateli zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši **8 000,- Kč** (slovy: osm tisíc korun českých) měsíčně + příslušné DPH dle platných právních předpisů. Službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie, dodávky vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) a odvoz komunálního odpadu. Měsíční úhrada se skládá z částek za služby:
 - odvoz a likvidaci odpadu – 60 % z pronajímateli fakturovaných nákladů
 - odběr elektrické energie, jejíž spotřeba bude zjištěna odečtem z podružného elektroměru č. 8099044 (velký stánek) a úhrada vypočítána jako spotřeba krát cena za spotřebovanou 1 kWh el. energie (včetně daně z elektřiny a poplatků za distribuci) účtovanou pronajímateli dodavatelem této služby; odečet bude prováděn vždy k poslednímu dni v měsíci;

- vodné a stočné, jehož spotřeba bude zjištěna odečtem na podružném vodoměru č. OEO 13421 (velký stánek); odečet bude prováděn vždy k poslednímu dni v měsíci a úhrada vypočítána jako spotřeba (vodné a stočné) krát cena za 1 m³ účtovaná pronajímateli dodavatelem této služby.

Pronajímatel se zavazuje zpravidla měsíčně, nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu provést vyúčtování záloh dle předchozí věty.

3. Nájemce se zavazuje nájemné stanovené v odstavci 1. uhradit pronajímateli předem na celou dobu trvání nájmu do 31. 5. příslušného kalendářního roku bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem nejpozději k 15. dni měsíce května příslušného kalendářního roku.
4. Nájemce se zavazuje zálohy na služby dle odstavce 2. na příslušný měsíc hradit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy předem k 15. dni měsíce, který předchází měsíci, na nějž se zálohy na služby platí, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tato data jsou i data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost daňových dokladů se sjednává zpravidla nejpozději do posledního dne měsíce, v němž byl daňový doklad vystaven, tj.
 - do 31. 5. 2017 zálohy na služby na měsíc červen,
 - do 30. 6. 2017 zálohy na služby na měsíc červenec,
 - do 31. 7. 2017 zálohy na služby na měsíc srpen.
5. V případě prodlení se zaplacením nájemného a/nebo služeb dle odst. 3. a 4. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele od smlouvy odstoupit nebo nájem vypovědět bez výpovědní doby pro neplacení nájemného a služeb dle čl. VII. smlouvy

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

A) Nájemce se zavazuje:

1. řádně a včas uhradit pronajímateli za předmět nájmu sjednané nájemné a náklady za služby;
2. užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, oznámit pronajímateli řádně a včas vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jakož i na hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
4. provést v roce 2018 na svůj náklad
 - a) tyto opravy velkého stánku: oprava zápuť, oprava okenních rámců, opravy a doplnění elektroinstalace (zásuvky), nátěry, a to vše souhrnně v celkové výši nejméně 25 000,- Kč bez DPH, nejvýše 28 000,- Kč bez DPH; k provedení těchto jednotlivých oprav nájemce nepotřebuje jednotlivé předchozí souhlasy pronajímatele, nájemce je však povinen nejpozději ke dni 1. 6. 2018 prokázat poskytovateli, že opravy uvedené v tomto ustanovení byly provedeny řádně a ve sjednaném rozsahu a za ceny obvyklé na trhu;
 - b) na vybudování přídatného stánku, který by byl nájemcem provozován ve dnech, kdy bude na koupališti velká návštěvnost; k provedení těchto prací nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, nájemce je však povinen nejpozději ke dni 10. 6. 2018

prokázat poskytovateli, že přídatný stánek je vybudován a může být využíván ke svému účelu;

5. nést ze svého nákladu spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu;
6. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
7. zajišťovat úklid a čištění předmětu nájmu, tj. celého vnitřního prostoru a venkovního pronajatého prostoru, kde jsou umístěny stolky a židle určené pro konzumaci včetně pronajatých věcí movitých. Odpad je nájemce povinen ukládat do příslušných kontejnerů.
8. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a inventarizaci majetku pronajímatele a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost; tyto provádí pronajímatel zpravidla před zahájením a po skončení provozní sezóny, v průběhu provozní sezóny jen výjimečně a po předchozím oznámení nájemci, alespoň s 3 denním předstihem.
9. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
10. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila, pokud se strany nedohodnou jinak. O předání bude sepsán mezi nájemcem a pronajímatelem protokol, v němž bude uveden stav předávaných prostor a movitého majetku. Za prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení;
11. dodržovat pravidla stanovená provozním a návštěvním řádem koupaliště, která se svojí povahou vztahují na nájemce s ohledem na činnost jím provozovanou v areálu a pokyny pro vstup a vjezd do areálu; Provozní doba koupaliště je od 9.00 hod. do 20.00 hod.;
12. klíče od pronajatého stánku bude mít v držení pouze nájemce a jeho zaměstnanci, přičemž jeden klíč bude vždy umístěn v zapečetěné obálce podepsané nájemcem na vrátnici. Tento klíč je pronajímatel oprávněn použít pouze v případě vzniku havárie, která nesnese odkladu. O použití klíče v takových případech je pronajímatel povinen nájemce ihned písemně vyrozumět;
13. provádět zásobování objektu občerstvení denně od 7.00 do 10.45 hod., pouze výjimečně v provozní době koupaliště, a to za zvýšené opatrnosti při provozu motorového vozidla na příjezdové cestě k stánku. Po vyložení nebo naložení zboží (nákladu) je povinen přeparkovat vozidlo mimo prostor areálu koupaliště;
13. ohlásit zahájení provozování stánku / stánků příslušným orgánům (zejména pak příslušné KHS a ŽÚ) a označit pronajaté stánky informační tabulkou s uvedením údajů o poskytovaných službách a provozovně;

14. umožnit návštěvníkům koupaliště či zaměstnancům platbu platebními kartami a stravenkami SODEXO, EDENRED, CHEQUE DÉJEUNER;
15. dodržovat minimální sortiment uvedený v příloze č. 3 smlouvy. V případě nedodržení sortimentu, se nájemce zavazuje neprodleně nejpozději do druhého dne uvedený sortiment doplnit, jinak se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každou chybějící položku a den.

B) Pronajímatel:

16. se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu;
17. se zavazuje udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit sjednanému účelu užívání;
18. se zavazuje zajistit nerušené užívání věci po dobu nájmu;
19. se zavazuje seznámit nájemce s provozním a návštěvním řádem koupaliště min. v rozsahu pravidel, která se svojí povahou vztahují na nájemce s ohledem na činnost jím provozovanou v areálu;
20. neodpovídá za vnitřní ani venkovní vybavení ve vlastnictví nájemce a za zásoby zboží umístěné v předmětu nájmu dle čl. II;
21. neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci;
22. se zavazuje umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu minimálně vždy v otevírací době koupaliště, pro zásobování denně v čase od 7.00 do 10.45 hod, jinak po předchozí telefonické dohodě s vedoucím střediska nebo jeho zástupcem a seznámit nájemce s pravidly vjezdu a vstupu do areálu;
23. nezajišťuje pro nájemce službu spočívající v hlídání a ostraze předmětu nájmu, a to ani během denní provozní doby ani mimo denní provozní dobu areálu koupaliště;
24. se zavazuje neumístit do prostoru areálu dalšího nájemce – provozovatele občerstvení.

C) Smluvní strany se dohodly

25. že cílem této smlouvy je pronajmout objekt občerstvení za účelem poskytování kvalitního občerstvení návštěvníkům koupaliště. Nájemce se zavazuje objekt občerstvení provozovat v provozní sezóně koupaliště, a to každý den po celou provozní dobu koupaliště v době letní sezóny. Za nesplnění této povinnosti je pronajímatel nájemci oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč. Pouze v případě uzavření koupaliště ze strany pronajímatele (např. z provozních důvodů) nebo krajně nepříznivého počasí a v tomto případě jen po dohodě s oprávněným zástupcem pronajímatele z důvodu nepříznivého počasí, může zůstat objekt občerstvení uzavřen. V případě, že bufet bude po celý den uzavřen z důvodu na straně pronajímatele, nebude účtováno nájemné. Případné náměty či požadavky zákazníků, pronajímatel vždy projedná s nájemcem, tak aby výsledkem bylo poskytování kvalitních služeb a nedocházelo k poškozování dobrého jména pronajímatele,
26. že, technické zhodnocení pronajímaných prostor nad rámec čl. VI. odst. 4 a 6 je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za podmínek, které budou mezi stranami písemně dohodnuty; za technické zhodnocení pronajímaných

prostor se nepovažuje umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru,

27. že dojde-li změnou pronajímaných prostor k jejich technickému zhodnocení nad rámec čl. VI. odst. 4 nebo 6, což se v případě pochybností stanoví znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem, vybraným po dohodě smluvních stran, bude mít nájemce právo na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajímaných prostor v rozsahu neodepsané části technického zhodnocení pronajímaných prostor. Náklady na vypracování znaleckého posudku pro posouzení technického zhodnocení pronajímaných prostor nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny. Technickým zhodnocením pronajímaných prostor se rozumí zejména jejich modernizace, rekonstrukce a stavební úprava nad rámec čl. VI. odst. 4. a 6. Za technické zhodnocení pronajímaných prostor se nepovažuje umístění reklamního zařízení, reklamy, firemního a informačního značení, popř. telekomunikačního a podobného zařízení a úpravy interiéru.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Dále je možné tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel má dále právo nájem vypovědět:
 - a) nezaplatí-li nájemce nájemné a/nebo služby ve lhůtě splatnosti, a to aniž pronajímatel nájemce vyzval k úhradě dlužného nájemného,
 - b) v případě příslušným orgánem zjištěného opakovaného závažného porušení hygienických předpisů, nebo pokud bylo takovým orgánem rozhodnuto o uzavření provozovny;
 - c) v případě, že nájemce uzavře objekt občerstvení z důvodu na straně nájemce na dobu delší než 3 dnů;
 - d) v případě zjištění opakovaného porušování povinností podle zákona č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb nebo zjištění opakovaného porušení zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek, ve znění pozdějších předpisů, tj. zjištěného prodeje alkoholu a tabákových výrobků osobám mladším 18 let.
4. Výpověď musí být učiněna písemně. Výpověď z důvodu uvedených v odst. 3 je účinná dnem doručení nájemci, tzn. nájemní vztah končí dnem doručení výpovědi nájemci.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že společnost STAREZ – SPORT., a. s. je osobou povinnou uveřejňovat smlouvy v registru smluv, a to právnickou osobou dle § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smlouva proto podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona o registru smluv. Smluvní strany souhlasí s tím, že pronajímatel uveřejnění v registru smluv celý obsah této smlouvy.
3. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvní stranou, která přijala nabídku –

návrh na uzavření smlouvy. Účinnosti tato smlouva nabývá uveřejněním v registru smluv.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, všem jejím ustanovením rozumí a souhlasí s nimi a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 – umístění předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 – seznam movitých věcí
 - Příloha č. 3 – nabízený sortiment občerstvení

V Brně dne

V Brně dne

Za pronajímatele

Za nájemce:

.....
Ing. Antonín Crha, předseda představenstva
STAREZ – SPORT, a.s.

.....
v plné moci Robert Rizman, ředitel
SLUCIK, spol. s r.o.

.....
Mgr. René Novotný, místopředseda představenstva
STAREZ – SPORT, a.s.



Stánek občerstvení s přilehlou pergolou a stoly

Seznam zařízení a vnitřního vybavení velkého prodejního stánku koupaliště Zábrdovice Název	ks
mrazící skříň BFS 345, VESTFROST	1
vařidlová deska MORA 4260	1
mycí jednodřez 510x450x180 mm, součástí pultu výdejní linky	1
mycí dvoudřez 1000x450x180mm, součástí pultu výdejní linky	1
pulty výdejní linky 1000x700x850 mm	11
pult výdejní linky 700x700x850 mm	1
pulty výdejní linky 750x600x850 mm	2
zápultí z laminátu 1000x600x850 mm	2
fritéza FE-02	1
pečicí plotna PE 60	1
stolové zásuvky (bílé)	2
Průtokový ohřívač, Mignon high energy	1
bezdotyková baterie	2
Skříň na klíč (zaměstnanci)	1

Stoly – 2 kulaté skládací stoly a židle - 10 skládacích židlí

Majetek sezónního nájemce (není předmětem pronájmu) – je v objektu umístěno

GRIL velký -380w, fritéza 2x, teplá vana,4x bomba na pivo, přístroj na hot dog, mrazící truhla, varná deska, kávovar, výrobník ledu, mikrovlnná trouba

Koupaliště Zábrdovice

Nabízený sortiment občerstvení

hlavní jídla

polévky – min. 2 druhy

těstoviny – min. 2 druhy

Přílohy: bramboráčky, hranolky, chléb, rohlíky, bulky, brambory (příp. bramborová kaše), krokety, salát, těstoviny, vařená kukuřice

ostatní jídla

smažené kuřecí nugety, burger, gril klobása, gril cigára, párek v rohlíku, bramboráčky, smažený sýr, hranolky, vařená kukuřice

saláty - min. 3 druhy (těstovinový, zeleninový)

zmrzlina balená

palačinky – min. 2 druhy

wafle

nápoje

nealko – juice, limo, voda perlivá a neperlivá, točená limonáda (2 druhy), ledová káva

alko – pivo skup. Heineken

teplé nápoje – káva, capucino, latte, vídeňská káva, čaj