

SLUŽBY MĚSTA JIHLAVY s.r.o.,

IČ 60727772,

DIČ CZ60727772

se sídlem 586 01 Jihlava, Havlíčkova 64

zastoupená jednatelem Bc. Josefem Ederem

Společnost zapsána v Obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně
oddíl C, vložka 17143

jako pronajímatel

a

Soňa Posekaná

IČ 06981020

se sídlem 586 01 Jihlava, Havlíčkova 239/82

jako nájemce

uzavřeli podle ustanovení §§ 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb (dále jen „ OZ „) tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat nájemci prostor uvedený v čl. II této Smlouvy k dočasnému užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a platby za plnění spojená s užíváním prostoru sloužícího k podnikání nebo s ním související služby.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem areálu koupaliště „ Vodní ráj „ v Jihlavě, ul. Romana Havelky 5a.
2. Předmětem nájmu podle této Smlouvy je prostor sloužící k podnikání situovaný v areálu koupaliště / viz situační plánec areálu, který je přílohou č.1 této Smlouvy/ sestávající z těchto místností o následující podlahové ploše :
 - stánek č. 1 o celkové výměře 73,5 m²
 - stánek č. 3 o celkové výměře 28 m²
 - stánek č. 4 o celkové výměře 29 m²
3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání, a to ve stavu způsobilém k účelu nájmu dle čl. III této Smlouvy, a nájemce předmět nájmu v tomto stavu do svého užívání přijímá.

4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol, který podepíše pověřený zástupci smluvních stran.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu k podnikatelské činnosti, a to k hostinské činnosti.
2. Oprávnění nájemce k provozování hostinské činnosti prokazuje nájemce výpisem z živnostenského rejstříku, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.

IV.

Nájemné a platby za plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné z předmětu nájmu (stánky č. 1 a 3) bude měsíčně činit částku, která bude vypočtena tak, že počet návštěvníků ve venkovním areálu Vodního ráje v daném kalendářním měsíci bude vynásoben paušálním koeficientem ve výši 3,15,-Kč (částka stanovená na 1návštěvníka/ 1 den, dále jen „fixní částka „).
Jako podklad pro stanovení počtu návštěvníků bude sloužit statistický údaj podle elektronického odbavovacího systému pronajímatele umístěný u vchodu do areálu koupaliště a z předmětu nájmu (stánek č. 4) bude měsíčně činit částku ve výši 1.000,- Kč.
Ke shora vypočtené a sjednané částce bude připočteno DPH v zákonné výši.
2. Splátky nájemného bude nájemce platit pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 15 kalendářních dnů ode dne doručení faktury nájemci, a to převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
Datem zdanitelného plnění pro účely zákona o DPH je první kalendářní den každého kalendářního měsíce.
Splátka je zaplacená jejím připsáním na účet pronajímatele.
3. V případě prodlení nájemce s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Smluvní strany si ujednávají, že pronajímatel zajistí nájemci tyto nezbytné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu :
 - a) dodávku studené a odvádění odpadních vod
 - b) dodávku elektrické energie
 - c) likvidace odpadu
5. Za nezbytné služby poskytované pronajímatelem nájemci podle odst.4 tohoto článku a další související služby bude nájemce platit pronajímateli úhrady takto :
 - a) pro odběr a dodávky studené vody a el. energie jsou pro předmět nájmu instalována samostatná podružná měřidla. Nájemce je povinen přispívat pronajímateli na úhradu těchto komodit, tj. na dodávku vodného a stočného a dodávku elektrické energie měsíčně částkou podle skutečné spotřeby, jak bude vykázána na shora uvedených měřidlech.
 - b) Příspěvek na náklady za likvidaci odpadů ve venkovním areálu Vodního ráje bude nájemce přispívat pronajímateli měsíčně 1/2 skutečně vynaložených nákladů za daný měsíc.

Tyto příspěvky bude nájemce platit na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 15ti kalendářních dnů ode dne doručení předmětné faktury nájemci.

6. Nezbytné služby výslovně neuvedené v odst.4 shora smluvní strany vylučují z plnění, které zajišťuje pronajímatel; tyto nezbytné služby, jakož i ostatní plnění a služby výslovně neuvedené v odst.4 shora si zajišťuje svým jménem a na svůj náklad nájemce.
7. V případě prodlení nájemce s placením služeb, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou počínaje dnem 1.6.2018 a konče dnem 31.5.2023.
2. Obě smluvní strany mohou nájem vypovědět podle ustanovení § 2308 a 2309 OZ.
3. Poruší-li však nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména v případě, že :
 - a) nájemce je v prodlení o více než 10 kalendářních dnů se zaplacením nájemného nebo úhrad za služby,
 - b) nájemce přes písemné upozornění pronajímatele porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem (nejméně 5 kalendářních dnů) nesjednal nápravu.
4. Pro námitky proti výpovědi a přezkoumání výpovědi soudem platí ustanovení § 2314 OZ.
5. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem skončí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
6. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen provést výmalbu a úklid předmětu nájmu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
8. V případě, že nájemce do 5ti dnů po skončení nájmu nevyklidí předmět nájmu, může pronajímatel požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
9. V případě, že nájemce neuvede předmět nájmu do stavu v jakém jej převzal (odst. 6 shora), je pronajímatel oprávněn zajistit uvedení předmětu nájmu do původního stavu na náklad nájemce.
10. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je též oprávněn první pracovní den po dni, ve kterém měl nájemce povinnost předmět nájmu předat pronajímateli, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklad nájemce.

VI. *Kauce*

1. Nájemce se zavazuje ve lhůtě 15ti kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy poskytnout pronajímateli kauci ve výši 15.000,-Kč. Kauce bude složena na bankovní účet u KB Jihlava, č. ú. [REDACTED].
2. Nájemce je povinen každý rok doplnit kauci o částku odpovídající dosaženému indexu spotřebitelských cen a životních nákladů za uplynulé období a to do 15ti kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k tomuto zvýšení nájemci.
3. Kauce slouží k zajištění plateb nájemného a příspěvků na služby a veškerých ostatních finančních nároků pronajímatele vůči nájemci, řádné údržby předmětu nájmu, jakož i obecně k zajištění řádného plnění Smlouvy nájemcem.
4. Pronajímatel je oprávněn uspokojit z kauce své pohledávky vůči nájemci včetně naběhlých úroků z prodlení a smluvních pokut poté, co písemně vyrozumí o takové možnosti nájemce a nájemce nesplní svůj závazek ani do 5ti kalendářních dnů po doručení takového vyrozumění. Pronajímatel o případném použití kauce písemně informuje nájemce, který je povinen kauci okamžitě doplnit do původní výše.
5. V případě, že nájemce neposkytne ve stanovené lhůtě pronajímateli kauci podle odst.1 shora nebo ve stanovené lhůtě nezvýší kauci podle odst.2 shora nebo nedoplní kauci do původní výše podle odst.4 shora do 15 (patnácti) kalendářních dnů po doručení písemného oznámení o čerpání kauce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. Vrácení kauce bude provedeno po skončení této smlouvy do 30ti kalendářních dnů po řádném vrácení předmětu nájmu pronajímateli a zaplacení všech pohledávek pronajímatele souvisejících s užíváním předmětu nájemcem.

VII. *Práva a povinnosti smluvních stran*

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu dle čl. III této Smlouvy.
2. Nájemce může zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo pouze se souhlasem pronajímatele, k čemuž tímto souhlas pronajímatel uděluje.
3. Nájemce se zavazuje na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu.
Smluvní strany se dohodly, že vymezují pojem „ drobné opravy „ a „ běžná údržba „ odkazem na ustanovení § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1955 Sb a tato ustanovení činí součástí tohoto smluvního ujednání.
Drobnými opravami se pak rozumí opravy vymezené v ustanovení § 5 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a dále veškeré opravy v této právní normě neuvedené, jejichž náklady nepřesahují částku ve výši 5.000,-Kč bez DPH za jednu opravu.
Běžnou údržbou se pak rozumí běžná údržba vymezená v ustanovení § 6 Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a dále údržba v této právní normě neuvedená pokud jednorázový náklad na ni nepřesáhne částku 5.000,-Kč bez DPH.
4. Opravy a údržbu Předmětu nájmu nad rámec vymezený v odst.3 shora provádí na svůj náklad pronajímatel.
Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nebo nezbytných úprav na předmětu nájmu.
5. Nájemce má právo provést změnu na předmětu nájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele, souhlas musí mít písemnou formu. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad; nájemce není oprávněn požadovat na pronajímateli náhradu nákladů spojených se změnami předmětu nájmu.

Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby (čl. V odst.3 písm, b) této Smlouvy). Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny či pevná instalace jakéhokoliv zařízení, to neplatí pro případ instalace zařízení, které je i přes spojení s předmětem nájmu samostatnou věcí.

6. O případném technickém zhodnocení předmětu nájmu bude vždy uzavřena samostatná písemná dohoda s tím, že technické zhodnocení bude odepisovat nájemce a pronajímatel nezvýší o tyto případné výdaje vstupní cenu předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provádění kontrol a revizí.
8. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; souhlas pronajímatele musí být písemný. Souhlas pronajímatele musí obsahovat konkrétní druh znamení, jejich velikost, provedení a umístění na nemovité věci.
Při skončení nájmu je nájemce povinen znamení, kterými nemovitou věc opatřil, odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
9. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
10. Nájemce je povinen na své náklady sjednat pojištění pro škody vzniklé z provozní činnosti, kdy toto pojištění musí trvat po celou dobu trvání nájmu. Sjednání tohoto pojištění je nájemce povinen pronajímateli prokázat nejpozději do 15ti kalendářních dnů ode dne uzavření této Smlouvy.
11. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této skutečnosti pronajímatele informovat.
12. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Při jejich porušení odpovídá za vzniklou škodu. Dále se zavazuje v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/85 ve znění pozdějších předpisů vybavit a pravidelně kontrolovat prostředky požární ochrany dle § 5 a vyhlášky MV ČR č. 246/2001 § 2, 3 a 11 odst. 3. Dle zákona 262/2006 § 101 – 108 si bude zajišťovat požadavky bezpečné práce vč. zákona 258/2000 o ochraně veřejného zdraví a vyhlášky MZD č. 432/2003.
13. Nájemce si sám zajistí ostrahu předmětu nájmu na své náklady.
14. Úklid předmětu nájmu si zajišťuje na svůj náklad nájemce.
15. Nájemce nesmí v předmětu nájmu umístit a provozovat výherní automaty.
16. Nájemce je povinen stanovit provozní dobu zařízení provozovaných v předmětu nájmu minimálně po dobu provozní doby venkovní části Vodního ráje, předmět nájmu – stánek č.4 po dobu provozní doby beachvolejbalových a tenisových kurtů. Nájemce je povinen zajistit potřebný sortiment občerstvení v dostatečném rozsahu a kvalitě při všech sportovních, kulturních a společenských akcích konaných v areálu Vodního ráje. Nájemce se zavazuje, že při těchto akcích v areálu Vodního ráje strpí prodej shodného i jiného sortimentu třetími osobami.
17. Nájemce se zavazuje vstoupit do obchodního vztahu se společností Bidvest Czech Republic s. r.o. pro odběr mraženého zboží PRIMA. V ostatních komoditách je nájemce oprávněn zvolit jakéhokoliv obchodního partnera působícího na trhu v ČR.
18. Nájemce nebude prodávat točenou zmrzlinu.
19. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat do předmětu nájmu za účelem prohlídky kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
20. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu.

21. Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu po celou dobu nájmu na své náklady udržovat ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
22. Pronajímatel se zavazuje v případě technologické odstávky, oprav nebo poruch v areálu Vodního ráje, v jejichž důsledku dojde k podstatnému omezení provozu v předmětu nájmu poskytnout nájemci slevu na nájemném, a to v poměru odpovídajícím poměru dnů v příslušném kalendářním měsíci k počtu dnů, ve kterých trvalo podstatné omezení provozu uvedené shora, to však neplatí zavinil-li tento stav nájemce

VIII.

Rozhodčí doložka

Smluvní strany se dohodly, že veškeré případné arbitrabilní spory vzniklé z právních vztahů založených touto smlouvou, z akcesorických právních vztahů souvisejících s touto smlouvou, včetně sporů týkajících se náhrady škody, které souvisí se shora uvedenými právními vztahy, budou rozhodnuty v rozhodčím řízení podle zákona č.216/1994 Sb. v platném znění jedním rozhodcem.

Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 zák. 216/1994 Sb. dohodly tak, že rozhodcem, který bude spor rozhodovat, jmenují Mgr. Marcelu Hřebíčkovou, advokátku se sídlem Jihlava, Jiráskova 32.

Pro případ, že se jmenovaný rozhodce funkce rozhodce platně vzdá, nebo bude z projednávání věci vyloučen, nebo tuto funkci nebude moci z jakéhokoliv důvodu vykonávat, budou veškeré předmětné spory rozhodnuty JUDr. Miroslavem Somrem, advokátem se sídlem Jihlava, Benešova 21.

Rozhodčí řízení se bude konat v Jihlavě. Konkrétní místo konání rozhodčího řízení určí rozhodce. Spor bude rozhodnut na základě písemných podkladů předložených stranami bez jednání. Ústní jednání svolá rozhodce pouze v případě, bude-li to pro rozhodnutí sporu považovat za nezbytné.

Smluvní strany výslovně pověřují rozhodce, že může ve smyslu § 25 odst.3 zák.č.216/1994 Sb. spor rozhodnout podle zásad spravedlnosti.

Rozhodce určuje postup řízení.

Náklady řízení včetně odměny rozhodce uhradí strana, která ve sporu podlehne. Odměna rozhodce (rozhodčí poplatek) činí 3% hodnoty předmětu sporu, nejméně však 2.000,-Kč bez DPH.

Rozhodčí nález bude pro strany konečný a závazný.

IX.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 558 odst.2 a § 1765 O.Z.
2. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že ani jedna smluvní strana nemá vůči druhé postavení slabší strany.
3. Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k předmětu nájmu na nového vlastníka, je ho pronajímatel s odkazem na ustanovení § 2221 odst.2 OZ povinen prokazatelně seznámit se všemi ujednáními o pronajímatelových povinnostech, které má vůči nájemci podle této Smlouvy.
4. Pokud oddělitelné ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy. V takovém případě se strany této Smlouvy zavazují uzavřít do 10ti pracovních dnů od výzvy druhé ze stran této Smlouvy dodatek k této Smlouvě nahrazující oddělitelné ustanovení této Smlouvy, které

je neplatné či nevynutitelné, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.

5. Smluvní strany prohlašují, že si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy.
6. Smlouva zavazuje v plném rozsahu i právní nástupce smluvních stran.

X.

Závěrečná ujednání

1. Pokud v této Smlouvě není výslovně uvedeno jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami zák,č, 89/2012 Sb, Občanským zákoníkem.
2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými statutárními orgány smluvních stran.
3. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

V Jihlavě, dne 26.3.2018

Pronajímatel

Nájemce