

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

1. **Město Slavkov u Brna**, IČ: 00292311, se sídlem Palackého náměstí 65, 6840 01 Slavkov u Brna, za které jedná Bc. Michal Boudný, starosta, dále jen jako „**Pronajímatel**“

2. **Technické služby města Slavkov u Brna, příspěvková organizace**, IČ: 70890471, se sídlem Československé armády 1676, 684 01 Slavkov u Brna, za kterou jedná Petr Zvonek, ředitel, dále jen jako „**Správce**“

3. **pan Miroslav Faksa**, nar. 01.05.1975, bytem Pavlovská 3, 623 00 Brno – Kohoutovice, **pan David Udržal**, nar. 19.02.1980, bytem Polní 766, 684 01 Slavkov u Brna, dále oba výše uvedení společně jen jako „**Nájemce**“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nebytových prostor v budově kabin a venkovních prostor pod pergolou v areálu atletického stadionu ve Slavkově u Brna ležícího na pozemcích par.č. 1089/2 a 1089/9 v k.ú. Slavkov u Brna. Celková výměra pronajatých prostor, jež jsou graficky znázorněny v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy, činí 134 m². Tyto prostory budou dále označovány jen jako „**Předmět nájmu**“. Správu areálu atletického stadionu vykonává Správce.

II.

Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou Předmět nájmu, a to za sjednaným účelem, kterým je provozování hostinské činnosti – provoz bistra, přičemž za jiným účelem nemůže být Předmět nájmu Nájemcem užíván. V případě nedodržení nebo porušení sjednaného účelu nájmu je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět, a to s výpovědí adresovanou Nájemci, kdy výpovědní doba činí jeden kalendářní měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi Nájemci.

III.

Nájemné

1/Nájemné za užívání Předmětu nájmu činí dle dohody smluvních stran 1.000,-Kč/1 m²/kalendářní rok za pronajaté nebytové prostory o výměře cca 62m² a 2.800,-Kč/kalendářní rok za plochu o výměře cca 72m² restaurační předzahrádky. Celkem je tedy Nájemce povinen za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli uhradit nájemné ve výši 64.800,-Kč/kalendářní rok. Nájemné nepodléhá DPH.

2/Nájemné je splatné bezhotovostně na účet Pronajímatele č.ú. 9013890277/0100 v.s. 8393, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 10. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je toto nájemné hrazeno. Jednotlivé splátky se rovnají vždy 1/4 výše celkového ročního nájemného, tj. 16.200,-Kč.

3/Zaplacením splátky nájemného se pro účely této smlouvy rozumí připsání celé výše splátky uvedené v předchozím odstavci této smlouvy na účet Pronajímatele.

4/ Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může zvýšit (valorizovat) nájemné, a to každoročně o procenta inflace (tzn. o celou inflaci, kterou se pro potřeby této smlouvy rozumí přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), která bude oficiálně zveřejněna ČSÚ za rok předcházející roku, v němž Pronajímatel využije své právo na zvýšení. Smluvní strany si sjednávají, že pro takové zvýšení nájemného není třeba dodatku k této smlouvě, postačí pouze písemné sdělení Pronajímatele o takovém zvýšení nájemného Nájemci. V případě, že Pronajímatel neuplatní tuto možnost zvýšení nájemného do tří měsíců ode dne, kdy bude za předchozí rok inflace vyhlášena (tímto dnem je den, kdy bude vyhlášena ČSÚ), platí, že nárok na takové zvýšení nájmu pro tento rok Pronajímateli zaniká. O poměrnou částku valorizace připadající na čtvrtletí, za která v příslušném roce již Nájemce nájemné uhradil v dosavadní výši, zvýší Nájemce úhradu za nejbližší následující čtvrtletí po uplatnění valorizace Pronajímatelem.

5/ Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů na elektrickou energii, vodné a stočné spotřebované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu Nájemcem, a to podle odečtu měřících zařízení (elektroměr, vodoměr). Čtvrtletní zálohy na tyto služby ve výši 3.000,-Kč Nájemce uhradí Pronajímateli na účet č. 9013890277/0100, v.s. 8393, a to vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které jsou tyto zálohy hrazeny. Vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu bude provedeno vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, a to fakturou, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví do konce měsíce dubna následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní.

6/ Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli čtvrtletně poměrnou část nákladů na správu společných prostor v poměru podle podlahové plochy prostor, které má pronajaty, k podlahové ploše všech prostor v budově. Čtvrtletní zálohy na tyto náklady ve výši 1.000,-Kč se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za stejných podmínek jako zálohy podle odst. 5 čl. III této smlouvy. Vyúčtování bude provedeno vždy za předcházející kalendářní rok po obdržení faktur od dodavatelů, a to fakturou, kterou Pronajímatel Nájemci vystaví nejpozději do konce dubna následujícího roku s dobou splatnosti ne kratší než 21 dní.

7/Telekomunikační služby a likvidaci odpadů si Nájemce zajišťuje vlastními prostředky a na vlastní náklady.

IV.

Doba trvání a ukončení nájmu

1/Doba nájmu Předmětu nájmu je smluvními stranami sjednána na dobu neurčitou.

2/Smluvní strany mohou nájemní vztah kdykoliv ukončit vzájemnou písemnou dohodou.

3/ Každá ze smluvních stran je oprávněna ukončit nájemní vztah písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, a to i bez uvedení důvodů, kdy výpovědní doba bude činit 3 měsíce a začne běžet od prvního kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4/ Nájemce je povinen vyklidit Předmět nájmu nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu a řádně v této lhůtě Předmět nájmu předat Pronajímateli včetně všech klíčů od uzamykatelných prostor.

5/ V případě, že bude Nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, si smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn

nájemní vztah vypovědět, a to v týdenní výpovědní době, která začíná běžet následujícím dnem po dni, kdy došlo k doručení písemné výpovědi Nájemci.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1/ Nájemce se zavazuje:

- a) zajistit sjednanou bobu provozu bistra, která je: Po až Pá od 14.00h do 22.00h a So a Ne od 10.00h do 18.00h (mimo akce povolené městem – max. do 22.00h), povinností je dále mít otevřeno v době konání sportovních akcí,
- b) užívat Předmět nájmu v souladu s jejich určením a s účelem uvedeným v této smlouvě a neužít je po dobu trvání tohoto nájemního vztahu bez předchozího písemného souhlasu k účelu jinému,
- c) jakékoliv úpravy Předmětu nájmu s výjimkou drobných oprav a běžné údržby provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele,
- d) nepřenechat jinému subjektu Předmět nájmu ani jejich část do užívání (úplatného ani bezúplatného) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- e) vlastními prostředky a na vlastní náklady zajišťovat a provádět drobné opravy a údržbu Předmětu nájmu související s jeho běžným provozem, přičemž v pochybnostech o jejich rozsahu si smluvní strany sjednávají, že se přiměřeně použije vymezení drobných oprav bytu a běžné údržby podle § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a to i když byl tento právní předpis zrušen,
- f) provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontroly a revize vyžadované obecně závaznými právními předpisy (zejména elektrická a vyhrazená technická zařízení) a doklady o těchto kontrolách a revizích předkládat Pronajímateli,
- g) při užívání Předmětu nájmu dodržovat pravidla a provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontrolu a zajištění protipožární prevence a všech předpisů a norem vztahujících se k prováděné činnosti (ochrana bezpečnosti práce, požární ochrana, ochrana životního prostředí, hygiena apod.) a vyplývajících z případného postavení Nájemce jako zaměstnavatele,
- h) nahlásit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav a poskytnoutou Pronajímateli nezbytnou součinnost; jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- i) provádět svými prostředky a na vlastní náklad běžný úklid v prostorách Předmětu nájmu,
- j) v případě, že dojde ke škodě na Předmětu nájmu nebo na budově, kde se Předmět nájmu nachází, a bude prokázána odpovědnost Nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možné, zaplatit Pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak,
- k) ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby,
- l) osobám k tomu zmocněným Pronajímatelem umožnit vstup do prostor Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy,

m) dbát na to, aby nenarušoval práva ostatních nájemců a uživatelů budovy a uživatelů areálu atletického stadionu

n) ve společných prostorách a na vnějším plášti budovy umístit informační (reklamní) tabule pouze po předchozím schválení jejich počtu, provedení a lokalizace Pronajímatelem

o) dodržovat Provozní řád, kterým je Pronajímatel oprávněn stanovit základní provozní pravidla budovy a areálu atletického stadionu, v jejichž prostorách je Předmět nájmu umístěn, jako jsou např. doba zamykání a odemykání hlavních vchodových dveří, způsob manipulace se zabezpečovacím zařízením a vztah k hlídací službě. Podpisem této smlouvy Nájemce stvrzuje, že byl s výše uvedeným Provozním řádem seznámen, přičemž jeho změny oznámí Pronajímatel Nájemci vždy bez zbytečného odkladu po nabytí jejich účinnosti.

2/ Smluvní strany si sjednávají, že za porušení povinností Nájemce uvedených v odst. 1/ tohoto článku smlouvy zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč, a to za každý jednotlivý případ jejich porušení. Smluvní pokuta je splatná do 1 týdne od doručení písemné výzvy k jejímu zaplacení Nájemci Pronajímatelem.

3/ Pronajímatel se zavazuje:

a) zpřístupnit Nájemci ke kontrole podklady pro výpočet Nájemcem placených plateb, zejména mu sdělit celkovou plochu pronajatých prostor, plochu prostor užívanou jednotlivými ostatními uživateli v budově; současně bere Nájemce na vědomí, že tyto informace ve vztahu k němu je Pronajímatel oprávněn sdělit ke stejnému účelu i ostatním nájemcům nebytových prostor v budově,

b) za podmínky plnění povinností Nájemce dle této smlouvy zajistit po celou dobu trvání nájmu Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu a neomezovat nájemce ve výkonu jeho podnikatelské činnosti v prostorách Předmětu nájmu, mimo jiné také umožnit přístup do budovy i návštěvám a klientům Nájemce,

c) umožnit Nájemci umístit v prostoru hlavního vchodu označení provozovny podle zvláštního předpisu, přitom je však oprávněn stanovit maximální velikost tohoto označení,

d) v přiměřené lhůtě Nájemce seznámit s rozsahem zamýšlených oprav, které hodlá provést v budově; a za z toho plynoucí omezení Nájemce v užívání pronajatých prostor mu nahradit toto omezení poskytnutím náhradních prostor nebo přiměřenou slevou z nájemného,

e) po celou dobu trvání nájemního vztahu poskytovat nájemci veškerou součinnost nutnou k výkonu jeho práv a plnění povinností z této smlouvy.

VI.

Ostatní ujednání

1/ Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli do jednoho týdne od podpisu této smlouvy jistotu ve výši nájemného za jeden měsíc, a to za účelem zajištění úhrad splatných závazků Nájemce vůči Pronajímateli, zejména dluhů Nájemce, které vzniknou vůči Nájemci z titulu poškození Předmětu nájmu, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení), nebo pohledávek Pronajímatele na nájemném a úhradách za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu. Pokud Pronajímatel jistotu k úhradě použije, je povinen toto Nájemci neprodleně oznámit a Nájemce se v tomto případě zavazuje nejpozději do jednoho měsíce od čerpání jistoty Pronajímatelem složit Pronajímateli takovou finanční částku, o kterou se jistota doplní na její původní výši. Nesplnění tohoto

závazku je podle dohody smluvních stran důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany Pronajímatele, a to v týdenní výpovědní době, která začíná běžet následujícím dnem po dni, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi Nájemci.

2/ Nevyčerpanou část jistoty vrátí Pronajímatel Nájemci při skončení nájmu do jednoho měsíce od vyklizení a předání prostor Předmětu nájmu Pronajímateli.

3/ Pro případ prodlení s vyklizením či řádným předáním prostor Předmětu nájmu Pronajímateli ve lhůtě sjednané v odst. 4 čl. IV této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každý den tohoto prodlení.

4/ Pokud Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ve lhůtě sjednané v odst. 4 čl. IV této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn tak učinit za Nájemce tzn. svépomocí a za účelem výkonu tohoto svého práva je oprávněn i překonat případná zabezpečovací zařízení – veškeré vyklizené předměty je Pronajímatel pak povinen uskladnit s péčí řádného hospodáře s tím, že náklady na vyklizení a uložení věci jdou k tíži Nájemce.

5/ Pro účely vzájemného doručování všech písemností dle této smlouvy si smluvní strany sjednávají, že tyto považují za doručené třetím dnem po jejich odeslání, a to v případě, že bude písemnost zaslána jako doporučená zásilka.

VII.

Závěrečná ustanovení

1/ Smluvní pokuty sjednané dle této smlouvy se nezapočítávají na náhradu škody vzniklé z důvodu porušení povinností, pro něž byla možnost smluvní pokuty sjednána.

2/ Nájemce prohlašuje, že jsou mu k datu podpisu této smlouvy známy provozní podmínky objektu, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to zejména s ohledem na povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně a ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, a že je oprávněn provozovat činnost, k jejímuž účelu se prostory podle této smlouvy pronajímají.

3/ Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě průběžně číslovaných a podepsaných všemi smluvními stranami.

4/ Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu všech smluvních stran a je účinná dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), přičemž všechny smluvní strany souhlasí se zveřejněním celého znění této smlouvy včetně všech jejích příloh v registru smluv, a to na dobu neurčitou.

5/ Uzavření této smlouvy schválila Rada města Slavkov u Brna dne 03.04.2018 usnesením č. 2564/123/RM/2018 po řádném zveřejnění záměru od 12.03.2018 do 28.03.2018. Město Slavkov u Brna proto prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky platnosti tohoto právního jednání.

6/ Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má povahu originálu. Dva stejnopisy obdrží Pronajímatel, a po jednom stejnopisu Správce a Nájemce.

7/ Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a že si text této smlouvy řádně přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.

Ve Slavkově u Brna dne: 06.04.2018...

za Pronajímatele:

za Správce:

za Nájemce:

Bc. Michal Boudný

Petr Zvonek

Miroslav Faksa



David Udržal