

Dodatek číslo 7 smlouvy o nájmu nebytových prostor, kterým se přijímá její nové úplné znění - Smlouva o nájmu prostor služících podnikání SP 2007/87
Uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku § 2201 v platném znění

Pronajímatel: Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o.
se sídlem: Na Příkopě 3726, Frýdek-Místek, PSČ 738 01
zapsán: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 26914
zastoupen: Ing. Michaelou Mahrovou, DiS, jednatelkou
bankovní spojení: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 236811918/0300
Identifikační číslo: 268 29 495
DIČ: CZ 268 29 495
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: martin.ivo.koval s.r.o.
se sídlem: Jana Čapka 3093, 738 01 Frýdek-Místek
Zastoupen: p. Martinem Kovalem, jednatelem
Předmět podnikání: Hostinská činnost
číslo účtu: 2801089534/2010
Identifikační číslo: 055 05 054
DIČ: CZ 055 05 054
(dále jen „nájemce“)

Sportplex Frýdek-Místek, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 4486/103 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 927m², jehož součástí je stavba č.p. 2447, budova krytého aquaparku, vše v k.ú. Místek, zapsáno na listu vlastnictví 9342, vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor:

- 2.36 Restaurace – suchý provoz 52,2 m²
- 2.37 Obslužný pult – restaurace 18,10 m²
- 2.38 Obslužný pult – sauna 8,20 m²
- 2.39 Pohotovostní sklad – sauna 1,30 m²
- 2.40 Kuchyňský provoz – 38,30 m²
- 2.42 Kuchyně – kancelář 4,60 m²
- 2.43 Podesta obslužného schodiště 1,80 m²
- 2.44 Restaurace – mokrý provoz 120,80 m²
- 1.49 Kuchyně – zádveří 2,70 m²
- 1.50 Kuchyně – chodba + schodiště 16,20 m²
- 1.51 Sklad odpadků 5,10 m²
- 1.52 Šatna personálu kuchyně 5,20 m²
- 1.53 Sprcha personálu kuchyně 2,90 m²
- 1.54 WC personálu kuchyně 2,20 m²
- 1.55 Hrubá přípravná zeleniny 5,60 m²
- 1.56 Sklad potravin 6,20 m².

2. Celková plocha pronajímaných prostor je 291,4 m². Umístění ploch je zakresleno v nákresech a tyto jsou nedílnou součástí smlouvy, viz příloha č. 1 a 2 smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známa právní ani faktická překážka, která by uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bránila.

II. PŘEDMĚT DODATKU

1. Tento dodatek mění, na základě žádosti nájemce, osobu nájemce z fyzické osoby na právnickou a to z důvodu legislativních změn a zapojení do systému EET.

III. ÚČEL UŽÍVÁNÍ

Nájemce:

1. bude nájímané prostory sloužící podnikání, uvedené v článku I. Odst. 1, užívat pouze k zajištění restauračního provozu. Nájemce se zavazuje užívat tyto pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné i úhradu za služby pronajímatelem poskytované.

2. Nájemce bere na vědomí, že musí svou provozní dobu v objektu přizpůsobit provozní době krytého aquaparku a to v rozmezí:

Po	12.00 - 21.00
Út-Pá	11.00 - 21.00
So, Ne, Sv	10.00. - 21.00

IV. SLUŽBY

1. V zájmu řádného užívání prostoru sloužícího podnikání bylo dohodnuto, že pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu:

- dodávku vody, včetně řádného zajištění a údržby vodovodní a odpadní sítě,
- dodávku el. energie,
- dodávku zemního plynu
- odvoz odpadů

2. Nájemce se zavazuje řádně a včas dohodnuté služby převzít, včas oznámit pronajímateli závady toho se týkající a řádně spolupůsobit při odstraňování těchto závad.

V. VÝŠE NÁJEMNÉHO A ZPŮSOB PLACENÍ

1. Výše nájemného za užívání prostor sloužících podnikání, dle článku I, odst. 1, je stanovena smluvně a činí **91 530 Kč za rok**. Nájemné bude rozloženo do dvanácti splátek a bude fakturováno v období od ledna do prosince každého kalendářního roku po dobu platnosti této smlouvy. Výše **měsíční splátky činí 7 627,50 Kč bez DPH**. K nájemnému bude připočteno DPH v zákonné výši.

2. Platby budou prováděny převodním příkazem na bankovní účet společnosti Sportplex FrýdekMístek, s. r. o., uvedený v této smlouvě, a to na základě vystavené faktury. Faktura - daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti daňového dokladu dle ust. §29 a násl. zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Pronajímatel jako plátc daně z přidané hodnoty podpisem této smlouvy prohlašuje, že splnil svou povinnost stanovenou mu zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění k oznámení čísel svých bankovních účtů používaných pro ekonomickou činnost svému správci daně a zavazuje se na fakturách – daňových dokladech, které budou vystavovány za plnění nájemci poskytnutá dle této smlouvy uvádět pro platby vždy výhradně ta čísla účtů, která byla oznámena příslušnému správci daně a jim zveřejněna v databázi umožňující dálkový přístup.

3. V případě, že nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného a služeb, bude mu účtován úrok z prodlení ve výši 0,01% za každý den prodlení.

4. Nájemce se zavazuje pronajímateli zaplatit kauci ve výši ¼ ročního nájemného bez DPH tj. **22 883 Kč** uvedeného v článku V. Odst. 1, kterou pronajímatel přijme jako záruku plnění podmínek, dle této smlouvy. Kauce bude pronajímatelem použita na úhradu nájemného v případě porušení podmínek stanovených touto smlouvou. Kauce nebo její část bude nájemci vrácena po skončení platnosti smlouvy.

5. Hodnota nájemného je sjednána na období do 31.12.2016. Po jeho uplynutí je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit každoročně (od 1.1.2017) výši nájemného o tolik %, kolik činí růst inflace vypočtený průměrem % růstu inflace v jednotlivých měsících vždy za uplynulý kalendářní rok. Při stanoveném % růstu inflace uplynulého kalendářního roku se vychází z oficiálního údaje orgánů státní statistiky, popř. ČNB.

VI. CENA ZA SLUŽBY, ZPŮSOB PLACENÍ

1. Služby k nájmu v sobě zahrnují: odvoz odpadu, vodné a stočné, spotřebu elektrické energie a spotřebu plynu.
2. Smluvní strany se dohodly, že za odvoz odpadu bude stanovena paušální cena, za dodávku energií jsou stanoveny zálohové platby, které budou účtovány společně s nájmem. Vyúčtování dodávky energií bude provedeno jednou ročně, vždy do 15 dní po skončení kalendářního roku na základě skutečného odběru.
3. Paušální cena za odvoz odpadu je stanovena na **300 Kč bez DPH měsíčně**, záloha na dodávku energií je stanovena na **6 000 Kč bez DPH měsíčně**, z toho 4 800 Kč bez DPH za dodávku elektrické energie a plynu a 1 200 Kč bez DPH za dodávku vody a stočné.
4. Zálohy na dodávku energií budou fakturovány v období od ledna do prosince každého kalendářního roku po dobu platnosti této smlouvy. Ke každé přijaté zálohové platbě je pronajímatel povinen vystavit daňový doklad k přijaté platbě. Ke dni 31.12. každého roku bude proveden odečet spotřeby energií a na základě skutečné spotřeby vystaven konečný daňový doklad s odečtem přijatých záloh.
5. Po provedení vyúčtování je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit, popřípadě snížit měsíční zálohu tak, aby odrážela průměrný odběr za uplynulý rok. Oznámení o změně výše záloh je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně.
6. Paušální poplatek za odvoz odpadu bude fakturován měsíčně spolu s nájmem prostor.
7. Poplatky za telefon a ostatní požadované služby je nájemce povinen hradit na základě vlastních vztahů s dodavateli, či poskytovateli požadovaných služeb.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je zejména povinen:

- řádně a včas platit pronajímateli sjednanou úhradu za nájem, paušální platby a zálohy na služby,
- užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu a hospodárně, předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení,
- chránit předmět nájmu před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na případnou hrozící škodu, dodržovat v předmětu nájmu hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy; při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, které se k užívání vztahují. S vnitřními předpisy pronajímatele byl nájemce včas a řádně seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Jsou-li s provedením uloženého opatření spojeny další náklady, nese tyto náklady nájemce. Pronajímatel se zavazuje nezatěžovat vnitřními předpisy nájemce nad míru nezbytně nutnou k zajištění řádné ochrany osob a majetku. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v předmětu nájmu a činnosti prováděné v předmětu nájmu musí být v souladu s právním řádem České republiky a českými normami (a to i pouze doporučenými) a podléhající písemnému schválení pronajímatele a dále příslušných státních orgánů, jestliže je takovéto schválení vyžadováno. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v předmětu nájmu je prováděno dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Za veškeré škody vzniklé v souvislosti s nedodržením povinností a pokynů tak, jak je stanoveno v tomto odstavci, odpovídá pouze nájemce.
- nést ze svého náklady drobných oprav a náklady spojené s užíváním prostoru,
- umožnit pracovníkům pronajímatele na jeho žádost přístup do pronajatého prostoru, jeho součástí a příslušenství za účelem údržby a oprav, kontroly účelu užívání a využití prostoru,
- v případě doručení výpovědi smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit nájemci pronajaté prostory, pokud se strany nedohodnou jinak,
- respektovat a nenarušovat provoz celého objektu a v rámci možností se přizpůsobit ostatním nájemcům
- nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do podnájmu, nebo provádět stavební úpravy, k nimž je zapotřebí stavebního povolení,
- nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přenechat prostor do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení nájemcem a tím umožnění užívání předmětných prostor třetími osobami považuje pronajímatel za podstatné porušení smlouvy,
- nájemce se zavazuje zabezpečit prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém prostoru protipožární opatření. Dále je povinen udržovat čistotu a pořádek.
- pronajímatel má nárok na náhradu, v případě škody způsobené nedodržením smluvních podmínek nebo porušením bezpečnostních předpisů.

2. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci prostor ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, ke kterému je prostor stavebně určen (kolaudován)
- provádět na svůj náklad pravidelnou údržbu a opravy budovy, mimo škody způsobené prokazatelně nájemcem,
- provádět pravidelné kontroly a revize rozvodů a zařízení, tvořících součást prostoru,

VIII. DOBA NÁJMU

1. Nájem počíná dnem 1. 1.2007 a sjednává se na dobu neurčitou.

2. Smlouvu o nájmu lze ukončit

- dohodou smluvních stran
- uplynutím sjednané doby
- výpovědí smluvní strany a to s 3-měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
- výpovědí smluvní strany a to s 1-měsíční výpovědní lhůtou a to v těchto případech

- nájemce užívá najatých prostor v rozporu s touto smlouvou

- nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s platbou nájemného

- nájemce, nebo osoby, které s ním prostor užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek

- nájemce přenechá, bez souhlasu pronajímatele, prostor do podnájmu

- nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí z. č. 89/2014 Sb. v platném znění a ostatními souvisejícími předpisy.

2. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné dohodou stran v písemné formě.

3. Nájemce souhlasí ve smyslu § 5, odst. 5 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění se zpracováním svých osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na dobu neurčitou, zejména pro účel uzavření této smlouvy.

4. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel, 1 vyhotovení nájemce.

5. Dosavadní smluvní ujednání se přijetím tohoto dodatku resp. úplného znění smlouvy ruší a smluvní strany prohlašují, že nemají vzájemných nevypořádaných práv a povinností.

6. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle Zákona č. 340/2015 Sb.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 12.2016

Ve Frýdku-Místku dne 14.11.2016

Za pronajímatele

Ing. Michaela Mahrová, DiS.

Přílohy:

příl.č.1 - půdorys INP

Za nájemce:

martin.ivo.koval

Jana Čapka 3093 s.r.o.
738 01 Frýdek-Místek
IČ 05505054 • DIČ CZ05505054

Martin Koval

Sporplex Frýdek-Místek s.r.o.
Na příkopě 3726
738 01 Frýdek-Místek
DIČ: CZ26823-1-15