

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání
uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Obec Bělkovice-Laštány

Sídlo : Bělkovice-Laštány 139, 78315 Bělkovice-Laštány

IČ : 00298654

zastoupena: Ing. Tomáš Němčic, starosta obce

tel.: 585 396 626, 602 776 606

email: nemcic@belkovice-lastany.cz

bank. spojení : ČSOB, a. s., č. účtu: 293542718/0300

(dále jen „Pronajímatel“)

Jiří Hemelka

Sídlo: Družební 717/15, 779 00 Olomouc

IČ: 06666418

tel.: 775 663 333

email: jirihemelka@seznam.cz

bank. spojení: 131-259420207/0100

(dále jen „Nájemce“)

I.

Předmět a vymezení předmětu smlouvy

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník mimo jiné Koupaliště v Bělkovicích-Laštanech, s hlavní budovou č. p. 304 - objekt občanské vybavenosti, na pozemku parc. č. 332, zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy bez. č. p. prodejního stánku – kiosku, na pozemku parc. č. 330/2, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parc.č. 330/1, sportoviště a rekreační plocha, včetně ostatních budov a příslušenství, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 k.ú. Laštány, obec Bělkovice-Laštány, okres Olomouc, přenechává Nájemci do užívání:

Označení	Název místnosti	Prostory pronájmu	Výměra	Roční nájemné
1.	Prodejní místnost – KIOSK bez č.p.	Budova bez č.p. stojící na pozemku parc. č. 330/2	76 m ²	
2.	Část pozemku – 330/1 – viz příloha	Pozemek parc. č. 330/1	264 m ²	
3.	Sociální zařízení v hlavní budově č.p. 304, soc zařízení mobilní	Budova (část budovy) s č.p. 304 stojící na pozemku parc. č. 332	23 m ²	
	Celková cena		363 m²	120.000,-Kč

Občerstvení na koupališti – KIOSEK včetně sociálního zařízení a přilehlé části pozemku – vše označené v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „Předmět nájmu“).

2. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat v souladu se svým živnostenským oprávněním (koncesí) pro obor pohostinství. Předmět nájmu se pronajímá pro účely prodeje občerstvení (alko, nealko, prodej rychlého občerstvení, kávy, zmrzliny, nanuků a cukrovinek, apod.)
 - a) na koupališti v době otevření koupaliště (při provozu pro koupaliště může být otevřen i prostor vymezený pro hosty zvenčí bez vstupu do areálu koupaliště)
 - b) mimo otevírací dobu koupaliště (při uzavření vstupu do areálu koupaliště pouze prostory přístupné zvenčí).
3. Pronajímatel prohlašuje, že Nájemci nezatajil skutečnosti, které by mohly negativně ovlivnit účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu sloužících podnikání. Předání Předmětu nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k provozu a účelu, pro který jsou pronajímány bude uskutečněno minimálně 5 dnů před otevřením provozovny, a to na základě předávacího protokolu. Nájemce oznámí v dostatečném termínu Pronajímateli skutečný termín otevření provozovny pro veřejnost.
4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu za účelem uvedeným ve smlouvě. Užívat Předmět nájmu k jinému účelu je Nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Zahájení nájmu 01.04.2023.
2. Ukončení nájmu 31.03.2026

III.

Nájemné za užívání Předmětu nájmu

1. Výše ročního nájemného činí 120.000,- Kč (slovy: jednostodvacet tisíc korun českých).
2. Nájemce se zavazuje nejpozději do 10 dnů po podpisu smlouvy uhradit ½ nájemného prvního roku pronájmu ve výši 60.000,-Kč, na účet Pronajímatele bank spojení ČSOB a.s., č. ú. 293542718/0300 na základě vystavené faktury (daňového dokladu) Pronajímatele. Pronajímatel bude zasílat faktury na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. emailem na adresu jirihemelka@seznam.cz . Druhou část nájmu v prvním roce je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 15.08. roku 2023. Další roky budou termíny platby ½ nájemného k 10.05. a k 15.08. daného roku.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že náklady na energie a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu nejsou zahrnuty do nájemného a budou řešeny následujícím způsobem:
 - Dodávky elektřiny zajistí Pronajímatel prostřednictvím svého dodavatele el. energie. Pronajímatel společně s Nájemcem zajistí zápis stavu podružného el. měřidla ke dni zahájení činnosti. Stav měřidel Pronajímatel (popřípadě zástupce Pronajímatele) rovněž zapíše za přítomnosti Nájemce vždy také k datu 01. 11. příslušného roku, v němž bude nájem dle této smlouvy trvat. Dle takto zjištěné skutečné spotřeby následně Pronajímatel vyúčtuje Nájemci náklady spojené s poskytnutými službami, a to dle skutečných nákladů na jejich poskytnutí, jak budou Pronajímateli vyúčtovány ze strany dodavatele služby. Vyúčtování nákladů na služby je Pronajímatel povinen Nájemci předložit nejpozději k 15.12. daného roku. Nájemce je povinen poskytnout nezbytnou součinnost.
 - Dodávky vody zajistí Pronajímatel prostřednictvím svého dodavatele vody, popřípadě sám

(vodovod je ve vlastnictví Pronajímatele). Pronajímatel společně s Nájemcem zajistí zápis stavu podružného vodoměru ke dni zahájení činnosti. Stav měřidel Pronajímatel (popřípadě zástupce Pronajímatele) rovněž zapíše za přítomnosti Nájemce vždy také k datu 01. 11. příslušného roku, v němž bude nájem dle této smlouvy trvat. Dle takto zjištěné skutečné spotřeby následně Pronajímatel vyúčtuje Nájemci náklady spojené s poskytnutými službami, a to dle skutečných nákladů na jejich poskytnutí, jak budou Pronajímateli vyúčtovány ze strany dodavatele služby, popřípadě sám vystaví. Vyúčtování nákladů na služby je Pronajímatel povinen Nájemci předložit nejpozději k 15.12. daného roku. Nájemce je povinen poskytnout nezbytnou součinnost.

- Nájemce je povinen zajistit na své náklady odvoz směsného komunálního odpadu vznikajícího z činnosti Nájemce v Předmětu nájmu specifikovaném v čl. I této smlouvy.
 - Náklady na stočné bude Pronajímatel vyúčtovat Nájemci na základě Smlouvy o odvádění a čištění odpadních vod, která bude uzavřena do 30 dní od převzetí Předmětu nájmu Nájemcem,
3. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu v dohodnuté výši 0,10% z dlužné částky za každý den prodlení a Nájemce je povinen takto vyúčtovanou pokutu Pronajímateli zaplatit.
 4. V případě prodlení Nájemce s úhradou za spotřebované el. energie Pronajímateli je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu v dohodnuté výši 0,10% z dlužné částky za každý den prodlení a Nájemce je povinen takto vyúčtovanou pokutu Pronajímateli zaplatit.
 5. V případě prodlení Nájemce s úhradou za odběr vody od Pronajímatele je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu v dohodnuté výši 0,10% z dlužné částky za každý den prodlení a Nájemce je povinen takto vyúčtovanou pokutu Pronajímateli zaplatit.

IV.

Práva a povinnosti Pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

1. Zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání.
3. Písemně oznámit Nájemci případné opravy či rekonstrukce budovy, pokud zasáhnou do Předmětu nájmu, a to nejméně 7 dnů předem dnem zahájení prací.
4. Zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek a instalací elektrorozvodů, vody, bleskosvodů, hasičských přístrojů, zabezpečit provozuschopnost vodovodního a případně vytápěcího rozvodu v Předmětu nájmu.
5. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.
6. Pronajímatel odpovídá za škodu vzniklou na movitých věcech ve vlastnictví Nájemce pouze tehdy, byla-li způsobena Pronajímatelem v důsledku porušení jeho povinností.
7. Za revize elektrických zařízení Předmětu nájmu mimo strojů a zařízení ve vlastnictví nájemce odpovídá Provozovatel.

8. Pronajímatel výslovně souhlasí s umístěním reklamních označení na Předmět nájmu, a to po předchozí domluvě o místě, ploše a typu umístění cedule.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

Nájemce je povinen:

1. Po dobu trvání nájmu umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení jejich kontroly, jen za přítomnosti Nájemce, a to dle předchozí písemné výzvy doručené Nájemci 7 dní předem.
2. Udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zejména dodržovat pořádek a čistotu v Předmětu nájmu.
3. Dodržovat veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy.
4. Provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, za což se zejména považuje: pravidelný úklid a kompletní čištění sociálního zařízení, podlah a vybavení Předmětu nájmu. Zajistit průchodnost kanalizačních odpadů WC a umyvadel. V případě zanesení ze strany Nájemce je povinen závadu odstranit na vlastní náklady. Nezajistí-li Nájemce včasné provedení běžné údržby a drobných oprav, má Pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění Nájemce na své náklady a požadovat od Nájemce náhradu těchto prokazatelných nákladů.
5. Oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav Předmětu nájmu, které má nést Pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu, jež nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou na Předmětu nájmu svým provozem nebo svými zaměstnanci. Nájemce je povinen v případě poškození na vlastní náklady a bez zbytečného odkladu uvést Předmět nájmu do předešlého stavu, není-li to možné, nahradit Pronajímateli způsobenou škodu v penězích.
7. Dodržovat zákaz kouření v Předmětu nájmu po dobu provozní doby koupaliště. Dále pak ve vnitřních prostorech po dobu platnosti smlouvy.
8. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele (rozhodnutím rady obce) dát pronajímané prostory, nebo jejich části do podnájmu třetím stranám.
9. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy, opravy, změny předmětu nájmu či investice bez písemného souhlasu Pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz prodejního kiosku vždy v provozní době koupaliště, tj. v době otevření koupaliště veřejnosti.
11. V prostoru areálu kiosku není povoleno parkování motorových vozidel. Pro Nájemce kiosku je povoleno parkování jednoho motorového vozidla v provozní době v místě vyhrazeném Pronajímatelem tak, aby byl ze strany Nájemce kiosku zajištěn průjezd areálem kiosku pro vozidla zásobování čistírny bazénové vody chemikáliemi a pro zajištění vjezdu záchranné služby, hasičů a policie.
12. Nájemce se zavazuje v Předmět nájmu zajišťovat na své náklady pouze drobné a běžné opravy Předmětu nájmu včetně, jeho součástí a příslušenství, pokud je toto vybavení součástí nebytových prostor a je vlastnictvím Pronajímatele. Za, drobnou či běžnou opravu se považuje oprava, jejíž náklady dosáhnou nejvýše částky 10 000,-Kč bez DPH. Za běžnou či drobnou opravu se nepovažují opravy zařízení (či jiných součástí a příslušenství Předmětu

nájmu) uvedené v čl. IV. odst. 4 této smlouvy. Opravy, které není povinen zajišťovat Nájemce ve smyslu tohoto odstavce, je povinen zajišťovat Pronajímatel.

13. V případě prodloužení provozní doby kiosku z důvodu konání mimořádné akce, je třeba konání této akce projednat předem s Pronajímatelem.
14. Pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu zajistí Nájemce.
15. Umožnit kontrolu Předmětu nájmu Pronajímatelem za přítomnosti Nájemce po předchozí písemné informaci doručené Nájemci 7 dní předem.

XI.

Ukončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. II této smlouvy.
2. Nájem lze dále kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí.
3. Pronajímatel i Nájemce mohou nájem vypovědět pouze z důvodů uvedených zákonem.

XII.

Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvlášť dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmět nájmu vyklidí.
2. Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následujícím po skončení nájmu.
3. Při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Nájemcem Pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

XIII.

Ostatní práva a povinnosti stran

1. Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

IX.

Rozhodčí doložka

1. 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 jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

XIV.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze stran obdrží po jednom.
3. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.
5. Smlouva byla schválena Radou obce Bělkovice-Lašťany č. 5/2023 dne 15.03.2023.

V Bělkovicích-Laštanech:

Jiří Hemelka
Nájemce

Obec Bělkovice-Lašťany
Ing. Tomáš Němčic, starosta obce
Pronajímatel

Příloha
Situace předmětu nájmu