**Smlouva o nájmu prostor**

**č. 1 / 2024 / ZS**

**CPA DELFÍN, příspěvková organizace**

Slovácké nám. 2377

688 01 Uherský Brod

IČO: 71177108 DIČ:CZ71177108

zapsaná: OR KS Brno, oddíl Pr., vložka 1318

bankovní spojení: KB Uherský Brod

číslo účtu: 27-9991910267/0100

zastoupené: Mgr. Vlastimilem Šmídem - ředitelem

(dále jako pronajímatel) na straně jedné

a

(dále jako nájemce) na straně druhé

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník) smlouvu o nájmu prostor.

1. **Předmět smlouvy**
2. Předmětem této smlouvy je nájem prostor a poskytování služeb v souvislosti s užíváním nebytových prostor za podmínek dále stanovených. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zřizovací listiny ze dne 10.6.2003 má od zřizovatele Města Uherský Brod ve správě od 1.5.2008 budovu č.p. 703 (zimní stadion) v k.ú. Uherský Brod včetně příslušenství tvořící vedlejší stavby a venkovní úpravy a dále soubory movitých věcí.
3. Pronajímatel je oprávněn v rámci své doplňkové činnosti, pronajímat nebytové prostory.
4. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve vstupní pravé severní části budovy o celkové výměře 137, m2 : sklad, chodba, předsíň, WC muži, ženy, WC personál (vstupní levá severní část budovy), to vše za účelem provozování restaurace, dále nebytové prostory v západní části budovy o celkové výměře 23 m2 - za účelem provozování bufetu. Uvedené nebytové prostory se pronajímají nájemci vyklizené, vybavené topnými a osvětlovacími tělesy, případně příslušnou technologií a to vzduchotechnikou. Smluvní strany potvrzují, že nájemce na své náklady dodal do nebytových prostor věci, které jsou uvedeny v příloze této smlouvy. Nebytové prostory se nájemci pronajímají k provozování činností dle živnostenského oprávnění: hostinská činnost.
5. Smluvní strany prohlašují a podpisem této smlouvy potvrzují, že pronajaté prostory se nachází ve stavu, jak je popsán v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.
6. **Doba trvání nájmu**
7. Nájem se sjednává na dobu určitou 7 let, počínaje dnem 1.10.2024.
8. **Výše a způsob úhrady za nájem**
9. Cena nájmu za místnosti dle bodu I. je mezi stranami stanovena dohodou a činí v hlavní sezónu září - březen ……Kč/měsíc a mimo sezonu duben – srpen….Kč/měsíc.
10. Nájemné je splatné měsíčně zpětně na základě daňového dokladu do data splatnosti faktury. V případě nedodržení termínu je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.
11. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného o inflační přirážku podle míry inflace za předcházející kalendářní rok, oficiálně vyhlášené příslušným státním orgánem, a to za podmínky, že došlo ke zvýšení cen nebo nákladů přímo ovlivňujících výši dohodnutého nájemného.

**IV. Poskytované služby a jejich cena**

1. Po dobu trvání nájmu bude pronajímatel poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Cenu služeb stanoví smluvní strany dohodou tak, že za dodávku elektrické energie a vody zaplatí pronajímatel dle skutečné spotřeby zjištěné na příslušných měřidlech, za ostatní služby uhradí paušální částku níže uvedenou.

Služba restaurace:

vytápění nebytových prostor – dodávka tepla paušál 2.600,--Kč

dodávka vody – teplé, studené, stočné dle spotřeby

dodávka elektrické energie dle spotřeby

Služba bufet:

vytápění nebytových prostor – dodávka tepla paušál 270,--Kč

dodávka vody – teplé, studené, stočné paušál 90,--Kč

dodávka elektrické energie paušál 330,--Kč

1. Cena za poskytované služby je splatná měsíčně zpětně na základě daňového dokladu do data splatnosti faktury. V případě nedodržení termínu je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

**V. Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce prohlašuje a podpisem smlouvy stvrzuje, že pronajaté nebytové prostory bude užívat pouze k účelům dle předmětu smlouvy a v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě.
  2. Nájemce je oprávněn vybavit si pronajaté prostory na své náklady vnitřním zařízením (nábytkem a technologickým zařízením) a je povinen po ukončení nájmu nebytový prostor od těchto zařízení vyklidit, pokud se strany nedohodnou jinak.
  3. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajímaném prostoru s výjimkou běžného opotřebení odpovídajícího danému opotřebení. Nájemce provede nutné drobné úpravy pronajatého nebytového prostoru svým nákladem a v souladu s příslušnými předpisy. Všechny úpravy musí být odsouhlaseny s pronajímatelem, který v případě větších, nikoliv běžných úprav, k nim udělí souhlas písemně nebo stanoví podmínky, za nichž bude souhlas udělen. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
  4. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo vstupu do objektu a do pronajatých prostor po dobu 24 hodin denně. Toto právo se vztahuje též na pracovníky, spolupracovníky či obchodní partnery nájemce. Nájemce se však zavazuje, že nebude vstupovat bez povolení do ostatních prostor v objektu pronajímatele. Zároveň bude vždy uzamykat propojovací vstup mezi restaurací a zimním stadionem (chodba ke kanceláří ) po ukončení denního provozu ZS dle aktuálního rozpisu. Pokud je ZS mimo provoz nebo v daný den není pronájem, propojovací dveře mezi restaurací a ZS budou uzamčeny.
  5. Nájemce bere na vědomí, že v případě rekonstrukce prováděné pronajímatelem, je povinen to trpět i za cenu, že by to bránilo jeho provozu. Pronajímatel se zavazuje nájemci oznámit počátek provádění rekonstrukce nejméně 1 měsíc před jejím započetím.
  6. Nájemce bude provozovat svou činnost v pronajatých prostorách v souladu s platnými zákony ČR a za podmínek schválených OHS.
  7. Nájemce se zavazuje zajistit dodržování pravidel bezpečnosti a ochrany zdraví u všech osob zdržujících se s jeho vědomím v pronajímaných a společně užívaných prostorách a nenarušovat svou činností řád celého objektu. Nájemce se zavazuje dodržovat všechna protipožární opatření pro užívaný objekt dle zpracované dokumentace platné pro celý areál zimního stadionu.
  8. Nájemce se tímto zavazuje, že bude dodržovat všechna nařízení vydaná pronajímatelem, platná pro všechny objekty areálu pronajímatele (např. všeobecný zákaz kouření mimo vyhrazených míst).
  9. Nájemce bude při své činnosti dodržovat provozní řád zimního stadionu, který mu byl předán, pokyny pronajímatele k odstranění nedostatků a podmínky stanovené touto smlouvou.
  10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nemá pojištěno zařízení, které je vlastnictvím nájemce. Pojištění vlastního zařízení a činností si hradí nájemce dle vlastního uvážení na vlastní náklady.
  11. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy, které jsou zaviněně způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v objektu či nebytovém prostoru s jeho vědomím nebo souhlasem.
  12. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor bez souhlasu pronajímatele do podnájmu jinému (třetí osobě).
  13. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli v termínu splatnosti platbu za pronájem a za poskytované služby.
  14. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází nebytové prostory.
  15. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, ke kterým dal pronajímatel souhlas a to nejpozději do 7 dnů po skončení nájmu.
  16. Svoz komunálního odpadu si nájemník zajišťuje sám na vlastní náklady.
  17. Nájemce má k dispozici klíče od hlavního vstupu ZS a vstupních dveří do pravé části (chodba ke kanceláři ZS) pouze pro účely zásobování restaurace.

18. Nájemce je povinen při podpisu smlouvy zaplatit pronajímateli jistinu ve výši 10.000 Kč, jistina bude vrácena po skončení nájmu.

19. Provoz restaurace je celoroční, provoz bufetu je sezonní (bufet lze provozovat pouze po dobu provozu zimního stadionu, tj. po dobu sezony s ledovou plochou a inline plochou a poskytovat služby vázané na tuto sportovní činnost)

**VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel předá nájemci uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém k provozování činností dle této smlouvy.
2. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu včetně vnitřního zařízení a vybavení na vlastní náklady podle obecných kritérií. Pojištění věcí vnesených je věcí nájemce.
3. Pronajímatel má náhradní klíč uschovaný v zapečetěné obálce pro případ havarijní situace.
4. V případě rekonstrukce prováděné pronajímatelem bude vždy provedena dohoda obou stran k zabezpečení rekonstrukce, při níž bude snahou pronajímatele najít nejméně poškozující řešení pro nájemce. Pokud rekonstrukce bude trvat déle než 31 dnů a bude úplně zrušen provoz restaurace a bufetu nebude účtováno nájemné za následující měsíc.
5. Pronajímatel je oprávněn vstoupit po předchozí dohodě s nájemcem do pronajatých nebytových prostor spolu s nájemcem, jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly těles ústředního otápění, elektrického nebo vodovodního vedení, jestliže je toho za potřebí.
6. Pronajímatel je oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do pronajatých nebytových prostor i mimo výše stanovenou pracovní dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to bude vyžadovat náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.

**VII. Zvláštní a závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Nájemní vztah a platnost smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán. Před uplynutím této doby nájem a platnost smlouvy může zaniknout dohodou obou smluvních stran v písemné formě nebo výpovědí pronajímatele nebo nájemce z důvodů uvedených dle občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájemní poměr rovněž končí zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce nebo zánikem předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce nezaplatí sjednanou cenu za nájem a služby nejpozději do 10. dne po termínu, který je sjednán jako termín placení nájemného a služeb. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem následujícím po dnu doručení písemného odstoupení od smlouvy.
3. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Uherském Brodě dne

------------------------------------- ------------------------------

pronajímatel nájemce