

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Letohrad

Václavské nám. 10, 561 51 Letohrad
jehož jménem jednají starosta města pan Petr Fiala
a první místostarosta města pan Martin Hatka
IČ: 00279129
DIČ: CZ00279129
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
účet číslo: 35-3032120297/0100
(dále jen **pronajímatel**)

a

Josef Kožušník

nar. 11.1. 1972, r.č.: 720111/5515, bytem Mírové sady 653, 561 51 Letohrad, fyzická osoba
podnikající na základě živnostenského listu č.: MUZBK-284/2017/ZIV//CERM-2/1
vydaného dne 5.1. 2017 Živnostenským úřadem v Žamberku
IČ: 05684668
DIČ : CZ7201115515

Bankovní spojení: MONETA
účet číslo: 214638093/0600
(dále jen **nájemce**)

(společně dále také „**smluvní strany**“)

tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“)

I.

Prohlášení o vlastnictví

Pronajímatel je výlučným vlastníkem staveb a zařízení, které tvoří provozovnu koupaliště a restaurace v Letohradě, ul. Požárníků (vlastnictví zapsáno v katastru nemovitostí vedeném pro obec a k. ú. Letohrad, Katastrálním úřadem v Ústí nad Orlicí).

Provozovna koupaliště a restaurace na pozemkových parcelách číslo 548/2, 548/5, 548/6, 548/7, 548/16, 548/19, 548/20, 548/21, 548/22, 548/23, 548/24, 548/25, 548/26 a 548/27 a stavebních parcelách číslo 1624/1, 1624/2, 862 a 863, je napojena na vodu, kanalizaci a elektrorozvod nízkého napětí se samostatným měřidlem odběru elektrické energie. Uvedené

pozemky jsou ve vlastnictví města Letohrad s výjimkou stavebního pozemku parcelní číslo 1624/2, jehož převod od Státního pozemkového úřadu na Město Letohrad se řeší.

Z hlediska obecného zájmu je žádoucí, aby byl zajištěn provoz koupaliště a restaurace s náležitou odbornou péčí, kterou je schopen zajistit nájemce. Proto je uzavírána při vzájemném konsensu stran tato smlouva. Provozovna koupaliště a restaurace je v okamžiku vzniku nájmu zcela způsobilá k provozování v souladu se všemi předpisy, které se dotýkají veřejných koupališť a zařízení veřejného stravování. Nájemce prohlašuje, že má způsobilost k řádnému provozování předmětu nájmu.

II.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem provozovny koupaliště a restaurace včetně veškerého příslušenství k tomuto objektu k zabezpečení komplexního a odborně vedeného provozu městského koupaliště a restaurace v Letohradě (dále "předmět nájmu"). Restaurace včetně kuchyně a výčepu je vybavena základními vybavovacími předměty a nezbytnými předměty sanitárního charakteru a je plně způsobilá plnit sjednaný účel nájmu (seznam předmětů bude uveden v předávacím protokolu, který bude sepsán při podpisu této smlouvy). Touto smlouvou se tedy pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věci uvedené v článku I. této smlouvy, které tvoří provozovnu koupaliště a restaurace v Letohradě, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III.

Doba pronájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.6. 2019. Od tohoto data vzniká nájemci povinnost platit nájemné.

IV.

Výše a splatnost nájemného

Za poskytnutí předmětu nájmu dle části I. smlouvy přísluší pronajímateli roční nájemné ve výši 130 892 Kč (slovy stotřicetisíc osm set devadesát dva korun českých) + DPH. Pronajímatel se v souladu s § 56a odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů rozhodl, že u nájmu dle této smlouvy se uplatní DPH v zákonné výši.

Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví smlouvy, na základě faktury vystavené finančním odborem úřadu města a to ve 4 pravidelných rovnoměrných splátkách, vždy do patnáctého dne prvního měsíce čtvrtletí, za které je nájemné placeno.

Z důvodu rekonstrukce koupaliště v roce 2019 bude nájemci poskytnuta sleva ve výši 30% z celkové částky nájemného za rok 2019.

Strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně s účinností od 1. března zvýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázanou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen sdělit bez zbytečného odkladu nájemci. O zvýšení nájemného rozhoduje svým usnesením Rada města Letohradu. O zvýšení nájemného bude vyhotoven písemný dodatek této smlouvy.

V případě neplnění peněžního závazku (úhrada nájmu v době splatnosti), zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení.

Úhradu za dodávku vody, vyvezení septiku, odvoz pevného domovního odpadu a dodávku elektrické energie, jakož i veškeré telekomunikační poplatky hradí nájemce samostatně podle smlouvy s dodavateli ze svého.

V.

Správa svěřeného majetku

Rozsah nutných oprav a způsob jejich financování bude vždy na sezónu projednán nájemcem s pronajímatelem. Do konce příslušného kalendářního roku předloží nájemce pronajímateli přehled nezbytných oprav a návrh potřebných investic v areálu, které bude nutno v následujícím roce, pro zajištění funkčnosti vlastních bazénů do začátku následující letní sezóny, provést. K případným stavebním úpravám v areálu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Nedojde-li k dohodě stran o financování oprav, přestože stav předmětu nájmu bude opravy vyžadovat, mohou obě smluvní strany od této smlouvy odstoupit.

VI.

Povinnosti a práva nájemce, odpovědnost za škody

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy.

Nájemce se zavazuje na své náklady provádět:

- běžnou údržbu veškerého zařízení, vybavení a dalších součástí předmětu nájmu (např.: pravidelnou údržbu všech nátěrů podle aktuálního stavu).
- rozsah a provedení prací pro zprovoznění koupaliště budou řešeny vzájemnou dohodou
- nátěry bazénů budou řešeny podle bodu V. této smlouvy.
- údržbu zeleně /pravidelné sečení všech travnatých ploch jak v areálu koupaliště, tak s koupalištěm a parkovištěm souvisejících.
- ošetřování křovin a stromů, tak jak to jednotlivé druhy vyžadují. Součástí údržby zeleně je i pravidelné zavlažování.
- úklid všech prostor a zařízení včetně přilehlých prostor a nepřetržité udržování čistoty a hygieny koupaliště dle hygienických norem.
- práce spojené se zabezpečením každodenního chodu technologických zařízení /obsluhu, prohlídky a údržbu/.
- dohled nad bezpečností a chováním návštěvníků dle provozního řádu.
- zabezpečení zařízení po skončení letní sezóny, a to nejpozději do 30. 10. běžného roku /týká se veškerých zařízení a rozvodů proti účinkům mrazu, vlhka, sněhu a zvýšení hladin podzemních vod/.
- dodržování technologických a provozních postupů u všech zařízení v areálu
- příprava zařízení na letní sezónu, přezkoušení činnosti a spolehlivosti všech zařízení a jejich zprovoznění, úklid, údržba zeleně - musí být provedeno nejpozději do 31. 5. běžného kalendářního roku (pokud nájemce neprokáže zásah vyšší moci).
- zajistit poskytování zdravotní první pomoci v době provozování koupaliště.
- plně hradit veškeré provozní náklady předmětu nájmu.
- určit a vyvěsit provozní doby a zodpovědné osoby.
- zajistit na své náklady pojištění výkonu výše uvedených činností.
- v případě pojistné události na předmětu smlouvy je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele.

- zajistit před otevřením koupaliště pro veřejnost na své náklady odbornou způsobilost pro obsluhu některých zařízení /chlorace/ nebo výkon některých činností /plavčíci/.
- vést deníky technologických procesů, evidence stavu vody a to nejméně v rozsahu dle rozhodnutí okresního hygienika.
- nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor na požádání.
- po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět pronájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Prostory restaurace musí předat vymalované.
- v návaznosti na čl. V. této smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli podrobnou specifikaci materiálů potřebných pro zprovoznění vlastních bazénů v následující sezóně a zajistit vlastní realizaci prací spojených se zprovozněním. Specifikace materiálů (zajišťuje pronajímatel) a prací (zajišťuje nájemce) spojených se zprovozněním budou dohodnuty mezi nájemcem a pronajímatelem
- do 30. 10. kalendářního roku předloží nájemce pronajímateli přehled o počtu návštěvníků (jak dospělých, tak osob do 18 let věku) za ukončenou sezónu

Drobné opravy předmětu nájmu, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v provozovně sám nebo ti, jimž vstup umožní. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání koupaliště, anebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jiné podstatné změny v provozovně bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy v provozovně a jiné podstatné změny pouze se souhlasem nájemce, přičemž tento souhlas lze odeprít pouze z vážných důvodů. Provádí-li ovšem pronajímatel takové úpravy na příkaz orgánu státního stavebního či hygienického dohledu, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce přejímá s touto smlouvou plnou odpovědnost a odpovídá v plné výši za škody vzniklé jeho činností při využívání předmětu této smlouvy a za škody způsobené na majetku a zdraví třetím osobám, zejména pak přejímá odpovědnost za dokonalý technický stav veškerých zařízení, které dle této smlouvy provozuje a za veškerou činnost prováděnou třetími osobami při zajištění předmětu této smlouvy.

Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv v sousedství objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních vlastnických, nájemních a užívacích práv obyvatel v okolí pronajatého objektu nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Při provozování

akcí spojených s hudební produkcí je věcí nájemce splnění veškerých náležitostí, které se týkají práv autorů a výkonných umělců, včetně dodržení ostatních zákonných norem.

Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni **1. 6. 2019**, a to v řádném stavu. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, bude sepsáno v písemném předávacím protokolu, který bude obsahovat soupis veškerého předávaného majetku (věcí movitých i nemovitých), jeho fotodokumentaci, revize elektřiny, plynu a hromosvodů. Tento předávací protokol podepíší zástupce pronajímatele a nájemce.

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

Povinností pronajímatele dle ustanovení čl. VIII. této nájemní smlouvy není zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, jakož i odvoz odpadků a telekomunikačních služeb. Tyto si zajistí nájemce samostatně.

Pronajímatel prostřednictvím jím pověřené osoby je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce [spolu s nájemcem] v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 12,00 hod. do 20,00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu dle této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Nájemce souhlasí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Náhradní klíče budou uloženy u pronajímatele ve schránce, která bude zapečetěna nájemcem.

Pronajímatel nezabezpečuje úklid a čistotu přístupových cest k objektu pronajatého prostoru, jakož i přístupu do domu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, tento úklid se zajistí nájemce sám a to tak, aby mohl nerušeně užívat předmětu nájmu v souladu s účelem jeho užívání.

V návaznosti na čl. V. této smlouvy je pronajímatel povinen na své náklady zajistit materiály specifikované dodatkem k této smlouvě.

VIII.

Ostatní ujednání

Jakýkoliv podnájem může nájemce uzavřít pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy restaurace (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Pojištění vnitřního vybavení pronajatého objektu, včetně pojištění rizik vyplývajících z provozu zařízení, které bude v pronajatých nebytových prostorech provozováno je věcí nájemce.

IX.

Ukončení smluvních vztahů

Tuto smlouvu na dobu neurčitou lze ukončit výpovědí, nebo písemnou dohodou smluvních stran. Výpověď může být podána jak pronajímatelem, tak nájemcem bez udání důvodu. Výpovědní doba činí v tomto případě 12 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. V případě podstatného porušení smlouvy nájemcem činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena nájemci.

Za podstatné porušení smlouvy nájemcem je považováno jednání, které vede k poškozování majetku ve vlastnictví města nebo svědčí o nedostatečné odborné péči a neschopnosti provozovat řádně předmět nájmu.

Podstatným porušením smlouvy a důvodem pro její výpověď s výpovědní dobou 1 měsíce je i prodlení s placením nájemného po dobu delší než 1 měsíc po splatnosti.

Ztratí-li nájemce způsobilost k provozování předmětu nájmu, zanikají vztahy touto smlouvou založené dnem, který následuje po dni, kdy se nájemce o ztrátě způsobilosti dověděl a ten je povinen o takové situaci neprodleně vyrozumět pronajímatele a předat mu předmět nájmu do pěti pracovních dnů.

X.

Závěrečná ustanovení

Pronajímatel i nájemce shodně konstatují, že předmět nájmu, jeho příslušenství a zařízení a soubory movitých věcí jsou předávány ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

Smlouvu lze měnit pouze písemnými a číslovanými dodatky. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana. Platnost smlouvy nastane dnem jejího podpisu, účinnost smlouvy nastává dne 1.6. 2019. Obě smluvní strany svým podpisem potvrzují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a všechna ustanovení jsou s jejich vůlí v naprostém souladu.

Práva a povinnosti účastníků této smlouvy, která nejsou v této smlouvě výslovně upraveny, se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Záměr pronájmu byl schválen usnesením Rady města č.198/2019 ze dne 24.4. 2019 a zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Letohrad dne 25. 4. 2019.

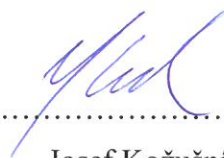
Uzavření Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání schválila Rada města Letohrad dne 15. 5. 2019 usnesením č. 222/2019.

V Letohradě dne 28.5. 2019

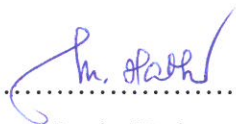
V Letohradě dne 28.5. 2019



Petr Fiala
Starosta města
Za pronajímatele



Josef Kožušník
Nájemce



Martin Hatka
1.místostarosta města
Za pronajímatele

