

245/LF/2014



Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2302 a násl zákona č. 89/2012 Sb. o nájmu nebytových prostor

mezi:

Obchodní jméno: **Podkrušnohorský zoopark Chomutov, příspěvková organizace,**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl Pr, vložka 627
Sídlo: Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
Zastoupení: Bc. Iveta Rabasová, ředitelka
IČO: 00379719
DIČ: CZ00379719
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní jméno: **CASA CV, s.r.o.**
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl C, vložka 23860
Jednatel: Václav Kordulík
Sídlo: Březenecká 4689, 430 04 Chomutov
IČO: 27312437
Telefon: XXXXXXXXXXXX
(dále jen nájemce)

I. Prohlášení

Smluvní strany výše uvedené uzavírají smlouvu o nájmu věci, a to budovy restaurace **U Pratura**, včetně ubytovacích prostor, postavené na pozemku č. parc. 4753/1, k. ú. Chomutov I, s tím, že nájemce je oprávněn dotčené nemovitosti užívat ke své podnikatelské činnosti, k níž je ke dni uzavření této smlouvy o nájmu věci oprávněn, tedy k provozování restaurace.

II. Nájemné

1) Nájemce je oprávněn užívat předmětné nemovitosti za roční nájemné, které se sjednává ve výši: **120.000,- Kč ročně** (slovy: *jednostodvacettisíkorunčeských*). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách do 25. dne předchozího kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nebo hotově v pokladně pronajímatele.

Nájemné bude hrazeno dle tohoto splátkového kalendáře:

Leden	=	10.000 Kč
Únor	=	10.000 Kč
Březen	=	10.000 Kč
Duben	=	10.000 Kč
Květen	=	10.000 Kč
Červen	=	10.000 Kč
Červenec	=	10.000 Kč
Srpen	=	10.000 Kč
Září	=	10.000 Kč
Říjen	=	10.000 Kč
Listopad	=	10.000 Kč
Prosinec	=	10.000 Kč

Celkem za rok = 120.000 Kč (slovy: jednostodvacettisíckorunčeských)

2) Smluvní strany sjednávají, že nebude-li nájemné zaplacen do dne jeho splatnosti, sjednávají právo pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení. Dále sjednávají právo pronajímatele okamžitě odstoupit od smlouvy.

3) Odstoupením od smlouvy není dotčena povinnost zaplatit nájemné za dobu do odstoupení od smlouvy.

4) Výše nájemného se může každoročně bez dalšího ujednání zvýšit o úředně oznámenou míru inflace, s tím, že povinnost platit takto zvýšené nájemné vzniká dnem, kdy pronajímatel oznámí toto zvýšení nájemci.

5) Součástí sjednaného nájemného není úhrada za odběr plynu, elektřiny a vody. Tyto úhrady platí nájemce k rukám pronajímatele zvlášť. Elektrickou energii a vodné, stočné a plyn bude nájemce hradit měsíčně na základě samostatného vyúčtování. Platba proběhne bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u [REDACTED], nebo hotovostně v pokladně pronajímatele. Pronajímatel je povinen 1x měsíčně provádět odečet stavů.

6) Nájemce je povinen zajistit si proškolení všech zaměstnanců na tomto objektu z BOZP a PO.

7) Odpad bude nájemce ukládat do kontejneru za správní budovou pronajímatele, za tuto službu bude platit pronajímateli 300,- Kč (slovy: třistakorunčeských) měsíčně. Tato částka bude splatná nejpozději do každého 15. dne příslušného měsíce. Platba proběhne stejným způsobem jako platba nájemného. Smluvní strany sjednávají, že nebude-li poplatek zaplacen do dne jeho splatnosti, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Smluvní strany sjednávají právo pronajímatele na zvýšení poplatku za odvoz odpadu dle skutečných nákladů na odvoz a likvidaci odpadů.

Dále sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy na odvoz odpadků. Pronajímatel si vyhrazuje právo každoročního případného navýšení poplatku dle skutečných nákladů na odvoz a likvidaci odpadů.

Smluvní strany se dohodly, že vlastníkem a původcem odpadu ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb, o odpadech, je pronajímatel, a to od okamžiku uložení odpadu do příslušného kontejneru. Pronajímatel prohlašuje, že má se společností Marius Pedersen a.s. uzavřenou platnou a účinnou smlouvu o svozu odpadu.

III. Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen:

- a) Nést ode dne podepsání smlouvy o nájmu náklady spojené s užíváním předmětu smlouvy, hradit veškeré škody na majetku. Řádně, tedy včas a v plném rozsahu provádět na své náklady veškeré opravy na předmětu nájmu, a to do výše 10.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Opravy převyšující tuto částku je nájemce povinen vždy předem nahlásit pronajímateli, pokud tuto povinnost nesplní, nese odpovědnost za případné škody způsobené tím pronajímateli.
- b) Udržovat pronajaté prostory v trvale dobrém stavu a zavazuje se po skončení smlouvy je v řádném stavu odevzdat.
- c) Zajistit úklid nepořádku na přilehlých prostranstvích, který vznikl v souvislosti s provozováním zařízení.
- d) Po skončení smlouvy odstranit a převzít zařízení a věci, které pořídil vlastním nákladem, a které sloužily pouze jeho činnosti.
- e) Dodržovat vyhlášku města Chomutova vymezující návštěvní řád a ochranu PZOO Chomutov, dodržovat obecné předpisy BOZP a PO a dodržovat jakékoli další obecně závazné vyhlášky města Chomutova a jiné právní předpisy obecně platné týkající se činnosti, kterou bude v a na předmětu nájmu provozovat.

Nájemce se zavazuje:

- a) Že provozem restaurace a jejím zásobováním nebude docházet k poškozování travnaté plochy a ostatní zeleně.
- b) Že změny interiéru restaurace budou předem projednány a odsouhlaseny pronajímatelem.
- c) Zajišťovat celoroční stravování zaměstnanců PZOO hrazené formou stravenky PZOO v hodnotě 70,- Kč ve skladbě hlavního menu (polévka, hlavní chod, nápoj), v době od 11 do 12 hodin.
- d) Respektovat případné uzavření smlouvy mezi pronajímatelem a jiným subjektem na prodej určitého druhu zboží či potravin v celém areálu PZOO Chomutov.
- e) Pronajímané prostory nepronajímat jiným právnickým či fyzickým osobám bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele.
- f) Neumožnit v pronajatých prostorách umístění jakýchkoliv zvířat nacházejících se v jeho vlastnictví nebo ve vlastnictví třetích osob.

IV. Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel umožní nájemci užívání přístupových cest k objektu v době trvání nájmu.

V. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností **od 1. 4. 2017**. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1) Výpovědní doba se sjednává na tři měsíce a počíná běžet dnem, kdy bude tato výpověď doručena. Toto neplatí, pokud pronajímatel vypoví písemně tuto smlouvu pro její porušení. Pro tento případ se sjednává výpovědní lhůta jeden měsíc.

2) Doručování všech písemností se provádí formou doporučených listovních zásilek na poslední známou adresu smluvních stran vyplývající z nájemní smlouvy. Za den doručení se považuje také den, kdy smluvní strana, již byla zásilka určena, tuto odmítla převzít. V případě, že doporučená zásilka musela být pro nemožnost doručení uložena na poštovním úřadě, považuje se za den doručení poslední den odběrní lhůty dle poštovního věstníku.

3) Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla u právnických osob, nebo změnu adresy u fyzických osob. Pokud z důvodu nesplnění uvedené povinnosti nebude možnost doručit nájemci doporučenou poštovní zásilku, bere nájemce na vědomí negativní důsledky spojené s touto skutečností.

4) Pro případ prodlení s řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení smluvního vztahu sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení. Toto ujednání nemá vliv na právo pronajímatele na náhradu škody. Současně smluvní strany sjednávají právo pronajímatele, v případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, vstoupit do předmětu nájmu, a to i za podmínky vyvrtání zámku vstupních dveří, vyklidit předmět nájmu, uvést jej do původního stavu a uskladnit věci nájemce ve svých prostorách nebo prostorách třetího subjektu, přičemž veškeré náklady s tímto spojené uhradí nájemce do 5 dnů ode dne zaslání výzvy pronajímatele k náhradě dané škody a nákladů. Pokud tak neučiní, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení.

VII. Závěrečná ustanovení

1) Smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemci nevzniká právo na v případě ukončení nájemního vztahu na vyplacení jakékoli částky od pronajímatele, o kterou případně svými investicemi zhodnotil předmět nájmu. Takováto investice, resp. zhodnocení předmětu nájmu, zůstává ve vlastnictví pronajímatele.

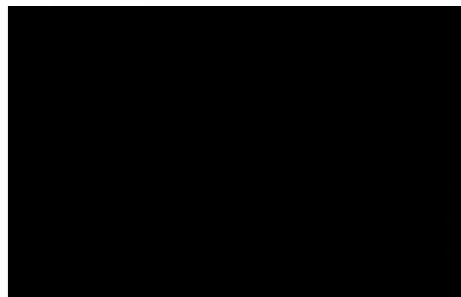
2) Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně, dodatkem k této smlouvě. Ostatní smluvní náležitosti budou upraveny přílohami, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

3) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodomyšlné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Chomutově dne 23.9.2014



za nájemce
CASA CV, s.r.o.
Václav Kordulík, jednatel



za pronajímatele
Podkrušnohorský zoopark Chomutov, p.o.
Bc. Iveta Rabasová, ředitelka

Příloha č. 1 – Všeobecné smluvní podmínky o nájmu

(Ke smlouvě o nájmu restaurace U Pratura ze dne 23. 3. 2017)

1. Předmět a účel nájmu

1.1.

Pronajímatel smlouvou o nájmu prostor (dále jen smlouva) přenechává nájemci k úplatnému užívání a nájemce do úplatného užívání od pronajímatele přejímá v souladu s těmito „Všeobecnými smluvními podmínkami o nájmu“ (dále jen Všeobecné podmínky): prostory situované v areálu PZOO Chomutov, specifik. v nájemní smlouvě.

1.2.

Pronajímané prostory jsou určeny výlučně k provozování podnikatelské činnosti na základě živnostenských oprávnění nájemce platných v den uzavření smlouvy a v souladu se smlouvou. Živnostenské oprávnění nájemce je nedílnou přílohou smlouvy (dále jen přílohou smlouvy).

1.3.

Podrobná specifikace pronajatých a souvisejících prostor, jejich číselné označení, prostorové umístění a výměra jsou zakresleny v technických výkresech.

2. Práva a povinnosti smluvních stran

2.1.

Pronajímatel se zavazuje:

2.1.1.

Pokud nájemce řádně a včas splní všechny své povinnosti, jež mu vyplývají ze smlouvy, umožnit nájemci přístup a užívání pronajatých prostor bez zásahů pronajímatele, s výjimkou případů stanovených smlouvou.

2.1.2.

Umožnit přístup do pronajatých prostor a jejich užívání dle odst. 2.1.1. a to jak nájemci, jeho zaměstnancům, tak i dodavatelům a zákazníkům, a to v době stanovené provozním řádem Podkrušnohorského zooparku Chomutov. To vše po celou dobu trvání nájemního vztahu s ohledem na požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví a majetku, které určí pronajímatel.

2.1.3.

Poskytnout nájemci služby uvedené v příloze, která je nedílnou součástí smlouvy, přičemž jiné služby, než uvedené v příloze smlouvy není pronajímatel nájemci povinen poskytovat.

2.1.4.

Provádět nezbytné opravy, rekonstrukce a prohlídky v pronajatých prostorách tak, aby byl nájemce rušen v co nejmenší možné míře, vždy po předchozím oznámení učiněném nejméně tři pracovní dny dopředu, a bude-li na tom nájemce trvat, za přítomnosti nájemce či jím pověřené osoby. To platí za předpokladu, že se v konkrétním případě nebude jednat o havárii, případně o zásah směřující k odstranění nebezpečí vzniku majetkové škody.

Dále pronajímatel bude každoročně zajišťovat na náklady nájemce revize a revizní opravy elektrické a plynové instalace v objektu.

2.2.

Nájemce se zavazuje:

2.2.1.

Nebytové prostory převzít a užívat je pouze k účelům stanoveným v čl. 1, odst. 1.2. a hradit po dobu trvání nájmu nájemné a odpovídající část celkových provozních nákladů a související služby uvedené v souladu s těmito „Všeobecnými podmínkami“.

2.2.2.

Na své náklady udržovat pronajaté prostory v řádném stavu a čistotě a provádět jejich běžnou údržbu.

Dále umožní pronajímateli zajistit každoroční revize a revizní opravy elektrických a plynových instalací v objektu, které budou vyúčtovány nájemci dle skutečných nákladů.

2.2.3.

Dodržovat při provádění jakýchkoliv stavebních změn či úprav dle ustanovení čl. 2, odst. 2.3.1. veškeré obecně závazné právní předpisy a provádět je v takové míře, množství a čase, aby bylo dodrženo ustanovení čl. 2, odst. 2.2.6. „Všeobecných podmínek“.

2.2.4.

Udržovat v dobrém stavu reklamní štít a všechna firemní loga, orientační tabule umístěné u vstupu do objektu a ve společných prostorách Podkrušnohorského zooparku Chomutov.

2.2.5.

Umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení přístup do pronajatých prostorů za účelem provádění všeobecných prohlídek a nezbytných oprav a rekonstrukcí pronajatých prostorů, za účelem ukázky pronajatých prostorů případným zájemcům o pronájem v takové míře a době, aby tím nebyl nadměrně rušen provoz nájemce. To platí za předpokladu, že se v konkrétním případě nebude jednat o havárii, případně o zásah směřující k odstranění nebezpečí vzniku majetkových škod.

2.2.6.

Zdržet se po dobu nájmu jakéhokoliv jednání, které by vedlo nebo mohlo vést ke změně v užívání pronajatých prostor v souladu s § 85 stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.), jakož i jednání, které by vedlo nebo mohlo vést k omezení nebo znemožnění jejich užívání k dohodnutému účelu.

2.2.7.

Počínat si při užívání v souladu s právními předpisy a veškerými nařízeními nebo rozhodnutími státních nebo správních orgánů vztahujícími se na nájemce a vynaložit vždy maximální úsilí tak, aby se předcházelo vzniku nepřiměřených provozních nákladů.

2.2.8.

Neprodleně oznamovat pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v pronajatých prostorách.

2.2.9.

Bezodkladně a na své náklady odstranit závady a poškození v pronajatých a společných prostorách, které způsobil sám, jeho zaměstnanci nebo zákazníci, či třetí osoby, které mají

právní vztah k nájemci. Tyto opravy provádět vždy po předchozím projednání s pronajímatelem.

2.2.10

Nerušit výkonem svých práv výkon práv pronajímatele, jeho zaměstnanců, zákazníků a partnerů, jakož i výkon užívacích práv případných dalších nájemců v objektu Podkrušnohorského zooparku Chomutov.

2.2.11

Nevyvěšovat oznámení, značky apod. bez písemného souhlasu pronajímatele.

2.2.12

Po skončení nájmu předat pronajímané prostory pronajímateli ve stejném nebo lepším stavu, než v jakém je převzal s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení a užívání.

2.3.

Nájemce je oprávněn s předchozím souhlasem pronajímatele:

2.3.1

Na své náklady provést takové změny, výměny, zlepšení a instalaci na pronajatých prostorách, které pokládá za nezbytné nebo žádoucí pro svou podnikatelskou činnost, pokud není k takovým změnám potřeba stavebního povolení nebo oznámení a nijak nezasáhne do centrálního systému vnitřních rozvodů včetně rozvodů počítačových sítí, klimatizace a ventilace (je-li instalována v pronajatých prostorách).

2.3.2.

Instalovat, resp. upevnit jakékoli zabudované vybavení či zařízení nebo jiný majetek, které pokládá za nezbytné pro provoz svého podniku v pronajatých prostorách za předpokladu, že při tom dodrží všechna ustanovení obecně závazných právních předpisů.

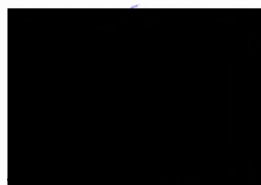
2.3.3

Umístit, vybudovat nebo namalovat v rozsahu a způsobem dovoleným obecně závaznými předpisy firemní loga u vstupu do pronajatých prostor objektů či na ploše objektů pronajímatele. Podmínkou takových úprav je výslovný souhlas pronajímatele.

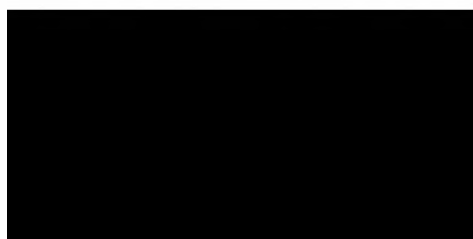
3. Závěrečné ustanovení

Nájemce prohlašuje, že shora uvedené „Všeobecné podmínky“ důkladně přečetl, jejich obsahu řádně porozuměl a na důkaz toho níže přikládá svůj podpis.

V Chomutově dne 23. 3. 2017



za nájemce
CASA CV, s.r.o.
Václav Kordulík, jednatel



za pronajímatele
Podkrušnohorský zoopark Chomutov, p.o.
Bc. Iveta Rabasová, ředitelka

Příloha č. 2 – Rozsah sortimentu

(Ke smlouvě o nájmu restaurace U Pratura ze dne 23. 3. 2017)

mezi:

Obchodní jméno: **Podkrušnohorský zoopark Chomutov, příspěvková organizace,**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl Pr, vložka 627
Sídlo: Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
Zastoupení: Bc. Iveta Rabasová, ředitelka organizace
IČO: 00379719
DIČ: CZ00379719
Bankovní spojení: [REDACTED]
Telefon: 474 624 412

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní jméno: **CASA CV, s.r.o.**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C,
vložka 23860
Jednatel: Václav Kordulík
Sídlo: Březenecká 4689, 430 04 Chomutov
IČO: 27312437
Telefon: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

Tento dodatek doplňuje nájemní smlouvu následujícím způsobem:

Nájemce se zavazuje:

1/ Propagovat obchodní jméno Pivovarů Staropramen a. s., jeho výrobky a logo při všech akcích a aktivitách realizovaných v areálu zooparku a pečovat o čistotu reklamních materiálů a štítů, a to tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno Pivovarů Staropramen a.s..

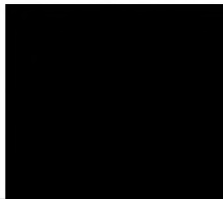
2/ Prodávat při všech akcích a aktivitách v zooparku pivo Pivovarů Staropramen a.s., které bude odebírat výhradně z Velkoskladu Staropramenu v Mostě.

3/ Při všech akcích a aktivitách v areálu zooparku prodávat zmrzlinu, mražené smetanové krémy firmy Unilever ČR, spol. s r. o., pod označením ALGIDA.

4/ Při všech akcích a aktivitách v areálu zooparku prodávat výrobky firmy Coca-Cola HBC Česká republika, s.r.o.. Dále se nájemce zavazuje pečovat o čistotu reklamních materiálů a štítů. Výrobky firmy Coca-Cola HBC Česká republika, s. r. o. se nájemce zavazuje uchovávat v množství dostatečném k uspokojení poptávky zákazníků a v k tomu určených chladících zařízeních.

Obě smluvní strany potvrzují, že tento dodatek doplnily po vzájemné dohodě, o své vlastní a svobodné vůli a bez jakéhokoli nátlaku či nevýhodnosti podmínek.

V Chomutově dne 23. 3. 2017



za nájemce
CASA CV, s.r.o.
Václav Kordulík, jednatel



za pronajímatele
Podkrušnohorský zoopark Chomutov, p.o.
Bc. Iveta Rabasová, ředitelka