

Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „Smlouva“)

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

Zastoupený: Bc. Iveta Rabasová, ředitelka organizace

IČO: 00379719

DIČ: CZ00379719

Bank.spoj. : [redacted] Chomutov

Číslo účtu : [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní jméno: **Petr Schovanec**

Sídlo: Hornická 4101, 430 03 Chomutov

IČO: 72610166

DIČ: CZ7906242443

Bankovní spoj.: [redacted]

Tel.: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

Smluvní strany výše uvedené uzavírají tuto smlouvu, jejíž předmětem je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání, budovu „**restaurace Tajga**“, č.p. **5590**, postavené na pozemku parcelního čísla 4725/6 zapsané v katastru nemovitostí pro katastrální území Chomutov I na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu v Chomutově dále také jako **Předmět nájmu** nebo **Nemovitost** a závazek nájemce platit pronajímateli dohodnuté nájemné. Nájemce je oprávněn dotčenou Nemovitost užívat ke své podnikatelské činnosti, k níž je ke dni uzavření této Smlouvy oprávněn, tedy k provozování restaurace.

II. Nájemné

2.1. Nájemce je oprávněn užívat Nemovitost za roční nájemné, které se sjednává ve výši 258.000 Kč ročně (*slovy: dvěstěpadesátosmtisíckorunčeských*).

Nájemné je splatné v těchto měsíčních splátkách:

duben	=	21.500 Kč
květen	=	21.500 Kč
červen	=	21.500 Kč
červenec	=	21.500 Kč
srpen	=	21.500 Kč
září	=	21.500 Kč
říjen	=	21.500 Kč
listopad	=	21.500 Kč
prosinec	=	21.500 Kč
leden	=	21.500 Kč
únor	=	21.500 Kč
<u>březen</u>	=	<u>21.500 Kč</u>
Celkem	=	258.000 Kč

2.2. Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách do 15. dne příslušného kalendářního měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]
1 [REDACTED] nebo hotovostně v pokladně pronajímatele.

2.3. Smluvní strany sjednávají, že nebude-li nájemné zaplacen do dne jeho splatnosti, zvyšuje se výše nesplaceného nájemného o 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení, nedohodnou-li se strany jinak. Nebude-li nájemné zaplacen do 50 dnů ode dne jeho splatnosti, má se za to, že smluvní strany marným uplynutím 60. dne ode dne původní splatnosti nájemného od smlouvy odstoupily, nedohodnou-li se strany jinak. Odstoupením se smlouva od počátku neruší.

2.4. Odstoupením od smlouvy není dotčena povinnost zaplatit nájemné za dobu do odstoupení od smlouvy, a to včetně případného shora sjednaného zvýšení.

2.5. 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. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné respektovat a platit dle pokynů v oznámení uvedených.

2.6. Součástí sjednaného nájemného není úhrada za odběr plynu, elektřiny a vody. Tyto úhrady platí nájemce k rukám pronajímatele zálohově zvlášť, v termínech splatnosti nájemného. Elektrickou energii bude nájemce hradit zálohově, a to ve výši 8.000 Kč měsíčně (*slovy: osmtisíckorunčeských*), plyn částkou 3.000 Kč měsíčně, (*slovy: třitisíckorunčeských*), a vodné částkou 1.000 Kč měsíčně, (*slovy: jedentisíckorunčeských*). Tato částka bude splatná nejpozději do každého 15. dne příslušného měsíce. Platba proběhne stejným způsobem jako platba nájemného.

Celkové vyúčtování záloh na odběr plynu, elektřiny a vody provede pronajímatel po obdržení faktury od dodavatelů energií podle skutečných odběrů. Pronajímatel je oprávněn kdykoli správnost

ohlášených údajů kontrolovat. Nájemce je povinen zajistit si proškolení všech zaměstnanců na tomto objektu z BOZP a PO.

2.7. Odpad bude nájemce ukládat do kontejneru za správní budovou pronajímatele, za tuto službu bude platit pronajímateli 200 Kč měsíčně (*slovy: dvě stě korun českých*). Tato částka bude splatná nejpozději do každého 15. dne příslušného měsíce (platba proběhne stejným způsobem jako platba nájemného viz. odst. 2.2. tohoto čl.).

2.8. Nájemce byl při předání kuchyňského vybavení, viz Příloha č. 3 této Smlouvy, poučen a proškolen o používání a obsluze veškerého svěřeného zařízení a vybavení. Po vzájemné dohodě byla stanovena smluvní částka za pronájem veškerého kuchyňského zařízení a vybavení ve výši 1.000 Kč/rok (*slovy: jedentisíckorunčeských*) + DPH ve výši 20%, tj. 200 Kč (*slovy: dvě stě korun českých*) za období 1 kalendářního roku. Částka je splatná do 30.6. v daném roce. Nájemce zaplatí tuto částku na účet pronajímatele, vedený [REDAKCE] nebo hotovostně v pokladně pronajímatele.

Vzhledem k výši nájemného za kuchyňské vybavení a zařízení bylo dále stanoveno, že nájemce bude hradit veškerou údržbu a opravy. Na tyto činnosti bude samostatně objednávat odborné servisní firmy. Veškeré opravy bude zapisovat do knihy oprav a údržby, kterou bude na vyzvání předkládat pronajímateli za účelem kontroly, zda je o zařízení pečováno odpovídajícím způsobem.

III. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 1.4.2011**. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen:

- a) Nést ode dne podepsání Smlouvy náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu, hradit veškeré škody na majetku.
- b) Udržovat Předmět nájmu 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, jakož i veškeré ostatní právní předpisy dotýkající se činnosti nájemce v Předmětu nájmu.
- f) Pojistit Předmět nájmu po celou dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy pro případ poškození jakéhokoliv druhu a to na pojistné plnění odpovídající hodnotě Předmětu nájmu.

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) Nájemce bude poskytovat restaurační služby bezplatně v hodnotě 1.500 Kč měsíčně (*slovy: jedentisíckorunčeských*) bez možnosti převodu nevyčerpané hodnoty do dalších měsíců, v maximální roční hodnotě 18.000 Kč (*slovy: osmnácttisíckorunčeských*) pro služební návštěvy pronajímatele.
- d) Nájemce bude zajišťovat stravování pro zaměstnance PZOO v hodnotě 60 Kč ve skladbě hlavního menu (polévka, hlavní chod, nápoj nebo moučník). Stravovací služby hradí jednotliví zaměstnanci.
- e) Respektovat případné uzavření smlouvy mezi pronajímatelem a jiným subjektem na prodej určitého druhu zboží či potravin v celém areálu PZOO Chomutov.
- f) Pronajímanou Nemovitost nepřenechat do užívání (např. formou výpůjčky) jiným právnickým či fyzickým osobám bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele.
- g) Neumožnit v Předmětu nájmu umístění jakýchkoliv zvířat nacházejících se v jeho vlastnictví nebo ve vlastnictví třetích osob.
- h) V minimální výši 25.000 Kč (*slovy: dvacetpěttisíckorunčeských*) za kalendářní rok investovat do Předmětu nájmu za účelem jeho dalšího zhodnocení a oprav, přičemž tyto investice je povinen pronajímátele vždy předem oznámit a následně je také prokázat.
- i) Z objemu vydaných obědů zaměstnanců za kalendářní rok, které si hradí každý jednotlivý zaměstnanec, bude nájemce poskytovat finanční dar v hodnotě 3% pro účely PZOO.
- j) Zákazník, který si zakoupí roční permanentku do PZOO získá poukázku na slevu ve výši 10% na stravování a nápoje v restauraci Tajga.

V. Prohlášení pronajímatele

5.1. Pronajímátele je oprávněn požadovat vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímátele nájemce oznámí v dostatečném časovém předstihu.

5.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a opravami Předmětu nájmu v tomto rozsahu běžné údržby a běžné opravy, provádění oprav nutných k odstranění havarijních stavů stavebních nebo technických částí nebytového prostoru, jejichž předpokládaný finanční objem nepřesáhne v jednotlivých případech částku 10.000 Kč (*slovy: desettisíckorunčeských*).

5.3. Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu pronajímátele vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, předat a to nejpozději ke dni skončení nájmu.

5.4. V případě, že nedojde k vyklizení a k řádnému předání Předmětu nájmu v uvedené lhůtě, zavazuje se nájemce, že zaplatí za každý den prodlení s vyklizením a předáním smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. II. odst 2.2..

5.5. Za neprovedený úklid nepořádku na přilehlých prostranstvích, který vznikl v souvislosti s provozováním zařízení má pronajímátele nárok uložit smluvní pokutu ve výši 150 Kč (*slovy: jednostopadesátkorunčeských*) za každý takový případ.

VI. Zvláštní ujednání

6.1. Změny na Předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jediné tehdy, jestliže s pronajímátelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn. Dohoda musí mít písemnou formu. Pokud náklady na takové úpravy

přesáhnou částku 10.000 Kč (*slovy: desettisickorunčeských*) je pronajímatel povinen, a to na náklady nájemce, nechat vypracovat znalecký posudek, ze kterého by bylo zřejmé, k jakému skutečnému zhodnocení ze strany pronajímatele došlo. Cenu znaleckého posudku hradí nájemce.

6.2. Nájemce se zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně. Dále se nájemce zavazuje, že bude plnit za pronajímatele povinnosti ze zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování náledí a nečistot (§ 27 odst. 4), a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází pronajatý nebytový prostor. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce.

6.3. Nájemce je oprávněn u vchodu do Předmětu nájmu osadit svůj název jen po písemném předchozím souhlasu pronajímatele. Součástí žádosti bude snímek se zakreslením a přesnou specifikací velikosti reklamní tabule. V případě, že se bude jednat o informační, reklamní nebo propagační zařízení o ploše větší než 0,6 m², která jsou umístěna na pozemku nebo stavbě a jsou viditelná z veřejných prostorů, vyžaduje jeho umístění podle § 71, odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění (stavební zákon) ohlášení stavebního úřadu.

6.4. Pokud by měl nájemce v úmyslu uzavřít v průběhu účinnosti této nájemní smlouvy smlouvu o sdružení podle § 829 a násl. občanského zákona, zavazuje se, že Předmět nájmu nevloží do tohoto sdružení a nebude tímto sdružením Předmět nájmu užívat.

6.5. Nájemce se zavazuje provozovat restauraci, v době kdy je zoopark otevřen pro návštěvníky, samoobslužným způsobem, pronajímatel i nájemce se dohodli na tomto způsobu obsluhy, neboť se tak dá zvládat nápor velkých skupin hostů s min. dopadem na kvalitu, rychlost poskytovaných služeb a ekonomiku provozu.

6.6. Nájemce se zavazuje, že po uzavření zooparku (viz otevírací doba letní, zimní) zajistí uzamčení východu z restaurace směrem do zooparku a zamezí tak pohybu hostů restaurace do zooparku v době, kdy je tento pro veřejnost uzavřen.

6.7. Nájemce se zavazuje, že provozem restaurace a jejím zásobováním nebude docházet k poškozování travnaté plochy a ostatní zeleně.

6.8. Nájemce se zavazuje, že změny interiéru restaurace budou předem projednány a odsouhlaseny s pronajímatelem.

6.9. Nájemce se zavazuje respektovat případné uzavření smlouvy mezi pronajímatelem a jiným subjektem na prodej určitého druhu zboží či potravin v celém areálu zooparku.

6.10. Nájemce odpovídá za předaný hmotný majetek, viz příloha č. 3. Dále se zavazuje, že bude pronajímateli ihned hlásit jeho poškození nebo zcizení.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

7.1. Pronajímatel i nájemce mají právo Smlouvu vypovědět a to bez udání důvodu. Výpověď lze učinit pouze písemně. 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.

7.3. 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 jíž 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

[illegible]

114

6

Dodatek č. 2

K Nájemní smlouvě ze dne 24. 3. 2011

(dále jen „dodatek“)

uzavřený mezi smluvními stranami

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
IČO: 00379719
DIČ: CZ 00379719
Bankovní spojení: [REDACTED]
Zastoupení: Bc. Iveta Rabasová, ředitelka

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní jméno: **Petr Schovanec**
Sídlo: Klicperova 3314/2, 430 03 Chomutov
IČO: 72610166
DIČ: CZ7906242443
Bankovní spojení: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

Na základě aktualizace Směrnice C 2.0 verze 1.6 – Směrnice pro závodní stravování – článek III. Výše příspěvku, se obě smluvní strany dohodly na úpravě znění čl. IV. – Nájemce se zavazuje - odst. d) smlouvy o nájmu věci, a to budovy **restaurace Tajga**, následovně:

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

d) Nájemce bude zajišťovat stravování pro zaměstnance PZOO v **hodnotě 70,- Kč** ve skladbě hlavního menu (polévka, hlavní chod, nápoj nebo moučník). Stravovací služby hradí jednotliví zaměstnanci.

Závěrečná ustanovení

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem 1. 2. 2017.

V Chomutově dne 1. 2. 2017

[REDACTED]
Petr Schovanec

[REDACTED]
[REDACTED]
Pronajímatel
Podkrušnohorský zoopark Chomutov, p.o.
Bc. Iveta Rabasová, ředitelka