Nájemní smlouva

č. 1/C/19

Čl. I.
Smluvní strany

Zoologická a botanická zahrada města Plzně, příspěvková organizace
zapsaná **v OR, vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu Pr., vložce 33**
sídlo: **Pod Vinicemi 9, Plzeň, 301 00**
jedná: **Ing. Jiří Trávníček, ředitel příspěvkové organizace**
IČ: **00377015**
DIČ: **CZ00377015**
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen pronajímatel)

a

VAPROVA s. r. o.
zapsaná **v OR, vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložce 35473**
místo podnikání: **Rabštejnská 1596/14, Plzeň - Bolevec, PSČ 323 31**
hlavní provozovna: **Pod Vinicemi 9, Plzeň, PSČ 301 00**
jedná: **Ing. Vladimír Procházka, jednatel společnosti**
IČ: **06622992**
DIČ: **CZ06622992**
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen nájemce)

uzavírají ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu

Čl. II.
Základní ustanovení

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplatu k užívání předmět nájmu uvedené v Čl.III. této nájemní smlouvy a nájemce tento předmět nájmu přebírá do svého plného užívání.

Čl. III.
Předmět nájmu

1. Popis předmětu nájmu:
   Níže popsaný předmět nájmu je majetkem ve vlastnictví statutárního města Plzně, IČ: 00075370, který byl předán k hospodaření ZOO a BZ přílohou A ke zřizovací listině ze dne 23. 11. 2017 nazvanou „Svěření nemovitého majetku Zoologické a botanické zahradě města Plzně, příspěvkové organizaci, Pod Vinicemi 9, Plzeň, IČ 377015“.

Předmětem této nájemní smlouvy je pronájem části nebytových prostor o celkové výměře 146,4 m^2 (kancelář 20,9 m^2, sklady 61,5 m^2, umývárna a WC 12 m^2, chodba 22 m^2, pomocné sklady 30 m^2) umístěné v přízemí a suterénu objektu Lochotínského amfiteátru v Plzni v jeho pravém křídle - budova č. p. 928**,** nacházející se na pozemku parc. č. 10946/3 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrální území Plzeň, obec Plzeň, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město jako majetek statutárního města Plzně. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Výměra pronajímaných nebytových prostor je následující:

- prostory kanceláře o výměře .....20,9 m^2
- prostory skladů o výměře .....61,5 m^2
- prostory umývárny a WC o výměře .....12,0 m^2
- prostory chodby o výměře .....22,0 m^2
- prostory pomocných skladů (suterén) o výměře .....30,0 m^2

pronajaté nebytové prostory celkem .....146,4 m^2

3. Nájemce se dokonale seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu Čl. IV. této nájemní smlouvy. Uvedené prostory budou nájemci k plné dispozici ode dne podpisu této nájemní smlouvy.

Čl. IV.
Účel nájmu

Pronajímané prostory budou využívány za účelem provozování podnikatelské činnosti na základě živnostenského listu vydaného Živnostenským odborem Úřadu Městského obvodu Plzeň 3 pod č.j. MMP/287696/17 ze dne 21.11.2017. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k provozu skladu a prodeje lahvového a stáčeného – baleného vína.

Čl. V.
Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se po dohodě smluvních stran uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. ledna 2019.

Čl. VI.
Výše a splatnost nájemného

1. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto nájemné ve výši **518,- Kč (slovy: pět set osmnáct korun českých)** bez DPH za jeden metr čtvereční podlahové plochy za rok. Při výměře **146,4 m^2 činí nájemné 75.835,- Kč (slovy: sedmdesát pět tisíc osm set třicet pět korun českých)** bez DPH za každý kalendářní rok trvání platnosti této smlouvy.

2. Nájemné může být pronajímatelem jednostranně zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, což znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Doplatek nájemného v nové výši bude pronajímateli ze strany nájemce uhrazeno na základě písemné výzvy.

3. Splatnost nájemného byla stanovena ve výši **18.959,- Kč (slovy: osmnáct tisíc devět set padesát devět korun českých)** bez DPH za každé uplynulé čtvrtletí v těchto termínech:

- k 31. 3. v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
- k 30. 6. v každém kalendářním roce trvání smlouvy,

- k 30. 9. v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
- k 31. 12. v každém kalendářním roce trvání smlouvy.

4. Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby, které jsou obvykle spojeny s užíváním předmětu nájmu. Jedná se o odběr elektrické energie, vody, plynu a odvoz odpadu.

5. Spotřeba elektrické energie, vody a plynu bude nájemci fakturována pronajímatelem **čtvrtletně** dle skutečného odběru na základě čtvrtletních Zápisů o odečtu energií, podepsaných a odsouhlasených oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

6. Paušální měsíční platby za odvoz odpadu byly stanoveny takto:

   - odvoz odpadu **120,- Kč (slovy: sto dvacet korun českých)** bez DPH.

7. Splatnost částek za spotřebu energií a paušálních plateb za jedno čtvrtletí je shodná se splatností nájemného. Veškeré platby budou nájemcem hrazeny převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (případně složením v hotovosti v pokladně pronajímatele) na základě jím vystavených faktur se splatností čtrnácti dnů.

8. Součástí daňových dokladů pronajímatele bude i příslušná sazba DPH v souladu se zákonem o DPH v platném znění.

9. Sankční ujednání:
   V případě prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením. Právo pronajímatele požadovat od nájemce v případě jeho prodlení se zaplacením úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění, není dotčeno.

10. Změna nákladů za poskytované služby:
    Pokud výše nákladů za poskytované služby nebude odpovídat rozsahu těchto služeb, nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem k této nájemní smlouvě.

Čl. VII.
Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že:

a) není v likvidaci ani v úpadku;

b) uzavřením této smlouvy:

- neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
- nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
- nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcem;

c) nemá vůči městu Plzeň ani jeho příspěvkovým organizacím žádné dluhy či nedoplatky.

Čl. VIII.
Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané statutárním městem Plzní a jeho příspěvkovou organizací ZOO a BZ, vztahující se k užívání pronajatých prostor zejména v oblasti protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. Nájemce se dále zavazuje provádět pravidelnou kontrolu stavu pronajímaných nebytových prostor a jejich vybavení majetku z hlediska protipožární prevence a ochrany životního prostředí. Přebírá plnou odpovědnost za škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu stanoveném v této smlouvě a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě.

3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny pronajatých prostor, tímto jsou míněny přestavby, vestavby, přístavby apod.

4. Nájemce je povinen s pronajatými předmětem nájmu zacházet jako řádný hospodář v souladu s účelem nájmu dle článku IV. této nájemní smlouvy, dbát o jejich dobrý stav a soustavně zabraňovat jejich poškozování**. Pokud přesto dojde činností nájemce (porušení závazných předpisů BOZ a PO neodborná manipulace, hrubé zacházení, nezajištění pravidelného údržby, servisu apod.) ke škodám na majetku pronajímatele či statutárního města Plzně, je nájemce povinen škody uhradit.**

5. Nájemce plně odpovídá za likvidaci veškerého odpadu, vzniklého jeho činností. Nájemce je původcem všech vyprodukovaných odpadů pocházejících z podnikatelské činnosti v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech. Nájemce si zajišťuje vlastní nakládání s odpady, jejich třídění a shromažďování dle jednotlivých druhů a kategorií a následné předávání k využití případně odstranění oprávněným osobám.

6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.

7. Nájemce **je povinen** upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které by mohly vést ke vzniku škod na majetku pronajímatele a v případě, že se tak nestane, odpovídá nájemce pronajímateli za škodu takto vzniklou. **Stejnou povinnost** má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná smluvní strana takové nebezpečí nebo závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna nebezpečí nebo závady odstranit na náklady strany v prodlení.

8. Nájemce je povinen umožnit určenému pracovníkovi pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních závazků se strany nájemce, nebo za účelem provádění nutných oprav.

9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na své vlastní náklady provádět běžnou údržbu a veškeré drobné opravy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

10. Nájemce se zavazuje, že při provozu skladu a prodejny vín bude důsledně dodržovat zásady hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, protipožární předpisy a další vnitřní nařízení pronajímatele. Ve všech pronajatých prostorách bude nájemce udržovat pořádek a čistotu a bude důsledně dbát, aby jeho činností nedošlo ke znečištění životního prostředí a ostatních prostor objektu Lochotínského amfiteátru.

11. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu (vstupní dveře) reklamní poutač s uvedením své obchodní firmy a reklamní materiál dodavatele zboží.

12. Nájemce je povinen v případě neuzavření pojištění věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorách pro případ krádeže, zničení a poškození živelnými událostmi, **nést škody na nich vzniklé z uvedených důvodů na své vlastní náklady.**

13. Nájemce je povinen nezatížit jakýmkoliv způsobem předmět nájmu, nepostoupit práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě a neposkytnout předmět pronájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevložit jej do majetku třetí osoby a neučinit žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájmem třetí osobě.

14. Nájemce je povinen v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informovat o této skutečnosti pronajímatele.

15. Pronajímatel zakazuje kouření a manipulaci s otevřeným ohněm v celém pronajímaném nebytovém prostoru.

Práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou, umožnit nájemci plynulé a bezproblémové zásobování předmětu nájmu zbožím jeho dodavateli.

2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a jeho zaměstnancům vstup do předmětu nájmu. V mimořádných případech (havárie, hrozící škody na majetku pronajímatele nebo nájemce, podezření na vniknutí neoprávněné osoby) je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv i bez přítomnosti nájemce.
3. Pronajímatel umožní nájemci užívání EZS pro zabezpečení pronajatých prostor a to nezávisle na zabezpečení ostatních prostor Lochotínského amfiteátru.

4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plynulý odběr elektrické energie, vody a plynu a spotřebu těchto nájemci včas fakturovat.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo vstupu do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních závazků ze strany nájemce. Pro vzájemný styk a řešení běžných provozních záležitostí byl určen majetkový správce ZOO a BZ města Plzně. Za plnění povinností na úseku protipožární ochrany odpovídá provozní náměstek ředitele ZOO a BZ.

Čl. IX.
Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. **Smlouva zaniká:**

   - zánikem předmětu nájmu,
   - dohodou smluvních stran,
   - výpovědí.

2. Vedle zákonem stanovených důvodů, je tuto smlouvu možné písemně vypovědět:
   a) z důvodů výslovně ve smlouvě uvedených – viz čl. VIII. Práva a povinnosti nájemce této smlouvy,
   b) v případě porušení povinností nájemce stanovených mu touto smlouvou, pokud nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě k nápravě stanovené mu pronajímatelem,
   c) je nájemce v prodlení déle než jeden měsíc s placením nájemného,

3. Dále si smluvní strany výslovně sjednávají, že je každá ze smluvních stran oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů.

4. Výpovědní doba činí tři kalendářní měsíce (s výjimkou případů, kdy zákon stanoví možnost podat výpověď i bez výpovědní doby) a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do třiceti kalendářních dnů po skončení nájemního poměru odevzdat pronajímateli pronajaté nebytové prostory a movitý majetek v takovém stavu, v jakém tyto do nájmu převzal. Výjimku zde tvoří pouze běžné opotřebení způsobené řádným provozem. Změny, které na předmětu nájmu provedl nájemce bez příslušného souhlasu pronajímatele, nezakládají nájemci nárok na úhradu nákladů v případě skončení nájemního poměru. Nájemce je tedy povinen uvést předmět nájmu do původního stavu na své vlastní náklady, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak. O předání předmětu nájmu bude v den předání vyhotoven předávací protokol, který bude obsahovat především popis předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

1. Případné spory vyplývající z této nájemní smlouvy budou řešeny v souladu s českým právním řádem, přičemž se smluvní strany budou přednostně snažit urovnat spory dohodou a smírem.

2. V případě, že některé ustanovení nájemní smlouvy je nebo se stane neúčinným, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti. Smluvní strany se zavazují, že neúčinné ustanovení neprodleně nahradí ustanovením jiným, účinným, které svým smyslem a obsahem nejlépe odpovídá smyslu a obsahu ustanovení původního, neúčinného.

3. Nájemní smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech v rozsahu pěti stran jednostranně tištěných a oba mají platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

4. Nájemce uděluje tímto pronajímateli plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel, jím pověřená osoba nebo orgány statutárního města Plzně uchovávaly, evidovaly a používaly osobní údaje nájemce, a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely. Současně si je nájemce vědom, že tyto osobní údaje mohou být součástí usnesení orgánů města Plzně či orgánů jeho městských obvodů, které jsou podle zákona o obcích veřejně přístupná, a s tímto výslovně souhlasí. Nájemce se zavazuje, že prokazatelným způsobem sdělí všechny změny těchto osobních údajů.

5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že byla uzavřena po předchozím vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni a za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany podepisují.

6. Tato nájemní smlouva **nabývá platnosti** okamžikem podpisu smluvními stranami a **účinnost**i prvním dnem období, na které byla sjednána.

7. Záměr ZOO a BZ pronajmout výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na internetových stránkách města Plzně od 5. 11. do 21. 11. 2018.

8. Vůle města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně/Rady Úřadu městského obvodu Plzeň 1 č. 1220 ze dne 30. 11. 2018.

9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru pronajímatel.

Příloha č. 1: Specifikace předmětu nájmu (kopie snímku z katastrální mapy).

V Plzni dne: 18. prosince 2018	V Plzni dne: 18. prosince 2018
Za pronajímatele:	Za nájemce:
…….....	……
Ing. Jiří Trávníček ředitel ZOO a BZ města Plzně, příspěvkové organizace	**Ing. Vladimír Procházka** VAPROVA s. r. o.