



Zoopark Chomutov

Smlouva o nájmu nemovitosti Hotel Kamenčák

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

SMLUVNÍ STRANY:

- 1 Pronajímatel:** **Podkrušnohorský zoopark Chomutov,**
příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku,
vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíle Pr,
vložce 627
se sídlem: Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
zastoupený: Bc. Ivetou Rabasovou, ředitelkou organizace
IČ: 00379719
DIČ: CZ00379719
zástupce ve věcech smluvních: Bc. Iveta Rabasová, ředitelka organizace
zástupce ve věcech technických: Mgr. Hana Šťastná, vedoucí střediska
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

(dále také jen „pronajímatel“)

a

- 2 Nájemce:** **Petr Prokeš**
se sídlem: Blatenská 967, 430 01 Chomutov
jednající: Petr Prokeš
IČ: 48297771
DIČ: CZ6906132156
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]

(dále také jen „nájemce“)

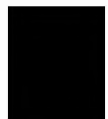
uzavírají v níže uvedený den, měsíc a rok tuto

Smlouvu o nájmu nemovitosti

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat objekt – prostor zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, pro katastrální území Chomutov I, obec Chomutov, a to pozemku – stavební parcely parcelní číslo 1726, a budovy č. p. 5520 – ul. Tomáše ze Štítného (způsob využití: stavba občanského vybavení) na tomto pozemku (dále také jen „budova“). Specifikace – Restaurace včetně vybavené kuchyně a prostor k ní náležící v samostatně stojícím objektu a věci



nemovitosti se stanou později – aniž by nájemce porušil své povinnosti nebo písemně touto smlouvou sjednané závazky – nezpůsobilé ke smlouvenému užívání, nebo stanou-li se pronajaté nemovitosti neupotřebitelné anebo byla-li by nájemci odňata část nemovitostí, že by tím byl zmařen účel této smlouvy.

- d dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku, v platném znění,
- e smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem,
- f zánikem předmětu nájmu.

3. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li předmět nájmu nebo budovu, v němž se nachází, závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

4. Výpověď nájmu nebo odstoupení od smlouvy musí být doručeno druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li smluvní strana právo odstoupit od smlouvy, musí být tento úkon řádně odůvodněn.

Článek V.

Výše nájemného, služeb a investic a způsob jejich placení

1. Nájemce je povinen pronajímateli:

A) platit nájemné ve výši 9.000,- Kč měsíčně, tj. celkem 108.000,- Kč ročně.

B) realizovat investice v očekávané výši 3.000.000,- Kč dle dohodnutého a předem schváleného plnění: Příloha č.2 Smlouvy

C) realizovat inovativní nabídku a uskutečnění investici: ve výši 300.000,- Kč

dle dohodnutého plnění: Vybudování plně využívané tréninkové haly v objektu budovy.

- nadstandardní zázemí v nejmodernější verzi ve stylu překážkových závodů a CrossFitu

- vybudování relaxační zóny s proteinovým barem a nabídkou výživových doplňků

2. Měsíční nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli pravidelně, řádně a včas, na jeho účet v termínu do 25-tého dne v měsíci, za který se platí nájemné. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.

3. Nezaplatí-li nájemce nájemné nejpozději do pěti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši, která bude stanovena právním předpisem. Pokud nebude ke dni vzniku nájemního vztahu právní předpis vydán, pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení.

4. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. srpnu příslušného roku, počínaje 1. srpnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 – ti předcházejících měsíců, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku.

Článek VI. Služby

1. Ke dni účinnosti této smlouvy se pronajímatel zavazuje ukončit a nájemce se zavazuje svým jménem a na svůj náklad uzavřít s příslušnými smluvními partnery:

- smlouvu o dodávce energií
- smlouvu o dodávce pitné vody a odvádění odpadních vod
- smlouvu o zajištění odvozu odpadu

Smluvní strany se zavazují jednat v těchto záležitostech společně a poskytnout si nezbytnou součinnost.

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce tam, kde to bude možné a účelné, je oprávněn sjednat svým jménem a na svůj účet smlouvy o poskytování jiných služeb (resp. odběru jiných energií), než těch, které jsou uvedeny v odst. 1. tohoto článku, bude-li mít o takové služby zájem.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

I. Nájemce je povinen:

- a. řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné
- b. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení
- c. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- d. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (nátěry, vymalování místností)
- e. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku ve výši 10.000,- Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
- f. provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a jedině tehdy, jestliže s pronajímatelem dohodne způsob vypořádání nákladů vynaložených na provedení změn a jejich předběžnou výši, přičemž tato dohoda musí mít písemnou formu; pokud náklady na úpravu (změnu) předmětu nájmu učiněné nájemcem přesáhnou částku 100.000,- Kč, nechá pronajímatel na náklady nájemce vypracovat znalecký posudek, jímž bude zjištěno skutečné zhodnocení majetku (předmětu nájmu) pronajímatele; pronajímatel následně uhradí nájemci náklady za zhodnocení nebytového prostoru na základě tohoto znaleckého posudku
- g. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost
- h. zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejích součástí či příslušenství
- i. bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budově jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona; porušení této povinnosti bude považováno za důvod pro vypovězení nájmu
- j. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci,

- předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob; plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají z úpravy dle platného právní úpravy dané zákonem o požární ochraně a prováděcími předpisy
- k. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným změnám realizovaným se souhlasem pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak
 - l. třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy; pokud činností nájemce vzniká odpad kategorie N – nebezpečný, stanovený speciálním právním předpisem, je nájemce povinen požádat příslušný orgán státní správy o souhlas k nakládání s nebezpečným odpadem dle platného zákona o odpadech, případně doložit servisní smlouvu na odstraňování nebezpečného odpadu
 - m. plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce. Snášet umístění datového rozvaděče RACK, který je umístěn v 1.NP předmětu nájmu, zajistit jeho nerušené fungování a obsluhu ze strany pronajímatele nebo osoby pověřené k tomuto úkonu, o tomto zařízení a jeho vlastnostech byl nájemce seznámen a poučen
 - n. zachovat provoz všech stávajících kuželkářských drah v předmětu nájmu pro veřejnost, a to za ceny obvyklé při provozování této činnosti
 - o. realizovat jím specifikovaný investiční záměr týkající se stavebních úprav, specifikace v Příloze č. 2 této Smlouvy

2. Pronajímatel je povinen:

- a. předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání
- b. informovat včas nájemce o změně účtu pro placení nájemného a nákladů za služby

3. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem, tj. včetně náležitostí a formy právních úkonů. Veškerý písemný styk mezi pronajímatelem a nájemcem se realizuje formou doporučených zásilek určených do vlastních rukou prostřednictvím držitele poštovní licence s potvrzením návratky, popřípadě prostřednictvím datových stránek.

Článek VIII.

Ujednání o změně věci a opravách

1. Změnu na budově může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti bude považováno za důvod pro vypovězení nájmu. Udělí-li pronajímatel souhlas, je povinen na písemnou žádost nájemce, bez zbytečného odkladu od doručení takové žádosti, zmocnit nájemce ke stavebnímu, popř. jinému správnému řízení nebo jednání a poskytnout nájemci potřebnou součinnost, je-li toho pro účely změny na předmětu nájmu zapotřebí.

2. Udělil-li pronajímatel nájemci souhlas se změnou věci, má se za to – nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak – že tak učinil s podmínkou, že nájemce při skončení nájmu uvede věc do původního stavu.

3. Vynaložil-li nájemce na předmět nájmu nebo jeho část náklady při opravě, ke které je dle této smlouvy povinen pronajímatel a kterou provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, je pronajímatel povinen uhradit nájemci skutečné účelně vynaložené náklady, a to do 30 dnů ode dne, kdy bude o úhradu nájemcem písemně požádán.

4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady k vybudování – 9 samostatných pokojů s vlastním sociálním zařízením, zahrnující změnu dosavadního stavu ubytování s oddělenými ubytovacími prostory a sociálním zařízením, na plně vybavené pokoje s vlastním sociálním zařízením. Termín pro řádné dokončení díla, nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí a převzetí díla vlastníkem předmětu nájmu se stanovuje do 31. 12. 2018. Detailní popis v Příloze č.2 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy předložit pronajímateli ke schválení příslušnou projektovou dokumentaci na vybudování předmětného ubytování, pronajímatel si vyhrazuje právo případně neschválit stavební záměr a danou projektovou dokumentaci. Současně strany sjednávají, že dílo jako takové se stává vlastnictvím vlastníka předmětu nájmu a že nájemce nemá právo na vrácení žádných finančních prostředků investovaných do zhodnocení nebo změny předmětu nájmu.

5. V případě ukončení smluvního stavu ze strany majitele objektu či pronajímatele, bez jakéhokoli porušení smluvní povinnosti nájemce, má nájemce právo na úhradu jím investovaných finančních prostředků do rekonstrukce ubytování dle bodu V. 1 B. Smlouvy, které dosud nebyly umořeny v nájemném.

6. Smluvní strany sjednávají, že od následujícího kalendářního měsíce, kdy bude dílo dle odstavce 4 tohoto článku dokončeno, vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí a převzato vlastníkem předmětu nájmu, má nájemce právo umořovat nájemné skutečnou výší investic do tohoto díla.

IX.

Ujednání o škodách a pojištění

1. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem. Porušení této povinnosti bude považováno za důvod pro vypovězení nájmu.

2. Vznikne-li mezi smluvními stranami spor ohledně zavinění škody, případně míry tohoto zavinění, podřídí se smluvní strany stanovisku dohodnutého soudního znalce dle vypracovaného znaleckého posudku. Náklady s tím související nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny.

3. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění celé nemovitosti. Dojde-li k pojistné události na pojištěné budově, je nájemce povinen oznámit pojistnou událost bez zbytečného odkladu pronajímateli se zápisem o vzniku a příčinách pojistné události a dále spolupracovat s pronajímatelem při vyřizování pojistné události.

X.

Ustanovení závěrečná

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.


3. Práva a závazky stran vyplývající z této smlouvy a výslovně v ní neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Chomutově, dne: - 4. 04. 2017

V Chomutově, dne: - 4. 04. 2017


nájemce
Petr Prokeš


pronajímatel
Podkrušnohorský zoopark Chomutov, p. o.
Bc. Iveta Rabasová, ředitelka organizace

Příloha smlouvy:

1. Drobné stavební úpravy – investiční inovativní nabídka bod. V.1.C Smlouvy
2. Návrh realizace investice objektu Hotel Kamenčák bod V.1.B Smlouvy

Příloha č. 1.

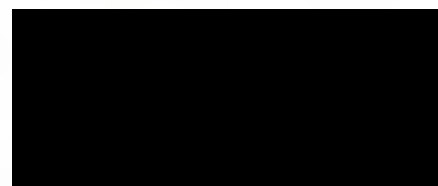
Cílem inovativní nabídky je vybudování tréninkové haly v objektu hotelu Kamenčák.

Předpokládaná výše inovativního záměru je 300.000,- Kč včetně DPH.

Cíl:

Vybudování nejmodernější víceúčelové sportovní haly sloužící pro cvičení veřejnosti a tréninkových skupin. Za splnění podmínky pro pořádání závodů s účastí elitních CrossFit závodníků a jiných překážkových závodů. Dále pořádání tréninkových kempů, soustředění a závodů.

Vybudování kompletního volno časového centra s tréninkem a klidové části odpočinku. Se širokou nabídkou jídel – klasická kuchyně, zdravý životní styl, případně paleostravy.



Návrh nájemce na realizaci investice objektu Hotel Kamenčák

Vybudování v počtu 9 samostatných pokojů s vlastním sociálním zařízením, zahrnující změnu dosavadního stavu ubytování s oddělenými ubytovacími prostory a sociálním zařízením, na plně vybavené pokoje s vlastním sociálním zařízením.

Rozměrové dispozice pokojů:

Apartmány – od 59 m² – do 74,5 m²

Dvoulůžkový pokoj velký – od 47 m² – do 49,5 m²

Dvoulůžkový pokoj malý – od 26 m² – do 41 m²

Rozměrové dispozice pokojů budou uzpůsobeny dle stavebních možností při samotné realizaci, při zachování daného počtu.

A) Samostatný byt – v počtu 1

Vybavení – nová koupelna, nová kuchyně, plovoucí podlaha

1x manželská postel a další 2 lůžka

2x noční stolek

1x TV a stolek

1x skříň, 1x chodbový věšák s botníkem, 1x odpadkový koš,

1x kuchyňský kout s lednicí, jídelní kout

1-2 křesla

Koupelna a WC se základním předmětovým vybavením

(zrcadlo, držák na wc papír, držák na wc štetku, odpadkový koš, věšák na ručníky, koupelnový žebřík) osvětlení místností, plovoucí podlaha, dveře,

B) Dvoulůžkový pokoj – malý – v počtu 3

Vybavení: koupelna a WC se základním předmětovým vybavením

(zrcadlo, držák na wc štetku, wc papír, odpadkový koš, věšák na ručníky, koupelnový žebřík) osvětlení, plovoucí podlaha, dveře,

2x standardní lůžko

2x noční stolek

1x TV

1x stůl

2x židle

1x menší skříň

1x věšák s botníkem

1-2 křesla

C) Dvoulůžkový pokoj – velký – s možností přistýlky – v počtu 2

Vybavení – koupelna a WC se základním předmětovým vybavením

(zrcadlo, držák na wc štetku, wc papír, odpadkový koš, věšák na ručníky, koupelnový žebřík) osvětlení, plovoucí podlaha, dveře,

2x standardní lůžko

2x noční stolek

1x TV a stolek

1x skříň

1x chodbový věšák s botníkem, odpadkový koš

1-2 křesla

D) Apartmán – v počtu 3

Vybavení – koupelna a WC se základní předmětovým vybavením
(zrcadlo, držák na wc štětku, wc papír, odpadkový koš, věšák na ručníky, koupelnový žebřík)
osvětlení, plovoucí podlaha, dveře,

2x standardní lůžko

2x noční stolek

1x TV a stolek

1x skříň

1x chodbový věšák s botníkem, odpadkový koš

1-2 křesla

Z důvodu bezpečnosti a ochrany majetku zřízení kamerového systému vně i uvnitř objektu.

