

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany

1. Zoopark Chomutov, p.o.

(dále jen „Pronajímatel“)

se sídlem: Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
zastoupený: Bc. Věra Fryčová, ředitelkou organizace
IČ: 00379719 DIČ: CZ00379719 plátce DPH: ANO
zapsaná v OR vedeném u KS v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 627
bankovní spojení: 18439441/0100
kontaktní údaje: [REDACTED]

a

2. Vantwild, s.r.o.

(dále jen „Nájemce“)

se sídlem: Bulharská 996/20, Praha 10, 101 00
zastoupený: Anna Kubíková, jednatel společnosti
IČ: 07979894 DIČ: CZ07979894 plátce DPH: ANO
Zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 310958
bankovní spojení: [REDACTED]
kontaktní údaje: [REDACTED]

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2341 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., ve znění předpisů pozdějších tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího podnikání:

I.

Předmět a účel smlouvy

Pronajímatel je na základě Příkazní smlouvy č. 201600186 uzavřené dne 6. 6. 2016 mezi vlastníkem STATUTÁRNÍM MĚSTEM CHOMUTOV a vyhlášovatelem, oprávněn k hospodaření s areálem Kamencového jezera, který se nachází v ul. Tomáše ze Štítného, Chomutova k uzavření této smlouvy v tomto znění.

Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící k podnikání, a to 6 prodejních stánků – Čtyřstánek, stánek Pirát, Pannini, Café bar, Grillbar a Seník včetně inventáře v areálu Kamencového jezera, k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit k podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Přehled inventáře ve stáncích bude součástí předávacího protokolu při převzetí předmětu nájmu.

II.

Doba podnájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 5. 2023 do 30. 9. 2023.

Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět, a to v případech, které si obě strany sjednaly.

III.

Cena nájmu a platební podmínky

Nájemné činí 404 500 Kč + 21 % DPH/ 6 stánků/ celé období.

- Nájemné je nájemce povinen uhradit na základě vystavené faktury se lhůtou splatnosti 14 dní ve prospěch bankovního účtu pronajímatele. Fakturace bude probíhat v měsíčních intervalech.

V případě neuhrazení faktury v termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Podrobně je nájemné rozepsáno v Příloze č. 1 smlouvy.

Energie a služby:

- el. energie + vodné a stočné: budou hrazeny měsíčně dle skutečné spotřeby na základě odečtu spotřeby. Cena za spotřebované energie bude hrazena na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti dle vývoje cen dodavatele služeb.
- odpad: **1.000,- + 21 % DPH/1 stánek/ 1 měsíc** (bude hrazen měsíčně na základě daňového dokladu)

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy (vyjma oprav, ke kterým se nájemce smluvně zavázal a v rozsahu, ke kterému se nájemce smluvně zavázal)
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- provádět na svůj náklad drobnou údržbu a opravy nebytových prostor a pronajatého inventáře, která nepřesáhne celkový náklad 10.000,- Kč bez DPH v jednotlivých případech
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci, předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

- zajišťovat na svůj náklad úklid uvnitř pronajaté nemovitosti a v jejím bezprostředním okolí
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- provozovat předmět nájmu v souladu s provozním řádem Kamencového jezera a autokempu, zejména dodržovat noční klid mezi 22.00 až 8.00 hodin
- zajistit provoz občerstvení alespoň 3 ze 6 prodejních stánků v otevírací době koupaliště od 9.00 hodin do 19.00 hodin. Opakovaným nedodržením tohoto bodu, vzniká pronajímateli právo okamžitě odstoupit od smlouvy
- nepoužívat palmový olej při výkonu své činnosti v rámci této smlouvy
- doložit na vyžádání Pronajímateli ekologickou likvidaci použitého oleje z výkonu své činnosti v rámci této smlouvy
- respektovat smluvní vztah Pronajímatele s dodavatelem zmrzliny a vyvarovat se prodeje zmrzliny konkurenčních společností

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu, v minimálně odpovídající výši pojistného plnění ve vztahu k hodnotě předmětu nájmu a rizikům vyplývajícím z užívání předmětu nájmu, upravující právo na pojistné plnění ve prospěch pronajímatele z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení předmětu nájmu, jakož i odpovědnosti za újmy na zdraví osob pohybujících se v předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vyžádání takovou smlouvu pronajímateli obratem předložit. Porušením této povinnosti, je porušení podstatné a vzniká pronajímateli právo na okamžité odstoupení od této smlouvy.

Nájemce je oprávněn:

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušení nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám
- provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu hodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.

V.

Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata věci nebo ztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli do dvou dnů od skončení nájmu. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli do dvou dnů od skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

V případě změny vlastníka předmětu nájmu, tato smlouva bez dalšího nepřechází na nového vlastníka, ale musí jím být převod písemně odsouhlasen. Nájemce s tímto postupem souhlasí.

VI.

Závěrečné ustanovení

Veškeré změny či dodatky této nájemní smlouvy je nutno učinit písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran. V případě, že některá ustanovení této smlouvy pozbude platnosti, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti beze změny.

Pro potřeby této smlouvy se sjednává, že veškeré listiny jsou zasílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, dokud nebude druhá smluvní strana prokazatelně písemně informována o změně doručovací adresy.

Jakákoli listina řádně druhé straně zaslaná se považuje za doručenu dnem, kdy byla převzata adresátem, nebo dnem, kdy adresát převzetí listiny odmítl, anebo 10. dnem od uložení takovéto listiny na poště z důvodu nezastihnutí adresáta poštovním doručovatelem.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavírána v tísní a ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Chomutově dne 20. 1. 2023

Za pronajímatele:

 Chomutov, p. o.
259. 430 01 Chomutov
9 DIC: CZ00379719
.....
Zoopark Chomutov, p.o.
Bc. Věra Fryčová
ředitelka organizace

V Chomutově dne 20. 1. 2023

Za nájemce:


.....
Anna Kubíková
jednatel společnosti

Příloha č. 1 – Rozpis nájmu

Předmět nájmu	Počet kusů	Nabídková cena za předmět nájmu v Kč bez DPH/ 1 měsíc	DPH 21% v Kč	Nabídková cena za předmět nájmu v Kč s DPH/ 1 měsíc	Cena za spotřebu el.energie a vody	Odpad v Kč bez DPH
Stánek Grillbar	1	13.484,-	2.831,64,-	13.431,-	Vlastní měření	1 000,00
Stánek Café bar	1	13.483,-	2.831,43,-	13.431,-	Vlastní měření	1 000,00
Stánek Pannini	1	13.483,-	2.831,43,-	13.431,-	Vlastní měření	1 000,00
Stánek Pirát	1	13.483,-	2.831,43,-	13.431,-	Vlastní měření	1 000,00
Čtyřstánek	1	13.483,-	2.831,43,-	13.431,-	Vlastní měření	1 000,00
Stánek Seník	1	13.484,-	2.831,64,-	13.431,-	Vlastní měření	1 000,00
Celkem	6	80.900,-	16.989,-	97.889,-	Vlastní měření	6 000,00
Období 1.5.- 30.9.2023		Nabídková cena za celý předmět nájmu v Kč bez DPH za období	DPH 21% v Kč	Nabídková cena za celý předmět nájmu v Kč s DPH za období	Cena za spotřebu el.energie a vody	Odpad v Kč bez DPH
Celkem za období (5 měsíců)		404.500,-	84.945,-	489.445,-	Vlastní měření	30 000,00

