

Smlouva

o nájmu prostor sloužících k podnikání podle § 2201 a § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

mezi

Správou jeskyní České republiky, státní příspěvkovou organizací
se sídlem Květnové náměstí 3, 252 43 Průhonice
zastoupená: ředitelem Ing. Lubomírem Příbylem
IČO: 75073331, DIČ: CZ75073331

(dále také jen „pronajímatel“)

a

Michal Zonyga
se sídlem Bozkov 169, PSČ 512 13
IČO: 72940247
DIČ: CZ7611123432
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

Odst. 1

Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodařit s pozemkem parc.č.st. 405, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. v obci a k.ú. Bozkov.

Odst. 2

Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání jako budova bez č.p./č.e. – stánek pro rychlé občerstvení a prodej potravin (prodejní plocha stánku 20 m² – jedna prodejní místnost) včetně skladu obalů (zastřešená klec o výměře 8m²) a zastřešené kolonády sloužící jako místo pro konzumaci občerstvení a ochranu návštěvníků před deštěm (plocha kolonády 45 m²), vše součástí pozemku parc.č.st. 405 v k.ú. Bozkov (dále jen předmět nájmu).

Odst. 3

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve vlastnictví České republiky a v příslušnosti hospodařit pronajímatele.

II.

Předmět nájmu

Odst. 1

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání (nájmu) předmět nájmu blíže specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné dle této smlouvy.

Odst. 2

Nájemce předmět nájmu tak, jak je popsán výše, od pronajímatele přejímá do užívání.

Odst. 3

O předání předmětu nájmu bude sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem písemný protokol.

III. Účel nájmu

Odst. 1

Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat předmět nájmu za účelem provozování rychlého občerstvení a prodeje potravin pro návštěvníky zpřístupněných Bozkovských dolomitových jeskyní.

Odst. 2

Nájemce bere na vědomí, že nemůže předmět nájmu přenechat k užívání jiné osobě ani další organizační složce, nebo státní organizaci.

IV. Nájemné, platební podmínky

Odst. 1

Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. odst. 2. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to takto:

Nájemné ve výši 67 178,- Kč za období od 1. 5. 2023 do 31. 10. 2023 bude zapláceno ve dvou stejných splátkách k 31. 7. 2023 a k 30. 9. 2023. Nájemné zvýšené o inflaci za období od 1. 5. 2024 do 31. 10. 2024, za období od 1. 5. 2025 do 31. 10. 2025, za období od 1. 5. 2026 do 31. 10. 2026 bude zapláceno vždy ve dvou stejných splátkách k 31. 7. a k 30. 9. příslušného kalendářního roku. K nájemnému bude účtováno DPH ve výši dle platných právních předpisů. Smluvní strany sjednávají ztrátu výhody splátek ve smyslu ustanovení § 1931 zák. č. 89/2012 Sb., a tedy neuhradí-li nájemce pronajímateli některou z uvedených splátek v dohodnutém termínu splatnosti, ztrácí nájemce výhodu dalších splátek a pronajímatel má právo na vyrovnání celé pohledávky. V tomto případě je nájemce povinen uhradit zbývající část dluhu do třiceti dnů ode dne, kdy ujednání o dohodnutých splátkách bylo porušeno.

Odst. 2

Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

Odst.3

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy od 1.5. příslušného kalendářního roku o příslušný počet procent běžné míry inflace předešlého roku úředně publikovaný Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. O zvýšení nájemného bude pronajímatel nájemce informovat písemně nejpozději do 31.5. příslušného kalendářního roku. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od původní výše nájmu nebo od posledního navýšení.

Odst.4

Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele vedený Českou národní bankou č.ú. ve výši 67 178,- Kč a to tak, že tato částka je tvořena částkou 53.000,- Kč, kterou již v minulosti nájemce uhradil na účet pronajímatele a nebude mu vrácena pronajímatelem, dále nájemce na výše uvedenou kauci doplatí pronajímateli na výše uvedený účet částku 14 178,- Kč do 30.4.2023. Kauce slouží k zajištění nájemného a jiných závazků vůči pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle nájemní smlouvy. Složená kauce nebude úročena. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složené peněžní prostředky, popřípadě snížené o oprávněně použitou částku do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce vyklidil předmět nájmu a předal jej pronajímateli.

V.

Služby spojené s nájmem

Součástí nájemného není spotřebovaná elektrická energie, ta bude vyúčtována pronajímatelem nájemci na základě odečtu z podružného elektroměru. Služby s nájmem spojené bude hradit jejich poskytovatelům přímo nájemce (vodné, stočné, odvoz odpadků), popř. si nájemce odpadky bude vyvážet na vlastní náklady.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

Odst. 1

Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání, v tomto stavu je svým nákladem udržovat.

Odst. 2

Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu užívání předmětu nájmu, a to vždy za doprovodu nájemce.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

Odst. 1

Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby sloužil návštěvníkům Bozkovských dolomitových jeskyní s tím, že minimální provozní doba předmětu nájmu musí být nájemcem zajištěna v souladu s provozní dobou BDJ minimálně: denně, a to:

- a) květen, červen, září od 9,00 do 16,30 hod.
- b) červenec, srpen od 9:00 do 17.30 hod.

Odst. 2

Nájemce se zavazuje poskytovat ve stánku občerstvení v obvyklém rozsahu rychlého občerstvení jako např.:

- a) nápoje nealkoholické, alkoholické, káva, čaj atd.
- b) cukrovinky
- c) rychlé občerstvení (klobásy, párek, hamburger atd.)

Odst. 3

Nájemce se zavazuje neprodávat ve stánku upomínkové předměty a nevyužívat předmět nájmu k provozování reklamy

Odst. 4

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat a dále je povinen zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu a hradit je ze svého.

Odst. 5

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav na předmětu nájmu, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Odst. 6.

Stavební úpravy na předmětu nájmu je možno provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele, přičemž součástí souhlasu musí být i dohoda o úhradě nákladů na tyto opravy. V případě absence takové dohody není pronajímatel v případě skončení užívacího vztahu povinen uhradit nájemci jiní účelně vynaložené náklady.

Odst. 7

Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy. Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu v celém předmětu nájmu.

Odst. 8

Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo se změnami provedenými v době trvání nájmu, k nimž dal pronajímatel souhlas.

VIII.

Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na níže uvedená období:

tj. na období od 1.5.2023 do 31.10.2023, od 1.5.2024 do 31.10.2024, od 1.5.2025 do 31.10.2025, od 1.5.2026 do 31.10.2026.

IX.

Ostatní ujednání

Odst. 1

Nájemce bere na vědomí, že v provozní budově pronajímatele je umístěn prodejní automat na kávu a dále v pokladně je umístěno chladicí zařízení na minerální vodu a colu, které je v provozu.

Odst. 2

Nájemce souhlasí s tím, že v případě uzavření jeskyní z důvodu mimořádné události, výpadku elektrického proudu, svatby, filmování v jeskyních nebude nájemci pronajímatelem poskytnuta kompenzace za ztráty zisku.

IX. Ukončení smlouvy

Odst. 1
Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán. Nájem může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran.

Odst. 2
Nájem mohou smluvní strany ukončit písemnou výpovědí bez udání důvodu s výpovědní dobou šest měsíců, výpovědní doba začíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je pronajímatel oprávněn nájem písemně vypovědět bez výpovědní doby, toto ujednání umožňuje pronajímateli okamžité ukončení nájmu.

Odst. 3
Nájemce je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit s účinky ke dni doručení odstoupení pronajímateli v případě, stane-li se předmět nájmu, aniž by nájemce porušil svoji povinnost, nezpůsobilým ke smluvenému nebo obvyklému užívání, stane-li se neupotřebitelným anebo bude-li mu odňata taková část věci, že by tím byl zmařen účel smlouvy.

Odst. 4
Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zák. č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případně další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případně další užívání předmětu nájmu nájemce, nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Dále se smluvní strany dohodly na vyloučení aplikace § 2285 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Odst. 5
Pokud užívá nájemce pozemek takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a pronajímatel ho písemně vyzve k nápravě a neuposlechne-li písemné výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

X. Závěrečná ustanovení

Odst. 1
Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné a platné jen tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, číslovaných, oboustranně podepsaných dodatků.

Odst. 2
Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Pronajímatel zajistí uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Odst. 3

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.

Odst. 4

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že tato byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na smlouvě.

V Průhonicích, dne2023

PRONAJÍMATEL:

Ing.
Lubomír
Příbyl

Digitálně podepsal
Ing. Lubomír Příbyl
Datum: 2023.03.21
14:43:51 +01'00'

.....
Ing. Lubomír Příbyl
ředitel SJČR

V Bozkově, dne2023

NÁJEMCE:

Michal
Zonyga

Digitálně
podepsal Michal
Zonyga
Datum: 2023.03.21
18:59:36 +01'00'

.....
Michal Zonyga