

Smlouva

o nájmu prostor sloužících k podnikání podle § 2201 a § 2302 a nájmu vnitřního vybavení podle § 2201 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 uzavřená

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

HOTEL BROUŠEK s.r.o.
se sídlem Sloup 248, PSČ 679 13
IČO: 28266366, DIČ: CZ28266366
zastoupená jednatelem Liborem Zouharem
(dále také jen „nájemce“)

společně také „smluvní strany“

I.

Úvodní ustanovení

Odst. 1

Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodařit s pozemkem parc.č.st. 533, jehož součástí je budova čp. 458, jiná stavba v obci a k.ú. Ostrov u Macochy.

Odst. 2

Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání – bufet, který se nachází v přízemí provozní budovy Jeskyně Balcarka čp. 458 v obci Ostrov u Macochy, která je součástí pozemku parc.č.st. 533 v k.ú. Ostrov u Macochy.

bufet se skládá z těchto místností:

místnost pro rychlé občerstvení27,66 m²

WC 2,00 m²

a krytá terasa na části st.p.č. 533 v k.ú. Ostrov u Macochy..... 44,80 m²

Odst. 3

Pronajímatel dále prohlašuje, že je příslušný hospodařit s vnitřním vybavením prostor, které je blíže specifikováno v příloze č. 1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí.

Odst.4.

Prostory sloužící k podnikání popsané v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy a vnitřní vybavení prostor popsané v odst. 3 tohoto článku smlouvy tvoří předmět nájmu (dále jen předmět nájmu). 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 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 prodeje občerstvení návštěvníkům Moravského krasu, zejména Jeskyně Balcarka. Nájemce bude tyto služby každoročně poskytovat minimálně v období od 1.4. do 31.10. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách prodávat upomínkové předměty.

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 je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou, a to ve výši **65 710,- Kč** ročně K nájemnému bude účtováno DPH ve výši dle platných právních předpisů. Výše nájemného za období od 10.4.2023 do 31.12.2023 je stejná jako roční nájemné uvedené shora.

Odst. 2

Nájemné bude hrazeno vždy do 31.5 příslušného roku na účet pronajímatele vedený u České národní banky, č.ú. 30037031/0710.

Odst. 3

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

Odst. 4

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy od 1.1. 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 30.4. 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.

V.

Služby spojené s nájmem

Náklady za služby spojené s nájmem, které zajišťuje pronajímatel pro nájemce (dodávka el. energie, tel. impulsy spojené EZS FDA, dodávky plynu, vody, odpady) bude nájemce hradit pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to do 30.11. příslušného kalendářního roku. Výše úhrad za služby spojené s nájmem bude stanovena výpočtem, který provede vedoucí technického oddělení SJMK Blansko dle skutečných nákladů.

- Přefakturování části nákladů za ostrahu FDA k 15.11. příslušného roku.
Výpočet nákladů na ostrahu bude stanoven jako součin celkových ročních nákladů na ostrahu vynásobený podílem pronajímané plochy ku celkové ploše provozních objektů Jeskyně Balcarka.
- Vyúčtování spotřeby el. energie bude prováděno 1x ročně na základě pravidelných měsíčních odečtů podružného ELM „Bufet II“ k 15.11. příslušného roku. Ve vyúčtování bude uveden počáteční stav elektroměru k 1.1. a předpokládaný koncový stav k 31.12. příslušného roku podružného ELM. Cena za 1 kWh se stanoví výpočtem průměrné ceny z faktur dodavatele el. energie v příslušném roce.
-
- Vyúčtování spotřeby plynu bude prováděno 1x ročně na základě pravidelných měsíčních odečtů samostatného plynoměru „Hlavní“ k 15.11 příslušného roku. Ve vyúčtování bude uveden počáteční stav k 1.1. a odhadovaný koncový stav plynoměru k 31.12. příslušného roku. Cena za 1 m³ se stanoví výpočtem průměrné ceny z faktur dodavatele plynu v příslušném roce. Od celkové ceny za dodávku plynu bude odečteno 85 %, což představuje odhad spotřeby plynu na vytápění nové správní budovy vč. suvenýrů a veřejných WC i podílu na ohřev TUV.
- Vyúčtování odběru pitné vody a odvádění odpadních vod k 15.11. příslušného roku bude prováděno odhadem ve výši 20 % z celkové spotřeby, protože objekt má společný vodoměr s veřejným WC a celou novou správní budovou. Cena za 1 m³ bude stanovena výpočtem průměrné ceny z faktur dodavatele vody v příslušném roce.
- Likvidaci komunálního odpadu provádí nájemce na své náklady, a to buď formou zajištěním vlastních nádob na odpadky, nebo jeho odvozem.

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 za účelem poskytnutí občerstvení návštěvníkům Jeskyně Balcarka s tím, že občerstvení musí být poskytnuto návštěvníkům minimálně po otevírací dobu této jeskyně.

Odst. 2

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat a dále je povinen zajišťovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu.

Odst. 3

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. 4.

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 takovéto dohody není pronajímatel v případě skončení užívacího vztahu povinen uhradit nájemci jím účelně vynaložené náklady.

Odst. 5

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

Odst. 6

Nájemce se zavazuje, že nebude provádět žádné zásahy do elektroinstalace a že bude připojovat veškeré elektrické spotřebiče pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

Odst. 7

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 od 10.4.2023 do 31.12.2030.

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 případné 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 případné další užívání předmětu nájmu nájemcem, 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 předmět pachtu takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a pronajímatel ho písemně vyzve k nápravě a neuposlechne-li nájemce 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 oprávněnými zástupci smluvních stran 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 tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na smlouvě.

Příloha č. 1 – vnitřní vybavení

V Průhonicích, dne:2023

Ve Sloupu, dne 5.4. 2023

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

**Ing.
Lubomír
Příbyl**

Digitálně podepsal
Ing. Lubomír Příbyl
Datum: 2023.04.04
09:55:41 +02'00'

.....
Ing. Lubomír Příbyl
ředitel SJČR

.....
Libor Zouhar
jednatel

Drobný majetek SJMK Blansko 2023 Balcarka bufet k 1.4.2023

Inv. číslo	Název	Budova	Místnost	Datum pořízení	Pořizovací cena
1. 7100000705	Hasící přístroj	MKJBPB	119	1.10.2001	1 220,00
2. 7100002118	Nábytek venkovní - stůl + lavička 4ks	MKJBPB	119	1.6.2009	7 530,00
3. 7100002119	Nábytek venkovní - stůl + lavička 4ks	MKJBPB	119	1.6.2009	7 530,00
4. 7100002120	Nábytek venkovní - stůl + lavička 4ks	MKJBPB	119	1.6.2009	7 530,00
5. 7100002121	Nábytek venkovní - stůl + lavička 4ks	MKJBPB	119	1.6.2009	7 530,00
6. 7100002162	Baterie dřezová	MKJBPB	119	1.9.2009	752,10

Majetek převzal do užívání:

Libor Zouhar

.....
podpis