

DODATEK Č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

Smluvní strany

1. **Zoopark Chomutov, p.o.** (dále jen „**Pronajímatel**“)
se sídlem: Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
jednatel: Bc. Věra Fryčová, ředitel
IČ: 00379719 DIČ: CZ00379719 plátce DPH: ANO
vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 627
bankovní spojení: KB Chomutov, č.ú.: 18439441/0100
kontaktní údaje: [REDACTED]

a

2. **ROVA company s.r.o.** (dále jen „**Nájemce**“)
se sídlem: Želivského 1500, 430 01 Chomutov
jednatel: Martin Václaviček, jednatel
IČ: 10735054 DIČ: CZ10735054 plátce DPH: ANO
vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 46890
bankovní spojení: 297884459/0300
kontaktní údaje: [REDACTED]

čl. I

Předmět a účel dodatku

I.1. Pronajímatel je na základě Zřizovací listiny ze dne 23.1.2019 ve znění jejich pozdějších změn, doplnění a dodatků, vydané Statutárním městem Chomutov jako vlastníkem právoplatným pronajímatelem a uživatelem následujících pozemků o celkové výměře 2 800 m²:

pozemek p.č. 4689/10 o výměře cca 941 m², ostatní plocha – ostatní komunikace,
pozemek p.č. 4689/3 o výměře cca 250 m², ostatní plocha – ostatní komunikace,
pozemek p.č. 1725/9 o výměře cca 150 m², ostatní plocha – ostatní komunikace,
pozemek p.č. 1725/1 o výměře cca 500 m², ostatní plocha – sportoviště a rekr. plocha,
pozemek p.č. 1725/10 o výměře cca 700 m², ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha,
pozemek p.č. 1725/11 o výměře cca 295 m², ostatní plocha – zeleň ostatní plocha katastrální území Chomutov I.

(dále také jen „**nemovitosti**“ nebo „**předmět nájmu**“)

I.2. Smluvní strany prohlašují, že uzavřely dne 28.7.2021 nájemní smlouvu (areál adventure golf) za účelem pronájmu nemovitosti s cílem vybudování a provozu Areálu adventure golfu (dále také jen „**nájemní smlouva**“).

I.3. Smluvní strany prohlašují, že nájemní smlouva byla uzavřena na základě veřejné soutěže, která byla vyhlášena dne 18.5.2021 a kterou vyhrál Nájemce. Jelikož došlo po uzavření nájemní smlouvy k podstatné změně okolností vyvolané zejména událostmi ve světě, které měly vliv zejména na neúměrného zvýšení nákladů na vybudování areálu, když tyto se zvýšily z 5 mil na částku přesahující 8 mil Kč včetně jejich nedostatku v době budování, tak tyto okolnosti způsobily hrubý nepoměr ve vzájemných právech a povinnostech smluvních stran a to nejen v ekonomicky kvantifikovatelných faktorech, ale i v dalších ujednáních nájemní smlouvy. Další podstatnou skutečností bylo lze shledat v nutnosti přesné identifikace postupu Pronajímatele a Nájemce v rámci účetních souvislostí týkajících se zhodnocení předmětu nájmu, jejího odepisování, přeúčtování a započítáváním předmětného ve vztahu k nájemnému, které v nájemní smlouvě nebyly exaktně řešeny či jejich řešení kolidovala. Stejně tak je nezbytné uvést do souladu s právním řádem povinnost Nájemce převést nemovité věci vybudované Nájemcem na předmětu nájmu, neboť Nájemce se nikdy nestane vlastníkem

vybudovaných nemovitých věcí, když tímto bude Pronajímatel v souladu s právní zásadou superficies solo cedit. S ohledem na shora uvedené a určité formulační nepřesnosti některých ujednání nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly na změně obsahu nájemní smlouvy a uzavírají tento dodatek.

I.4. Smluvní strany zároveň prohlašují, že mají zájem o vzájemnou spolupráci a že zde aktuálně nejsou naplněna oprávnění k ukončení nájemní smlouvy a těchto se případně vzdávají zejména ve vztahu k placení nájemného. Dále si smluvní potvrzují hodnotu nemovitých věcí vybudovaných nájemce v rámci Areálu adventure golfu, když tato byla zjištěna na základě znaleckého posudku č. 2267-31/2023 Ing. Vratislava Láfa v částce 8.582.820,-Kč, když na vybudování těchto nemovitostí vynaložil Nájemcem náklady se souhlasem Pronajímatele na předmětu nájmu, což odpovídá technickému zhodnocení předmětu nájmu, když Nájemce již získal kolaudační souhlas potvrzující a umožňující užívání vybudovaného Areálu adventure golfu.

II. Změny nájemní smlouvy

II.1. Tímto dodatkem smluvní strany mění a doplňují výše uvedenou nájemní smlouvu, když jednotlivé změny pro jejich přehlednost odpovídají původnímu číslování nájemní smlouvy či jej doplňují.

II.2. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. II.2, když jeho nové znění je následující:

II.2. Předmět nájmu je pronajímán za účelem vybudování a provozu Areálu adventure golfu a restauračního zařízení vybudovaném v tomto areálu. Nájemce prohlašuje, že disponuje veškerým k tomu potřebným živnostenským či jiným oprávněním k podnikání.

II.3. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.5, když jeho nové znění je následující:

III.1. Tato smlouva se uzavírá na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, jejíž podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy, i když v této smlouvě nejsou výslovně uvedeny, neupravuje-li tato smlouva jinak.

II.4. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.6, když jeho nové znění je následující:

V.5. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil třetí osoby ve svých právech výkonem práv Nájemce nad míru přiměřenou poměrům a to zejména hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i dalším činnostmi a které by takto vykonával na předmětu nájmu zejména mimo provozní dobu.

II.5. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.9, když jeho nové znění je následující:

V.9. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat požární předpisy a k tomu zavázat i své zaměstnance. Pokud by nerespektováním těchto předpisů ze strany Nájemce vznikla škoda Pronajímateli, zavazuje se ji Nájemce uhradit.

II.6. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.10, když jeho nové znění je následující:

V.10. Za ztrátu nebo poškození svých věcí či peněžních prostředků na předmětu nájmu si zodpovídá Nájemce. Současně Nájemce odpovídá za škodu třetím osobám, kterou jim způsobil v předmětu nájmu, a to včetně újmy na zdraví a dále odpovídá i za škodu způsobenou provozní činností Nájemce.

II.7. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.15, když jeho nové znění je následující:

V.15. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, v minimálně odpovídající výši pojistného plnění ve vztahu k hodnotě předmětu nájmu a rizikům vyplývajícím z užívání předmětu nájmu z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení předmětu nájmu s plněním pojistného plnění ve prospěch Pronajímatele, jakož i odpovědnosti za újmu na zdraví osob pohybujících se v předmětu nájmu. Pojištění odpovědnosti bude sjednáno na pojistné plnění nejméně 2.000.000,-Kč a pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou požárem na pojistné plnění nejméně 10.000.000,-Kč. Nájemce je povinen na vyžádání takovouto smlouvu Pronajímateli obratem předložit.

II.8. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.16, když jeho nové znění je následující:

V.16. Případné opravy na veškerých provozních zařízeních ve vlastnictví Nájemce a to zejména konvektomat a jiné movité věci nájemce bude zařizovat a hradit Nájemce.

II.9. Smluvní strany se dohodly, že ruší ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.18 bez náhrady.

II.10. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.19, když jeho nové znění je následující:

V.19. Nájemci se zakazuje, aby trvale umístil v předmětu nájmu jakékoliv zvíře v osobním vlastnictví nebo ve vlastnictví třetích osob.

II.11. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.20, když jeho nové znění je následující:

V.20. Pronajímatel má právo v případě:

- a) v případě, že Nájemce podstatným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a toto své porušení Nájemce nenapraví ani do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jeho nápravě Nájemci, vypovědět tuto smlouvu s okamžitou účinností;*
- b) porušení povinností Nájemce nacházející se v odstavcích V.1, V.14. nebo odst. V.15. této smlouvy požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč, v případě že Nájemce nenapraví porušení konkrétní povinnosti do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jeho nápravě;*
- c) porušení povinností Nájemce nacházejících se v ostatních odstavcích čl. V. této smlouvy, za které není požadována smluvní pokuta v jiných odstavcích této smlouvy, požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé takovéto porušení, a to v případě že Nájemce nenapraví porušení konkrétní povinnosti do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jeho nápravě;*
- d) porušení povinností Nájemce nacházející se v odstavcích IX.1 a IX.2 této smlouvy požadovat po Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč.*

II.12. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. V.21, když jeho nové znění je následující:

V.21. Nájemci se zakazuje umisťovat na nebo v předmětu nájmu, a to na oplocení a stavbách, jakékoliv reklamy bez souhlasu Pronajímatele vyjma reklam na Areálu adventure golfu, odkazující na Nájemce nebo na turnaje nebo akce pořádané Nájemcem na předmětu nájmu.

II.13. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. VII.8, když jeho nové znění je následující:

VII.8. Pronajímatel souhlasí s vybudování Areálu adventure golf na předmětu nájmu na náklady Nájemce. Taktéž souhlasí s tím, že Nájemce bude odpisovat stavby vybudované na předmětu nájmu a po dobu odepisování ze strany Nájemce nebude Pronajímatel zvyšovat hodnotu předmětu nájmu ve své majetkové evidenci. V případě ukončení nájmu se provede vyrovnání technického zhodnocení, které bude hrazeno formou záloh, včetně DPH, každé kalendářní pololetí Pronajímatelem Nájemci za trvání nájemního vztahu ve výši nájemného za daný kalendářní měsíc. Výše hodnoty vyrovnání technického zhodnocení byla stranami sjednána právě výší uhrazených (započtených) záloh na toto vyrovnání Pronajímatelem Nájemci ke dni ukončení nájmu, když

Pronajímateli nevzniká právo na jakékoliv protiplnění zejména nájemného či bezdůvodného obohacení při ukončení nájmu ve vztahu k Nájemci z důvodu, ukázalo-li by se, že reálná výše technické zhodnocení ke dni ukončení nájmu by byla nižší než jak je stanoveno v tomto odstavci a tohoto se vůči nájemci vzdává.

Nájemce má právo nájemné započítávat na zálohu vyrovnání technického zhodnocení předmětu nájmu. Tento postup se aplikuje analogicky ode dne uzavření nájemní smlouvy s tím, že ke dni uzavření tohoto dodatku se započte dluh Nájemce z titulu dlužného nájemného a částečný dluh Pronajímatele vzniklý ke dni uzavření tohoto dodatku ve výši 373.978,18,- Kč včetně DPH jako zálohy na vypořádání technického zhodnocení ode dne provedení technického zhodnocení Nájemcem.

Nájemce se zavazuje, že v případě provedení zápočtu vystaví pronajímateli daňový doklad o přijaté platbě pronajímateli ve smyslu zákona o DPH.

II.14. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. IX.1., když jeho nové znění je následující:

IX.1. Jakékoliv úpravy prováděné Nájemcem na předmětu nájmu vyžadují předchozího výslovného a písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti Nájemce. Souhlas Pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení v prostorách předmětu nájmu, které nesouvisí s předmětem činnosti Nájemce v předmětu nájmu.

II.15. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. X.1., když jeho nové znění je následující:

X.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 15 let a to ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany sjednávají ve prospěch Nájemce právo opce na dalších 7,5 roku užívání za shodných podmínek. Toto právo musí nájemce uplatnit nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby určité 15 let.

II.16. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. X.2., když jeho nové znění je následující:

X.2. Pronajímatel je oprávněn uplatňovat dohodnuté sankce v případě porušení smluvních povinností ze strany Nájemce.

II.17. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. XII.1., když jeho nové znění je následující:

XII.1. Smluvní strany potvrzují, že veškeré stavby a výsledky stavební činnosti Nájemce při vybudování Areálu adventure golf se stávají součástí předmětu nájmu. Dále smluvní strany sjednávají, že jakékoliv nároky na poskytnutí protihodnoty v souladu s § 2220 NOZ za provedení zhodnocení předmětu nájmu Nájemcem se souhlasem Pronajímatele se vztahují i na zhodnocení provedené před účinností tohoto dodatku. Dále se smluvní strany dohodly, že při ukončení této nájemní smlouvy není povinností Nájemce uvést předmět nájmu do původního stavu.

II.18. Smluvní strany mění ujednání nájemní smlouvy uvedené v odst. XII.2., když jeho nové znění je následující:

XII.2. V případě skončení této nájemní smlouvy ze strany Nájemce před uplynutím sjednání doby nájmu se Nájemce zavazuje, že nebude po Pronajímateli požadovat jakékoliv náklady na vybudování Areálu adventure golfu a nebude se tohoto domáhat žádnou cestou.

III.

Závěrečná ujednání

III.1. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li k změně podmínek oproti podmínkám uvedeným ve veřejné soutěži, tak mají přednost ujednání v nájemní smlouvě ve znění jejího dodatku či dodatků, bude-li jich více.

III.2. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

III.3. Tento dodatek je vyhotoven ve 2 stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

III.4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tento dodatek před jeho podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně a nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze Smluvních stran. Na důkaz tohoto připojují své podpisy.

V Chomutově dne 7.12.2023

Za Pronajímatele:



Zoopark Chomutov, p. o.
Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
IČ: 00379719 DIČ: CZ00379719

Za Nájemce:



ROVA company s.r.o.
Želivského 1500
Chomutov 430 01
tel.: 737 627 2117
IČO: 10735054