

č. 2014 - 2023

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel: Obec Modrá, Modrá 170, 687 06 Velehrad
IČ: 00 362 344 (neplátce DPH),
kterou zastupuje starosta pan Miroslav Kovářík
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: CS Gastro, s.r.o., se sídlem Tvrdonice, Konec 367/24
IČ: 277 40 382
DIČ: CZ277 40 382
zastoupený jednatelem panem Jířím Cinádrem,
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu

Preamble

1. Tato smlouva je uzavírána na základě výběrového řízení „Pronájem objektu rychlého občerstvení – bufetu v Archeoskanzenu Modrá“, jehož podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy, i když v této smlouvě nejsou výslovně uvedeny.
2. Plnění této smlouvy bude probíhat v souladu s nabídkou nájemce v předchozím výběrovém řízení.

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je provozovatelem Archeoskanzenu Modrá a majitelem staveb a pozemků.

II. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří:

Budova bez č.p./č.ev. na pozemku p.č. 1532/13 běžně označována jako „Šenkovna u skanzenu“, která se nachází v blízkosti vchodu do areálu Archeoskanzenu Modrá. Vnitřní prostor vč. zázemí a příslušenství disponuje plochou o velikosti 111,5 m².

Objekt má tyto prostory:

Komunikační prostor 24 m²

Rychlé občerstvení 30 m²

Závětrí 11 m²

Sklad mobiliáře 7 m²

Přípravna rychlého občerstvení 17 m²

Příruční sklad 8 m²

Umývárna, WC, úklid 2,6 m²

WC personál 1,5 m²

Umývárna, WC ženy, úklid 2,9 m²

WC ženy 2,2 m²

Umývárna, WC muži 2,2 m²

WC muži 3,1 m²

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty do užívání nájemci předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím. Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v dohodnuté výši.
3. Stavební úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu splňuje požadavky dohodnuté smluvními stranami a že jej v tomto stavu přijímá.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem poskytování služeb občerstvení v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokynu pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k provozování služeb dle odst. č. 1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto v této smlouvě (zejména k provozování výherních hracích automatů, výherních loterijských terminálů či obdobných zařízení, k prodeji jiného zboží nebo k nabízení jiných služeb).

IV. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1.1.2014 do 31.12.2023.

V. Ukončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím ujednané doby.
2. Před ukončením nájmu může pronajímatel nájem vypovědět:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu se zákonem nebo touto smlouvou nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
3. Před ukončením ujednané doby může nájemce nájem vypovědět:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající nový prostor
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

4. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď se považuje za doručenou také uplynutím úložní lhůty dle poštovního řádu. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal a se změnami, které na předmětu nájmu provedl s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to bez nároku na jakoukoliv náhradu za provedené změny na předmětu nájmu.
6. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

VI. Nájemné, úhrada služby

1. Roční nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši 80.100,- Kč (slovy osmdesátisícstokorun českých). Měsíční nájemné tedy činí 6.675,- Kč.
2. Nájemné za 10 let trvání nájmu v celkové výši 801.000,- Kč je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 10-ti dnů od podepsání smlouvy na účet pronajímatele u KB, a.s. č.ú. 107-2407850217/0100.
3. Nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na jakékoli plnění z důvodu jakýchkoli poruch nebo omezení provozu (např. dočasné uzavření Archeoskanzenu nebo pokles počtu návštěvníků). Pronajímatel je však povinen v předstihu minimálně dvou měsíců upozornit nájemce na uzavření Archeoskanzenu Modrá.
4. Náklady na elektrickou energii a vodné a stočné nejsou součástí nájemní smlouvy a budou řešeny samostatně.

VII. Provozní povinnosti

1. Nájemce je povinen zahájit provoz v souladu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy a za splnění dalších povinností stanovených touto smlouvou nejpozději k 1. květnu 2014. V případě nedodržení tohoto termínu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvoj(2)násobku měsíčního nájemného. Dále je povinen uhradit dalších 500,- Kč/den prodlení se zahájením provozu. Nedojde-li k zahájení provozu nejpozději do 14. května 2014, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši dvoj(2)násobku měsíčního nájemného.
2. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy nejméně totožná s oficiální otevírací dobou Archeoskanzenu Modrá.
3. Nájemce zajistí cenovou úroveň sortimentu odpovídající profilu běžného návštěvníka lokality Archeoskanzenu Modrá.

4. Nájemce musí zajistit, aby nebyl omezován provoz Archeoskanzenu Modrá, především pohoda návštěvníků, a je povinen udržovat pořádek, čistotu a úklid v předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen zajistit vysoký standard úrovně prodeje, tj. zejména úroveň obsluhy, komunikace se zákazníky a kultury stravování. Nájemce je také povinen dodržovat příslušné hygienické zásady provozu. V případě porušení hygienických norem, stanovených právními předpisy, je nájemce povinen sjednat bezodkladnou nápravu.
6. Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, zejména návštěvníků Archeoskanzenu Modrá. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.
7. Nájemce je povinen zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu WC a dětského koutku a přilehlého okolí objektu.
8. Nájemce smí přímo na předmětu nájmu umístit 5 ks nabídkových tabulí a v jeho bezprostředním okolí 4 ks v odpovídajícím vhodném designu. Jiné reklamní poutače nesmí umístit, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatel umístí v prostoru vlastní smluvní dřevěnou nástěnku.
9. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.
10. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům Archeoskanzenu Modrá).
11. Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu pronájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení oprav a rovněž za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou, a to po předchozí domluvě.
13. Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.
14. Za každé jednotlivé porušení povinností ze strany nájemce je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

VII. Závazky ze vztahu

Nájemce nesmí dále pronajmout či jinak zatížit předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VIII. Provozní a investiční náklady

1. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.
2. Veškeré provozní náklady včetně nákladu na zákonem předepsané revize bude hradit nájemce na vlastní účet. Nájemce nemá nárok na vrácení vložených nákladů při ukončení nájemního vztahu.
3. Provozní náklady sloužící k běžné údržbě a adaptaci předmětu nájmu ponese nájemce. Pronajímatel je povinen hradit pouze takové investice, které jsou nezbytně nutné k samotné provozuschopnosti nemovitosti – předmětu nájmu.
4. Nájemce bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

IX. Sankce

V případě, že nájemce vypoví tuto smlouvu nebo odstoupí od této smlouvy, nemá nárok na vrácení zaplaceného nájemného za celou dobu do ukončení účinnosti smlouvy, tj. do 31.12.2023.

X. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu nájmu vykonávat pouze on.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vniknou jeho zaviněním. Nájemce bere na vědomí, že má povinnost na vlastní náklady zajistit si případná úřední povolení, jichž je pro jeho plánovanou činnost zapotřebí, a že odpovídá za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadu.
3. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární opatření v předmětu nájmu a věci umístěných v předmětu nájmu.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
5. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.

6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prostě omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom jejím vyhotovení.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.

V Modré dne 30. 12. 2013

Za pronajímatele:

Miroslav Kovářík, starosta



Za nájemce:

Jiří Cinádr, jednatel

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb, o obcích (obecní zřízení)

Výslovně potvrzuji, že tato smlouva splňuje požadavky podmiňující její platnost podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

V souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění byl záměr obce pronajmout nemovitý majetek podle této smlouvy zveřejněn vyvěšením na úřední desce obecního úřadu Modrá a v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění Zastupitelstvo obce Modrá tento postup dne 26. 9. 2013 schválilo svým usnesením č. 17/2013.


Miroslav Kovářik
starosta obce Modrá

