

# **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

## **RESTAURACE NEAPOLITANO**

**Pronajímatel:** **ZOO a zámek Zlín – Lešná, příspěvková organizace**  
**Lukovská 112, 763 14 Zlín 12**  
IČ:00090026, DIČ: CZ00090026  
Zastoupená: [REDAKCE] ředitelem  
*Organizace je zapsána zřizovací listinou evidenční číslo 1539510091 vydanou Stat. městem Zlín dne 29.6.2001*

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“ nebo „zoo“)

a

**Nájemce:** **Homemade by Jana s.r.o., Smetanova 766, 760 01 Zlín**  
IČ: 07342152, DIČ: CZ07342152  
Zastoupená: [REDAKCE], jednatelkou společnosti

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu

### **Preambule**

1. Tato smlouva je uzavírána na základě výběrového řízení, jehož podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy, i když v této smlouvě nejsou výslovně uvedeny.
2. Plnění této smlouvy bude probíhat v souladu s návrhem nájemce v předchozím výběrovém řízení.

### **I. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je provozovatelem celé zoologické zahrady a k ní náležejících staveb a pozemků v ZOO Zlín.

### **II. Předmět nájmu**

1. Předmět nájmu tvoří:
  - a) Restaurace Neapolitano v budově Stájí č.p. 163 postavená na parcele č. 1599, která je zapsána na LV č. 10001 pro k.ú. Štípa. Pronajímatel má předán do správy nemovitý majetek zřizovatele, Statutárního města Zlín, na základě zřizovací listiny č. 1539510091 ze dne 29.6.2001 a dodatku ke zřizovací listině č. 1 ze dne 3.9.2009.
  - b) Objekt vlastní restaurace a zázemí se nachází na ploše o velikosti 169 m<sup>2</sup>. K objektu náleží venkovní plochy o rozloze 431 m<sup>2</sup>.

- c) *Charakteristika objektu: zděná budova s přívodem teplé a studené vody, vytápěním, možný celoroční provoz, nadstandardní stylové obložení restaurační místnosti, venkovní posezení, kuchyně, sklady a technické zázemí, WC pro veřejnost. Popis předmětu nájmu – viz příloha č. 1.*
- d) *Movité věci: seznam movitých věcí - viz příloha č. 2*

2. *Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu 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:*
- *provozování restaurace v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele.*
2. *Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k provozování restaurace, jejímž hlavním účelem je zajištění stravovacích služeb návštěvníkům zoo a prodej doplňkového sortimentu značek partnerů zoo (Coca-Cola, Prazdroj, Nowaco-Prima) případně další dle závazků vzniklých v průběhu smlouvy. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto v této smlouvě (zejména k prodeji jiného zboží nebo k nabízení jiných služeb).*

### **IV. Doba nájmu**

1. *Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou do 31.12.2021, a to s plněním od 1.1.2019.*
2. *Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu vždy k 31.12. daného roku s tím, že oznámení o výpovědi bude učiněno do 30.9. daného roku.*
3. *Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:*
- a) *nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,*
  - b) *nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,*
  - c) *nájemce opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele.*
- V případě výpovědi pronajímatele dle tohoto odstavce článku IV. smlouvy činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.*
4. *Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej ve stavu, v jakém jej obdržel, pronajímateli nejpozději do 3 dnů po*

skončení nájmu a opustit se svým majetkem prostory zoo. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního průměru podílu na nájemném připadajícím na 1 den za každý den prodlení.

5. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné, úhrady za služby spojené s nájemným, smluvní pokuty a náhrady škody.

#### **V. Nájemné, úhrada za služby**

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši **50 000 Kč** + zákonné DPH. Pronajímatel si vyhrazuje právo na úpravu nájemného v závislosti na tržbách nájemce. Tržby sdělí nájemce pronajímateli v průběhu daného roku v květnu za období leden – duben, v září za období květen – srpen a v lednu následujícího roku za období září – prosinec.
2. Nájemné za každý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele č. ú. 279119390/0300, vedený u ČSOB a.s., do 20ti dnů od vystavení faktury.
3. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování restaurace - elektrická energie, teplá a studená voda, plyn, ostraha, odvoz tříděného odpadu. Úhrady za tyto služby je nájemce povinen hradit pronajímateli dle skutečné spotřeby jednou měsíčně na základě vyúčtování předloženého pronajímatelem.
4. Úhradu za služby poskytované společně s předmětem nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 20 dnů od obdržení vyúčtování za předmětné období na účet pronajímatele, č.ú. 279119390/0300, vedený u ČSOB a.s.
5. V případě prodlení nájmu se placením nájemného resp. úhrady za služby poskytované společně s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na jakékoli plnění z důvodu jakýchkoli poruch nebo omezení provozu (např. dočasné uzavření zoo nebo pokles počtu návštěvníků). Pronajímatel je však povinen neprodleně upozornit nájemce na uzavření zoologické zahrady.
7. V případě uzavření zoologické zahrady se snižuje nájemné úměrně počtu dnů uzavření, pro výpočet snížení za jeden den uzavření se použije roční průměr podílu na nájemném připadajícím na jeden den.

#### **VI. Provozní povinnosti**

1. Nájemce je povinen zahájit provoz restaurace v souladu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy a za splnění dalších povinností stanovených touto smlouvou nejpozději do 1 měsíce od zahájení plnění dle této smlouvy. V případě nedodržení tohoto termínu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení. Nedojde-li k zahájení provozu nejpozději do 2 měsíců od zahájení plnění dle této smlouvy, je

*pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného.*

- 2. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba restaurace bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy shodná s otevírací dobou zoologické zahrady pro veřejnost. Užívání předmětu nájmu (provoz restaurace) v době mimo otevírací doby zoo pro veřejnost je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.*
- 3. Nájemce zajistí cenovou úroveň sortimentu odpovídající profilu běžného návštěvníka zoo.*
- 4. Nájemce musí zajistit, aby nebyl omezován provoz zoologické zahrady, především pohoda návštěvníků, a je povinen udržovat pořádek, čistotu a úklid v předmětu nájmu. S ohledem na situaci uvnitř zoo musí nájemce zajistit, aby nebylo omezováno nebo ohroženo přirozené prostředí zvířat vytvořené v zoo. Pronajímatel má v případě porušení výše uvedené povinnosti nájemce právo kdykoli zakázat:
  - chování nájemce, které by mělo výrazně negativní vliv na zvířata (např. nadměrný hluk),*
  - prodej produktů, které by v případě podání zvířeti mohly ohrozit jeho zdraví nebo život (to platí i pro obaly těchto produktů).*Nájemce je povinen se řídit případným zákazem ze strany pronajímatele.*
- 5. Nájemce je povinen zajistit vysoký standard úrovně prodeje, tj. zejména úroveň obsluhy, komunikace se zákazníky, kultury stravování a jednotný vzhled obsluhy. Nájemce je také povinen zajistit čistý pracovní oděv obsluhy a dodržování hygienických zásad provozu restaurace. V případě porušení hygienických norem, stanovených právními předpisy, je nájemce povinen sjednat bezodkladnou nápravu.*
- 6. Nájemce zajistí celoroční stravování pro zaměstnance zoo v rozsahu min. 3 jídel za dohodnuté ceny s využitím formy úhrady stravenkami pronajímatele.*
- 7. Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, zejména návštěvníků zoo. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.*
- 8. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat odvoz veškerého směsného odpadu souvisejícího s předmětem nájmu. Tříděný odpad (sklo, papír, plast) ukládá nájemce do odpadních nádob ZOO, a ta zajišťuje jeho odvoz. Tato služba je zpoplatněna částkou 100,- Kč + platné DPH/měsíc.*
- 9. Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele.*
- 10. 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.*
- 11. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům zoo).*

12. *Nájemce je povinen zajistit, aby zásobování prodejního místa bylo prováděno mimo otevírací dobu zoo.*
13. *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.*
14. *Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.*
15. *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.*
16. *Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět vyhledateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.*
17. *Zajišťovat provoz pronajatého WC pro veřejnost a poskytovat uvedené služby zdarma. Provozní doba WC musí být v souladu s otevírací dobou ZOO. Poruchy na zařízení je nutno odstranit ihned, aby byl zajištěn provoz tohoto zařízení pro veřejnost. Opravy WC provádí pronajímatel.*
18. *Nájemce se zavazuje přijímat EUR od zákazníků na základě měsíčního kurzu, který je pro celou ZOO stejný, Výše tohoto kurzu bude nájemci sdělena pro nastávající měsíc vždy poslední den měsíce daného.*
19. *Nájemce nebude používat neekologické výrobky (plastové nádoby, brčka, boxy) a nebude pro svou gastronomickou činnost odebírat vejce z klecových chovů*
20. *Nájemce zabezpečí a nainstaluje na vlastní náklady v blízkosti pronajímané restaurace dostatečné množství lisů na plechovky a plastové lahve.*

## **VII. Závazky ze vztahu**

1. *Nájemce bere tímto na vědomí, že pro provoz restaurace dle této smlouvy existuje závazek odběru a prodeje sortimentu firmy Coca-Cola, Prazdroj, Nowaco-Prima.*
2. *Nájemce se v souvislosti se shora uvedeným zavazuje, že v předmětu nájmu zajistí dostatečný prostor pro umístění prodejního zařízení těchto firem a rovněž že zajistí přístup veřejnosti k těmto zařízením. Nájemce se dále zavazuje, že zajistí, aby měl vždy umístěn dostatek zboží od společností dle odst. 1 tohoto čl. v prodejních zařízeních a na skladě. Dále se nájemce zavazuje, že bude vyvíjet takovou aktivitu, aby se zboží společností dle odst. 1 tohoto čl. prodávalo.*
3. *Nájemce je povinen zajistit prodej zboží/služeb dle platných smluv uzavřených mezi shora uvedenými výhradními dodavateli a zoo a plnit tyto zásady:*
  - a) *dodržovat schémata umístění výrobků (daného dodavatelé) zejména schémata umístění v chladících zařízeních;*
  - b) *trvale uplatňovat prodejní strategie a programy, které dodavatelé uvedli a uvedou na trh;*
  - c) *umožnit reklamní prezentaci dodavatelů na předmětu nájmu a v jeho okolí.*

- 4. Pokud pronajímatel uzavře v průběhu trvání nájemního vztahu smlouvu s novým dodavatelem a z toho titulu mu vznikne nový závazek odběru a prodeje zboží/služeb, zavazuje se pronajímatel tuto skutečnost oznámit nájemci. Nájemce je povinen plnit povinnosti stanovené v tomto článku smlouvy vůči novému dodavateli ode dne, kdy mu bude tato skutečnost oznámena.*
- 5. V případě, že nájemce nebude plnit povinnosti dle tohoto článku smlouvy anebo jiným svým jednáním zaviní, že pronajímateli následkem jednání nájemce nebude vyplacena odměna od dodavatelů uvedených v odst. 1 tohoto čl. nebo bude pronajímatel nucen uhradit smluvní pokutu či jinou sankci, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu uhradit pronajímateli škodu, rovnající se výši dodavatelem nevyplacené odměny nebo pronajímatelem zaplacené smluvní pokuty či jiné sankce.*

### **VIII. Vstup nájemce do areálu zoo**

- 1. Nájemce je povinen nejpozději do 31.3. daného roku předat pronajímateli seznam všech svých zaměstnanců, kteří budou vstupovat do areálu zoo. Každý zaměstnanec nájemce musí být na pracovním oděvu viditelně označen názvem firmy nájemce. Při vstupu se musí prokázat identifikační kartou, kterou obdrží od pronajímatele oproti záloze. Platnost identifikační karty je na dobu neurčitou. V případě skončení nájmu je nájemce povinen všechny identifikační karty vrátit, zaplacená záloha mu bude vrácena.*
- 2. Vjezd vozidel nájemce do areálu zoo je možný pouze s povolením k vjezdu. Řidič vozidla je povinen se kdykoli při vjezdu nebo výjezdu ze zoo podrobit prohlídce nákladu ze strany bezpečnostní služby. Pohyb vozidel nájemce je povolen pouze mimo otevírací dobu zoo. Propustku na vozidlo obdrží nájemce od pronajímatele oproti záloze. V případě zrušení povolení vjezdu vozidla vrátí nájemce propustku pronajímateli a obdrží zálohu zpět. Parkování vozidel v areálu ZOO je pouze ve vyhrazených prostorách.*

### **IX. Kauce**

- 1. Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele č. ú. 279119390/0300, vedený u ČSOB kauci ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného, tj. 200 000,- Kč, která bude sloužit k zajištění plnění veškerých finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (včetně smluvní pokuty a náhrady škody). Tato kauce je vratná při ukončení nájemního vztahu do 14 dnů od ukončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn použít tuto kauci na úhradu případných nedoplatků nájemného, úhrady za služby poskytované společně s předmětem nájmu, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody nebo na úhradu jiného peněžního závazku nájemce vůči pronajímateli.*

### **X. Provozní a investiční náklady**

1. *Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu restaurace a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.*
2. *Veškeré provozní náklady včetně nákladů na zákonem předepsané revize na věcech, které nejsou majetkem pronajímatele, bude hradit nájemce na vlastní účet.*
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.*

### **XI. 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 vzniknou 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 ručí za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadů.*
3. *Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.*
4. *Nájemce je povinen provádět na svém zařízení na své náklady všechny zákonem předepsané revize a kontroly.*
5. *Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.*
6. *Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.*
7. *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, prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.*
8. *Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.*
9. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.*

*Ve Zlíně dne 21.12.2018*

*31.12.2018*

*Za pronajímatele:*



*ředitel ZOO Zlín*

*Za nájemce:*



*jednatel*

## Popis předmětu nájmu Restaurace „Neapolitano“

Charakteristika: zděná budova s teplou a studenou vodou, vytápěním, možný celoroční provoz, nadstandardní stylové obložení místnosti, venkovní posezení, kuchyně, sklad a technické zázemí, WC pro veřejnost, skladové prostory

Účel: hostinské služby, rychlé občerstvení

Výměra: nebytové prostory: 169,31m<sup>2</sup> = 169 m2  
pozemky: 431,20m<sup>2</sup> = 431 m2

### I. Nebytové prostory

Název	Plocha m <sup>2</sup>
Prodejní rest. prostory	57,80
Kuchyně, sklad, šatna, WC pers.	82,13
WC pro veřejnost	29,39
<b>Celkem prostory Neapolitano:</b>	<b>169,32</b>
<b>Celkem nebytové prostory :</b>	<b>169,32</b>

### II. Venkovní plochy

Název	Plocha m <sup>2</sup>
Nenadstřešené s posezením	396
Zpevněné plochy-parkování	10
Ostat. přílehlé plochy- odp.nádoby	2,40
Plocha k umístění boudy-skladu	22,80
<b>Celkem:</b>	<b>431,20</b>



Příloha č. 2

### **Soupis vybavení předmětu nájmu**

Soupis součástí předmětů nájmu jsou následující movité věci.

- 1 ks myčka nádobí
- 1 ks lustr mosazný tříramenný
- 17 ks obrazy zasklené
- 1 ks erb – restaurace Neapolitano

Převzato dne 31.12.2018

Homemade by Jana s.r.o.