

# SMLOUVA O PRONÁJMU PLOCHY K PROVOZOVÁNÍ LÁVEK MEZI STROMY A DĚTSKÉHO LANOVÉHO CENTRA

kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

## **pronajímatel**

**ZOO a zámek Zlín – Lešná, příspěvková organizace**, IČ: 000 90 026,  
se sídlem Zlín, Štípa, Lukovská 112, PSČ 760 01,  
organizace byla zřízena Zřizovací listinou č. 1539510091 vydanou Statutárním městem Zlín  
dne 29.6.2001,  
zastoupená ředitelem [REDACTED],  
DIČ CZ00090026,  
bankovní spojení: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
dále také jen „Pronajímatel“, na straně jedné,

a

## **nájemce**

**Project Outdoor s.r.o.**, IČ 267 97 631,  
se sídlem Na Štěllici 343/48, Lazce, 779 00 Olomouc,  
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě  
pod sp.zn. C 25488,  
zastoupena jednatelem společnosti [REDACTED],  
DIČ CZ26797631,  
bankovní spojení: [REDACTED]  
email [REDACTED]  
dále také jen „Nájemce“, na straně druhé,

takto:

## **I. Preambule**

1. 1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny č. 1539510091 ze dne 20.6.2001 a jejího dodatku ze dne 3.9.2009 vydané Statutárním městem Zlín oprávněn hospodařit mj. s pozemkem parc. č. 1582 v k.ú. Štípa a také s pozemkem parc. č. 1583/1 v k.ú. Štípa, jak je zapsáno na LV č. 1779 pro k.ú. Štípa u Katastrálního úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.
1. 2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v souladu s ustanovením čl. VIII. bod č. 6 písm. h) Zřizovací listiny č. 1539510091 je pronajímatel oprávněn přenechat část svěřeného nemovitého majetku do užívání třetí osobě.

## II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu podle této smlouvy je část pozemků specifikovaných v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy o celkové výměře 7 444 m<sup>2</sup>, přičemž rozsah pozemků přenechávaných Pronajímatelem touto smlouvou do užívání Nájemce je zakreslen v příloze č. 1 k této smlouvě (dále také jen „Předmět nájmu“).

## III. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nájemci do jeho výlučného užívání za nájemné specifikované v čl. 5.1. této smlouvy k vybudování stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ a dále k provozování stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě. Nájemce předmět nájmu do svého výlučného užívání za nájemné specifikované v čl. 5.1. této smlouvy k ujednanému účelu nájmu přijímá.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly na tom, že stavba „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě se nestává součástí pozemků, které jsou specifikovány v čl. 1.1. této smlouvy a zůstává ve vlastnictví Nájemce.

## IV. Předání a převzetí předmětu pronájmu

4. 1. Smluvní strany se dohodly tak, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu ve lhůtě do 7 pracovních dnů poté, co obdrží od Nájemce písemné oznámení o tom, že bylo vydané stavební povolení na provedení stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě. Předání Předmětu nájmu proběhne zejména tím způsobem, že Nájemce vymezí Předmět nájmu tak, že označí prostor, které je možné realizovat stavbu „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě a Pronajímatel takto označený prostor schválí a dále vymezí prostor, kde se mohou návštěvníci Nájemce pohybovat.
4. 2. Nájemce se zavazuje odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu po skončení nájmu vyklizený, nebude-li dohodnuto jinak (dohoda o odkoupení stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ za cenu obvyklou v místě a době), nejpozději do třiceti dnů od ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy.

## V. Nájemné

5. 1. Mezi smluvními stranami bylo ujednáno nájemné ve výši **15% ze vstupného bez DPH vybraného Nájemcem z provozu stavby „Lávky mezi stromy a dětského lanového centra“** za celý předmět nájmu po dobu prvních třech let trvání nájmu. Pro další období, tj. od počátku čtvrtého roku nájmu se sjednává nájemné ve výši **20% ze vstupného bez DPH vybraného Nájemcem z provozu stavby „Lávky mezi stromy a dětského lanového centra“** za celý předmět nájmu. K takto vypočtenému nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši. Obě strany se dohodly, že minimální roční nájemné bude ve výši 350.000 Kč bez DPH, pokud stanovené % ze vstupného bez DPH jeho výši nedosáhne.
5. 2. Smluvní strany se dohodly tak, že Nájemce bude Pronajímateli předávat jednou měsíčně do 10. dne měsíce následujícího sestavu tržeb ze vstupného bez DPH za celý

kalendářní měsíc provozu stavby „Lávky mezi stromy a dětského lanového centra“. Pronajímatel se zavazuje na základě takto obdržené sestavy vystavit fakturu – daňový doklad, kterou vyúčtuje sjednané nájemné. Faktura – daňový doklad bude splatná do 14 dnů od data vystavení faktury. Faktury se budou posílat elektronicky na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popř. doporučenou poštovní zásilkou na adresu sídla Nájemce.

## **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

6. 1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.
6. 2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování sjednaného účelu nájmu a podmínek této smlouvy, a to předchozí výzvě, která bude Nájemci doručena s dostatečným předstihem.
6. 3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost nutnou k vyřízení stavebního povolení stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě, jakož i další nutnou součinnost, aby bylo možné vydání rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě.
6. 4. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci vybudovat či obnovit původní stezku mezi výběhem klokanů a areálem občerstvení (jak je zakreslena v Příloze č. 1 k této smlouvě), přičemž Nájemce se zavazuje uhradit náklady spojené s vybudováním či obnovením této stezky a současně tímto Nájemce zavazuje udržovat po celou dobu trvání nájemní smlouvy tuto stezku v provozu. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce bude zajišťovat bezpečnost průchodu po této stezce. Pronajímatel před započítím vybudování či obnově stezky předloží Nájemci způsob realizace ke schválení.
6. 5. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci parkování jednoho osobního vozidla na technickém parkovišti ZOO u dílen, a to po celou dobu trvání této smlouvy.
6. 6. Pronajímatel se zavazuje poskytnout ostrahu Předmětu nájmu v rozsahu shodném s ostrahou ZOO.
6. 7. Smluvní strany se dohodly na výjimce z odpovědnosti Pronajímatele za škodu způsobenou Nájemci a návštěvníkům stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“, v důsledku pádu stromu (stromů) či jeho (jejich) části nacházejícího se v pásu přibližně 0 až 25 m vzdáleného od stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“, jak je toto území uvedeno v nákresu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy. V takovém případě se Nájemce zavazuje uhradit veškeré škody s tím spojené.

## **VII. Práva a povinnosti nájemce**

7. 1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním k účelu, pro který je Předmět nájmu pronajímán a provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu.
7. 2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a snižování jeho hodnoty.

7. 3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.
7. 4. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, osoby s ním spolupracující, či jiné osoby, které se budou na Předmětu nájmu nacházet s vědomím Nájemce.
7. 5. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této smlouvy.
7. 6. Nájemce se zavazuje řádně a včas hradit nájemné.
7. 7. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu a pořádek pronajatého prostoru. Odpadkové koše budou vyhotoveny ve stylu schváleném Pronajímatelem. Veškeré vyklizení a odvoz odpadků si zajistí Nájemce do kontejnerů k tomuto určených v technickém zázemí Pronajímatele.
7. 8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět úpravy Předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu – toto se netýká vybudování stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ specifikované v Příloze č. 2 k této smlouvě.
7. 9. Nájemce je oprávněn v rámci stavby „Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum“ v rozsahu zakresleném v příloze č. 2 k této smlouvě zřídit také zázemí pro obsluhu a provoz stavby, jakož i posezení pro návštěvníky, které bude odpovídat charakteru prostředí a bude schválené Pronajímatelem.
7. 10. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat restaurační či pohostinské služby.
7. 11. Nájemce se zavazuje označit Předmět nájmu jménem a adresou odpovědné osoby, který bude vyřizovat případné reklamace, připomínky a jiné týkající se provozu Nájemce.
7. 12. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu týkající se pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i Pronajímateli, a to nejpozději před zahájením provozu. Minimální pojistné plnění bude 10 mil. Kč. Kopie pojistné smlouvy bude doložena při podpisu smlouvy.
7. 13. Nájemce se zavazuje dbát nutných pokynů ředitele zoo či jím pověřených pracovníků, pokynů sepsaných v provozním řádu, který bude platit pro provoz tak, aby nebyl narušen provoz v zoo a nedošlo k nežádoucím nebezpečným situacím.
7. 14. Nájemce odpovídá za to, že činnost jím provozovaná bude v souladu s platnými předpisy, zejména předpisy týkajícími se bezpečnosti práce, požární ochrany, jakož i předpisy, které se vztahují k technickému zabezpečení provozovaných atrakcí. Dále odpovídá za škody na zdraví a věcech uživatelů jeho zařízení, jakož i za škody způsobené provozem třetím osobám poškozeným podle ustanovení Občanského zákoníku. Nájemce se zavazuje používat k řízení a provozování atrakcí osoby k tomu způsobilé.
7. 15. Nájemce a jeho zaměstnanci se zavazují dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno Pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům zoo).
7. 16. Nájemce se zavazuje udržovat základní pořádek na své náklady a odstraňovat nečistoty vzniklé jeho činností.

7. 17. Smluvní strany se dohodly na tom, že do jedné hodiny po uzavření ZOO opustí všichni jeho zaměstnanci a brigádníci areál ZOO.
7. 18. Nájemce se zavazuje dbát na to, aby se návštěvníci jím vybudované stavby „Lávky mezi stromy a dětského lanového centra“ pohybovali pouze ve vymezeném prostoru.
7. 19. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád vypracovaný Pronajímatelem, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Současně je Nájemce povinen dodržovat Návštěvní řád ZOO Zlín, jehož aktuální znění je uvedeno na internetových stránkách Pronajímatele.

### **VIII. Trvání nájmu**

8. 1. Smluvní strany tuto smlouvu uzavírají na dobu určitou, a to **na dobu 5 let ode dne vydání rozhodnutí o povolení užívání lanového centra**. Tato smlouva může být prodloužena dohodou smluvních stran.
8. 2. Nájem zanikne:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí.
8. 3. K ukončení právního vztahu, založeného touto smlouvou, může během jeho trvání dojít kdykoli na základě písemné dohody obou smluvních stran.
8. 4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu ukončit na základě písemné výpovědi doručené druhé straně s výpovědní dobou v délce dva měsíce počínající běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, a to pouze ze zákonem stanovených důvodů.
8. 5. Po skončení nájmu se Nájemce zavazuje předat Pronajímateli Předmět nájmu v řádném stavu odpovídajícím způsobu užívání uvedenému v čl. III. této smlouvy.
8. 6. Důvodem okamžité výpovědi bez výpovědní doby této smlouvy je hrubé porušení povinností Nájemce či Pronajímatele, pokud nedošlo k jejich nápravě ani po předchozí písemné výzvě oprávněné strany ve lhůtě 30 dnů.

### **IX. Závěrečná ustanovení**

9. 1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě, jinak jsou neplatné.
9. 2. Podání ve věcech této smlouvy, jakož i výzvy nebo výpovědi, budou stranami prováděna písemně, zpravidla doporučenou listovní zásilkou nebo kurýrní službou na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Bude-li podání zasláno na adresu účastníka smlouvy uvedenou v záhlaví a bude-li tato zásilka uložena, považuje se za den doručení třetí den úložní lhůty, i když si adresát zásilku nevyzvedne.
9. 3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

9. 4. Právní vztahy mezi účastníky plynoucí z této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
9. 5. Poskytovatel je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů. Toto spolupůsobení je povinen zajistit i u svých příp. subdodavatelů.
9. 6. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
9. 7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy před jejím podpisem, jakož i s jejími přílohami (včetně Provozního řádu zpracovaného Pronajímatelem), že jejímu obsahu porozuměly a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli, což stvrzují svými podpisy na této listině.
9. 8. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

**Přílohy:**

1. Provozní řád vydaný Pronajímatelem
2. Nákres Předmětu nájmu včetně stezky mezi výběhem klokanů a areálem restaurace
3. Situační nákres Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum

Ve Zlíně dne 6.3. 2019

V Olomouci dne 3. 4. 2019

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel:  
ZOO a zámek Zlín – Lešná,  
příspěvková organizace,  
zastoupena ředitelem  
████████████████████

\_\_\_\_\_  
Nájemce:  
Project Outdoor s.r.o.,  
zastoupena jednatelem  
████████████████████

## **Provozní řád**

### **pro Lávky mezi stromy a dětské lanové centrum v areálu ZOO Zlín**

1. Pro všeobecný provoz atrakce platí sepsaná smlouva ze dne 3. 4. 2019
2. Atrakce je umístěna ve vymezeném lesním prostoru australské oblasti, kde se mohou návštěvníci pohybovat.
3. Provozovatel Lávek mezi stromy a dětského lanového centra odpovídá za výběr osob, které na atrakci pustí (viz čl. III smlouvy). Je nutné brát ohled a dozor na přihlížející veřejnost, zejména na hendikepované, matky s kočárky a nejmenší děti. Provozovatel zajistí v době užívání atrakce odborný dozor.
4. Provozovatel Lávek mezi stromy a dětského lanového centra opatří prostor zřetelnou informací s údaji o provozovateli.
5. Provoz Lávek mezi stromy a dětského lanového centra bude z časového hlediska zajišťován v souladu s otevírací dobou zoo. Tyto doby je možno zjistit na vrátnicích zoo.
6. Provozovatel, či jeho zástupce má povolen vjezd jedním dohodnutým vozidlem (na základě vystavené IK karty) s tím, že vozidlo bude používáno pouze pro zajištění potřeb provozovatele předem dohodnutých. Vozidlo bude parkovat na horním technickém parkovišti zoo. Pohyb vozidla provozovatele je povolen pouze mimo otevírací dobu zoo. IK kartu obdrží provozovatel od poskytovatele oproti záloze. V případě zrušení povolení vjezdu vozidla, nebo po skončení platnosti smlouvy, vrátí provozovatel IK kartu poskytovateli a obdrží zálohu zpět.
7. Provozovatel je povinen zajistit pro své zaměstnance propustky - IK karty, umožňující vstup do areálu zoo. IK karty obdrží od poskytovatele oproti záloze. Po skončení platnosti smlouvy vrátí provozovatel IK karty poskytovateli a obdrží zálohu zpět.
8. Fotografování v areálu je povoleno, nejsou povoleny jiné služby.

Zlín dne 6.3.2019

---

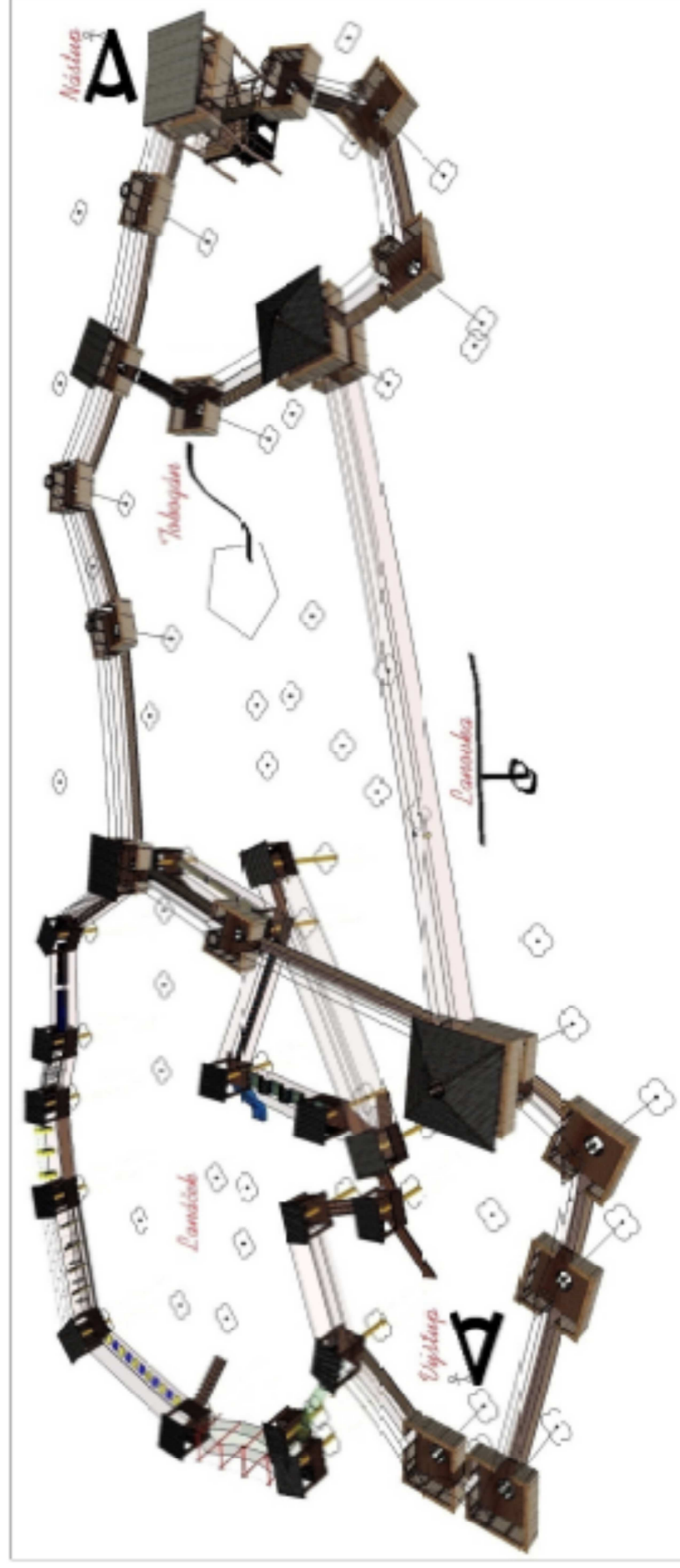
ZOO a zámek Zlín – Lešná,  
příspěvková organizace,  
zastoupena ředitelem

---

Project Outdoor s.r.o.,  
zastoupena jednatelem







#### Fakta o stezce v korunách stromů:

Celková délka trasy: 180 m  
 Délka lávek: od 3,5 m do 20 m  
 Počet lávek: 20 ks  
 Délka lanovky: 50 m  
 Nejvyšší místo trasy: 3,5 m  
 Nejvyšší plošina: 12 m  
 Počet plošin nezastřešených 9,5 m2: 12 ks  
 Počet plošin zastřešených 9,5 m2: 2 ks  
 Počet plošin zastřešených dvoupatrových 9,5 m2 + 16 m2: 2 ks

#### Fakta o lanáčku:

Celková délka trasy: 131 m  
 Délka lanových překážek: od 3,5 m do 12 m  
 Počet lanových překážek: 11 ks  
 Délka lanovky: 20 m  
 Nejvyšší místo trasy: 0,5 m  
 Nejvyšší plošina: 5 m  
 Počet plošin zastřešených 3,5 m2: 17 ks