

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel: Zoologická zahrada hl. m. Prahy

Sídlo: U Trojského zámku 120/3, 171 00, Praha 7 - Troja

IČ: 00064459

DIČ: CZ00064459

Jejím jménem: Mgr. Miroslav Bobek, ředitel Zoologické zahrady hl. m. Prahy

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: Jiří Kopáček

Fyzická osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění, aniž by byla zapsána v obchodním rejstříku,

Sídlo: Chlumova 515/11, 130 00 Praha 3 Žižkov

IČ: 86890042

DIČ: 

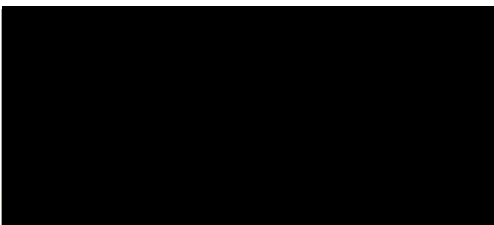
za níž zde jedná: Jiří Kopáček

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Nájemní smlouvu

I. Preambule

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou Hlavním městem Praha a provozovatelem zoologické zahrady a k ní náležejících staveb a pozemků v Praze – Troji (dále jen „**zoologická zahrada**“).
 2. Tato smlouva je uzavírána na základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, jejíž podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy.
 3. Plnění této smlouvy bude probíhat v souladu se závazným návrhem nájemce ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.
 4. V případě rozporu má přednost smlouva, poté podmínky veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku a konečně návrh nájemce ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku.
- 

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této nájemní smlouvy (dále jen „**nájemní smlouva**“ nebo též „**smlouva**“) je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je definován níže, a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu, vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor v budově „Pavilónu velkých savců“ bez čísla popisného nebo evidenčního, způsob využití jiná stavba, o výměře 11,3 m², která se nachází na pozemku s parcelním číslem 1564/19, katastrální území Troja, obec Praha. Předmět nájmu je graficky vymezen v plánu, který je **přílohou č. 1** této smlouvy a takto její nedílnou součástí (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je v souladu se zřizovací listinou, schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 26/48 ze dne 25. 4. 2013 oprávněn přenechat předmět nájmu touto nájemní smlouvou nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).

IV. Účel nájmu

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou, podmínek veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku a podmínek závazného návrhu nájemce ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku pronajímatel přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá.
2. Činnost nájemce v předmětu nájmu představuje předmět podnikání označený jako *hostinská činnost*, jakékoli využití předmětu nájmu nájemcem pro jiné účely je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Účelem nájmu je zajištění gastronomického provozu pro veřejnost, spočívajícím v poskytování gastronomických služeb návštěvníkům zoologické zahrady formou provozování stánku s občerstvením jako „Doplňkový IMPULZNÍ prodej“. Prostorové i energetické možnosti těchto stánků jsou velmi omezené, nájemce musí prokázat zázemí mimo areál zoo.

A) Základní charakteristika provozu kavárny „Bororo“

- Sezónní občerstvení
- provoz bez obsluhy = prodej přes pult
- venkovní prodej do jednorázových (nevratných) ekologických obalů
- kapacita míst k sezení venku

B) Požadavky na sortiment provozu kavárny „Bororo“

- Sortiment je určen tak, aby odpovídal prostorovým a technickým možnostem stánku.
- Prodávat se bude výhradně balený sortiment – balené bagety nebo sendviče, balené cukrovinky, balená zmrzlina.
- Nápoje – káva a čaj do jednorázového nádobí, balené chlazené nápoje.

- Není přípustná jakákoliv výroba pokrmů na místě.
- 3) Nájemce je povinen v předmětu nájmu za sjednaných podmínek provozovat a zajišťovat gastronomický provoz v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele. Pokyny pronajímatele mohou vyplývat i z externích hygienických auditů a mystery shoppingů.
- 4) Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že pronajímatel může pronajmout jiné části areálu zoologické zahrady jiným nájemcům, kteří budou provozovat obchodní činnost a poskytovat služby stejného druhu jako nájemce.

V. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou a to ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Smluvní strany předpokládají předání předmětu nájmu do 7 kalendářních dní od podpisu smlouvy a to za účelem provedení úprav předmětu nájmu a vlastního zařízení a přípravy předmětu nájmu nájemcem pro jeho využití v souladu s účelem nájmu podle této smlouvy. O předání předmětu nájmu smluvní strany sepiší předávací protokol, zachycující stav předmětu nájmu ke dni jeho předání nájemci.
3. Nájemce je povinen mít předmět nájmu připraven k zahájení gastronomického provozu a zahájit gastronomický provoz pro veřejnost nejpozději od 27. 6. 2014. Pronajímatel a nájemce výslovně sjednali, že řádné zahájení gastronomického provozu v předmětu nájmu v termínu uvedeném výše je významnou skutečností a zároveň jednou z podmínek pro řádný provoz zoologické zahrady.
4. V případě, že nájemce poruší závazek zahájit řádný gastronomický provoz ve stanoveném termínu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného podle této smlouvy připadající na jeden den, a to za každý den prodlení.
5. Nedojde-li k zahájení provozu nejpozději do 30 dnů od stanoveného termínu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých). Právo pronajímatele na smluvní pokutu uvedenou v článku V. 5 odstavci 4 této smlouvy tímto není dotčeno.
6. Není-li ve smlouvě dále stanoveno jinak, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, kauce 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 anebo porušuje některou z povinností této smlouvy po uplynutí přiměřené lhůty od předchozího písemného upozornění pronajímatele,
 - d) nájemce nebo osoby, které pro nájemce pracují nebo se v předmětu nájmu zdržují (např. dodavatelé, zákazníci), i přes písemné upozornění pronajímatele zaslané nájemci svým chováním podstatně obtěžují pronajímatele, návštěvníky nebo ostatní nájemce areálu zoologické zahrady, anebo zvířata a toto chování neustane ani ve lhůtě stanovené pronajímatelem v upozornění.

V případě výpovědi pronajímatele dle tohoto odstavce smlouvy činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

7. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:

- a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu delší než 3 (tři) měsíce,
- b) pronajímatel i přes doručení písemného upozornění nájemce, které obsahuje přiměřenou lhůtu k nápravě, hrubě porušuje své povinnosti (i) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, (ii) v tomto stavu jej svým nákladem udržovat (v rozsahu stanoveném touto smlouvou), (iii) zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a k jejímž poskytování je dle této smlouvy povinen (vyjma případů, kdy k přerušení plnění služeb dojde bez zavinění pronajímatele), (iv) umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem (vyjma případů uvedených pod bodem a) tohoto odstavce smlouvy.

V případě výpovědi nájemce dle tohoto odstavce smlouvy činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu. V případě výpovědi dle tohoto odstavce smlouvy činí výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
9. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v němž se předmět nájmu nacházel při jeho předání nájemci dle této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to nejpozději ke dni ukončení nájmu. V případě prodloužení s předáním předmětu nájmu pronajímateli ve stavu požadovaném touto smlouvou je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného podle této smlouvy připadající na jeden den, a to za každý den prodloužení. Ustanovení tohoto článku smlouvy bude v platnosti i po ukončení smlouvy.
10. Vyklizení a uvedení předmětu nájmu do původního stavu, mající vliv na řádný gastronomický provoz v předmětu nájmu, nesmí trvat déle než 14 (čtrnáct) kalendářních dnů, v opačném případě vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení.
11. Pokud nebude předmět nájmu v souvislosti s ukončením smlouvy nájemcem předán pronajímateli ve stavu požadovaném touto smlouvou, může pronajímatel uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce. Ustanovení tohoto článku smlouvy bude v platnosti i po ukončení smlouvy.
12. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné za období po dobu trvání smlouvy, úhrady za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty a náhrady škody a na platnost dalších ustanovení smlouvy, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.

VI. Nájemné, úhrada za služby

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné počínaje dnem předání dle článku V. odstavce 2 této smlouvy, a to i po dobu, kdy předmět nájmu nebude otevřen pro veřejnost.
2. Nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou ve výši 402 000,- Kč ročně plus zákonná DPH. Měsíční nájemné tedy činí 33 500,- Kč plus zákonná DPH.
3. Smluvní strany se dohodly, že k výši nájemného sjednávají inflační doložku, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2015, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel spočítá indexované nájemné dle tohoto ustanovení smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikoval údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Poté pronajímatel nájemce písemně informuje o výsledcích kalkulace. Pokud dosáhne indexované nájemné vyšší částky než nájemné za předchozí rok, pronajímatel zašle nájemci bez zbytečného odkladu fakturu na doplatek vztahující se na období od začátku kalendářního roku. Upravené nájemné bude splatné počínaje další splátkou. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 30. června daného roku, jinak toto právo zaniká.
4. Nájemné za každý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED] vedený u PPF Banky, a to nejpozději do 10. (desátého) dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno. Začne-li nájemní vztah jindy než k začátku kalendářního měsíce, platí se nájemné v poměrné výši nejpozději do 10 (deseti) dnů od začátku nájmu.
5. Následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu zajišťuje pronajímatel: dodávka elektřiny, vody, odvoz odpadků (dále jen „**služby spojené s užíváním předmětu nájmu**“). Poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude pronajímatel účtovat nájemci čtvrtletně, dle stavu měřidel spotřeby vody a elektrické energie a četnosti odvozu odpadu. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli řádně vyúčtované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v den splatnosti uvedený na příslušné faktuře pronajímatele. Poplatky za elektrickou energii bude nájemce platit v poměrné výši spotřeby odběrního místa a celkové spotřeby pronajímatele (jednotarifní měření), resp. ve výši rozúčtování jednotlivých složek ceny za sdružené dodávky elektřiny od dodavatele pronajímatele v režimu velkoodběratel (třítarifní měření). Poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejsou součástí nájemného.
6. Pronajímatel neodpovídá za škodu ani ušlý zisk vzniklý nájemci v důsledku přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud toto přerušení pronajímatel nezavinil.
7. Úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem zaslaného nájemci, se splatností 14 dní od data vystavení daňového dokladu. Úhrada bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu.
8. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, resp. úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

9. Dnem uhrazení se rozumí připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
10. Nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na jakékoli plnění z důvodu jakýchkoli poruch nebo omezení provozu zoologické zahrady a to ani, pokud by důsledkem byl pokles počtu návštěvníků. To platí i v případech, kdy bude zoologická zahrada z uvedených důvodů mimořádně dočasně uzavřena; v takovém případě však nájemce nebude povinen platit nájemné za dobu uzavření zoologické zahrady. Pronajímatel nájemce na omezení provozu zoologické zahrady upozorní, a bude-li to možné, upozorní jej na to předem.

VII. Kauce

1. Nájemce je povinen nejpozději do 7 (sedmi) dnů od nabytí účinnosti této smlouvy složit na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED], vedený u PPF Banky, kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného plus DPH, která bude sloužit k zajištění plnění finančních závazků nájemce vůči pronajímateli vyplývajících z této smlouvy, včetně případné smluvní pokuty a náhrady škody a případných nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu dle čl. V odst. 11 této smlouvy. Tato kauce ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného plus DPH je vratná při ukončení nájemního vztahu, a to do 30 (třiceti) dnů od ukončení nájmu. Zbývající částku kauce ve výši měsíčního nájemného plus DPH pronajímatel vrátí nájemci do 10 dnů po doručení vyúčtování zálohových poplatků za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to do 30 (třiceti) dnů od obdržení vyúčtování zálohových poplatků za všechny tyto služby.
2. Kauce zajišťuje řádné plnění povinností nájemce vzniklých mu z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít tuto kauci zejména na úhradu případných nedoplatků nájemného, úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody a případných nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu dle čl. V odst. 11 této smlouvy nebo na úhradu jiného peněžního závazku nájemce vůči pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou. Výslovně se zde zdůrazňuje, že pronajímatel je oprávněn použít kauci i v těch případech, kdy nájemce neučinil určitou činnost, k níž byl povinen, a tuto činnost na žádost pronajímatele provedla jiná osoba, a to k uhrazení nákladů činnosti této třetí osoby. Výběr takovéto třetí osoby je výlučně na uvážení pronajímatele.
3. Kauce se musí po celou dobu účinnosti této smlouvy rovnat alespoň trojnásobku měsíčního nájemného plus DPH. V případě, že pronajímatel použije kauci jako celek nebo její část během účinnosti této smlouvy, jakož i v případě, že výše kauce klesne pod minimální požadovanou hodnotu v důsledku zvýšení zákonné sazby DPH či zvýšení ročního nájemného o inflaci, bude nájemce povinen doplnit kauci do požadované výše, a to do 7 (sedmi) dnů ode dne doručení písemné žádosti pronajímatele.

VIII. Provozní povinnosti

1. Nájemce je povinen zajišťovat **gastronomický provoz** pro návštěvníky zoologické zahrady, spočívající v konceptu, jak je uveden v podmínkách veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. Nájemce se zavazuje dodržovat kvalitu gastronomického provozu a úroveň prodejních cen nabízeného zboží a služeb, jak jsou specifikovány v podmínkách veřejné soutěže o

nejvhodnější nabídku. Nájemce se zavazuje, že se podle návštěvnosti postará, aby všechny části předmětu nájmu byly co možno nejlépe gastronomicky využity.

2. Nájemce je povinen zajišťovat gastronomický provoz a postupovat při zajišťování gastronomického servisu jako řádný hospodář:
 - a. v období od března do konce října každého kalendářního roku: po celou dobu otevření zoologické zahrady
 - b. V období od listopadu do konce února je otevírací doba dobrovolná v návaznosti na počasí a mimořádné akce pořádané Zoo Praha
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zastavit či přerušit gastronomický provoz v předmětu nájmu dle této smlouvy, s výjimkou případu, kdy k zastavení či přerušení gastronomického provozu v předmětu nájmu dojde v důsledku plnění povinnosti nájemce stanovené v platných právních předpisech České republiky. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost zajišťovat gastronomický provoz po dobu otevření zoologické zahrady pro veřejnost, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení.
4. Mimo dobu otevření zoologické zahrady pro veřejnost je nájemce oprávněn provozovat předmět nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
5. Prodej suvenýrů a zboží jiného druhu než potravin a nápojů není povolen, pokud se obě smluvní strany písemně v této smlouvě nedohodnou jinak. V případě, že nájemce bude prodávat suvenýry a jiné zboží než potraviny bez dohody s pronajímatelem nebo v rozporu s ní, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení.
6. 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 příslušných hygienických zásad provozu. V případě porušení hygienických norem stanovených právními předpisy, je nájemce povinen jednat bezodkladnou nápravu.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli organizovat externí hygienické audity a mystery shopping. Nájemce je povinen provést nápravu vad zjištěných pro externích hygienických auditech a mystery shoppingu nejdéle do 2 kalendářních dnů od nahlášení zjištěných vad.
8. 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 zoologické zahrady musí nájemce zajistit, aby nebylo omezováno nebo ohroženo přirozené prostředí zvířat vytvořené v zoologické zahradě. 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, pach či jiné imise). Nájemce je povinen se řídit případným zákazem ze strany pronajímatele.
9. 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 zoologické zahrady. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu. Bezprostředním okolím předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí jeho okolí do vzdálenosti 2 m.

10. Nájemce je povinen zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu i v bezprostředním okolí předmětu nájmu.
11. V bezprostřední blízkosti předmětu nájmu se nachází volně přístupné prostranství, které je určené pro návštěvníky zoologické zahrady a je využíváno zejména zákazníky gastronomického provozu v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit rovněž v tomto prostranství úklid a čistotu potřebnou pro nerušené využívání tohoto prostoru zákazníky gastronomického provozu, jakož i ostatními návštěvníky zoologické zahrady.
12. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu ani v jeho okolí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele.
13. 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.
14. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům zoologické zahrady).
15. Nájemce je povinen zajistit, aby zásobování prodejního místa bylo prováděno mimo otevírací dobu zoologické zahrady.
16. Nájemce je povinen akceptovat platbu stravovacími poukázkami (stravenkami) společnosti Le Cheque Déjeuner.

IX. Provozní a investiční náklady

1. Nájemce se zavazuje pořídit na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné ke gastronomickému provozu v předmětu nájmu.
2. Stavební či jiné úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen, provádět na své náklady drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala a aby po celou dobu trvání této smlouvy zůstal předmět smlouvy alespoň ve stavu, v jakém byl nájemci předán. Bylo-li nájemci předáno vybavení, zavazuje se nájemce udržovat stav vybavení s péčí řádného hospodáře a dojde-li v důsledku jeho užívání k jeho zničení nebo opotřebení do takové míry, že vybavení nelze dále užívat, zavazuje se nájemce obnovit, resp. pořídit příslušné vybavení na své náklady, ledaže je za takové zničení nebo opotřebení odpovědný pronajímatel.

X. Pojištění

1. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou smlouvu/y, jejímž/jejichž předmětem je pojištění:
 - (i) veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu,
 - (ii) odpovědnosti za škodu způsobenou provozem nájemce třetím osobám. Pojištění odpovědnosti sjednané nájemcem bude pokrývat zejména odpovědnost za škodu, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti nájemce v předmětu nájmu. Pojištění musí být sjednáno bez omezení odpovědnosti za škody na věcech a škody na zdraví na částku, která bude odpovídat podnikatelské činnosti nájemce, nejméně však ve výši pojistného plnění 3.000.000 Kč (třech miliónů korun českých).
2. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaných pojistných smluv je nájemce povinen pronajímateli prokázat nejpozději ke dni uzavření této smlouvy tím, že pronajímateli předloží kopie uzavřených pojistných smluv. Skutečnost uzavření a platnosti požadovaných pojistných smluv je nájemce povinen prokázat pronajímateli také na jeho žádost kdykoli během doby trvání nájemní smlouvy. Nájemce není oprávněn zahájit provoz v předmětu nájmu před datem účinnosti pojistných smluv.
3. Pokud nájemce poruší svoji povinnost mít po celou dobu účinnosti této smlouvy uzavřenou platnou a účinnou pojistnou/é smlouvu/y dle podmínek této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši nájemného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý den trvání takového porušení až do jejich úplného splnění. V případě, že nájemce toto porušení neodstraní do 20 (dvaceti) dnů, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) (právo pronajímatele na smluvní pokutu uvedenou v předchozí větě není tímto dotčeno).
4. Pokud by nájemce kdykoli během trvání smlouvy přestal splňovat podmínku uzavření a platnosti a účinnosti pojistných smluv, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bezodkladně poté, co se o ní dozví. Pokud nájemce poruší tuto svoji oznamovací povinnost, je povinen uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ takového porušení.

XI. Závazky ze vztahu

1. Nájemce bere tímto na vědomí, že pro provoz předmětu nájmu existují závazky odběru a prodeje sortimentu hlavních marketingových partnerů pronajímatele. V době podpisu této smlouvy to byli partneři Kofola a.s., Velkopopovický Kozel (Plzensky Prazdroj), Prima (Nowaco – Bidvest), Mondelez Czech Republic (Opavia, Jacobs), (dále jen „**hlavní partneři**“). Nájemce bude odebírat sortiment hlavních partnerů z jejich velkoobchodních výdejních míst, což má přímou souvislost se zpětným bonusem pro pronajímatele ze strany jeho hlavních marketingových partnerů.
2. Nájemce se v souvislosti se shora uvedeným zavazuje, že v předmětu nájmu zajistí dostatečný prostor pro umístění prodejních zařízení hlavních partnerů a rovněž že zajistí přístup veřejnosti k těmto zařízením. Nájemce se dále zavazuje, že zajistí, aby měl vždy umístěn dostatek zboží hlavních partnerů v prodejních zařízeních a na skladě. Dále se nájemce zavazuje, že bude vyvíjet takovou aktivitu, aby se zboží hlavních partnerů prodávalo.

3. Nájemce je povinen zajistit prodej zboží hlavních partnerů a přitom plnit tyto zásady:
 - a) dodržovat schémata umístění výrobků daná hlavní partnery, zejména schémata umístění v chladicích zařízeních;
 - b) trvale uplatňovat prodejní strategie a programy, které hlavní partneři uvedli a uvedou na trh;
 - c) umožnit reklamní prezentaci hlavních partnerů na předmětu nájmu a v jeho okolí.
4. Nájemce nesmí veřejně používat bez svolení pronajímatele žádné reklamní zboží, mobiliář ani zařizovací předměty provozu.
5. Pokud pronajímatel uzavře v průběhu trvání nájemního vztahu smlouvu s novým hlavním partnerem a z toho titulu mu vznikne nový závazek odběru a prodeje zboží či služeb, oznámí pronajímatel tuto skutečnost nájemci. Nájemce je povinen plnit povinnosti stanovené v tomto článku smlouvy vůči novému hlavnímu partnerovi ode dne, kdy mu bude tato skutečnost oznámena.
6. V případě, že nájemce nebude plnit povinnosti dle tohoto článku smlouvy anebo jiným svým jednáním zavíní, že pronajímateli následkem jednání nájemce nebude vyplacena odměna od partnera 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.
7. Nájemce je povinen umístit logo partnera Zoo Praha v oblasti stravovacích poukázek velikosti max. A4, které mu bude dodáno Pronajímatelem, na viditelném místě ve své provozovně.

XII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat nebo nechat kužívání jiné osobě nebo změnit hospodářský účel předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je (i) nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ takového porušení a dále pak smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy porušení trvá a (ii) pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
2. Po dobu poskytnutého podnájmu nebo bezplatného užívání nebo během trvání podobné smlouvy bude nájemce i nadále odpovídat za plnění dle této smlouvy, i když pronajímatel udělil nájemci souhlas k poskytnutí podnájmu, bezplatnému užívání nebo k uzavření podobné smlouvy.
3. Platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí stranu je podmíněna předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. 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.

5. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vzniknou jeho zaviněním.
6. 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 úřadů. Pokud nájemce pozbyde některá z povolení, která jsou příslušnými předpisy požadována pro jeho dle této smlouvy, je povinen o takové skutečnosti neprodleně písemně informovat pronajímatele a pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
7. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen provozovat podnikatelskou činnost v předmětu nájmu pod označením „Kavárna Bororo“. Grafické zpracování označení, popř. loga, popř. zahrnutí dalších odlišujících dodatků do označení či loga podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Pronajímatel přitom není oprávněn svůj souhlas bez vážného důvodu odupřít.
9. Nájemce pronajímateli nebo jeho zástupcům/zaměstnancům na jeho předchozí žádost umožní přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu.
10. Pronajímatel však může kdykoliv, aniž by musel o této skutečnosti vyznat nájemce předem, provést naléhavé/havarijní opravy předmětu nájmu či okolí předmětu nájmu. Nájemce poskytne pronajímateli k tomuto účelu veškerou nutnou součinnost.
11. Nájemce nemá právo započítat své nároky oproti nárokům pronajímatele či uplatnit jakékoliv zadržovací právo. Nájemce může převést nebo postoupit své pohledávky vůči pronajímateli dle této smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Strany se dohodly, že bude-li příslušným orgánem rozhodnuto o povinnosti pronajímatele nahradit nájemci újmu, která nájemci prokazatelně vznikla v důsledku zaviněného porušení povinností pronajímatele, nesmí celková souhrnná hodnota povinností pronajímatele k náhradě škody včetně smluvních pokut, nákladů právního zastoupení a jiných nároků nájemce, činit více než plnění ve výši 50 % celkového nájemného uhrazeného pronajímateli za dobu trvání této smlouvy. Limitace náhrady újmy se nevztahuje na újmu, kterou pronajímatel způsobil úmyslně nebo hrubým porušením svých povinností.

XIII. Vstup nájemce do areálu zoologické zahrady

1. Nájemce je povinen nejpozději do data zahájení gastronomického provozu podle této smlouvy předat pronajímateli seznam všech svých zaměstnanců, kteří budou vstupovat do areálu zoologické zahrady. Každý zaměstnanec nájemce musí být na pracovním oděvu viditelně označen firmou, logem či jiným označením nájemce. Při vstupu se musí prokázat propustkou, kterou podle předloženého seznamu osob vystaví pronajímatel. Platnost propustky bude stanovena pronajímatelem, nejdéle však na dobu jednoho roku. Pokud zaměstnanec nájemce ukončí svou činnost v provozovně v předmětu nájmu, je nájemce povinen vrátit propustku pronajímateli do dvou dnů.

2. Vjezd vozidel nájemce do areálu zoologické zahrady je možný pouze s povolením k vjezdu. Řidič vozidla je povinen se kdykoli při vjezdu nebo výjezdu ze zoologické zahrady podrobit prohlídce nákladu ze strany bezpečnostní služby.

XIV. Smluvní pokuty

1. Uhrazením smluvních pokut podle této smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody převyšující sjednanou smluvní pokutu.
2. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu do 14 (čtrnácti) dnů od doručení písemného požadavku pronajímatele.

XV. Ostatní ujednání

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva a veškeré otázky se smlouvou související, včetně otázek její platnosti, se řídí českým právem.
4. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud smírná jednání nepovedou ke zdárnému vyřešení sporu, je pro jeho řešení místně příslušný soud podle sídla pronajímatele.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran.
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.

V Praze dne: 11 -07- 2014

V Praze dne: 11 -07- 2014

Za pronajímatele:

Zoologická zahrada hl. m. Prahy

[Redacted signature]

Mgr. Miroslav Bobek, ředitel



Za nájemce:

Jiří Kopáček

[Redacted signature]

Jiří Kopáček

[illegible]