

NÁJEMNÍ SMLOUVA

RESTAURACE NEAPOLITANO

Pronajímatel: ZOO a zámek Zlín – Lešná, příspěvková organizace

Lukovská 112, 763 14 Zlín 12

IČ:00090026 , DIČ: CZ00090026

Zastoupená: Ing. Romanem Horským, 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: Mgr. Janou Petrášovou, jednatelkou společnosti

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu

I. Úvodní ustanovení

- Pronajímatel je provozovatelem Zoologické zahrady Zlín (též známé jako ZOO Lešná), a to včetně staveb a pozemků, které se v zoologické zahradě nachází či k ní přináležejí, když tyto stavby a pozemky jsou ve správě pronajímatele na základě zřizovací listiny č. 1539510091 ze dne 29. 6. 2001 a dodatku ke zřizovací listině č. 1 ze dne 3. 9. 2009, vlastníkem nemovitostí je Statutární město Zlín.
- Pronajímatel za účelem zabezpečení služeb při provozu zoologické zahrady, konkrétně pro účely zabezpečení občerstvení a stravování návštěvníků zoologické zahrady, přenechává nebytové prostory, pozemky a věci movité, které jsou vymezeny v této smlouvě, do nájmu nájemci a současně s ním sjednává podmínky provozu stravovacích zařízení a podmínky provozu.

II. Předmět nájmu

Předmět nájmu tvoří:

1. Restaurace Neapolitano v budově Stájí č.p. 163 postavená na parcele č. 1599, která je zapsána na LV č. 10001 pro k.ú. Štípa.

- Movité věci tvořící vybavení Předmětu nájmu: seznam movitých věcí - viz příloha č. 2

Objekt vlastní restaurace a zázemí se nachází na ploše o velikosti 169 m². K objektu náleží venkovní plochy o rozloze 431 m². Dále pak sklad, který je umístěn v objektu napravo od stájí – předmětem nájmu je ¼ objektu o výměře 4,5 x 3,4 m².

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.

2. Shora blíže popsany Předmět nájmu slouží provozu gastronomického podniku, jehož hlavním účelem je gastronomické zásobování návštěvníků zoologické zahrady, stravování zaměstnanců zoo, pořádání gastronomických a reprezentačních akcí atd.

3. 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.

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

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem:

1. 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 zajištění prodeje doplňkového sortimentu značek partnerů zoo (výčet partnerů a trvání smluvního vztahu s tím kterým dodavatelem doplňkového sortimentu je uveden v bodu VIII./6 této 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 neurčitou, a to s plněním od 1. 1. 2021.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi.
3. Pronajímatel může dále písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - nájemce opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele.
4. V případě výpovědi pronajímatele dle článku IV. odst. 3 této smlouvy činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi nájemci.
5. 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 5 077,- Kč za každý den prodlení.
6. Ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou 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. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné podle dosaženého obratu. Výše nájemného se sjednává dohodou, a činí **17 %** z dosaženého maloobchodního obratu bez DPH za dané gastronomické zařízení s tím, že minimální výše nájemného činí **720 688,- Kč / rok** bez DPH (Slovy: sedm set dvacet tisíc šest set osmdesát osm korun za jeden rok). Nájemné bude ze strany nájemce hrazeno měsíčně, přičemž nájemné za příslušný měsíc musí být nájemcem vypočteno do 14 dnů od skončení příslušného měsíce a uhrazeno nejpozději do konce měsíce následujícího po měsíci, za nějž je nájemné placeno.
2. Pojem "maloobchodní obrat" zahrnuje veškeré tržby bez DPH uskutečněné v předmětech nájmu uskutečněné za prodej jakéhokoli zboží či služeb. Obrat a tržby je třeba bez výjimky a běžně zachycovat elektronickými registračními pokladnami s denními páskami. Nulování registračních pokladen musí probíhat tak, aby bylo možné přezkoumat, že nulování probíhá

bez mezer (např. kontrolní počítač nulovaných míst). Záznamy o nulování musí být přehledné a uspořádané, musí být ukládány a na požádání předloženy pronajímateli k nahlédnutí. Nájemce je povinen pronajímateli spolu s výpočtem měsíčního nájemného rozčlenit obrat podle dnů a pokladen, na základě čehož se vypočítává měsíční nájemné.

3. Ke konci kalendářního roku pak dojde ke zúčtování nájemného a v případě, že bude součet měsíčních plateb bez DPH vypočtených a uhrazených dle bodu 1 tohoto článku nižší než 720 688,- Kč, pak nájemce doplatí pronajímateli rozdíl mezi nájmem zaplaceným dle bodu 1 této smlouvy za dobu 12 měsíců a částkou 720 688,- Kč. Zúčtování bude provedeno vždy nejpozději do 15. 1. roku následujícího po roku, za nějž je vyúčtování prováděno.

4. Nájemce bude v pronajatém gastronomickém zařízení používat elektronické registrační pokladny na všech prodejních místech. Typ a SW pokladny bude odsouhlasen po vzájemné dohodě před zahájením provozu.

Pronajímatel bude mít právo kontroly a nahlížení do výstupů z elektronické registrační pokladny.

Nájemce je povinen zajistit, aby každá jednotlivá platba byla ihned odeslána do systému EET a nedocházelo k tomu, že platby budou souhrnně odesílány až po skončení provozní (otevírací) doby. Jakoukoli poruchu systému EET, která by znemožňovala okamžité odeslání platby do systému EET, je nájemce povinen okamžitě oznámit pronajímateli. Termínem „okamžitě“ se pro účely tohoto ujednání rozumí doba 30 minut. Porušení této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 1 000 Kč za každý jednotlivý zjištěný případ.

5. Nájemce předloží pronajímateli do 5 pracovních dnů po skončení daného měsíce podrobný měsíční výpis z EET zaslaný nájemci z FÚ, který bude sloužit jako podklad pro měsíční fakturaci nájmu.

6. Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči pronajímateli nároky z ušlé tržby z důvodu jakýchkoli poruch provozu (např. dočasné uzavření zoologické zahrady nebo z poklesu počtu návštěvníků). Pronajímatel je ovšem povinen neprodleně upozornit nájemce na uzavření zoologické zahrady a omezení dodávek energií.

7. Vedle nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli rovněž úhradu za služby, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování restaurace - elektrická energie, teplá a studená voda, teplo a internetové připojení. Úhrady za tyto služby je nájemce povinen hradit pronajímateli dle skutečné spotřeby jednou měsíčně na základě vyúčtování předloženého pronajímatelem.

8. Úhradu za služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování za předmětné období na účet pronajímatele uvedený na vystavené faktuře.

9. V případě prodlení nájemce s 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.

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 3 měsíců 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 4 měsíců od zahájení plnění dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 1 974,- Kč za každý den prodlení od prvního dne začátku 4. měsíce od doby, kdy mělo dojít k zahájení provozu.

2. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba restaurace bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy shodná s otevírací dobou zoologické zahrady pro veřejnost, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak. Užívání předmětu nájmu (provoz restaurace) v době mimo otevírací doby zoo pro veřejnost je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. 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 provozem restaurace nedocházelo k omezování nebo ohrožování přirozené prostředí zvířat, které je v ZOO vytvořeno.

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.

4. 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.

5. Nájemce zajistí celoroční stravování pro zaměstnance zoo. Bližší specifikace je obsažena ve smlouvě o poskytnutí závodního stravování.

6. 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.

7. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat ukládání veškerého směsného odpadu do vlastních nádob a zajistit jejich odvoz. Jsou-li předmětem nájmu i odpadkové koše patřící zoo, dbá o jejich čistotu a vzhled, zabezpečuje jejich odvoz.

8. 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.

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 zoo).

11. Nájemce je povinen zajistit, aby zásobování prodejního místa bylo prováděno mimo otevírací dobu zoo.

12. 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. Nájemce prohlašuje, že má ke dni uzavření této smlouvy sjednáno pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho činností, a to Pojistnou smlouvou č. 9020002318 u Direct pojišťovny. Před zahájením provozu bude limit plnění minimálně ve výši Pojistné ceny pronajatého majetku. Nájemce se zavazuje pojištění na uvedenou pojistnou částku udržovat v nesníženém rozsahu po celou dobu provádění jeho činnosti dle této smlouvy.

13. Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

14. 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.

15. 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.

16. 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 odstranit ihned, aby byl zajištěn provoz tohoto zařízení pro veřejnost.

17. Nájemce je povinen na všech svých pokladnách přijímat bezhotovostní platby prostřednictvím platebních karet a EUR na základě kurzu, který je pro celou zoo stejný. Jeho výše a případná změna bude nájemci sdělena vedoucí ekonomického oddělení zoo.

18. ZOO při svém provozu v maximální možné míře dbá dodržování zásad ekologicky šetrného životního stylu, a to zejména ve vztahu k ohleduplnosti k životnímu prostředí. ZOO funguje na principu dodržování zásad udržitelnosti a nájemce se zavazuje, že tyto zásady bude při provozování gastro zařízení dodržovat. Jde zejména o dodržování těchto zásad:

- nepoužívání surovin, které pocházejí z provozů neohleduplných ke zvířatům (typicky chov slepic v klecích)

- třídění odpadu a s tím související zabezpečení dostatečného množství lisů na plechovky a plastové lahve

- servírovat jídlo i polévky na standardní vratný stolní inventář (porcelán, nerezové příbory)
- použití doplňkového jednorázového nádobí (např. lžičky, kelímky na točené nápoje, brčka, víčka na kelímky, tácky a jednorázové příbory atd.) pouze výjimečně se souhlasem pronajímatele; bude se jednat o ekologické, biologicky odbouratelné materiály (dřevo, papír, biovýrobky na bázi cukrové třtiny, přírodních škrobů atd.)

- přednostně využívat ekologicky vypěstované, lokální suroviny

- omezovat plýtvání potravinami, redukovat používání obalů, šetřit vodou a energií a produkovat minimum odpadu

- dbát na používání kvalitních a čerstvých surovin, vyhnout se používání polotovarů

19. Nájemce je povinen mít ve své nabídce min. 2 hlavní jídla v ceně do 100,- Kč vč. přílohy a min. jeden druh polévky v ceně do 35,- Kč. Nabídka nápojů bude vždy obsahovat nealkoholické nápoje točené (z postmixu nebo sodobaru).

Při tvorbě ceny nápojů je nutné, aby nájemce vzal na vědomí, že točené nápoje do ekologických kelímků budou za 1 dcl cenově zvýhodněny oproti nápojům, které bude prodávat v 0,5 PET lahvích. Jedná se o podporu odpadového hospodářství, kde pronajímatel upřednostňuje používání ekologických obalů. Prodejní cena 1 dcl hotového točeného nápoje s příchutí bude činit max. 7,- Kč/ 1 dcl a prodejní cena nebalené sycené vody z postmixu nebo sodobaru bude činit max. 4,- Kč/ 1 dcl.

Pro podávání točených nápojů je nájemce povinen používat sklo nebo kelímky Nick Nack.

VII. Údržba a personál

1. Nájemce je povinen předměty nájmu běžně udržovat na vlastní náklady v dobrém stavu a při ukončení smluvního poměru je protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím jejich běžnému opotřebení.
2. Jestliže nájemce své povinnosti v přiměřené době (při výtce v nejméně 14-ti denní dodatečné lhůtě) nesplní, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, je pronajímatel oprávněn dát provést potřebné práce na účet nájemce. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění či za přítomnosti odpovědného zástupce nájemce v provozních dobách vstupovat do předmětu nájmu, aby kontroloval jejich stav.
3. Pronajímatel není v žádném případě oprávněn zasahovat do provozních činností nájemce, při nichž by například ukládal personálu nájemce úkoly nebo jakkoliv ovlivňoval jejich činnost. Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost za chod provozoven nájemce a současně není oprávněn zasahovat přímo do organizace a kontroly činnosti zaměstnanců nájemce. Pokud nebude pronajímatel souhlasit s jakoukoliv činností nájemce, nebo jeho zaměstnanců, bude toto řešit pouze se statutárním zástupcem nájemce nebo jím zmocněnou osobou.
4. Nájemce je zejména povinen udržovat předměty nájmu a jejich okolí v čistotě a musí dbát na to, aby i veškerý personál udržoval zařízení a jejich bezprostřední okolí v čistotě. Likvidaci odpadů zajistí na svůj náklad. Dbá na opatření s ukončením sezony, provádí důkladné zazimování pronajatého majetku a ploch.
5. Nájemce zajistí bezvýjimečnou a kontrolovatelnou evidenci prodeje veškerého zboží.
6. Nájemce se zavazuje provést poučení svých pracovníků o specifikách BOZP a PO v ZOO. Všichni zaměstnanci nájemce jsou při výkonu pracovních povinností, jakož i pohybu po areálu zoo dodržovat návštěvní řad. „Pronajímatel upozorňuje nájemce na jeho povinnosti dle zákoníku práce v platném znění pro omezení rizik vznikajících činností více zaměstnavatelů v areálu ZOO (povinnost k datu uzavření smlouvy ukládá § 101, odst. 3 zákona 262/2006 Sb.) a sám ho o rizicích informuje takto:

Výběhy a ubikace zvířat jsou pro cizí osoby nebezpečné, proto je zaměstnanec oprávněn se pohybovat výhradně v prostorech určených návštěvníkům zoo a zaměstnancům nájemce, tj. na vlastních pracovištích. Dále musí dodržovat obecné zásady bezpečného chování na pracovištích a zatím účelem nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci byli poučeni o dodržování bezpečnostních a požárních předpisů na pracovišti.

VIII. Závazky ze smluvních vztahů k třetím osobám

1. Nájemce bere tímto na vědomí, že pro provoz restaurace dle této smlouvy existuje závazek odběru a prodeje sortimentu partnerů pronajímatele.
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:
 - dodržovat schémata umístění výrobků (daného dodavatelem) zejména schémata umístění v chladicích zařízeních;
 - trvale uplatňovat prodejní strategie a programy, které dodavatelé uvedli a uvedou na trh;
 - 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.
6. Závazky vůči partnerům pronajímatele trvají u jednotlivých dodavatelů jen do následujících období:
 - Bidfood Czech republic – smlouva do 23. 5. 2021
 - UNILEVER ČR – smlouva do 23. 5. 2021
 - Coca-Cola HBC Česko a Slovensko – smlouva do 14. 6. 2021
 - Plzeňský Prazdroj – smlouva do 22. 4. 2022

Po uplynutí uvedeného období tyto závazky zanikají a nájemce není ujednáními obsaženými v tomto bodu vázán.

IX. Vstup nájemce a jeho zaměstnanců do areálu zoo

1. Nájemce je povinen předat pronajímateli seznam všech svých zaměstnanců, kteří budou vstupovat do areálu zoo. Při vstupu se musí prokázat elektronickou identifikační kartou, kterou obdrží od pronajímatele oproti záloze. Platnost karty je vždy daný kalendářní rok. Pokud zaměstnanec nájemce ukončí svou činnost v zoo, je nájemce povinen vrátit kartu pronajímateli do dvou dnů s tím, že obdrží zálohu zpět. Každý zaměstnanec je povinen použít pro vstup a odchod z areálu hlavní vstup.
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.
3. Každý zaměstnanec nájemce musí být na pracovním oděvu viditelně označen názvem firmy nájemce.

X. Kauce

Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele č. ú. 1833661/0100, vedený u Komerční banky kauci ve výši 120 115,- 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.

XI. Údržba, technické zhodnocení

A. Údržba

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v souladu se smlouvou, provádět na vlastní náklady veškeré nutné drobné opravy v a na předmětu nájmu jakož i předmět nájmu na vlastní náklady udržovat v dobrém stavu odpovídajícímu smlouvě. Nájemce je kromě jiného povinen udržovat topná, větrací a odvětrávací zařízení a dále veškeré elektrické a vodní instalace nacházející se v předmětu nájmu vždy v provozuschopném stavu a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu. Povinnost údržby nájemce se vztahuje ne veškeré části pronajatých nemovitých a movitých věcí.

2. Nájemce je pronajímateli odpovědný za každé poškození předmětu nájmu a společných zařízení, jestliže poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci, klienty nebo dodavateli. Nájemce nese náklady na odstranění těchto škod.
3. Nájemce je povinen ohlásit neprodleně pronajímateli každou škodu vzniklou na předmětu nájmu a to i v případě, že je povinen ji odstranit sám, jakož i potřebu jiných než drobných oprav, jinak nájemce odpovídá za škody, které porušením této povinnosti vznikly.
4. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, řídit se všemi v místě platnými vyhláškami či nařízeními.
5. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že pro účely této smlouvy se za Drobné opravy a údržbu na věcech movitých i nemovitých považují náklady do výše 40 000,- Kč (bez DPH) pro jednotlivou akci, s výjimkou mimořádných oprav závad způsobených jmenovitě živelní pohromou, vandalstvím a krádeží.

Pokud jde o opravy, které svým rozsahem přesáhnou částku 40.000,- Kč (bez DPH), pak tyto hradí pronajímatel pouze v těchto případech:

- Oprava střechy
- Oprava oken
- Oprava dveří (vnitřních i venkovních)
- Oprava inženýrských sítí (voda, topení, kanalizace, plyn)
- Oprava zděných konstrukcí
- Oprava podlah,

příčemž nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost provedení takových oprav.

Veškeré jiné opravy přesahující částku 40.000,- Kč (bez DPH) hradí nájemce.

B. Technické zhodnocení

1. Nájemce provede prostřednictvím třetí osoby stavební úpravy v předmětu nájmu dle své potřeby. Veškeré úpravy předmětu nájmu mající charakter technického zhodnocení mohou být prováděny pouze s písemným souhlasem pronajímatele a jsou prováděny na náklady nájemce.
Úpravy předmětu nájmu, které nemají charakter technického zhodnocení, avšak náklady na tyto úpravy přesáhnou částku 40.000,- Kč (bez DPH), mohou být rovněž prováděny pouze po předchozím souhlasu pronajímatele a rovněž na náklady nájemce.
2. Nájemce bude provádět daňové a účetní odpisy investic provedených do majetku pronajímatele vlastním nákladem
3. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu jiným způsobem než dle bodu IV./3 této smlouvy a zároveň bude nájemní vztah ukončen dříve než nájemce odepíše technické

zhodnocení majetku pronajímatele ve své účetní evidenci, náleží nájemci finanční vypořádání ve výši rozdílu mezi pořizovací a zůstatkovou cenou technického zhodnocení ke dni ukončení nájmu.

Toto ujednání se nevztahuje na úpravy předmětu nájmu, které nemají charakter technického zhodnocení a náklady na ně nepřesáhly 40.000,- Kč (bez DPH). V těchto případech nájemci finanční vypořádání nenáleží, a to bez ohledu na to, jaká doba uběhla od provedení úprav do skončení nájemního vztahu.

4. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu z důvodů jak je upraveno v bodu IV./3 této smlouvy, nemá nájemce nárok na žádné finanční vypořádání technického zhodnocení, a to ani v případě, že technické zhodnocení ve své účetní evidenci ke dni ukončení nájemního vztahu plně neodepsal.

XII. Ostatní ujednání

1. Na nájemce se vztahuje smlouva o závodním stravování
2. Na nájemce se vztahuje rámcová smlouva o zajištění distribuce plastových kelímků Nick Nack, kterou má nájemce uzavřenu s pronajímatelem a závazky vyplývající z této smlouvy je nájemce povinen dodržovat.
3. 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.
4. 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.
5. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen provádět na svém zařízení na své náklady všechny zákonem předepsané revize a kontroly.
7. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
8. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.

9. 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.

10. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.

11. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.

Ve Zlíně dne: 30.12.2020

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....

.....

Home by Jana s.r.o.

Ing. Roman Horský
ředitel ZOO Zlín

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
Dále pak sklad, který je umístěn v objektu napravo od stájí (bývalé prostory zoologického oddělení) o rozměru 13,77 m²

Účel: hostinské služby, rychlé občerstvení

Výměra: nebytové prostory: 183,09 m² = 183 m²
pozemky: 431,20m² = 431 m²

I. Nebytové prostory

Název	Plocha m ²
Prodejní rest. prostory	57,80
Kuchyně, sklad, šatna, WC pers.	82,13
WC pro veřejnost	29,39
Sklad (bývalé prostory zoologie)	13,77
Celkem nebytové prostory :	183,09

II. Venkovní plochy

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

Výpis z inventární karty k dlouhodobému majetku č. 2100303:

Název: **Budova zděná - stáje**
Datum zařazení do majetku: 1.1.1950
Pořizovací cena: 7 298 509,- Kč

Budova zděná a dřevěná č.p. 163

Technické zhodnocení:

8/2007

Úpravy pravého křídla stájí, rozšíření zázemí restaurace Neapolitano, WC pro návštěvníky - 1 756 944,- Kč

12/2012

Jedná se o rekonstrukci plynovodní kotelny vč. kouřovodu. Součástí stavby byly i demontáže, nátěry potrubí a jejich izolace. Ohřev teplé vody je uvažován jako kombinace solárního systému a plynovodního ohřevu.

Technické parametry:

Plynovodní kotle jsou osazeny na betonových základech. Jsou propojeny přes tlakovou nádobu na rozvod topení. Ohřev teplé vody je řešen jako kombinace solárního ohřevu a stojatého ohříváče vody. Rozvody potrubí jsou natřeny a opatřeny tepelnou izolací. V rozvodech je osazen změkčovač vody.

Plynovodní kotel 4 ks. Solární systém 1 ks.

Opravy:

rok 2014 oprava střechy stájí 4 104 473,44 Kč

rok 2015 oprava dveří Neapolitano 25 000 Kč

rok 2016 oprava cimbuří 1 367 926 Kč

rok 2019 oprava okapů 12 281 Kč

V restauraci je umístěna Myčka na nádobí M1003. Tvoří součást nájmu a je vedena v zoo pod inventárním číslem 2200243.

Výpis z inventární karty k dlouhodobému majetku č. 2200243:

Název: **Myčka nádobí M1003**

Datum zařazení do majetku: 20.6.2007

Pořizovací cena: 129 348,- Kč

Plně odepsána 31.5.2012

Příloha č. 2

Soupis vybavení předmětu nájmu

Soupis součástí předmětů nájmu jsou následující movité věci.

lustr mosazný	75
obrazy zasklené 17 ks	4 505
erb	4 500
sušič na ruce	1 672
markýza 250/200	19 983