

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
**Prostor pro umístění mobilního stánku**

**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: Libor Tichý**

**Na Kopci 4411, 760 01 Zlín**

IČ:10566252, DIČ: [REDACTED]

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

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**

1. Předmět nájmu část nádvoří před zámkem Lešná k umístění mobilního stánku pro prodej kávových nápojů, horké čokolády, čajů a teplých nápojů, zákusků, zmrzliny, nealko a alko nápojů během provozní doby zoo. Dále pak část altánku na nádvoří zámku Lešná pro umístění mobilního stánku během provozní doby zoo v případě deštivého počasí a část přístřešku Caudata pro umístění mobilního stánku mimo provozní dobu zoo.

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. 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. Prodej sortimentu vyjmenovaného v článku II v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele.

2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto s pronajímatelem (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 19. 4. 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 165,- 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 **60 000,- Kč / rok** bez DPH (Slovy: šedesáttisíckorun). 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 60 000,- Kč, pak nájemce doplatí pronajímateli rozdíl mezi nájmem zaplaceným dle bodu 1 této smlouvy za dobu 12 měsíců a částkou 60 000,- 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 poklady.

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.

**Z důvodu nařízení vlády ke dni 6.11.2020 smí podnikatelé spadajících do prvních dvou vln EET přistoupit k přerušení své dosavadní elektronické evidence tržeb a nemusí rovněž odesílat své údaje o tržbách. Poplatníci z 3. a 4. vlny nemusí s evidencí tržeb začínat.**

**V důsledku toho ustupuje zoo pro r. 2021 ze svého požadavku zaslání měsíčního výjezdu EET potvrzeného FÚ pro stanovení výše měsíčního nájemného. Měsíční nájemné se bude odvíjet z tržeb, které bude nájemce zasílat přímo pronajímateli na základě svých týdenních výpisů. Tyto budou zasílány vždy v pondělí následujícího týdne na mailovou adresu [REDACTED].**

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 prodloužení nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

## **VI. Provozní povinnosti**

1. Nájemce je povinen zahájit prodej 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 prodloužení. 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 165,- Kč za každý den prodlení od prvního dne začátku 4. měsíce od doby, kdy mělo dojít k zahájení provozu.

2. Nájemce se zavazuje, že prodej bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy shodná s otevírací dobou zoologické zahrady pro veřejnost, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak. V dubnu a v květnu bude prodej probíhat během víkendů a státních svátků, v červnu, červenci a srpnu denně, v září a říjnu během víkendů a státních svátků, a to v době od 10:00 do 17:00 hod. V případě vytrvalého deště prodej nebude probíhat.

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 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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).

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

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

11. 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

- Při použití doplňkového jednorázového nádobí (např. lžičky, kelímky na točené nápoje, brčka, víčka na kelímky, tácky a jednorázové příbory atd.) se musí 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

12. 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 činnostmi 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.

13. Při tvorbě ceny nápojů je nutné, aby nájemce vzal na vědomí, že nabídka nápojů bude obsahovat alespoň jeden libovolný nápoj v maximální cenové hladině 20,- Kč..

## **VII. 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 10 000,- 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.

## VIII. Údržba

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce je pronajímateli odpovědný za každé poškození společných zařízení, jestliže poškození bylo způsobeno jím, jeho zaměstnanci, klienty nebo dodavateli. Nájemce nese náklady na odstranění těchto škod.
3. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem dodržovat veškeré bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, řídit se všemi v místě platnými vyhláškami či nařízeními.

## IX. 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: 19.4.2021

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....

Libor Tichý

.....

Ing. Roman Horský

