

SMLOUVA O PRONÁJMU PLOCHY K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ

I. Smluvní strany

Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace

Březinovy sady 5642/10
586 01 Jihlava
IČ : 00404454
DIČ : CZ00404454
zastoupená xxx xxxxx, ředitelem
(dále jen "pronajímatel")

a

FUTURAINVEST, s. r. o.

Popice 54, 586 01 Jihlava
IČ: 29202337
DIČ: CZ29202337
Zastoupená Ing. Vítem Zemanem, jednatelem
Kontakt: +420 xxx xxx xxx
(dále jen "nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o pronájmu plochy k dočasnému užívání v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

II. Úvodní ustanovení

1. Vlastníkem pronajímaných prostor je statutární město Jihlava a správcem Zoologická zahrada Jihlava.
2. Uzavření této nájemní smlouvy podléhá předchozímu souhlasu zřizovatele. Tento souhlas byl udělen usnesením RM č. 1207/21-RM ze dne 18. 11. 2021.
3. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplaty k užívání plochu níže uvedeného pozemku a nájemce tuto plochu přejímá do užívání a zavazuje se platit řádně a včas po celou dobu trvání této smlouvy nájemné ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě a hradit náklady za služby ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je:
 - a) Plocha na pozemku p.č. 1017/1 o výměře cca 40 m² – v blízkosti expozice pro hrošíky.
 - b) Plocha na pozemku p.č. 1017/1 o výměře cca 30 m² - v blízkosti dětského koutku.
2. Výše uvedené pozemky se nachází v k.ú. Jihlava, obec Jihlava (dále též pronajaté prostory).
3. Nájemce se seznámil s technickým stavem pronajímané plochy a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu Článku IV. této nájemní smlouvy.

IV. Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1. Nájemce předmět nájmu přijímá za účelem umístění mobilních zařízení pro výrobu a prodej kávy, kávových produktů a nealkoholických nápojů a výrobu a prodej čerstvých cukrovinek návštěvníkům Zoologické zahrady Jihlava. V jednom z využívaného prostoru budou dále umístěny naučné texty a obrázky o rostlině kávovník, jeho způsobu pěstování a zpracování. Na obou místech bude návštěvníkům k dispozici zařízení sloužící pro odpočinek návštěvníků, které je ve

- vlastnictví a péči nájemce.
- Nájemce není oprávněn na pronajaté ploše provozovat jinou činnost.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- Pronajímatel je povinen
 - Případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět mimo dobu podnikání nájemce, popř. v době, na které se pronajímatel s nájemcem dohodne. Pokud by se jednalo o opravu v takovém časovém rozsahu, kdy by nebylo možno opravu provést mimo dobu podnikání nájemce, dohodne pronajímatel s nájemcem předem písemně konkrétní podmínky, zejména čas zahájení prací a čas ukončení prováděných prací.
 - Zajistit na základě smlouvy s příslušným dodavatelem zásobování pronajatých prostor elektrickou energií.
 - Zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektrická energie, plyn, voda).
 - Uzavřít vlastním jménem s dodavatelem smlouvu o zajištění odvozu a likvidace odpadu z centrálního stanoviště odpadů v areálu zoo.
- Pronajímatel má právo
 - S ohledem na bezpečnost a pohodu zvířat upozornit nájemce a bude-li to nezbytně nutné, tak zakázat takové chování nájemce, které by mělo negativní vliv na zvířata (např. nadměrný hluk).
 - Provádět kontrolu pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
- Pronajímatel není oprávněn
 - Zasahovat do provozních činností nájemce, ukládat úkoly personálu nájemce nebo zasahovat do organizace a kontroly činnosti zaměstnanců nájemce. Případné požadavky nebo stížnosti návštěvníků bude pronajímatel řešit pouze se statutárním zástupcem nájemce nebo jím pověřenou osobou.
- Nájemce je povinen
 - Pro výrobu a následný prodej nepoužívat jednorázové plastové nádoby.
 - Respektovat právo kontroly pronajatých prostor ze strany pronajímatele, a to kdykoliv během trvání nájmu, k respektování tohoto ustanovení zavázat i příp. spolupracující osoby (tj. zejména zaměstnance nájemce).
 - Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Maximálně šetřit předmět nájmu, tento zejména nepoškozovat a neopotřebovávat nad míru přiměřenou okolnostem.
 - Dodržovat při činnosti vykonávané na základě této smlouvy přísně veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí (zejm. ochrany vod) a hradit eventuální sankce uložené příslušnými státními či správními orgány uloženými za nedodržení těchto předpisů.
 - Udržovat v pronajatých prostorech čistotu, zajistit na své náklady úklid těchto prostor.
 - Dodržovat vnitřní směrnici nájemce o pohybu osob a vozidel v areálu Zoologické zahrady.
 - Dodržovat pravidla silničního provozu při pohybu v areálu Zoologické zahrady.
 - Proškolit své zaměstnance dle platných právních předpisů v oblasti BOZP a PO. Poučit zaměstnance o tom, že se v areálu zoo mohou pohybovat pouze po návštěvnických komunikacích, že jsou povinni dodržovat návštěvní řád, do zoo nepřivádět další osoby ani soukromá zvířata.
 - Dodržovat zásady etického chování k zákazníkům.
- Další ujednání
 - Pronajímatel upozorňuje nájemce na jeho povinnost dle zákoníku práce v platném znění pro omezení rizik vznikajících činnostmi více zaměstnavatelů v areálu zoo 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 za tímto účelem nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci byli poučeni o dodržování bezpečnostních a požárních předpisů na pracovišti.

- b) Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že informační část expozice (naučné tabule) zůstanou na místě po celou dobu trvání této smlouvy.
- c) Pronajímatel souhlasí s ponecháním mobilního zařízení pro výrobu kávy na místě po celou dobu trvání této smlouvy, pokud se s nájemcem nedohodne jinak.

VI.

Provozní doba

- 1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na této minimální provozní době:

Květen	otevřeno o víkendech
Červen	otevřeno každý den
červenec	otevřeno každý den
srpen	otevřeno každý den
září	otevřeno o víkendech a ve svátek
říjen	otevřeno o víkendech a ve svátek
- 2. Výše uvedená provozní doba je minimální. Nájemce může tuto dobu rozšířit. K tomuto nepotřebuje souhlas pronajímatele.
- 3. V závislosti na klimatických podmínkách a návštěvnosti lze provozní dobu po předchozím projednání s pronajímatelem přechodně upravit.

VII.

Opravy a údržba

- 1. Vzniklé závady na pronajatém majetku je nájemce povinen hlásit a řešit ve spolupráci s pověřenou osobou za věci technické a řešení vzniklých závad uvedenou v článku XIV. této smlouvy.

VIII.

Pojištění a odpovědnost za škody

- 1. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na majetku nájemce. Pojištění tohoto majetku je v kompetenci nájemce.
- 2. V případě vzniku pojistné události na majetku pronajímatele je nájemce povinen událost neprodleně zástupci pronajímatele hlásit a případně ji fotograficky zdokumentovat.

IX.

Nájemné a jeho splatnost

- 1. Nájemné v celkové roční výši 126 000 Kč bez DPH bude nájemce hradit na základě faktur vystavených pronajímatelem každoročně po dobu trvání této smlouvy podle tohoto splátkového kalendáře:

16 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 6.
30 000 bez DPH se splatností do 15. 7.
30 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 8.
30 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 9.
20 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 10.

- 2. Nájemné je možné uhradit v hotovosti v hlavní provozní pokladně pronajímatele nebo bankovním převodem na bankovní účet xxxxxxxxxxx č. účtu xxxxxxxx/xxxx.
- 3. Sankční ujednání:
V případě prodlení se zaplacením nájemného může pronajímatel nájemci předepsat k úhradě smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení se zaplacením.
- 4. Výše nájemného může být v průběhu trvání této smlouvy měněna z těchto důvodů:

- a) možnosti přijetí opatření v souvislosti s epidemiologickou situací, které by měly prokazatelný vliv na provozovnu nájemce,
 - b) meziroční změny inflačního koeficientu,
 - c) vyšší moci.
5. Případná změna výše ročního nájemného musí být ujednána písemným dodatkem k této smlouvě.
6. V případě ukončení této smlouvy před uplynutím sjednané doby se výše nájemného stanoví a přepočítá paušální měsíční sazbou ve výši 10 500 Kč bez DPH.

X.

Náklady za plnění spojená s nájmem

1. Nájemné nezahrnuje náklady za spotřebu elektrické energie. Nájemce je povinen hradit tyto náklady dle skutečné spotřeby zjištěné na podružném odpočtovém měřidle.
2. Úhrady za spotřebu elektrické energie budou pronajímatelem předepsány nájemci na základě faktury vystavené pronajímatelem každoročně po dobu trvání této smlouvy v těchto termínech:
 - 25. 7. za období leden – červen
 - 25. 9. za období červenec – srpen
 - 25. 1. za období září - prosinec
3. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu budou úhrady za spotřebu elektrické energie vyúčtovány k poslednímu dni trvání nájemního vztahu a budou splatné na základě příslušné faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve lhůtě uvedené 15 dní od data doručení.
4. Sankční ujednání:
V případě prodlení se zaplacením nájemného může pronajímatel nájemci předepsat k úhradě smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení se zaplacením.

XI.

Nakládání s odpadem

1. Nájemce je povinen nakládat s odpadem, jehož je původcem, tímto způsobem:
třídít odpad na:
 - a) papír, přičemž krabice musí být v rozloženém stavu, svázané, připravené na předem určeném místě pronajímatelem
 - b) PET, přičemž PET lahve musí být zbaveny vzduchu a odkládány do nádoby určené pro tento druh odpadu
 - c) sklo, které musí být odkládáno do nádoby určené pro tento druh odpadu
 - d) kov, který musí být odkládán do nádoby určené pro tento druh odpadu
2. Pronajímatel zajistí na svůj náklad svoz směsného odpadu od nájemce do nádob na centrálním stanovišti pro tříděný odpad a dále jeho odvoz a následnou likvidaci.
3. S ostatním odpadem nebo nebezpečným odpadem, je nájemce povinen nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. v platném znění. V případě zjištění porušení tohoto zákona příslušným kontrolním orgánem je nájemce povinen uhradit případné sankce uložené za nedodržení zákonem stanovených postupů.

XII.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od **1. 1. 2022 do 31. 12. 2024.**

XIII.

Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. Nájemní smlouva zaniká
 - a) Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.
 - b) Zánikem předmětu nájmu.
 - c) Dohodou smluvních stran.
 - d) Výpovědí.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě; vyzvání k nápravě musí pronajímatel učinit písemně, přesně vymežit, kterou povinnost nájemce porušil a poskytnout nájemci lhůtu na

- nápravu nebo odstranění příčiny porušení povinnosti.
3. Za hrubé porušení povinností ze strany nájemce smluvní strany výslovně prohlašují a považují následující případy:
 - a) je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - b) poruší-li nájemce některou z povinností stanovené nájemci v článku V. odst. 4 této smlouvy;
 - c) nájemce nakládá s odpadem v rozporu s čl. XI. této smlouvy;
 - d) nájemce nedodržuje dohodnuté otevírací doby provozoven, jak jsou tyto stanoveny v čl. VI. této smlouvy;
 - e) nájemce nerespektuje omezení stanovené pronajímatelem ve smyslu čl. V. odst. 2 písm. a) této smlouvy;
 - f) nájemce nedodržuje ustanovení čl. VII. této smlouvy.
 4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
 5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
 6. Výpovědní lhůta je výslovnou dohodou smluvních stran dohodnut pro obě strany v délce 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetím dnem po prokazatelném odeslání. Po skončení či zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech součástí a příslušenství.
 7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 5-ti kalendářních dnů po skončení nájmu odevzdat pronajímateli pronajaté prostory v takovém stavu, v jakém je do nájmu převzal.
 8. Změny, které na předmětu nájmu provedl nájemce bez příslušného písemného souhlasu pronajímatele, nezakládají nájemci nárok na úhradu nákladů v případě skončení nájmu a nájemce je povinen tyto změny na vlastní náklad odstranit, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

XIV.

Zvláštní ujednání

1. Oprávnění k jednáním ve věcech realizace této smlouvy jsou za pronajímatele:
 - a) ve věcech smluvních (zejména za pronajímatele udělovat písemné souhlasy dle této smlouvy) xxxx xxxxxx, tel.: xxx xxx xxx, e-mail xxxxxxxx
 - b) ve věcech technických a řešení vzniklých závad xxxx xxxx, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxx
2. Změnu oprávněných osob je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně.

XV.

Závěrečné ujednání

1. Tato smlouva podléhá uveřejnění v 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). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.
5. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

V Jihlavě dne 7. 12. 2021

Xxx xxxxx
ředitel Zoologické zahrady

Ing. Vít Zeman