

Nájemní smlouva

č. 2 / C / 22

Čl. I. Smluvní strany

Zoologická a botanická zahrada města Plzně, příspěvková organizace,
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl Pr, vložka 33

sídlo: Pod Vinicemi 9, Plzeň, PSČ 301 00
jedná: Ing. Jiří Trávníček, ředitel příspěvkové organizace
IČ: 00377015
DIČ: CZ00377015
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen pronajímatel)

a

Staročeský catering s. r. o.

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 24019

sídlo: Na Úhoru 413/1, Plzeň. PSČ 318 00
jedná: Vít Noha, jednatel společnosti
IČ: 29089417
DIČ: CZ 29089417
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen nájemce)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto nájemní smlouvu.

Čl. II. Základní ustanovení

Vlastníkem pronajímaných prostor je statutární město Plzeň a správcem ZOO a BZ města Plzně. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplaty k užívání předměty nájmu specifikované v článku III. této nájemní smlouvy a movitý majetek blíže specifikovaný v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce tuto nemovitost a movitý majetek přijímá do svého plného užívání a zavazuje se je užívat výhradně pro gastronomické služby – restaurace ve prospěch návštěvníků a zaměstnanců ZOO a BZ.

Čl. III. Předmět nájmu

1. Níže popsaný předmět nájmu je majetkem ve vlastnictví statutárního města Plzně, IČ: 00075370, který byl předán k hospodaření ZOO a BZ přílohou A ke zřizovací listině ze dne 13. 10. 2022 nazvanou „Svěření nemovitého majetku Zoologické a botanické zahrady města Plzně, příspěvkové organizaci, Pod Vinicemi 9, Plzeň, IČ 377015“.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je:

(a) **nemovitost – objekt africké restaurace „Kiboko“.** Restaurace „Kiboko“ je situována v prostoru mezi voliérou se supy a orly a prodejnou suvenýrů „U lemura“ v areálu ZOO a BZ města Plzně. Jedná se o stavbu, budovu bez čp/če o jednom nadzemním podlaží v celkové výměře 161,7 m² (restaurace 85 m², technické zázemí 76,7 m²) a dále venkovní terasa o celkové výměře 339 m², to vše se nachází na pozemcích parc. č. 10951/7 a parc. č. 10947/5 (oba zastavěná plocha a nádvoří) v katastrální území Plzeň, obec Plzeň, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město jako majetek statutárního města Plzně. Součástí pronajímané venkovní terasy je zastřešená markýza, dřevěný stánek o rozměrech 180 x 220 cm a 14 ks setů dřevěných stolů s lavicemi. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Výměra pronajímaných prostor v popsané nemovitosti je následující:

❖ prostory restaurace	85 m ²
❖ prostory venkovní terasy	339 m ²
❖ prostory technického zázemí	76,7 m ²
pronajímaná plocha celkem	560,7 m²

(b) **část zpevněné plochy o výměře 200 x 250 cm** tj. 5 m² včetně dřevěného zastřešeného prodejního stánku – „Občerstvení u hrošíků“ o stejných rozměrech 200 x 250 cm, nacházející se na pozemku p. č. 10947/5 pod terasou u africké restaurace Kiboko v areálu ZOO a BZ města Plzně, a to v katastrálním území Plzeň, obec Plzeň, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

(c) **část zpevněné plochy o výměře 300 x 600 cm a 500 x 400 cm** tj. 38 m² včetně tří smontovaných mobilních buněk nacházející se na části pozemku p. č. 10947/5 a na části pozemku p. č. 10947/30 (ostatní plocha).

Tato zpevněná plocha se nachází vlevo v prostoru mezi africkou restaurací Kiboko a expozicí Madagaskar v areálu ZOO a BZ města Plzně, příspěvkové organizace a jsou zapsané v LV č. 1, který vede Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město pro katastrální území Plzeň, obec Plzeň. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Nájemce touto nájemní smlouvou přebírá do svého plného užívání i vnitřní vybavení (movitý majetek) africké restaurace Kiboko, které je majetkem pronajímatele – viz. příloha č. 2 této smlouvy.

4. Nájemce se dokonale seznámil s technickým stavem všech pronajímaných prostor i movitého majetku a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu článku IV. této nájemní smlouvy. Pronajímané prostory budou nájemci k dispozici ode dne účinnosti této nájemní smlouvy.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy do užívání a nájemce tento předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy přijímá za účelem provozování rychlého občerstvení africké restaurace „Kiboko“ v areálu ZOO a BZ města Plzně. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy výhradně za účelem poskytování gastronomických služeb pro návštěvníky a zaměstnance ZOO a BZ města Plzně.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že má oprávnění k provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy přenecháván do nájmu. Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce tvoří přílohu č. 4 této smlouvy a je její součástí.
3. Předmětná dlážděná plocha dle Článku III. odst. 2. písm. (b) této smlouvy je nájemci pronajímána za účelem provozu zastřešeného stánku „Občerstvení u hrošíků“.
4. Prodejní stánek je majetkem nájemce a jeho provozní doba je shodná s návštěvní dobou ZOO a BZ města Plzně, tj. za dobu trvání této smlouvy otevírací doba 7 dní v týdnu, od 9.00 hod. do 18.00 hod. Otevírací doba může být upravena na základě dohody oprávněných zástupců obou smluvních stran.
5. Předmětná zpevněná plocha dle Článku III. odst. (c) této smlouvy bude využívána jako skladové prostory a šatny pro zaměstnance nájemce přilehlé africké restaurace Kiboko.

Čl. V. Doba nájmu

Nájemní smlouva je po dohodě smluvních stran uzavírána na dobu **neurčitou od 1. ledna 2022**. U části terasy o výměře 359 m² se doba nájmu sjednává na období vždy od 1. 4. do 30. 9. v každém kalendářním roce trvání nájemního vztahu.

Čl. VI. Výše a splatnost nájemného a platba za služby

1. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto smluvní nájemné ve výši **655.316,- Kč (slovy: šest set padesát pět tisíc tři sta šestnáct korun českých)** bez DPH za každý kalendářní rok trvání této nájemní smlouvy.
2. Tato částka se skládá:
 - ❖ z nájemného za užívání nebytových prostor dle Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy ve výši **350.516,- Kč (slovy: tři sta padesát tisíc pět set šestnáct korun českých)** bez DPH za rok,
 - ❖ z nájemného za movitý majetek (vnitřní vybavení restaurace) Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy ve výši **238.000,- Kč (slovy: dvě stě třicet osm tisíc korun českých)** bez DPH za rok.
 - ❖ z nájemného za předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (b) této smlouvy ve výši **36.400,- Kč (slovy: třicet šest tisíc čtyři sta korun českých)** bez DPH za rok.
 - ❖ z nájemného za předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (c) této smlouvy ve výši **30.400,- Kč (slovy: stříct tisíc čtyři sta korun českých)** bez DPH za rok.

3. Nájemné za nebytové prostory v předmětné nemovitosti sjednané touto smlouvou (předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (a) této smlouvy) bylo vypočteno podle určení jednotlivých druhů podlahové plochy předmětu nájmu takto:
- ❖ plocha restaurace je **85 m²** a sazba nájmného činí 2.325,52 Kč (slovy: dva tisíce tři sta dvacet pět korun českých, padesát dva haléřů) za 1 m² a rok, což činí celkem **197.669,- Kč** (slovy: sto devadesát sedm tisíc šest set šedesát devět korun českých) bez DPH za rok,
 - ❖ plocha terasy se zastřešenou markýzou je **40 m²** a sazba nájmného činí 441,62 Kč (slovy: čtyři sta čtyřicet jedna korun českých, šedesát dva haléřů) za 1m² za rok, což činí celkem **17.665,- Kč** (slovy: sedmnáct tisíc šest set šedesát pět korun českých) bez DPH za rok,
 - ❖ plocha terasy je **359 m²** a sazba nájmného činí 441,62 Kč (slovy: čtyři sta čtyřicet jedna korun českých, šedesát dva haléřů) za 1m² a rok, což činí celkem 158.542,- Kč (slovy: jedno sto padesát osm tisíc pět set čtyřicet dva korun českých) bez DPH za rok, při pronájmu od 1. 4. do 30. 9. to celkem činí **79.271,- Kč** (slovy: sedmdesát devět tisíc dvě sta sedmdesát jedna korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok trvání nájmní smlouvy,
 - ❖ plocha technického zázemí je **76,7m²** a sazba nájmného činí 728,96 Kč (slovy: sedm set dvacet osm korun českých, devadesát šest haléřů) za 1 m² a rok, což činí celkem **55.911,- Kč** (slovy: padesát pět tisíc devět set jedenáct korun českých) bez DPH za rok.
 - ❖ Nájemné za předmět nájmu dle Článku III. odst. 2. písm. (c) této smlouvy bylo vypočteno tak, že za jeden m² podlahové plochy za rok je dohodnuto nájmné ve výši 800,- Kč (slovy: osm set korun českých) bez DPH, kdy při výměře zpevněné plochy, která je 38 m², činí nájmné za rok **30.400,- Kč** (slovy: třicet tisíc čtyři sta korun českých) bez DPH.
4. Smluvní strany se dohodly na splatnosti částek nájmného takto:
- ❖ **327.658Kč (slovy: tři sta dvacet sedm tisíc šest set padesát osm korun českých)** bez DPH se splatností ke dni 31. července v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **327.658 Kč (slovy: tři sta dvacet sedm tisíc šest set padesát osm korun českých)** bez DPH se splatností ke dni 31. října v každém kalendářním roce trvání smlouvy.
5. Nájemné může být vždy k 1. lednu každého kalendářního roku pronajímatelem jednostranně zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, což znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců. V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu, bude nájemcem pronajímateli hrazeno nájmné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Doplatek nájmného v nové výši bude pronajímateli ze strany nájemce uhrazeno na základě písemné výzvy.
6. Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby, které jsou obvykle spojeny s užíváním předmětu nájmu. Jedná se o odběr elektrické energie, vody, plynu a telekomunikační služby a za čištění odpadních vod pomocí směsí mikrobiologických kultur ve vodním roztoku.
7. **Spotřeba elektrické energie, vody, plynu a telekomunikační služby budou nájemci fakturovány pronajímatelem čtvrtletně**, dle skutečného odběru na základě Zápisů o odečtu energií (výpisů za telekomunikační služby), podepsaných a odsouhlasených oprávněnými zástupci obou smluvních stran se splatností 14 dnů. Náklady na čištění odpadních vod pomocí mikrobiologických kultur budou hrazeny firmě poskytující tuto službu stejným dílem, tedy jednou polovinou pronajímatelem a druhou polovinou nájemcem měsíčně na základě jednotlivých faktur vystavených poskytovatelem této služby, vždy se splatností do 14 dnů.
8. Smluvní strany se dále dohodly, že ceny za služby mohou být jednostranně navýšeny o eventuální nárůst cen za tyto služby ze strany dodavatele.

9. Veškeré platby budou nájemcem hrazeny převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (případně složením v hotovosti v pokladně pronajímatele) na základě jím vystavených faktur se splatností 14 dnů. V souladu s příslušným zákonem o DPH bude k nájemnému za movitý majetek a energiím připočítávána příslušná sazba této daně.
10. Sankční ujednání:
V případě prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které budou pronajímatelem vyúčtovány řádně a v souladu s touto smlouvou, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení se zaplacením. Právo pronajímatele požadovat od nájemce v případě jeho prodlení s platbami dle této smlouvy úrok z prodlení ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, není dotčeno.

Čl. VII. Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že:

- a) není v likvidaci ani v úpadku;
- b) uzavřením této smlouvy:
 - neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky;
 - nebude mít za následek vznik zástavy či jiného zatížení majetku nájemce;
 - nebude mít za následek újmu nebo požadavek na splacení jakéhokoli správního poplatku, dotací nebo daní nájemcem;
- c) nemá vůči městu Plzeň ani jeho příspěvkovým organizacím žádné dluhy či nedoplatky.

Čl. VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti nájemce:

1. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané statutárním městem Plzní a jeho příspěvkovou organizací ZOO a BZ, vztahující se k užívání pronajatých nebytových prostor zejména v oblasti protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. Nájemce se dále zavazuje provádět pravidelnou kontrolu stavu pronajímaných nebytových prostor a jejich vybavení a movitého majetku z hlediska protipožární prevence a ochrany životního prostředí. Přebírá plnou odpovědnost za škody, které vzniknou na předmětu nájmu (nebytové prostory a movitý majetek) jeho činností. Nájemce je povinen s pronajatými prostory zacházet jako řádný hospodář v souladu s účelem nájmu dle Čl. IV. této nájemní smlouvy a soustavně zabraňovat jejich poškozování. Pokud přesto dojde činností nájemce ke škodám na majetku pronajímatele, je nájemce povinen škody uhradit.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu stanoveném v této smlouvě a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět změny pronajatých prostor, tímto jsou míněny přestavby, vestavby, přístavby nebo nadstavby. Výjimku tvoří pouze běžná údržba a drobné opravy.
4. Nájemce je povinen s pronajatým předmětem nájmu zacházet jako řádný hospodář v souladu s účelem nájmu dle článku IV. této nájemní smlouvy, dbát o jejich dobrý stav a soustavně zabraňovat jejich poškozování. Pokud přesto dojde činností nájemce (porušení závazných předpisů BOZ a PO neodborná manipulace, hrubé zacházení, nezajištění pravidelného údržby a servisu apod.) ke škodám na majetku pronajímatele či statutárního města Plzně, je nájemce povinen škody nahradit.

5. Příčina vzniku škody bude určena:

- ❖ u předmětů tvořících součást vybavení nebytových prostor odbornou firmou, příp. stavebním technikem,
- ❖ u stavebních částí objektu stavebním technikem.

6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na své vlastní náklady provádět:

- ❖ běžnou údržbu,
- ❖ veškeré drobné opravy do celkové částky 1.500,- Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu celého předmětu nájmu (nebytové prostory a movitý majetek), pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují:

- ❖ náklady spojené s udržováním, opravami, udržovacími pracemi, čištěním, pravidelnými prohlídkami či odborným servisem všech pronajatých nebytových prostor a předmětů, které jsou jejich součástí při jejich užívání,
- ❖ náklady spojené s udržováním, opravami, udržovacími pracemi, čištěním, pravidelnými prohlídkami či odborným servisem veškerého movitého majetku při jeho užívání.

V případě běžné údržby a drobné opravy se jedná zejména o:

malování, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, nábytku, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry, opravy omítek a následné malby, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro daný objekt, opravy a údržba uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy měřičů tepla a teplé vody. Dále sem patří opravy, údržba a případný servis vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par a digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, mikrovlnných trub, myček nádobí, změkčovačů vody, konvektomatů, lednic a mrazáků, výčepních pultů, vařičů a ostatních spotřebičů tvořících součást vybavení kuchyně, dále pak infrazářičů, kuchyňských linek, nábytku, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy, údržba a servis kamen (krbu, venkovního grilu) na tuhá paliva a elektřinu včetně ovládacích termostátů elektrického topení. Dále se za drobné opravy považují i výměny drobných součástí všech shora uváděných předmětů. Opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení se za drobné opravy nepovažuje.

7. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které by mohly vést ke vzniku škod na majetku pronajímatele a v případě, že se tak nestane, odpovídá nájemce pronajímateli za škodu takto vzniklou. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná smluvní strana takové nebezpečí nebo závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna nebezpečí nebo závady odstranit na náklady strany v prodlení.

8. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.

9. **Nájemce je povinen respektovat úplný zákaz vjezdu a výjezdu všech motorových vozidel do celého areálu ZOO a BZ města Plzně po 9.00 hodině ranní, a to bez výjimky!** Z tohoto důvodu je nájemce povinen k důslednému dodržování přítomnosti personálu v jeho provozovně (od 8.00 hodin v hlavní sezóně, v ostatních měsících též od 8.00 hodin ve dnech objednaného zásobování) k zajištění včasného a plynulého zásobování tak, aby vozidla dodavatelů opustila prostor ZOO a BZ nejpozději do nahoře uvedené doby. V odůvodněném případě je nájemce oprávněn v tomto čase výlučně pro zásobování užít golfové vozíky typu pronajímatele, které si za tímto účelem nájemce

opatřil, **nájemce je však povinen s těmito vozíky jet nejvýše rychlostí chůze a dále si musí počínat tak, aby neohrozil ani neomezil žádného z návštěvníků a pracovníků Zoo a BZ města Plzně.** Opakované porušení tohoto ujednání, bude považováno za porušení smluvních povinností nájemce a důvodem pro vypovězení nájemní smlouvy.

10. Nájemce se dále zavazuje respektovat nařízení ZOO a BZ města Plzně o absolutním zákazu prodeje alkoholických nápojů (včetně piva) všem jejím zaměstnancům v jejich pracovní době.
11. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost za veškeré škody nebo újmy na zdraví, způsobené v souvislosti s provozem šaten a příručních skladů.
12. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost za veškeré škody nebo újmy na zdraví, způsobené v souvislosti s provozem prodejního stánku.
13. Nájemce je povinen na své náklady soustavně udržovat ve všech pronajatých prostorách (týká se i WC pro návštěvníky s dostatkem hygienických prostředků) čistotu a pořádek. Dále je povinen na vlastní náklady zajistit celoročně denní úklid veškerého odpadu po návštěvnících na určené části pozemků, s výjimkou ubikací a výběhů zvířat. Rozsah pozemků určených k úklidu je stanoven na půdorysném plánu, tvořícího přílohu č. 3 této nájemní smlouvy. V daném případě se jedná o úklid veřejného prostranství a **odvoz obsahu odpadových nádob do určeného kontejneru každý den max. do 9.00 hodin.** Pravidelné vyvážení kontejneru zajišťuje pronajímatel. Nájemce je dále povinen v zimních měsících udržovat schůdnou přístupovou cestu k předmětu nájmu.
14. Nájemce je původcem všech vyprodukovaných odpadů pocházejících z podnikatelské činnosti v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech. Nájemce si zajišťuje vlastní nakládání s odpady, jejich třídění a shromažďování dle jednotlivých druhů a kategorií a následné předávání k využití případně odstranění oprávněným osobám. Je nutno respektovat úplný zákaz vjezdu a výjezdu všech motorových vozidel do celého areálu ZOO a BZ města Plzně po 9.00 hodině ranní, a to bez výjimky!
15. Nájemce je povinen umožnit určenému pracovníkovi pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních závazků se strany nájemce, nebo za účelem provádění nutných oprav.
16. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě pouze po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce sjedná podnájem bez předchozího souhlasu pronajímatele, považuje se toto za důvod k vypovězení smlouvy.
17. Nájemce je povinen nezatížit jakýmkoliv způsobem předmět nájmu, nepostoupit práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě a neposkytnout předmět pronájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, nevložit jej do majetku třetí osoby a neučinit žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájemem třetí osobě.
18. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu reklamní poutač s uvedením své obchodní firmy, reklamní materiál dodavatele zboží pouze po dohodě a souhlasem pronajímatele. Nájemce bude dbát, aby zboží, dekorace a vybavení restaurace bylo v souladu s koncepcí vzhledu celého areálu ZOO a BZ a zavazuje se, že neprovede žádné dekorativní změny bez výslovného souhlasu pronajímatele. Jedná se zejména o reklamní poutače a prodávající sortiment. Opakované porušení tohoto ujednání bude považováno za porušení smluvních povinností nájemce a důvodem pro vypovězení nájemní smlouvy.
19. Nájemce je povinen každému zákazníkovi, který provede nákup v provozovně vydat pokladní blok z registrační pokladny. Toto nařízení se týká veškerého zboží. Nájemce je dále povinen na požádání umožnit určenému pracovníkovi pronajímatele provedení kontroly registrační pokladny. Opakované porušení tohoto nařízení bude mít za následek vypovězení této nájemní smlouvy.

20. Nájemce přebírá veškerou odpovědnost za škody nebo újmy na zdraví způsobené návštěvníkům či zaměstnancům ZOO a BZ provozem africké restaurace Kiboko (tj. zejména za eventuální újmy na zdraví způsobené stavem podávaných jídel, apod.).
21. Nájemce je povinen v případě, že neuzavře pojištění pro případ krádeže, zničení a poškození svých věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorách, nést škody na nich vzniklé z uvedených důvodů na své vlastní náklady.
22. Nájemce se zavazuje zajistit „**nepřetržitý provoz**“ restaurace Kiboko, včetně sobot, nedělí a svátků. Po dobu hlavní sezóny od 1. 4 do 31. 10 bude mít nájemce restauraci Kiboko otevřenu v době **od 8,30 hodin do 19,00 hodin**, ve zbylém období **od 10,00 hodin do 16,00 hodin**. Otevírací dobu, případně přerušení provozu lze upravit pouze a výhradně se souhlasem pronajímatele.
23. Nájemce se zavazuje zajistit v zimních měsících vytápění objektu provozovny v souladu s dobrými mravy a příslušnou legislativou tak, aby svým jednáním nepoškodil dobré jméno pronajímatele. V případě stížností ze strany návštěvníků na nevyhovující teplotu v prostoru určeném pro hosty provozovny bude provedeno kontrolní měření teploty a v případě nedostatků se nájemce zavazuje sjednat okamžitou nápravu.
24. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli bezúplatné pořádání kulturních, reklamních a společenských akcí v nebytových prostorách, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy a to v rozsahu maximálně 12 akcí ročně. Pronajímatel je povinen oznámit termín konání takovéto akce nájemci nejméně 3 pracovní dny před konáním zamýšlené akce.
25. Nájemce se zavazuje zajistit pro zaměstnance pronajímatele obědy (polévka + hlavní jídlo) o sobotách, nedělích a státních svátcích.
26. Nájemce je povinen v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informovat o této skutečnosti pronajímatele.
27. Nájemce je povinen se zdržet prodeje libovolných předmětů, zejména hraček, nesouvisejících s jeho hlavní činností vymezené v Čl. II odst. 1. této smlouvy návštěvníkům Zoo a BZ města Plzně ve svěřených prostorách.
28. Nájemce se zavazuje v rámci zajištění provozu gastronomických služeb pro návštěvníky a zaměstnance Zoo a BZ města Plzně čerpat sortiment od dodavatelů, kteří mají uzavřenou platnou smlouvu o dodávání sortimentu s pronajímatelem (Zoo), přičemž tímto sortimentem jsou pak zejména alkoholické a nealkoholické nápoje a zmrzlinové výrobky.
29. Nájemce je povinen užívat pro provoz vlastního obchodního zařízení výlučně vlastní finanční prostředky, přičemž se zakazuje užívání všech mincovních automatů (tzv. měničků bankovek na mince) umístěných v areálu Zoo a BZ Plzeň pronajímatelem.

Práva a povinnosti pronajímatele:

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou, umožnit nájemci plynulé a bezproblémové zásobování předmětu nájmu zbožím jeho dodavatelů a to určenými trasami a vjezdy do areálu ZOO a BZ, přičemž nájemce bude respektovat požadavky pronajímatele uvedené v Čl. VIII. bodě 9 této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a jeho zaměstnancům vstup do předmětu nájmu. V mimořádných případech (havárie, hrozící škody na majetku pronajímatele nebo nájemce, podezření na vniknutí neoprávněné osoby) je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv i bez přítomnosti zaměstnance nájemce a mimo otevírací hodiny.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plynulý odběr elektrické energie, plynu a vody a jejich spotřebu nájemci včas fakturovat.

4. Pronajímatel je povinen v bezprostředním okolí restaurace Kiboko zajistit základní hygienické a bezpečnostní požadavky na její bezproblémový provoz.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo vstupu do pronajatých nebytových prostor restaurace Kiboko za účelem kontroly plnění smluvních závazků se strany nájemce, nebo při provádění nutných oprav. Pro vzájemný styk a řešení běžných provozních záležitostí byl určen majetkový správce ZOO a BZ a za plnění povinností na úseku protipožární ochrany odpovídá provozní náměstek ředitele ZOO a BZ města Plzně.

Čl. IX.

Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. Nájemní smlouva zaniká:

- ❖ zánikem předmětu nájmu,
- ❖ dohodou smluvních stran,
- ❖ výpovědí.

2. Pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, viz čl. VIII. Práva a povinnosti nájemce, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět z důvodu stanovených zákonem.

3. Dále si smluvní strany výslovně sjednávají, že je každá ze smluvních stran oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů.
4. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že pro výpověď jak ze strany pronajímatele, tak pro výpověď ze strany nájemce se sjednává 3 (tři) měsíční výpovědní doba (s výjimkou případů, kdy zákon stanoví možnost podat výpověď i bez výpovědní doby) s tím, že výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 15 ti kalendářních dnů po skončení nájemního poměru odevzdat pronajímateli pronajaté nebytové prostory a movitý majetek v takovém stavu, v jakém tyto do nájmu převzal. Výjimku zde tvoří pouze běžné opotřebení způsobené řádným provozem. Změny, které na předmětu nájmu provedl nájemce bez příslušného souhlasu pronajímatele, nezakládají nájemci nárok na úhradu nákladů v případě skončení nájemního poměru. Nájemce je tedy povinen uvést předmět nájmu do původního stavu na své vlastní náklady, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak. O předání předmětu nájmu bude v den předání vyhotoven předávací protokol, který bude obsahovat především popis předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky.

Čl. X.

Závěrečná ustanovení

1. Případné spory vyplývající z této nájemní smlouvy budou řešeny podle českého právního řádu, přičemž se smluvní strany budou přednostně snažit urovnat spory smírem a dohodou.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

3. Tuto nájemní smlouvu lze po dohodě smluvních stran doplňovat a pozměňovat výhradně jen písemnými dodatky. Každý dodatek bude vzestupně očíslován a po podepsání smluvními stranami se stává součástí nájemní smlouvy.
4. V případě, že některé ustanovení této nájemní smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti. Smluvní strany se zavazují, že neúčinné ustanovení neprodleně nahradí ustanovením jiným, účinným, které svým smyslem a obsahem nejlépe odpovídá smyslu a obsahu ustanovení původního.
5. Nájemní smlouva byla vyhotovena v rozsahu deseti stran jednostranně tištěných, ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení. Níže uvedené přílohy č. 1 - 4 jsou součástí této smlouvy.
6. Nájemce uděluje tímto pronajímateli plný a neomezený souhlas k tomu, aby pronajímatel, jím pověřená osoba nebo orgány statutárního města Plzně uchovávaly, evidovaly a používaly osobní údaje nájemce, a to především k evidenčním, informačním a obdobným účelům. Současně si je nájemce vědom, že tyto osobní údaje mohou být součástí usnesení orgánů města Plzně či orgánů jeho městských obvodů, které jsou podle zákona o obcích veřejně přístupná, a s tímto rovněž výslovně souhlasí. Nájemce se dále zavazuje, že prokazatelným způsobem sdělí všechny změny těchto osobních údajů.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že byla uzavřena po předchozím vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určité, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany níže vlastnoručně podepisují.
8. Nájemní smlouva **nabývá platnosti** okamžikem podepsání smluvními stranami **a účinnosti dne 1. ledna 2022.**
9. Záměr ZOO a BZ pronajmout výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce MMP a na internetových stránkách města Plzně od 4. 11. 2021 do 22. 11. 2021.
10. Vůle města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 1278 ze dne 22. 12. 2021.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že tato nájemní smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Zoologická a botanická zahrada města Plzně, příspěvková organizace.

Přílohy:

- č. 1 – Situační plánec, specifikace předmětu nájmu Článku III. písm. (a), (b), (c) této smlouvy (kopie snímku z katastrální mapy).
- č. 2 – Seznam movitého majetku
- č. 3 – Půdorysný plánec s rozsahem pozemků a tras určených k úklidu
- č. 4 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

V Plzni dne: 30. prosince 2021

V Plzni dne: 30. prosince 2021

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Jiří Trávníček
ředitel ZOO a BZ města Plzně,
příspěvkové organizace

.....
Vít Noha
jednatel společnosti
Staročeský catering s.r.o.