

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 1 / C / 23

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 též „*pronajímatel*“)

a

Equipfarm s. r. o.

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 62320

sídlo: **Střelice 111, Jevišovice, PSČ 671 53**
jedná: **Monika Pružinská Hýblová, jednatelka společnosti**
IČ: **28340132**
DIČ: **CZ 28340132**
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále též „*nájemce*“)

(společně dále jako „*smluvní strany*“)

uzavírají ve smyslu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto nájemní smlouvu, jejímž účelem je úprava práv a povinností smluvních stran při nájmu nebytových prostor v objektu restaurace „**Statek Lüftnerka**“ nacházející se v areálu Zoologické a botanické zahrady města Plzně, příspěvkové organizace, Pod Vinicemi 9, Plzeň (dále též „*Zoo a BZ*“) včetně nájmu vnitřního vybavení (movitých věcí) restaurace.

Čl. II.

Základní ustanovení

1. Vlastníkem pronajímaných nebytových prostor je statutární město Plzeň a správcem Zoo a BZ města Plzně. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplaty k užívání nemovitost blíže specifikovanou v článku III. této nájemní smlouvy a movitý majetek blíže specifikovaný v příloze č. 1 této nájemní smlouvy. Nájemce tuto nemovitost a movitý majetek přijímá do svého plného užívání a zavazuje se je užívat výhradně pro gastronomické služby – rychlé občerstvení ve prospěch návštěvníků a zaměstnanců Zoo a BZ.

Čl. III. **Předmět nájmu**

1. Níže popsany 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 27. 10. 2022 nazvanou „Svěření nemovitého majetku Zoologické a botanické zahradě města Plzně, příspěvkové organizaci, Pod Vinicemi 9, Plzeň, IČ 377015“.
2. Předmětem této nájemní smlouvy jsou:

(a) mj. nebytové prostory nacházející se v objektu „Statku Lüftnerka“ - budova čp. 897 na pozemku p. č. 10967/1 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaném v LV č. 1 pro obec Plzeň, katastrální území Plzeň, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jako majetek statutárního města Plzně, umístěné v 1. NP, o celkové velikosti 255,22 m², členěné následovně:

• místnost č. 1 sklad odpadu	1,38	m ²
• místnost č. 2 předsíň	2,54	m ²
• místnost č. 3 sklad obalů	1,35	m ²
• místnost č. 4 WC invalidé	2,88	m ²
• místnost č. 5 WC ženy	6,63	m ²
• místnost č. 6 WC muži	8,71	m ²
• místnost č. 7 úklidová komora	1,14	m ²
• místnost č. 8 chodba	6,36	m ²
• místnost č. 9 WC ženy venkovní	5,10	m ²
• místnost č. 10 WC muži venkovní	6,02	m ²
• místnost č. 11 sklad	6,01	m ²
• místnost č. 12 zádveří	2,29	m ²
• místnost č. 13 sklad výčep	2,18	m ²
• místnost č. 14 úklidová místnost	1,14	m ²
• místnost č. 15 WC personál	2,47	m ²
• místnost č. 16 sociální zázemí personál	8,93	m ²
• místnost č. 17 chodba	11,74	m ²
• místnost č. 18 suchý sklad	4,14	m ²
• místnost č. 19 prostor kuchyně	55,20	m ²
• místnost č. 20 výčep – bar	17,21	m ²
• místnost č. 21 restaurace	98,67	m ²
• místnost č. 22 místnost pro kotel	1,74	m ²
• místnost č. 23 místnost pro kotel	1,39	m ²

Předmětem nájmu jsou dále 5 m² pozemní komunikace blíže specifikované v čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

Situační plánec nebytových prostor (půdorys 1. NP) je přílohou č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

- (b) je část zpevněné plochy o výměře 200 x 250 cm tj. 5 m² nacházející se na pozemku p. č. 10967/3 před expozicí vinného sklípku nad statkem Lüftnerka 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 jako majetek statutárního města Plzně. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v kopii snímku z katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

- (c) nebytový prostor nacházející se v objektu „Statku Lüftnerka“, umístěný v 1. NP, o celkové výměře 6 x 6 m, tj. 36 m².

Tento nebytový prostor se nachází v objektu statku Lüftnerka, budova čp. 897, který je situován na pozemku p. č. 10967/1 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaném 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 nedílnou přílohu č. 6 této smlouvy.

3. Nájemce touto nájemní smlouvou přijímá do svého plného užívání i vnitřní vybavení (movitý majetek) prostor „Statku Lüftnerka“, které jsou majetkem pronajímatele – viz příloha č. 1: Seznam movitého majetku pronajímatele, podepsaný a odsouhlasený oběma smluvními stranami.
4. Nájemce se seznámil s technickým stavem předmětů nájmu a jejich vnitřního vybavení a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání dle Čl. IV. této smlouvy. Nebytové prostory, dlážděná plocha včetně objektů a dlážděná plocha budou nájemci předány do užívání dnem podpisu této nájemní smlouvy. Nájemce nebytové prostory a jejich vnitřní vybavení - movitý majetek, dlážděnou plochu včetně objektů a dlážděnou plochu (dále též „předmět nájmu“) přijímá do nájmu se všemi právy a povinnostmi vymezenými v této smlouvě.

Čl. IV. **Účel nájmu**

1. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do užívání a nájemce tento předmět nájmu přijímá a to za následujícím účelem:
 - a) **předmět nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (a)** za účelem provozování **rychlého občerstvení** v areálu Zoo a BZ města Plzně. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem poskytování gastronomických služeb pro návštěvníky a zaměstnance Zoo a BZ města Plzně.
 - b) **předmět nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (b)** za účelem provozu „Občerstvení na statku“, kdy 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 10.00 hod. do 17.00 hod. Otevírací doba může být upravena na základě dohody oprávněných zástupců obou smluvních stran.
 - c) **předmět nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (c)** bude využíván jako skladové prostory nájemce.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že má oprávnění k provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu přenecháván do nájmu.

Čl. V. **Doba nájmu**

U předmětu nájmu dle Čl. III. odst. 2 písm. (a) a (c) se nájem sjednává na **dobu určitou, a to od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2027**, u 5 m² uvedené pozemní komunikace (dvora), vždy od 1. 5. do 30. 9. v každém kalendářním roce po dobu trvání nájemního vztahu.

U předmětu nájmu dle Čl. III. odst. 2 písm. (b) se nájem sjednává na **dobu určitou, a to vždy od 1. července do 31. srpna** v každém kalendářním roce po dobu trvání smlouvy.

Čl. VI.

Nájemné a způsob jeho placení, sankční ujednání

1. Celková výše nájemného za předmět nájmu dle Čl. III. je pak **780.000,- (slovy: sedm set osmdesát tisíc korun českých)** bez DPH za každý jeden kalendářní rok trvání této nájemní smlouvy, přičemž se tato částka skládá z částek následujících:
2. z nájemného za předmět nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (a) v celkové výši **743.264,- Kč (slovy: sedm set čtyřicet tři tisíc dvě stě šedesát čtyři korun českých)** bez DPH za každý jeden kalendářní rok trvání této nájemní smlouvy.
3. Tato částka se skládá:
 - ❖ z nájemného za užívání nebytových prostor dle Čl. III., odst. 2, písm. (a). této smlouvy ve výši **514.008,- Kč (slovy: pět set čtrnáct tisíc osm korun českých)** bez DPH za rok,
 - ❖ z nájemného za užívání souboru movitých věcí (vnitřního vybavení restaurace) dle Čl. III., odst. 3, ve výši **229.256,- Kč (slovy: dvě stě dvacet devět tisíc dvě sta padesát šest korun českých)** bez DPH za rok.

Nájemné za užívání nebytových prostor sjednané touto smlouvou bylo vypočteno podle určení jednotlivých druhů podlahové plochy předmětu nájmu takto:

- ❖ celková výměra restaurace je **98,67 m²** a sazba nájemného činí **3.279,50 Kč (slovy: tři tisíce dvě stě sedmdesát devět korun českých, padesát haléřů)** za 1 m² a rok, což činí celkem **323.588,- Kč (slovy: tři sta dvacet tři tisíc pět set osmdesát osm korun českých)** bez DPH za rok,
 - ❖ ostatní výměra (zázemí restaurace) je **156,55 m²** a sazba nájemného činí **1210,- Kč (slovy: jeden tisíc dvě stě deset korun českých)** za 1 m² a rok, což činí celkem **189.420,- Kč (slovy: jedno sto osmdesát devět tisíc čtyři sta dvacet korun českých)** bez DPH za rok.
 - ❖ za pronájem 3m² pozemní komunikace (dvora), přiléhající k objektu „Statek Lüftnerka“ za účelem provozování venkovního grilu a stánku v období od 1. 5. Do 30. 9. v každém kalendářním roce trvání smlouvy ve výši **1000,- (slovy: jeden tisíc korun českých)** bez DPH.
4. Splatnost nájemného předmětu nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (a) byla účastníky stanovena takto:
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. ledna v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 28. února v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. března v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 30. dubna v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. května v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 30. června v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. července v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. srpna v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 30. září v každém kalendářním roce trvání smlouvy,

- ❖ **62.000,- Kč** (slovy: šedesát dva tisíc korun českých) bez DPH se splatností vždy ke dni 31. října v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **62.000,- Kč** (slovy: šedesát dva tisíc korun českých) bez DPH se splatností vždy ke dni 30. listopadu v každém kalendářním roce trvání smlouvy,
 - ❖ **61.264,- Kč** (slovy: šedesát jedna tisíc dvě stě šedesát čtyři korun českých) bez DPH se splatností vždy ke dni 31. prosince v každém kalendářním roce trvání smlouvy.
5. z nájemného za **předmět nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (b)** v celkové ve výši **7.000,- Kč (slovy: sedm tisíc korun českých)** bez DPH v zákonné sazbě za 5 m² dlážděné plochy. Součástí dohodnutého nájmu je také paušální poplatek **500,- Kč (slovy: pět set korun českých)** jako úhrada za poskytnuté energie (el. energie a voda)
6. Splatnost nájemného předmětu nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (b) byla účastníky stanovena takto:
- ❖ **7.000,- Kč (slovy: sedm tři tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. července v každém kalendářním roce trvání smlouvy.
7. z nájemného za **předmět nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (c)** ve výši 826,- Kč (slovy: osm set dvacet šest korun českých) bez DPH za jeden metr čtvereční podlahové plochy za rok. Při výměře **36m² činí roční nájemné 29.736,- Kč (slovy: dvacet devět tisíc sedm set třicet šest korun českých)** bez DPH za každý kalendářní rok trvání této smlouvy.
8. Splatnost nájemného předmětu nájmu dle Čl. III. odst. 2. písm. (c) byla účastníky stanovena takto:
- ❖ **15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 15. ledna v každém kalendářním roce trvání smlouvy.
 - ❖ **14.736,- Kč (slovy: čtrnáct tisíc sedm set třicet šest korun českých)** bez DPH se splatností vždy ke dni 31. prosince v každém kalendářním roce trvání smlouvy.
9. 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 nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku. Doplatek nájemného v nové výši bude pronajímateli ze strany nájemce uhrazeno na základě písemné výzvy.
10. Nájemné nezahrnuje úhradu plateb za služby, které jsou obvykle spojeny s užíváním předmětu nájmu. Jedná se o odběr elektrické energie, vody, telekomunikační služby a za čištění odpadních vod pomocí směsí mikrobiologických kultur ve vodním roztoku.
11. Spotřeba elektrické energie, vody a telekomunikační služby budou nájemci fakturovány pronajímatelem čtvrtletně, dle skutečného odběru na základě čtvrtletních Zápisů o odečtu energií (výpisů za telekomunikační služby), podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran. 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.
12. Smluvní strany se dále dohodly, že ceny za služby mohou být jednostranně navýšeny o eventuální nárůst cen za tyto služby ze strany dodavatele.

13. 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 a energiím připočítávána příslušná sazba této daně.
14. 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 je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v Čl. IV. této smlouvy. Nájemce je povinen hradit nájemné dle shora uvedených ustanovení této smlouvy, hradit náklady za energie a za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. 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 předmětných nebytových prostor a movitého majetku 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 souboru movitých věcí z hlediska protipožární prevence a ochrany životního prostředí. Nájemce nese plnou odpovědnost za škody, které vzniknou na předmětu nájmu (nebytové prostory a movitý majetek) jeho činností.
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 předmětem nájmu zacházet jako řádný hospodář v souladu s účelem nájmu dle této nájemní smlouvy, dbát o jejich dobrý stav a soustavně zabráňovat jeho poškození. 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 (nebytové prostory s vybavením a movitý majetek), je nájemce povinen škody nahradit.

5. V souboru movitých věcí – kompletního vybavení kuchyně (zařízení + spotřebiče) je nájemce povinen dodržet podmínky předepsané výrobcí jednotlivých zařízení. Součástí těchto podmínek je i povinnost používat výrobcem schválené mycí a čisticí prostředky pro myčky nádobí, konvektomat, výčepní pult apod. Nájemce je současně povinen při jakékoliv závadě neprodleně kontaktovat odpovědného pracovníka pronajímatele, případně přímo servisního technika sjednané servisní firmy pronajímatelem. Nájemce potvrzuje, že se prokazatelně a zcela seznámil s návody k obsluze a údržbě jednotlivých zařízení a spotřebičů, a že proškolil i své pracovníky, kteří tato zařízení budou obsluhovat. Jakékoliv závady, které budou prokazatelně způsobeny zanedbáním ze strany obsluhy a nebudou uznány jako reklamace či záruční oprava se nájemce zavazuje uhradit v plné výši.
6. Příčina vzniku škody bude určena:
 - ❖ u předmětů tvořících součást vybavení nebytových prostor odbornou firmou, příp. stavebním technikem,
 - ❖ u stavebních částí objektu stavebním technikem.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na vlastní náklady provádět:
 - ❖ běžnou údržbu,
 - ❖ veškeré drobné opravy do celkové částky 1.500,- Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu předmětu nájmu (nebytové prostory a soubor movitých věcí), pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují:
 - ❖ náklady spojené s udržováním, opravami, udržovacími pracemi, čištěním, pravidelnými prohlídkami či odborným servisem předmětných nebytových prostor a předmětů, které jsou jejich součástí při jejich užívání,
 - ❖ náklady spojené s udržováním, opravami, udržovacími pracemi, čištěním, pravidelnými prohlídkami či odborným servisem veškerých movitých věcí při jejich 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, 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 na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového 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 nepovažují.

9. 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.

10. 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.
11. **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 sezoně, 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. Pro zásobování v hlavní sezoně se pronajímatel zavazuje co nejvíce využívat nejbližší vjezd do areálu (ze sídliště Vinice). V odůvodněném případě je nájemce oprávněn v tomto čase výlučně pro zásobování užití 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.
12. Nájemce se dále zavazuje respektovat nařízení Zoo a BZ města Plzně o absolutním zákazu prodeje veškerých alkoholických nápojů (včetně piva) všem jejím zaměstnancům.
13. Nájemce je povinen na své náklady soustavně udržovat ve všech užívaných nebytových prostorách (týká se i WC pro návštěvníky) čistotu a pořádek. Dále je povinen na vlastní náklady zajistit úklid veškerého odpadu po návštěvnicích na určené části pozemků, s výjimkou ubikací a výběhů zvířat a zajistit dostatek hygienických prostředků v prostorách venkovních WC. V případě opakovaného nedostatku těchto prostředků a stížností z řad návštěvníků si pronajímatel vyhrazuje právo zajistit požadované formou osobního dohledu pracovníka, přijatého pro tento účel, a to na náklady nájemce. Rozsah pozemků určených k úklidu je stanoven na půdorysném plánu, tvořícího jako příloha č. 3 nedílnou součást nájemní smlouvy. V daném případě se jedná o odvoz obsahu odpadových nádob do určeného kontejneru každý den nejpozději do 09,00 hodin. Pravidelné vyvážení kontejneru zajišťuje pronajímatel. 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. Nájemce je dále povinen v zimních měsících udržovat schůdnou přístupovou cestu k předmětu nájmu.
14. 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.
15. 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 takové jednání za důvod k vypovězení smlouvy.
16. 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.

17. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu reklamní poutač s uvedením své obchodní firmy a 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.
18. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých prostorách podávat jídla slučující se s charakterem venkovského historického statku. Za tímto účelem bude nájemcem předložen pronajímateli k odsouhlasení a následně nabízen návštěvníkům aktuální základní jídelní lístek (menu), který tvoří přílohu č. 4 této nájemní smlouvy. Veškeré případné změny tohoto menu je nájemce povinen předložit ke schválení pronajímateli. Nájemce se dále zavazuje trvale nabízet české a regionální produkty (např. uzeniny sýry med atd.), které budou označené na vyhrazeném místě.
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 nese plnou zodpovědnost za škody nebo újmy na zdraví způsobené návštěvníkům či zaměstnancům Zoo a BZ provozem restaurace (tj. zejména za případné újmy na zdraví způsobené stavem podávaných jídel, apod.).
21. Nájemce je povinen v případě neuzavření pojištění věcí (v pronajatých nebytových prostorách umístěných) pro případ krádeže, zničení a poškození živelnými událostmi, nést škody na nich vzniklé z uvedených důvodů na své vlastní náklady.
22. Nájemce se zavazuje zajistit „nepřetržitý provoz“ restaurace Statek Lüftnerka, včetně sobot, nedělí a svátků. Po dobu hlavní sezóny od 1. 4 do 31. 10. bude mít nájemce restauraci Statek Lüftnerka otevřenu v době **od 8,00 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. Nájemce má možnost po dohodě s pronajímatelem mít max. 30 dní v zimních měsících restauraci uzavřenou pro veřejnost z důvodu sanitace, úklidu, praní atd., ovšem vždy bez nároku na odečtení těchto dní z nájemného.
23. Nájemce se zavazuje zajistit v zimních měsících vytápění objektu restaurace 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 restaurace bude provedeno kontrolní měření teploty a v případě nedostatků se nájemce zavazuje sjednat okamžitou nápravu.
24. Nájemce je povinen v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informovat o této skutečnosti pronajímatele.
25. 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.
26. Nájemce je povinen se zdržet prodeje libovolných předmětů, zejména hraček, nesouvisejících s jeho hlavní činností vymezené v Čl. IV odst. 1 a 2 této smlouvy návštěvníkům Zoo a BZ města Plzně ve svěřených prostorách.

27. 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, gastronomické produkty a zmrzlinové výrobky.
28. 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 nájemcem.

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. odst. 11. 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 vyúčtovat.
4. Pronajímatel je povinen v restauraci a jejím bezprostředním okolí zajistit základní hygienické a bezpečnostní požadavky na její bezproblémový provoz.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo vstupu do pronajatých nebytových prostor restaurace Statek Lüftnerka za účelem kontroly plnění smluvních závazků ze 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:
 - ❖ uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
 - ❖ zánikem předmětu nájmu,
 - ❖ dohodou smluvních stran,
 - ❖ výpovědí.
2. Vedle zákonem stanovených důvodů, je tuto smlouvu možné písemně vypovědět:
 - a) z důvodů výslovně ve smlouvě uvedených – viz čl. VIII. odst. 11, 15, 17, 18, 19 a 22 této smlouvy,
 - b) v případě porušení povinností nájemce stanovených mu touto smlouvou, pokud nájemce nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě k nápravě stanovené mu pronajímatelem.
3. Dále si smluvní strany výslovně sjednávají, že je každá ze smluvních stran oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů.

4. Výpovědní doba činí tři (3) kalendářní měsíce (s výjimkou případů, kdy zákon stanoví možnost podat výpověď i bez výpovědní doby) a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé 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.
6. 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 vlastní náklady, pokud se smluvní strany později nedohodnou jinak.
7. O vrácení předmětu nájmu bude v den vrácení vyhotoven předávací protokol, který bude obsahovat především popis předmětu nájmu v době jeho vrácení, 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 ustanovení 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, které budou vzestupně číslovány a po podepsání smluvními stranami se stávají nedílnou 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 dvanácti 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 nedílnou 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 za evidenčními, informačními a obdobnými účely. 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 výslovně souhlasí.
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, určitě, 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 2023.**

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 internetových stránkách města Plzně od 7. 9. do 23. 9. 2022.
10. Vůle města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 1150 ze dne 19. 12. 2022.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že tato nájemní smlouva včetně případných budoucích dodatků dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že dokumenty k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Zoologická a botanická zahrada města Plzně, příspěvková organizace, přičemž nájemce souhlasí s jejím uveřejněním.
12. Plnění předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto nájemní smlouvou.

Přílohami smlouvy jsou:

- č. 1 – Inventurní soupis souboru movitých věcí ve správě pronajímatele – vybavení restaurace „Statek Lüftnerka“
- č. 2 – Situační plán nebytových prostor (půdorys 1. NP)
- č. 3 – Situační plán, půdorysný plán s rozsahem pozemků a tras určených k úklidu
- č. 4 – Základní jídelní lístek (menu)
- č. 5 – Kopie snímku z katastrální mapy
- č. 6 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce
- č. 7 – Předávací protokol – seznam předaných klíčů

V Plzni dne 30. prosince 2022

V Plzni dne 30. prosince 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Jiří Trávníček
ředitel
Zoologická a botanická zahrada města Plzně,
příspěvkové organizace

.....
Monika Pružinská Hýblová
jednatelka
Equipfarm s. r. o.