**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**Pronajímatel:**

**Zoologická zahrada Děčín – Pastýřská stěna, p.o.,**

Se sídlem: Žižkova 1286/15, 405 02, Děčín 4

IČ: 00078921

DIČ: CZ 00078921

Bankovní spojení: **3934-431/0100**, vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Děčín,

jednající z pověření Kateřinou Majerovou, ředitelkou zoo, dále jen jako „pronajímatel“

*na straně jedné (dále jen „****pronajímatel****“)*

a

**Nájemce:**

**p. Pavel Hakl**

Se sídlem:

IČ: 87574756

DIČ:

Bankovní spojení:

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

sjednávají po zveřejnění na úřední desce v termínu od 3. 3. do 20. 3. 2017 a na základě usnesení Rady města č. RM 17 06 37 16-V ze dne 28. 3. 2017 a dle z. č. 89/2012 Sb., OZ v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.

1. **Předmět smlouvy**

Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem statutárním městem Děčín mu byly smlouvou o výpůjčce svěřeny následující nemovitosti:

1. Parcely

1. pozemek p.č. 424/1, o výměře 2 347 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Podmokly, účetní hodnota Kč 586 750, --,
2. pozemek p.č. 424/2, o výměře 423 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Podmokly, účetní hodnota Kč 105 750, --.

2. Budova, stavba

1. „Zámeček Pastýřská stěna“, č.p. 236 na pozemku p.č. 424/1, k.ú. Podmokly, inv. číslo 1-801/2-5120, účetní hodnota Kč 2 399 023, --,
2. „Altán u zámečku Pastýřská stěna č.p. 236“ na pozemku p.č. 424/1, k.ú. Podmokly, inv. číslo 2-815/50, účetní hodnota Kč 90 000, --.
3. „Výstup – Výtah Pastýřská stěna“, na pozemku p.č. 424/2, k.ú. Podmokly, inventární číslo: 2-815/3, účetní hodnota Kč 1 285 749, --.

Výše uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 10001 pro katastrální území Podmokly, obec Děčín, část obce Děčín IV Podmokly, okres Děčín, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

3. Pronajímatel je výlučným vlastníkem:

a) movitých věcí, které jsou přesně specifikovány v soupisu vybavení předmětu nájmu, který tvoří Přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu do užívání nájemci předmět nájmu, který tvoří nemovitosti přesně specifikované odst. 1 a 2 článku I. této smlouvy a věci movité přesně specifikované v odst. 3 písm. a) článku I. této smlouvy, a to se všemi jejich součástmi a příslušenstvím. Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v dohodnuté výši.

5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu splňuje požadavky dohodnuté smluvními stranami a že jej v tomto stavu přijímá.

1. **Účel nájmu**
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu přesně specifikovaný v čl. I této smlouvy za účelem:
3. provozování podnikatelské činnosti, a to restauračního provozu v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele,
4. provozování informačního centra a prodeje vstupenek na vyhlídkovou věž v předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k provozování restaurace, jejímž hlavním účelem je zajištění stravovacích služeb návštěvníkům. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto v této smlouvě (zejména k nabízení jiných služeb).
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel sjednaný výše. Charakter předmětu nájmu odpovídá potřebě nájemce v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
7. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.
8. **Doba nájmu**
9. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností **od 7. 4. 2017**.
10. Tato nájemní smlouva může být ukončena:

* dohodou smluvních stran,
* výpovědí danou kteroukoliv smluvní stranou za podmínek uvedených v čl. III odst. 3) této smlouvy,
* výpovědí danou pronajímatelem za podmínek uvedených v čl. III odst. 4) této smlouvy.

1. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, výpovědní lhůta v takovém případě činí 6 měsíců a počítá se od prvého dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:
3. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
4. nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
5. nájemce opakovaně porušil či pokračuje v porušování některé z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele.

V případě výpovědi pronajímatele dle tohoto odstavce č. III této smlouvy činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počítá se od prvého dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

1. Vyklidí-li nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
2. Nájemce je povinen v případě platného skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej ve stavu, v jakém jej obdržel, pronajímateli nejpozději do 3 dnů po uplynutí výpovědní lhůty. Strany se dohodly, pro případ, že nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 1 000, -- za každý započatý den prodlení s vyklizením nájmu, a to na základě písemné výzvy pronajímatele ve lhůtě tam uvedené.
3. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné, úhrady za služby spojené s nájemným, smluvní pokuty a náhrady škody.
4. **Nájemné, úhrada za služby**
5. Roční nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši **Kč 60 000, --, včetně DPH**, tj. Kč 5 000, -- měsíčně, včetně DPH.
6. Nájemné za každý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na účet pronajímatele, č. ú.: **3934431/0100** vedený u KB Děčín, a.s. a to nejpozději do 15. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno.
7. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, tj. za služby, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování restaurace. Službami, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu je vodné, stočné, plynové vytápění, dodávka el. energie a internetové připojení. Úhradu za tyto služby je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohově a dle skutečné spotřeby po ročním vyúčtování dodavatelem. Svoz odpadů a případné další služby bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb a evidovat na svém účtu.
8. Zálohy za služby, poskytované společně s předmětem nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na účet pronajímatele, č. ú.: **3934431/0100**, vedený u KB Děčín, a.s. a to nejpozději do 15. dne měsíce, za který jsou služby hrazeny.
9. V případě prodlení nájemce s hrazením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

**V. Provozní povinnosti**

1. Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.
2. Stavební úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat odvoz veškerého odpadu souvisejícího s předmětem nájmu.
4. 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.
5. 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.
6. Pronajímatel klade v rámci svého záměru poskytnout návštěvníkům příjemné a čisté prostředí zvláštní důraz na vysokou úroveň čistoty a hygieny v prostorách a plochách areálu restaurace a sociálních zařízení a také na to, aby tato zařízení byla všeobecně dostupná a jejich použití nebylo vázáno na úhradu jakékoli finanční částky. Nájemce se zavazuje, že umožní použití WC v předmětu nájmu všem osobám bezplatně.
7. Nájemce je povinen provozovat informační centrum u úpatí schodiště do vyhlídkové věže, a to alespoň vždy v období od 1. 6. do 30. 9. každého roku za účelem vstupu návštěvníků do vyhlídkové věže. Nájemce je oprávněn v informačním centru prodávat vstupenky návštěvníkům za účelem jejich vstupu do vyhlídkové věže. Cena jedné vstupenky bude v roce 2017 činit nejvýše Kč 20, --. V dalších letech je nájemce oprávněn cenu jedné vstupenky zvýšit pouze o míru inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech. Takto vybrané vstupné náleží nájemci.
8. Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu pronájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli.
9. Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení oprav a rovněž za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou.
11. Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět vyhlašovateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.
12. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné zákonné revize.
13. Účastníci této smlouvy sjednání smluvní pokutu, kterou bude nájemce povinen uhradit na písemnou výzvu pronajímatele, a to i opakovaně v případě, že nájemce poruší jakoukoliv jednotlivou povinnost stanovenou v článku V. této smlouvy. Smluvní pokuta se sjednává ve výši jedné poloviny měsíčního nájemného, tj. Kč 2 500,--. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody po nájemci.
14. Nájemce je povinen umožnit zdarma přístup na parkoviště v předmětu nájmu v době pořádání akcí zoo.
15. Nájemce je povinen respektovat povinnosti stanovené ustanovením zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči z důvodu vyhlášení objektu č. p. 236 v k. ú. Podmokly za kulturní památku.
16. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu pozemků v předmětu nájmu, tj. úklid, sekání trávy a vyčištění teras od náletů

**VI. Jistota**

Nájemce je povinen nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele, č. ú.: **3934431/0100**, vedený u KB Děčín, a.s. jistotu odpovídající nájmu na dobu tří měsíců, tj. **Kč 15 000, --**, která bude sloužit k zajištění plnění veškerých finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (včetně smluvní pokuty a náhrady škody). Při skončení nájmu pronajímatel nájemci jistotu vrátí, tato jistota je vratná při ukončení nájemního vztahu do 7 dnů od ukončení nájmu. Nájemci nenáleží z jistoty žádné úroky ani jiné příslušenství. Pronajímatel je oprávněn použít tuto jistotu 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 souvisejícího s nájmem.

1. **Provozní a investiční náklady**
2. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu restaurace a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu. Výše uvedené vybavení a zařízení pořízené na náklady nájemce bude po ukončení této nájemní smlouvy nájemcem vyklizeno spolu s předmětem nájmu v souladu s čl. III odst. 6) této smlouvy.
3. Veškeré provozní náklady včetně nákladů na zákonem předepsané revize (tzn. elektro rozvodů a zařízení, plynu, hromosvodu, komínů, kouřovodů atd.) bude zajišťovat a hradit nájemce na vlastní účet.
4. Provozní náklady sloužící k běžné údržbě ponese nájemce. Nájemce bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, které jednorázově nepřesáhnou částku Kč 1 000, --.
5. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv změny nebo úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Vypořádání případného zhodnocení předmětu nájmu změnami nebo úpravami provedenými se souhlasem pronajímatele bude provedeno tak, že pronajímatel uhradí nájemci hodnotu toho, o co se v důsledku nájemcem provedených úprav nebo změn zvýšila hodnota předmětu nájmu ke dni jeho skončení oproti stavu ke dni začátku účinnosti nájemní smlouvy.
6. **Ostatní ujednání**
7. 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.
8. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vzniknou zaviněním nájemce. 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.
9. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
10. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
11. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.
12. 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 tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
13. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
14. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.

V Děčíně dne 7. 4. 2017

Za pronajímatele: Za nájemce:

…………………………………………………….. …………………………………………………..