ÚPLNÉ ZNĚNÍ SMLOUVY
O NÁJMU A PROVOZU STRAVOVACÍCH ZAŘÍZENÍ

uzavřená mezi stranami

Pronajímatel:	**ZOO Dvůr Králové a.s.**
Se sídlem:	Štefánikova 1029, 544 01 Dvůr Králové n. L.
Zastoupen:	MVDr. Přemyslem Rabasem, předsedou představenstva, a Ing. Jaroslavem Haimy Hyjánkem, členem představenstva
IČ:	274 78 246
DIČ:	CZ27478246
obchodní rejstřík	zapsán u Krajského soudu Hradec Králové, v odd. B, vložka 2443

a

Nájemce:	**SAFARI GASTRO s.r.o**.
Se sídlem:	Štefánikova 3213, 544 01 Dvůr Králové nad Labem
Zastoupen:	Igorem Mašínem, jednatelem
IČ:	256 56 431
DIČ:	CZ25656431
obchodní rejstřík	zapsán u Krajského soudu Hradec Králové, oddíl C, vložka 14946

ve věcech nájmu prostor sloužících k podnikání, ve věcech nájmu nemovitých a movitých věcí

I.
PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je provozovatelem Safari Parku Dvůr Králové (dále jen „Safari Park“) a současně výlučným vlastníkem nemovitostí, tj. staveb a pozemků s veškerým příslušenstvím tak, jak jsou zapsány na LV 8157 pro obec Dvůr Králové nad Labem, katastrální území Dvůr Králové nad Labem v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

2. Pronajímatel prohlašuje, že přenechává nebytové prostory, pozemky a věci movité, vše vymezené touto smlouvou, do nájmu nájemci a současně s ním sjednává podmínky provozu stravovacích zařízení.

3. Předmětem nájmu jsou:
   nebytové prostory v objektu Štefánikova 3213, Dvůr Králové n. L., a to: „**Restaurant Lemur**“, „**Safari pivovar**“, „**Safari spa**“, „**Baobab Boma Bistro**“, konferenční sál „**Masai Boma**“ a dále „Samoobslužný bufet v hotelovém salónku **Samburu Boma**“, a to v rozsahu vymezeném zákresem do stavebního výkresu ***(příloha 1 –*** *vyznačeno žlutě)*, ze kterého je jednoznačně zřejmé, které nebytové prostory v objektu jsou předmětem nájmu.

a) nebytové prostory provozů občerstvení v areálu safari parku v majetku pronajímatele a to v rozsahu vymezeném zákresem do stavebních výkresů ***(příloha 2 –*** *vyznačeno žlutě*) a označené v přiloženém polohopisném plánu ***(příloha 3).*** Jsou to:
   - **Steak House**
   - **Food & Drink Tembo**
   - **Restaurant Kifaru**
   - **Restaurant Kibo, Pizza & Pasta Ithala a Shira Market**
   - **Café Karen – terasa u Galerie Z. Buriana**
   - **Tsavo bar v Safari kempu**
   - **Kwaheri Safari Drive a Hyena Food / Sweet Acacia**
   - **nebytové prostory stavby č.p. 3213, která je součástí poz. parc. st. č. 5244, kat. úz. Dvůr Králové nad Labem, tj. objekt „RESTAURANT LEMUR“, a to v rozsahu vymezeném zákresem do stavebního výkresu, ze kterého je jednoznačně zřejmé, které prostory jsou předmětem nájmu, a to včetně prostor samoobslužného bufetu v hotelovém salónku“ „SAMBURU BOMA“**

b) pozemky pod provozy občerstvení v areálu safari parku v majetku nájemce, rovněž označené v přiloženém polohopisném plánu ***(příloha 3).*** Jsou to:
   - **Café & Ice Cream Kibo**
   - **Café & Ice Cream Kifaru**
   - **Food & Drink Leopard**
   - **Café Twiga**
   - **Tsavo Bar**
   - **Food & Drink Simba**

c) pozemky před restauracemi a provozy občerstvení v areálu safari parku, označené v polohopisném plánku ***(příloha 3),*** o výměře u:
   - **Restaurant Lemur** - 170 m²
   - **Safari pivovar -** 35 m²
   - **Tsavo bar v Safari kempu -** 150 m²
   - **Food & Drink Tembo** - 128 m²
   - **Restaurant Kifaru a Café & Ice Cream Kifaru** - 456 m²
   - **Restaurant Kibo a Café & Ice Cream Kibo** - 480 m²
   - **Steak House -** 220 m²
   - **Café Twiga -** 65 m²
   - **Kwaheri Safari Drive a Hyena Food / Sweet Acacia -** 130 m²
   - **Food & Drink Leopard** - 120 m²
   - **Safari Factory** (Šumákárna) - 520 m2

d) ostatní nebytové prostory podle dále uvedené specifikace:
   - **kancelář v objektu „Kibo“** vč. půdy - 30 $m^{2,}$
   - **kancelář / kuchyňka Café Karen** ve vile Z. Buriana - 28 m^2
   - **přípravna Kuanda Millo** v hospodářské části safari parku - 40 m2,
   - **FAST FOOD** – část poz. parc.č. st. 5244, p.p.č. 1650/1 a p.p.č. 1650/12, kat. úz. Dvůr Králové nad Labem o celkové výměře 165 m2,

4. Shora blíže popsané předměty nájmu slouží provozu gastronomického podniku, jehož hlavním účelem je gastronomické zásobování návštěvníků safari parku, stravování zaměstnanců safari parku, pořádání gastronomických a reprezentačních akcí atd. Předměty

nájmu v sobě zahrnují také movitý majetek ve vlastnictví pronajímatele poskytnutý nájemci k užívání jako součást nájmu a uvedený v seznamu zařízení ***(příloha 4).***

5. Nájemce prohlašuje, že na podkladě živnostenského listu Ev. č. [redacted] ***(příloha 5)*** je oprávněn k činnosti v oboru gastronomie a že v tomto článku popsané a vymezené předměty nájmu od pronajímatele přijímá do užívaní ve smyslu a rozsahu touto smlouvou vymezeném a za podmínek stanovených touto smlouvou. K této smlouvě nájemce rovněž přikládá výpis z obchodního rejstříku, jak je zapsán u Krajského soudu Hradec Králové, oddíl C, vložka 14946 ***(příloha 6)***.

II.
ÚČEL NÁJMU

1. Účelem nájmu a činnosti nájemce v safari parku je gastronomický provoz a nájemce se touto smlouvou současně zavazuje poskytovat stravovací služby návštěvníkům a hostům, včetně závodního stravování zaměstnanců pronajímatele. Gastronomický provoz převážně představuje zásobování studenými a teplými jídly a nápoji, přitom se nájemce bude stále snažit, aby nabízel zboží a služby vysoké kvality za ceny odpovídající poskytovanému plnění. Nájemce se podle návštěvnosti postará, aby všechny části předmětu nájmu byly co možno nejlépe gastronomicky využity.

2. S ohledem na místní situaci uvnitř safari parku musí nájemce v každou dobu zajistit, aby nebyla omezována nebo ohrožována pohoda zvířat. Pronajímatel má proto právo kdykoli upozornit a pokud to bude nezbytně nutné, tak také zakázat:
   - takové chování nájemce, které by mělo výrazně negativní vliv na zvířata (např. nadměrný hluk),
   - prodej produktů jejichž obaly, které – pokud by jimi byla krmena zvířata – mohla by jimi být ohrožena (např. skleněné obaly).

III.
NÁJEMNÉ

1. Za užívání předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné podle dosaženého obratu. Výše nájemného se sjednává dohodou, a činí **15 %** z dosaženého maloobchodního obratu bez DPH, kumulovaného za všechna gastronomická zařízení, minimální výše nájemného činí **2 000 000** Kč / rok (Slovy: dvamilionykorun za jeden rok). Nájemné je třeba poukazovat měsíčně na účet pronajímatele a je splatné dle jím vystavené faktury za předchozí měsíc.

2. Pojem "maloobchodní obrat" zahrnuje veškeré tržby bez DPH uskutečněné v předmětech nájmu s výjimkou části dosaženého maloobchodního obratu bez DPH připadající na personální stravování zaměstnanců pronajímatele (tedy v hodnotě stravenek uplatněných zaměstnanci pronajímatele).

3. Obrat a tržby je třeba bez výjimky a běžně zachycovat elektronickými registračními pokladnami s denními páskami. Nulování registračních pokladen se musí dít tak, aby bylo

možné přezkoumat, že nulování probíhá bez mezer (např. kontrolní počítač nulovaných míst). Záznamy o nulování musí být přehledné a uspořádané, musí být ukládány a na požádání předloženy pronajímateli k nahlédnutí. Nájemce je povinen pronajímateli spolu s výpočtem měsíčního nájemného rozčlenit obrat podle dnů a středisek, na základě čehož se vypočítává měsíční nájemné.

4. V případě rozdílnosti názorů na výši obratu dosaženého nájemcem je pronajímatel oprávněn buď sám nebo za pomoci hospodářského kontrolora v obvyklých obchodních hodinách po sjednání doby s nájemcem nahlédnout do účetnictví nájemce. A má povinnost ročně předložit potvrzené tržby daňovým poradcem nebo auditorem nejpozději do 5. 2. následujícího roku.

5. Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči pronajímateli nároky z ušlé tržby z důvodu jakýchkoli poruch provozu (např. dočasné uzavření safari parku, nebo z poklesu počtu návštěvníků). Pronajímatel je ovšem povinen neprodleně upozornit nájemce na uzavření safari parku a omezení dodávek energií.

IV.
PROVOZNÍ POVINNOST

1. Dílčí nebo celkové, bezúplatné, nebo úplatné přenechání předmětu nájmu, nebo podnájmu třetím osobám se nepovoluje.

2. Nájemce je povinen udržovat provoz v předmětu nájmu až do jeho vrácení pronajímateli formou a způsobem uvedeným ve smlouvě, dále je povinen pronajímateli hlásit ty havárie a provádění oprav, které mají vliv na provoz předmětu nájmu a hodnotu majetku.

3. Nájemce je povinen dodržovat v restauraci minimálně stejnou otevírací dobu, jaká platí v safari parku pro její návštěvníky. Jakékoliv zavírací dny se nepředpokládají a pokud by si uzavření provozu vyžádala naléhavá provozní potřeba (např. renovace), je k tomu zapotřebí předchozí souhlas pronajímatele.

4. Občerstvení budou provozovány v závislosti na návštěvnosti safari parku a to úměrně požadavkům provozu, tj. návštěvníků.

5. Podmínky závodního stravování jsou následující: Zaměstnanci pronajímatele se stravují v pronajatých zařízeních v safari parku, přičemž denně v době oběda (tj. 11–13 hod.) **mají přednost při obsluze.** Stravování bude poskytováno na základě stravenek s kalkulací na jedno hlavní jídlo dle aktuálního zpracování provedeného nájemcem a odsouhlaseného pronajímatelem.

6. Nájemce zajistí, aby v době otevření safari parku nemohli hosté volně vcházet přes prostory restaurace do areálu safari parku. Užívání ostatních částí safari parku po jeho uzavření je možné v každém jednotlivém případě se svolením pronajímatele (netýká se zásobování, úklidu, přípravných prací v předmětu nájmu), přičemž nájemce vždy ručí za to, že nedojde k rušení zvířat.

7. Nájemce musí zajistit, aby nebyl omezován provoz safari parku, především pohoda návštěvníků a je povinen udržovat pořádek v části areálu safari parku, který využívá. Zároveň je povinen dbát návštěvnického řádu, tj. zásobování bude prováděno převážně

mimo otevírací dobu safari parku. Způsobem přiměřeným okolnostem bude nájemce dbát dalších vnitřních norem vydaných pronajímatelem majících vztah k předmětu nájmu a jeho činnosti, např. stanovená pravidla dopravy, pohybu osob a případná omezení platící pro zaměstnance pronajímatele a další dodavatelské subjekty.

8. Při automatickém provozu budou procházet pouze pracovníci safari parku a nájemce, kteří budou k otevření používat veřejně nepřístupný kód. Z toho plyne povinnost **zajistit veškeré zásobování vnějšími dodavateli mimo návštěvní dobu.** Příchod včetně navážení zboží aj. do návštěvnické části je proto možný jen do 9. hod ráno a od 18 hod v letní sezóně, resp. po uzavření areálu pro veřejnost v ostatních obdobích. V době uzavření brány je též omezen průchod osobám, kterým nebyl kód zástupcem safari parku sdělen. Znamená to, že pokud potřebují tito opustit safari park, musí k tomu použít východ pro návštěvníky. Zásobování provozů během dne smí provádět jen pracovníci nájemce v dohodnutých a zřetelně označených vozidlech.

9. Pro vstup do safari parku budou zaměstnanci nájemce používat výhradně vstup přes restauraci. Vstup cizích osob do safari parku tímto vstupem je zakázán.Vstup soukromých návštěv zaměstnanců nájemce do safari parku je zakázán, obchodní partneři, jejichž přítomnost je areálu nezbytná pro podnikatelskou činnost, vstupují do safari parku pouze přes restauraci a v areálu se mohou pohybovat jen v doprovodu odpovědného zástupce nájemce.

10. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v pořádku pravidelným úklidem a to i v průběhu provozní doby, zejména prostory sloužící návštěvníkům a WC. Při úklidu WC zajistí provádění úklidu několikrát denně, včetně evidence doby provedení úklidu pro možnost veřejné kontroly. Nájemce zodpovídá za provádění běžných oprav a bezvadný stav vybavení WC. Za pronajímatele je kontrolou plnění této povinnosti pověřen vedoucí návštěvnického provozu.

11. Nájemce se zavazuje zahrnout do poskytovaných služeb i prostory mimo předmět nájmu, tj. především hotelový salonek Samburu Boma, kde bude poskytovat hostům objednané občerstvení. Přitom se zavazuje k součinnosti s pracovníky resortu při udržování čistoty v uvedeném prostoru.

12. Mimo výslovně povolených případů je zakázáno v době otevření safari parku pro návštěvníky jezdit po safari parku na kole, kolečkových bruslích a jiným způsobem ohrožovat a obtěžovat návštěvníky, pokud nájemce nemá některý dopravní prostředek jmenovitě povolen (jízdní kolo, koloběžka aj.). Povolené dopravní prostředky je zakázáno odkládat v prostoru pro návštěvníky.

13. Pokud pronajímatel zjistí porušení dohody uvedené pod body 7-10 tohoto článku je oprávněn účtovat protistraně smluvní pokutu až do výše **500,- Kč** za každý zjištěný případ. Zdůvodnění smluvní pokuty bude provedeno písemně spolu se stanovením její výše a způsobu úhrady. Opakování těchto pokutovaných přestupků opravňuje pronajímatele k pokutě až **5 000,- Kč**.

V.
ÚDRŽBA A PERSONÁL

1. Nájemce je povinen předměty nájmu běžně udržovat na vlastní náklady v dobrém stavu a při ukončení smluvního poměru je protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím jejich běžnému opotřebení.

2. Jestliže nájemce své povinnosti v přiměřené době (při výtce v nejméně 14-ti denní dodatečné lhůtě) nesplní, nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, je pronajímatel oprávněn dát provést potřebné práce na účet nájemce. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění či za přítomnosti odpovědného zástupce nájemce v provozních dobách vstupovat do předmětu nájmu, aby kontroloval jejich stav.

3. Pronajímatel není v žádném případě oprávněn zasahovat do provozních činností nájemce, při nichž by například ukládal personálu nájemce úkoly, nebo jakkoliv ovlivňoval jejich činnost. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za chod provozoven nájemce a současně není oprávněn zasahovat přímo do organizace a kontroly činnosti zaměstnanců nájemce. Pokud nebude pronajímatel souhlasit s jakoukoliv činností nájemce, nebo jeho zaměstnanců, bude toto řešit pouze se statutárním zástupcem nájemce, nebo jím zmocněnou osobou.

4. Nájemce je zejména povinen udržovat předměty nájmu a jejich okolí v čistotě a musí dbát na to, aby i veškerý personál udržoval zařízení a jejich bezprostřední okolí v čistotě. Likvidaci svých firemních odpadů zajistí na svůj náklad (předmětná smlouva uzavřená s Městem Dvůr Králové n. L. tvoří ***přílohu č. 7***).

5. Nájemce také zajistí bezvýjimečnou a kontrolovatelnou evidenci prodeje veškerého zboží. Úmyslné nebo nedbalostní porušení pokynů o evidenci prodeje zboží ze strany zaměstnanců nájemce nebude považováno za porušení závazku z této smlouvy, pokud tím pronajímateli nevznikne v kalendářním roce majetková újma.

6. Nájemce se zavazuje provést poučení svých pracovníků o specifikách BOZP a PO v safari parku, dále o tom, že se smějí pohybovat pouze po určených komunikacích, že nesmějí do práce přivádět své soukromé psy a že do safari parku smějí vstupovat a odcházet z ní výhradně přes Restaurant Lemur, dále že nikomu nesdělí kód na uzavírání vstupních bran. Pronajímatel upozorňuje nájemce na jeho povinnosti dle zákoníku práce v platném znění pro omezení rizik vznikajících činností více zaměstnavatelů v areálu safari parku (povinnost k datu uzavření smlouvy ukládá § 101, odst. 3 zákona 262/2006 Sb.) a sám ho o rizicích informuje takto:
   Výběhy a ubikace zvířat jsou pro cizí osoby nebezpečné, proto je zaměstnanec oprávněn se pohybovat výhradně v prostorech určených návštěvníkům safari parku a zaměstnancům nájemce, tj. na vlastních pracovištích. Dále musí dodržovat obecné zásady bezpečného chování na pracovištích a zatím účelem nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci byli poučeni o dodržování bezpečnostních a požárních předpisů na pracovišti.

VI.
INVESTICE

1. Na náklad nájemce byly po dohodě s pronajímatelem a s jeho svolením zbudovány na pozemku pronajímatele provozy a dále chladící a mrazící boxy v prostorách zázemí Restaurantu Lemur, které bude nájemce odpisovat ve smyslu platných předpisů. Nájemce se zavazuje, že po řádném odepsání převede tato zařízení bezplatně na pronajímatele.

.

Označení	Datum pořízení	Doba odpisování	Ukončení odpisu
Shira Market	červen/2019	20 let	červen/2039
Café & Ice Cream Kibo	duben/2016	20 let	duben/2036
Food & Drink Leopard	květen/2006	20 let	květen/2026
Café & Ice Cream Kifaru	duben/2016	20 let	duben/2036
Café Twiga	duben/2014	20 let	duben/2034

Pokud do ukončení této smlouvy nebudou provozy odepsány, budou převedeny tyto objekty ve vlastnictví nájemce za zůstatkovou cenu po rovnoměrném odepisování 1/20 pořizovací ceny za rok na pronajímatele a to když nebude smlouva na konci smluvního období prodloužena, nebo se strany nedohodnou jinak.

2. Nájemce se zavazuje, že v případě řádného skončení nájmu v termínu uvedeném v této smlouvě převede vybavení a zařízení pořízené během trvání smlouvy takto:
   za každý uplynulý kalendářní rok od nákupu se odečte částka 10% z pořizovací ceny nového vybavení, nebo zařízení. Zůstatkovou cenu zařízení, kterou si obě strany smlouvy odsouhlasí, zaplatí pronajímatel nájemci na základě jím vystavené faktury.

3. **Provozní investice** včetně státem předepsaných revizí bude nájemce provádět na vlastní účet, **investice týkající se předmětu nájmu** ponese pronajímatel, pokud se obě strany nedohodnou jinak.

4. Provozní investice jsou takové investice, které slouží adaptaci předmětů nájmu k účelnému vedení s nimi spojeného podniku, jako zejména:
   - adaptace prostorů tj. malování, drobné opravy a údržba,
   - údržba zařízení kuchyně, včetně veškerého gastronomického vybavení a nádobí

5. Investice týkající se předmětu nájmu slouží k udržování předmětů nájmu a zahrnují zejména údržbu střech, výměnu oken a dveří, generální opravu prostor pro hosty, jakož i udržování přívodů a rozvodů inženýrských sítí a hradí je pronajímatel, za podmínky, že jsou nad 20 000,- Kč pro jednotlivý případ.

6. **Drobné opravy a údržbu** na věcech movitých i nemovitých do výše **20 000,- Kč** pro jednotlivou akci, s výjimkou mimořádných oprav závad způsobených jmenovitě živelní pohromou, vandalstvím a krádeží, **provádí na svůj náklad nájemce. Ostatní opravy** nad rámec těchto drobných oprav budou předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem, včetně vynaložených nákladů, a budou mu ze strany nájemce vyfakturovány v měsíci, ve kterém bylo uskutečněno zdanitelné plnění dodavatelem opravy. Pronajímatel o částku vynaloženou na opravy nad rámec drobných oprav zohlední v poměrné výši v nájemném. V takovém případě bude upřesnění postupu předmětem písemné dohody stran, kde pronajímatel vysloví souhlas s opravou a současně se dohodnou i finanční aspekty řešení.

Investice musí být rovněž předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem, s tím, že musí být uvedeno, že pronajímatel dává souhlas nájemci k odpisování těchto investic a technického zhodnocení předmětu nájmu.

VI.a

INVESTICE NÁJEMCE DO NEMOVITÉHO MAJETKU PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel udělil nájemci v níže uvedených případech (VI.b – VI.f této Smlouvy) souhlas s provedením investic do nemovitého majetku pronajímatele, který je předmětem nájmu dle této smlouvy (dále jen „Investice“). V důsledku realizace níže uvedených projektů (Investic) dochází v zájmu nájemce k podstatné změně a rozšíření stavebních objektů, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.
2. Rozsah konkrétní Investice a její technické parametry jsou uvedeny v projektové dokumentaci zpracované za účelem realizace každého jednotlivého projektu (Investice) uvedeného níže. Samotná realizace projektů (Investic) je prováděna zhotovitelem na základě uzavřených smluv o dílo.

3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že jednotlivé části ceny za provedení díla budou ze strany zhotovitele díla fakturovány přímo nájemci coby investorovi, který se je tímto zavázal uhradit. Nájemce se zavazuje, že po provedení Investice (dokončení díla) sdělí pronajímateli písemně celkovou výši uhrazené ceny bez DPH a na výzvu pronajímatele ji podrobně doloží. Pronajímatel a nájemce po dokončení díla společně potvrdí výši vynaložených nákladů na technické zhodnocení pronajatého majetku.

4. Pronajímatel výslovně uděluje nájemci svolení k tomu, aby nájemce v níže uvedených případech provedl Investici do technického zhodnocení pronajatého hmotného majetku. Pronajímatel rovněž výslovně souhlasí s tím, aby nájemce technické zhodnocení odpisoval v souladu s daňovými předpisy, a to po dobu užívání zhodnoceného majetku nájemcem. Nájemce bude technické zhodnocení odpisovat zrychleným způsobem, a to od jeho dokončení a uvedení do užívání. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že o výši Investice nenavýší vstupní cenu zhodnoceného majetku.

5. Pronajímatel bere na vědomí souhlasí s tím, že níže uvedené Investice či jejich část budou financovány prostřednictvím provozních úvěrů poskytnutých nájemci.

6. S ohledem na skutečnost, že níže uvedené Investice učiněné nájemcem se týkají majetku pronajímatele a daňové odpisy Investic budou ze strany nájemce trvat po dobu 30 let, dohodli se pronajímatel a nájemce na následujícím způsobu vypořádání ceny technického zhodnocení:

    a) v případě, že nájemní vztah dle této Smlouvy bude trvat – s přihlédnutím k možným prolongacím nájmu dle Smlouvy - alespoň do doby úplného odpisu technického zhodnocení (konkrétní níže uvedené Investice) ze strany nájemce,

dohodli se pronajímatel a nájemce, že pronajímatel není povinen uhradit nájemci vynaloženou Investici ani zčásti, tj. zůstatková hodnota technického zhodnocení je rovna 0 (nule). Nájemce prohlašuje, že v takovém případě je Investice vůči pronajímateli zcela vypořádána;

b) v případě, že nájemní vztah dle této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu zanikne před datem úplného odpisu technického zhodnocení (konkrétní níže uvedené Investice), dohodli se pronajímatel a nájemce, že pronajímatel uhradí nájemci příslušnou část vynaložené Investice, přičemž výše úhrady bude odpovídat 1/30 (jedné třicetině) z celkové výše Investice za každý byť jen započatý rok, o který nájemní vztah skončí před datem úplného odpisu technického zhodnocení (konkrétní níže uvedené investice) (dále jen „Náhrada Investice“). Každým ukončeným rokem, po který bude nájemní vztah dle této Smlouvy trvat, se tak bude Náhrada Investice snižovat o 1/30. „Započatým rokem“ se podle tohoto písmene rozumí takový rok, v němž nájem netrval až do 31. 12.

Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu nebude nájemce provádět odstranění technického zhodnocení, tj. provedené změny Předmětu nájmu a nebude uvádět Předmět nájmu do původního stavu, ale Náhrada Investice bude nájemci ze strany pronajímatele uhrazena v penězích dle výše uvedeného modelu.

7. Případnou Náhradu Investice dle odst. 6 písm. b) tohoto článku uhradí pronajímatel nájemci takto:
   a) při skončení nájmu z vůle nájemce, a to včetně případu skončení nájmu na základě dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, dále včetně případu, kdy nájemce si nepřeje pokračovat v nájmu, jakož i při skončení nájmu na základě výpovědi pronajímatele učiněné vůči nájemci z důvodu hrubého porušení povinností nájemce dle této Smlouvy, tedy pouze v případech dle čl. VII. odst. 3 písm. b) až f) Smlouvy, uhradí pronajímatel nájemci Náhradu Investice postupně v pravidelných ročních splátkách ve lhůtě do 10 (deseti) let od skončení nájmu dle tohoto splátkového kalendáře. Pronajímatel je oprávněn uhradit nájemci Náhradu Investice kdykoli před stanovenou dobou. První splátka bude pronajímatelem uhrazena na základě daňového dokladu s vyčíslením celkové hodnoty Náhrady investice včetně DPH, se splatností první splátky snejméně 30 dní ode dne účinnosti ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy s tím, že každý rok musí splátka činit alespoň 1/10 z částky odpovídající uvedenému daňovému dokladu na celkovou Náhradě Investice. Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že se způsobem vypořádání Náhrady Investice dle odst. 7 a 8 tohoto článku souhlasí,
   b) při skončení nájmu jinak než v případech výslovně uvedených pod bodem a), a to včetně případu, kdy si pronajímatel nepřeje pokračovat v nájmu, uhradí pronajímatel nájemci Náhradu Investice ve lhůtě do 60 (šedesát) dnů od skončení nájmu, a to na základě faktury vystavené nájemcem.

c) Pro případ, že Náhrada Investice bude hrazena postupně v pravidelných ročních splátkách ve lhůtě 10 let (dle písm. a) výše), smluvní strany ujednaly, že bude Náhrada Investice valorizována ve prospěch nájemce o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem počínaje rokem ukončení této Smlouvy a konče rokem předcházejícím kalendářnímu roku, v němž bude Náhrada Investice nájemci zcela uhrazena.

Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují, že se způsobem vypořádání Náhrady Investice dle odst. 7 a 8 tohoto článku souhlasí.

8. Pronajímatel se zavazuje ohledně stavebních objektů, které jsou předmětem níže uvedených investic, sjednat pojištění.

9. Výčet jednotlivých Investic, jejich specifikace, rozsah včetně ceny, počátek odpisu a datum úplného odpisu technického zhodnocení jednotlivých Investic jsou uvedeny níže v čl. VI.b až VI.f této Smlouvy.

VI.b

INVESTICE Č. 1 – ROTUNDA „KIBO“

1. Specifikace Investice:
   Kompletní realizace stavebního díla Stavební úpravy Rotundy a zastřešení vjezdu do safari dle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. P. Jiřičkou a Ing. arch. A. Petříkem ze dne 18. 6. 2015, dle vydaného společného územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení ze dne 5.10.2015, č.j. VÚP/106696-2015/nyj30134-2015/nyj, vydaného MÚ Dvůr Králové nad Labem, Odborem výstavby a územního plánování. Investice se týká pozemku parc. č. st. 4172, parc. č. 3962/1, zapsáno na LV č. 8157 vedeném pro obec Dvůr Králové nad Labem, katastrální území Dvůr Králové nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

2. Doba trvání odpisů Investice:
   Od 1.1.2016 do 31. 12. 2045.

3. Skutečný rozsah Investice:
   8.590.003,- Kč bez DPH.

VI.c

INVESTICE Č. 2 – NÁSTAVBA U LEMURA

1. Specifikace Investice:

Kompletní realizace stavebního díla Stavební úpravy a nástavba restaurace U Lemura a Safari hotelu dle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Janem Čížkem v prosinci 2016 a v souladu se společným územním rozhodnutím o umístění stavby a stavebním povolením vydaným MÚ Dvůr Králové nad Labem, Odborem výstavby a územního plánování ze dne 12. 1. 2017, č.j. MUDK-VÚP/2965-2017/ru42072-2016/ru. Investice se týká pozemku parc. č. st. 1263, parc. č. st. 5244, parc. č. 3962/2, parc. č. 1650/1, zapsáno na LV č. 8157 vedeném pro obec Dvůr Králové nad Labem, katastrální území Dvůr Králové nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

2. Doba trvání odpisů Investice:
   Od 1.1.2018 do 31. 12. 2047.

3. Skutečný rozsah Investice:
   31.147.000,- Kč bez DPH.

4. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s tím, aby tento objekt (U Lemura, resp. Safari pivovar), a dále pak objekt výrobny šumáků – Safari Factory (dle čl. VI.d této Smlouvy) nájemce užíval společně se společností SAFARI PIVOVAR s.r.o., IČ 141 11 349, se sídlem Štefánikova 3213, 544 01 Dvůr Králové nad Labem, neboť činnosti společnosti SAFARI PIVOVAR s.r.o. spočívající ve výrobě piva přímo souvisejí s činností nájemce a přispívají k řádnému uspokojování gastronomických potřeb návštěvníků safari parku. Společnost SAFARI PIVOVAR s.r.o. má za účelem spoluužívání výše uvedených prostor sjednánu s pronajímatelem vlastní nájemní smlouvu. Pokud jde o náklady za veškeré služby a dodávky související se sdíleným nájmem předmětu nájmu, jejichž poskytování zajišťuje pronajímatel (konkrétně elektrická energie, zemní plyn, dodávky vody, odvádění odpadních vod a poplatek za tzv. návštěvnický odpad), smluvní strany ujednaly, že cena veškerých těchto služeb a dodávek bude ze strany pronajímatele fakturována v plném rozsahu pouze nájemci.

VI.d

INVESTICE Č. 3 – VÝROBNA ŠUMÁKŮ – SAFARI FACTORY

1. Specifikace Investice:
   Provedení stavebních úprav a přístavby dle projektové dokumentace zpracované Ing. Jiřím Máchou, projektantem, které zahrnují vybudování skladového zázemí a v další etapě vybudování ubytovacích prostor/ bytových jednotek. Investice se týká p.p.č. 4944 a bývalého výrobního objektu tzv. Šumákárny (bývalá p. p. č.st 960, jejíž součástí byla bývalá stavba čp. 770, kat. úz. Dvůr Králové nad Labem).

2. Maximální rozsah Investice:
   21.000.000,- Kč bez DPH

3. Doba trvání odpisů Investice:
   Stavební objekt dosud nebyl zkolaudován, realizace díla stále pokračuje.

4. Skutečný rozsah Investice:
   Bude sdělen po dokončení díla.

VI.e

INVESTICE Č. 4 – PROJEKT FAST FOOD U LEMURA

1. Specifikace Investice:
   Realizace STAVEBNÍCH ÚPRAV A PŘÍSTAVBY RESTAURACE U LEMURA – projekt FAST FOOD dle projektové dokumentace zpracované společností ATELIER ADIP s.r.o., resp. hl. architektem projektu Ing. Arch. Janem Čížkem, včetně vnitřního vybavení gastro technologií výdejní linky dle nabídky předložené společností GAST-PRO s.r.o. a modernizaci (repase) stávajícího nábytkového vybavení. Investice se týká p. p. č. st. 5244, jejíž součástí je stavba č. 3213, dále p. p. č. 1650/1 a p.p.č. 1650/12, kat. úz. Dvůr Králové nad Labem.

2. Doba trvání odpisů Investice:
   Od 1.1.2021 do 31. 12. 2050.

3. Skutečný rozsah Investice:
   20.145.294,- Kč bez DPH.

VI.f

INVESTICE Č. 5 - PROJEKT KWAHERI SAFARI DRIVE

1. Specifikace Investice:
   Kompletní realizace stavebního díla „Přístavba a změna užívání stavby – Kwaheri Safari Drive, a to dle dokumentace zpracované Ing. arch. Adélou Dvořákovou. Investice se týká pozemku parc.č. st. 4171, parc.č. 3962/1 a parc. č. 1650/1, obec a k.ú. Dvůr Králové nad Labem.

2. Maximální rozsah Investice:
   3.500.000,- Kč bez DPH.

3. Doba trvání odpisů Investice:
   Stavební objekt dosud nebyl zkolaudován.

4. Skutečný rozsah Investice:

Bude sdělen po dokončení díla.

VII.
TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2023 do 31. 12. 2033. V případě, že nájemce či pronajímatel písemně neoznámí druhé straně 3 (tři) měsíce před datem uplynutí nájemní doby dle předchozí věty, že si nepřeje v nájmu pokračovat, prodlužuje se automaticky nájemní doba vždy o dalších 10 (deset) let.

2. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit dohodou, písemnou výpovědí nebo písemným odstoupením od smlouvy. Skončení nájmu se vždy vztahuje na veškeré nemovitosti, jejich části, prostory a věci, pokud se účastníci výslovně nedohodnou jinak.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z těchto důvodů:
   a) má-li být Předmět nájmu jako celek nebo jeho podstatná část, odstraněn, přestavěn a/nebo změněn tak, že to brání dalšímu užívání prostoru nájemcem,
   b) porušuje-li nájemce své povinnosti, zejména tím, že je po dobu delší než tři (3) měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem a současně nájemce po písemném upozornění pronajímatele nezjedná v přiměřené době nápravu,
   c) porušuje-li nájemce hrubě a/nebo opakovaně své povinnosti, a to tím, že úmyslně neprovádí úplnou a přesnou evidenci dosahovaných tržeb a její předložení pronajímateli způsobem dle Smlouvy, či z důvodu opakovaného zjevného nezajištění gastro-služeb v přiměřeném rozsahu (při zohlednění aktuální návštěvnosti ZOO a současně dle provozních zvyklostí nájemce z předchozích let) či z důvodu opakované zjevné ignorace nájemce ve vztahu ke stížnostem návštěvníků, resp. vedení pronajímatele na kvalitu a rozsah gastro-služeb, a současně nájemce po písemném upozornění pronajímatele nezjedná v přiměřené době nápravu,
   d) nájemce přenechá Předmět nájmu (jeho část) do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele a současně nájemce po písemném upozornění pronajímatele nezjedná v přiměřené době nápravu,
   e) nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu bez předcházejícího souhlasu pronajímatele a současně nájemce po písemném upozornění pronajímatele nezjedná v přiměřené době nápravu,
   f) užívá Předmět nájmu způsobem, který vede k jeho nepřiměřenému opotřebení, znehodnocení a hrozí tím vznik škody na majetku pronajímatele a současně nájemce po písemném upozornění pronajímatele nezjedná v přiměřené době nápravu.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z těchto důvodů:
   a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, či nájemce nemůže činnost, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, vykonávat z důvodu vážné či dlouhodobé zdravotní indispozice jednatele nájemce,
   b) přestane-li být Předmět nájmu či jeho část z důvodů zapříčiněných pronajímatelem způsobilý k plnění účelu nájmu, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. V případě, že by výpovědní lhůta skončila v průběhu hlavní turistické sezóny ZOO, tedy v období od 1. 4. do 31. 10. příslušného kalendářního roku, výpovědní lhůta v takovém případě skončí až k datu 31. 10. příslušného kalendářního roku, tedy až po skončení hlavní turistické sezóny ZOO.

4. Pokud nájemce dosažené obraty podle smlouvy neeviduje a nehlásí nebo je znehodnocuje ve vztahu k nájemnému, jedná se o podstatné porušení této smlouvy, které zakládá pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit.

5. Bude-li mít nájemce zájem na prodloužení nájemní smlouvy, předloží pronajímateli 9 měsíců před koncem nájmu odpovídající nabídku, o níž pronajímatel rozhodne nejpozději 6 měsíců před koncem doby nájmu.

6. V případě ukončení tohoto nájemního vztahu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli protokolárně s uvedením aktuálního stavu, závad, změn a dohody o odstranění případných nedostatků a závad. K běžnému opotřebení se nepřihlíží.

7. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva neřeší případné pohledávky a závazky ze „Smlouvy o nájmu nebytových prostor“ uzavřené dne 14. 12. 1998, jejíž platnost končí dne 31. 12. 2008, i když na ni novými dohodami touto smlouvou navazuje.

VIII.
POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce je povinen uzavřít dostatečné pojištění odpovědnosti podniku, dále pak předmět nájmu pojistit u pojišťovací společnosti proti vloupání, krádeži a vandalismu. Nájemce to pronajímateli prokáže tak, že mu umožní nahlédnout do této pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti. Ostatní pojištění týkající se předmětu nájmu je povinen uzavřít pronajímatel. V případech škody na majetku pronajímatele obdrží pojistné plnění z tohoto pojištění pronajímatel.

2. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce.

3. V případě vzniku pojistné události na majetku pronajímatele používaném nájemcem je nájemce povinen událost neprodleně zástupci pronajímatele hlásit a případně ji fotograficky zdokumentovat.

IX.
ZAJIŠTĚNÍ SOUVISEJÍCÍCH SLUŽEB

1. Nájemce je povinen uzavřít vlastním jménem a na vlastní náklady s dodavateli příslušné smlouvy o odvozu odpadků vyprodukovaných činností nájemce (jak je podrobněji uvedeno níže).

2. Všechny odpady z vlastní činnosti nájemce, jakož i odpady vyprodukované zaměstnanci nájemce, si musí likvidovat sám nájemce na jeho vlastní náklady. Nájemce si tak musí zajistit soustřeďování odpadů ve vlastních nádobách a k tomu vyčleněných prostorách, a to včetně třídění na kategorie papír, plast, sklo, kov, bio a následně zajistit odvoz těchto odpadů, nebo jejich předání smluvnímu odpadovému partnerovi. Nájemce si je vědom toho, že není oprávněn žádný takový odpad ukládat do nádob a prostor pronajímatele, ať již jde o koše v areálu safari parku, klece, kontejnery atd.). Tzv. návštěvnický odpad, tedy zejména komunální odpad a obaly ze zakoupených potravin, mohou návštěvníci odkládat do objektů safari parku pro tříděný odpad, které jsou umístěny v areálu (v kategoriích papír, plast, sklo, kov, bio a směsný odpad). Původcem tohoto odpadu je pronajímatel, který zajišťuje veškeré další nakládání s tímto návštěvnickým odpadem, a to zejména interní areálový svoz z košů do velkoobjemových kontejnerů (mimo hlavní sezonu je areálový svoz prováděn zaměstnanci pronajímatele a v sezoně v měsících od května do září externím dodavatelem na základě uzavřené smlouvy), dále pronajímatel zajišťuje pronájem velkoobjemových kontejnerů a dalších objektů na tento odpad a jejich odvoz a likvidaci odpadu (na základě smlouvy s městem Dvůr Králové nad Labem a dále na základě smlouvy s Technickými službami města Dvora Králové nad Labem, případně dalším odpadovým zařízením).

3. Nájemce se zavazuje podílet se poměrnou částkou na úhradě výše uvedených nákladů, které pronajímatel v souvislosti s likvidací návštěvnického odpadu vynakládá, a to v rozsahu 30% z částky skutečně připadající na úhradu výše uvedených nákladů na likvidaci tzv. návštěvnického odpadu. Tyto náklady jsou tvořeny z nákladů na interní areálový svoz v návštěvnické sezoně externí firmou, tj. tvoří ji poměrná část z roční fakturace externí firmy, dále náklady na pronájem kontejnerů a dalších objektů, jejich svoz a likvidaci návštěvnického odpadu; tj. tvoří ji poměrná část z roční fakturace Města Dvora Králové nad Labem, Technických služeb Města Dvora Králové nad Labem, případně dalšího odpadového zařízení, za předpokladu, že jsou tyto náklady přímo spojeny s likvidací tzv. návštěvnického odpadu.

4. Ostatní služby, tj. zásobování
- elektrickým proudem,
- vodou, včetně odvodu odpadních vod,
- plynem,

zajistí pronajímatel z vlastních zdrojů (dodávky pitné vody) a na podkladě samostatných smluv uzavřených s dodavateli těchto služeb.

Dodávky pitné vody zajišťuje pronajímatel z vlastních zdrojů. Platba za dodávku pitné vody je tvořena zejména náklady na poplatky za čerpání podzemní vody, náklady na čerpání a rozvod vody a DPH. Platbu účtuje pronajímatel na základě skutečné spotřeby nájemce, která je měřena samostatnými vodoměry, a/nebo na základě kvalifikovaně určené spotřeby, kterou zajistí energetik pronajímatele. Platba za dodávku pitné vody účtuje pronajímatel nájemci pololetně.

Odvádění odpadních vod zajišťuje pronajímatel na základě smlouvy uzavřené s dodavatelem této služby. Nájemce hradí pronajímateli poměrnou část stočného, která je určena jako násobek jednotkové dodavatelské ceny stočného (cena za $1m^3$ odpadní vody) a množství odpadní vody ve výši 20% z celkem odebraného množství pitné vody fakturované pronajímatelem nájemci pro všechny předměty nájmu dle této Smlouvy a DPH. Podíl na stočném účtuje pronajímatel nájemci pololetně.

Dodávky elektrické energie zajišťuje pronajímatel na základě smluv uzavřených s dodavateli těchto služeb. Platbu za zajištění těchto dodávek pro všechny předměty nájmu dle této Smlouvy účtuje pronajímatel nájemci na základě skutečné spotřeby nájemce, která je měřena samostatnými měřícími zařízeními a/nebo na základě kvalifikovaně určené spotřeby, kterou zajistí energetik pronajímatele. Platba je tvořena dodavatelskou cenou elektrické energie, příspěvkem na údržbu a opravy vnitřní sítě a DPH. Cenu účtuje pronajímatel nájemci pololetně.

Dodávky zemního plynu zajišťuje pronajímatel na základě smluv uzavřených s dodavateli těchto služeb. Platbu za zajištění těchto dodávek pro všechny předměty nájmu dle této Smlouvy účtuje pronajímatel nájemci na základě skutečné spotřeby nájemce, která je měřena samostatnými měřícími zařízeními. Platba je tvořena dodavatelskou cenou zemního plynu, nákladem na revize plynových zařízení a DPH. Nájemce hradí vždy nejpozději k 30.6. zálohu na platbu ve výši 50% celkové platby za dodávky plynu za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel vyúčtuje k 31.12. celkovou cenu za dodávku plynu za kalendářní rok, kde zohlední provedenou zálohovou platbu.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši plateb za dodávané komodity v případě, že dojde ke změně podkladů k jejich tvorbě, zejména ke změněn dodavatelských cen, navýšení poplatků, nákladů na opravy, údržbu, vnitřní rozvody, revize apod.

X.
ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Změny nebo doplňky této smlouvy musí mít ke své účinnosti písemnou formu.

2. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy po dobu její platnosti přecházejí na jakéhokoliv právního nástupce jedné či druhé smluvní strany a to v celém rozsahu ujednání smlouvy.

3. Případná neplatnost jednotlivých ustanovení smlouvy nezpůsobuje neplatnost celé smlouvy. Není–li ve smlouvě ustanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran platným ustanovením občanského zákoníku. Smluvní strany s ohledem na účel nájmu, kterým je zajištění gastro-služeb pro návštěvníky a zaměstnance pronajímatele, vylučují zcela ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., o náhradě za převzetí zákaznické základny.

4. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, o své vlastní a svobodné vůli a bez jakéhokoli nátlaku či nevýhodných podmínek.

5. Všechny v této smlouvě uvedené přílohy jsou nedílnými součástmi této smlouvy a nahrazují předávací protokol.

6. Touto smlouvou se ruší a nahrazuje Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 14. 12. 1998 uzavřená mezi pronajímatelem ZOO Dvůr Králové a.s. a nájemcem SAFARI GASTRO s.r.o. včetně všech jejich dodatků.

7. Tato smlouva se uzavírá ve třech originálech, z nichž obdrží pronajímatel dva a nájemce jeden výtisk.

Ve Dvoře Králové nad Labem dne …….....

Za ZOO Dvůr Králové a.s.:

.....
MVDr. Přemysl Rabas
předseda představenstva
pronajímatel

Za SAFARI GASTRO s.r.o.:

.....
Igor Mašín, jednatel
nájemce