

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Občanský zákoník)
mezi

Zoo Brno a stanice zájmových činností, příspěvková organizace

se sídlem Brno, U zoologické zahrady 46, PSČ: 635 00

IČO: 101 451

DIC: CZ00101451

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Pr, vl. 11

bankovní spojení: 372604403/0300

zastoupená Mgr Radanou Dungelovou, ředitelkou

Jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

DAPENE s.r.o.

se sídlem: Karlova 933/7, Maloměřice, 614 00 Brno

IČO: 26974819

DIC: CZ26974819

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, odd. C, vl. 49296

zastoupený: Petr Nevařil, jednatel

Jako nájemcem na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

1. Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že má mimo jiné svěřeny k hospodaření nemovitosti v areálu Zoo Brno a stanice zájmových činností, na adrese Brno, U Zoologické zahrady 46 a je k uzavření této smlouvy oprávněn dle Zřizovací listiny.

Předmětem nájmu je pronájem prostor sloužících podnikání - zděná budova č. 35, v prvním nadzemním podlaží - restaurace U Tygra, včetně skladovacích prostor a plocha cca 17m² ve druhém nadzemním podlaží (dále jen „zahrada“), vše umístěné na pozemku p.č. 1656/1, k.ú. Bystřec, v areálu Zoo Brno a stanice zájmových činností – jak je polohově vyznačeno v situačním plánu - *příloha č. 2 této smlouvy*) (dále jen „Předmět nájmu“).

Budova je vybavena vnitřním rozvodem elektřiny a osvětlením, přípojkou elektřiny, plynu, vodovodní a kanalizační přípojkou. Vnitřní vybavení bude předáno Nájemci do užívání na základě soupisu předaného vybavení (dále též i jen „Vybavení“).

Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu, který ho za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá.

Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy se řádně seznámil se stavem Předmětu nájmu a zároveň prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu sjednaný touto smlouvou a že jej přijímá do nájmu.

2. Účel nájmu

Sjednaným účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu k účelu provozování restauračního zařízení s celoročním provozem (otevřeno 365 dní v roce), studené a teplé občerstvení a nápoje, nabídka hotových jídel. Provozní doba restaurace bude dle otevírací doby Zoo Brno.

3. Doba trvání

Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou** od 1.3.2025.

4. Nájemné a jeho úhrada

a) Nájemné se sjednává ve výši-

v hlavní sezóně (duben až září) – nájemné za měsíc 15.000.- Kč vč. DPH

ve vedlejší sezóně (březen a říjen) – nájemné za měsíc 5.000.- Kč vč. DPH

v zimní sezóně (listopad až únor) – nájemné za měsíc 3.000.- Kč vč. DPH

Nájemné bude hrazeno měsíčně dopředu na účet Pronajímatele příp. se souhlasem Pronajímatele v hotovosti na pokladně Pronajímatele, a to na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat výši nájemného o procento míry inflace dle údajů ČSÚ vykazované za předešlý rok. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné o míru inflace zpětně od počátku kalendářního roku.

5. Ostatní platby

5.1. Spotřeba médií

- a) Spotřeba elektřiny bude měřena podružným měřidlem, instalovaným Pronajímatelem, vždy za uplynulé období, tj. kalendářní měsíc.
- b) Spotřeba plynu bude měřena podružným měřidlem, instalovaným Pronajímatelem, vždy za uplynulé období, tj. kalendářní měsíc.
- c) Spotřeba vody bude měřena podružným měřidlem, instalovaným Pronajímatelem, vždy za uplynulé období, tj. kalendářní měsíc. V platbě za spotřebu vody je zahrnuto i stočné.

K úhradě spotřeby médií Pronajímatel vystaví daňový doklad.

5.2. Odvoz odpadu

Pronajímatel zajistí Nájemci užívání jedné sběrné nádoby (kontejneru) o objemu 1100 l pro umístění směsného komunálního odpadu vzniklého z činnosti Nájemce provozované v předmětu nájmu a svoz tohoto odpadu včetně jeho využití či odstranění společností zajišťující pro Pronajímatele svoz odpadu z areálu zoologické zahrady, a to v intervalech, ve kterých uvedená společnost svoz odpadu z areálu zoologické zahrady provádí. Sběrná nádoba se vyváží bez ohledu na naplněnost. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady na svoz tohoto odpadu z této sběrné nádoby, včetně jeho využití či odstranění v souladu se zák. 541/2020 Sb., o odpadech, ve výši ceny za tuto službu účtované Pronajímateli společností zajišťující pro Pronajímatele svoz odpadu z areálu zoologické zahrady.

K úhradě těchto nákladů vystaví Pronajímatel Nájemci daňový doklad vždy za uplynulý kalendářní měsíc, splatný do 10 dnů od vystavení.

Zajišťování služeb dle tohoto odst. 5.2 je Pronajímatel oprávněn kdykoli jednostranně ukončit na základě písemného oznámení doručeného Nájemci jeden měsíc předem; poté si odvoz a likvidaci odpadu zajišťuje Nájemce sám.

6. Jistota (kauce)

a) Peněžitá jistota se sjednává ve výši 15.000,- Kč. Nájemce se zavazuje složit jistotu nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy, na účet Pronajímatele označený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol pro platbu jistoty je IČO Nájemce. Jistota není úročena. Jistota zůstává po celou dobu nájmu v dispozici Pronajímatele. V případě, že Nájemce neuhradí jistotu řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednané jistoty. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje Nájemce povinnosti uhradit jistotu.

b) Postup v případě skončení nájmu

V případě skončení nájmu vzniká Nájemci nárok na vrácení jistoty dnem splnění kumulativně sjednaných podmínek:

- i) Předmět nájmu bude Pronajímateli vrácen řádně dle čl. 12 nájemní smlouvy zpět Nájemcem a
- ii) Pronajímatel nebude mít žádné nesplacené pohledávky za Nájemcem.

Jistota bude Nájemci vrácena ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy Pronajímateli bude doručena písemná žádost Nájemce o vrácení jistoty.

c) Užití

Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro započtení jakýchkoli pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, spočívajících zejména v nárocích na úhradu dlužného nájemného, dlužných úhrad za spotřebu médií, na náhradu nákladů na odstranění poškození a závad způsobených Nájemcem

v předmětu nájmu, v nárocích na náhradu škody, v nárocích na úhradu úroků z prodlení při prodlení Nájemce se zaplacením plateb dle nájemní smlouvy, nároků na zaplacení smluvní pokuty, a to i po skončení nájemní smlouvy. V takovém případě bude jistota (či její nezapočtená část) navráćena po skončení nájmu dle předchozího odstavce a za podmínky, že veškeré pohledávky Pronajímatele byly uhrazeny. Pronajímatel o tom bude Nájemce přiměřeně informovat.

d) Dorovnání

Bude-li použita jistota, či její část, k započtení pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, je Nájemce povinen jistotu doplnit do původní výše do 10 dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k jejímu doplnění. Za výzvu k doplnění jistoty se považuje i oznámení o použití jistoty. Bude-li Nájemce v prodlení s doplněním jistoty do původní výše (tj. s úhradou doplatku jistoty), je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi sjednanou výší jistoty dle nájemní smlouvy a výší jistoty, kterou po použití eviduje Pronajímatel (tj. ve výši doplatku jistoty). Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje Nájemce povinnosti doplnit jistotu do původní výše.

7. Prodlení

Jestliže se Nájemce dostane do prodlení s plněním jakéhokoli peněžitého závazku, je povinen hradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení sjednané dle ust. § 1970 Občanského zákoníku, a to od prvního dne prodlení.

8. Smluvní pokuty

Za každý případ a započatý den prodlení Nájemce se splněním kteréhokoli peněžitého závazku sjednaného touto smlouvou je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z nezaplacené částky denně za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.

Za každé jednotlivé porušení nepeněžitého závazku a den trvání porušení ze strany Nájemce, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč. Zaplacení smluvní pokuty se nedotýká případného nároku na náhradu škody. Smluvní pokuta není paušalizovaným vyjádřením výše případné náhrady škody ani paušalizovaným vyjádřením úroku z prodlení.

9. Práva a závazky smluvních stran.

a) práva a závazky Nájemce

- Nájemce je povinen předmět nájmu převzít, užívat jej (jakož i Vybavení) pouze k účelům stanoveným touto smlouvou. Nájemce je povinen hradit po dobu trvání nájmu nájemné. Nájemce je povinen mít restaurační zařízení v provozu otevřeno pro návštěvníky Zoo Brno v rozsahu uvedeném v čl. 2 této smlouvy.
- Nájemce je oprávněn a povinen provozovat v Předmětu nájmu činnost, pro kterou si Předmět nájmu pronajal, sjednanou v čl. 2 této smlouvy, která však nesmí narušovat celkový vzhled okolí, snižovat charakter nebo pověst Zoo Brno. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je licencovaným provozovatelem zoologické zahrady.
- Nájemce je povinen nepřenechat Předmět nájmu, ani jeho část, ani Vybavení, do užívání žádné třetí osobě.
- Nájemce je povinen na své náklady udržovat Předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v řádném stavu a čistotě, provádět jeho běžnou údržbu a dbát o jeho dobrý vzhled.
- Nájemce je povinen v případě potřeby na svůj náklad zajistit opravu a výměnu, případně kontrolu a odborné prohlídky a zkoušky, pokud jsou tyto požadovány dle právních předpisů veškerých v Předmětu nájmu instalovaných zařízení osobami s odpovídající kvalifikací, provádět veškeré opravy a úklidové práce v Předmětu nájmu v souladu s příslušnými návody k použití jednotlivých výrobců, dodavatelů nebo instalátorů.
- Nájemce je povinen uzavřít a Pronajímateli na jeho žádost prokázat uzavření pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu, kterou by mohl svojí činností způsobit Pronajímateli či jiným osobám a pojištění udržovat platné po celou dobu trvání nájmu.
- Nájemce je plně zodpovědný za dodržování všech obecně závazných předpisů upravujících provozování činnosti Nájemce v Předmětu nájmu (zejm. nikoli však výlučně hygienických předpisů, pravidel bezpečnosti, ochrany zdraví, protipožární ochrany). Jakékoli sankce uplatněné orgány veřejné správy vůči Pronajímateli v souvislosti s činností Nájemce v

Předmětu nájmu se považují za škodu způsobenou Nájemcem Pronajímateli, kterou je Nájemce povinen Pronajímateli nahradit do 10 pracovních dnů.

- Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech, a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.
- Nájemce se zavazuje při pohybu v areálu Zoo Brno dodržovat Návštěvní řád Zoo Brno a stanice zájmových činností (dále jen Návštěvní řád), který je *přílohou č. 3* této smlouvy.
- Nájemce, vyrábějící či prodávající pokrmů, se zavazuje nepoužívat palmový olej při výrobě pokrmů nabízených návštěvníkům zoo.
- Nájemce je povinen nejpozději do 14 dní od zahájení nájmu předložit Pronajímateli doklady o revizi elektrozařízení používaných v rámci své činnosti provozované na Předmětu nájmu, a dále vždy při každé změně vždy před započítáním používání příslušného elektrozařízení. Nájemce vlastním nákladem vybaví prodejní stánek přenosným hasicím přístrojem s požadovanou hasicí schopností a platnou kontrolou provozuschopnosti dle příslušných právních předpisů a průběžně bude pronajímateli předkládat platné doklady o kontrole, údržbě nebo opravách hasicího přístroje, provedené v příslušných lhůtách vyplývajících z právních předpisů. Nájemce odpovídá za soulad jím používaného vybavení prodejního stánku a jím provozované činnosti s příslušnými právními předpisy (např. hygienickými, protipožárními, bezpečnostními a ochrany zdraví při práci, atd.) a je povinen soulad kdykoli na výzvu pronajímateli prokázat.
- Nájemce je povinen udržovat čistotu okolo předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět úklid svého a/nebo pronajatého mobiliáře k sezení. V případě, že má Nájemce v nájmu zahrádku, zavazuje se strpět její užívání i ze strany návštěvníků ZOO, kteří si u Nájemce žádný sortiment nezakoupili. Nájemce je zodpovědný za odpad související s jeho provozem. V případě, že se o tento odpad bude starat Pronajímatel, uhradí Nájemce poplatek dle objemu. Nájemce se zavazuje nepoužívat reklamní mobiliář poskytovaný dodavateli zboží (např. slunečníky, stolky, odpadkové koše, apod.) a zavazuje se u veškerého jím užívaného vybavení zajistit, aby bylo v neutrálních barvách a splňovalo požadavky Pronajímatele.
- Nájemce je povinen dodržovat tyto požadavky na složení sortimentu:
 - regionální suroviny
 - výhradně kvalitní a čerstvé suroviny
 - jídla bez zbytečného podílu mouky a výrazné omezení množství soli v nich
 - trvalá nabídka čerstvého sezónního ovoce / zeleniny
 - pestrá nabídka jídel pro všechny skupiny zákazníků (včetně těch s různým stravovacím omezením)
 - zákaz používání palmového oleje

Změna od požadavků na složení sortimentu je možná jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

- **Nájemce je povinen zajistit možnost úhrady veškeré konzumace a služeb bezhotovostně / platební kartou/**
- Vratné kelímky (NICKNACK)
- Nájemce se zavazuje používat pro prodej všech studených nápojů, s výjimkou ledové kávy, výhradně polypropylenové nápojové kelímky s klipem 0,5 l s potiskem k opakovanému používání (dále jen „kelímek s klipem“), a pro prodej všech teplých nápojů výhradně kelímky Hot cup 0,3 l s potiskem k opakovanému používání (dále jen „Hot cup“) a víčka pro Hot cup 0,3 l (dále jen „víčko“), (kelímek s klipem, Hot cup, každý z nich, dále též jen jako „kelímek NICKNACK“). Kelímky NICKNACK a víčka budou Pronajímatelem při zahájení nájmu a dále průběžně dle potřeby vydávány nájemcům oproti písemnému potvrzení o jejich odebrání a počtu odebraných kelímků NICKNACK a víček.
- Nájemce se zavazuje, že:
 - a) bude návštěvníkům Zoo Brno prodávat rozlévané a točené nápoje a teplé nápoje výhradně v k tomu určených příslušných kelímcích NICKNACK.
 - b) při prodeji nápojů v kelímcích NICKNACK bude poskytovat kelímky NICKNACK návštěvníkům Zoo Brno za jednotnou vratnou zálohu ve výši 50,- Kč včetně DPH / kus a k Hot

cupu prodávat dle požadavku návštěvníka i nevratné víčko za jednotnou prodejní cenu ve výši 10,- Kč včetně DPH / kus.

c) bude od všech návštěvníků Zoo Brno kelímky NICKNACK vykupovat vrácením (vyplacením) jednotné vratné zálohy ve výši 50,- Kč včetně DPH/ kus.

d) na svůj náklad a odpovědnost zajišťovat umývání vrácených kelímků NICKNACK a jejich vrácení do oběhu, a to dle Manuálu správné péče vypracovaného výrobcem kelímků, který je přílohou č. 4 této smlouvy (dále též jen manuál).

e) při skončení nájmu vrátí Nájemce zbylé kelímky NICKNACK, které neprodal (a zbylá víčka, která neprodal), oproti potvrzení, zpět Pronajímateli.

- Pronajímatel bude provádět u nájemce inventarizace počtu kelímků NICKNACK, a to měsíčně, a dále při skončení nájmu.
- Na základě inventarizace (měsíční a při skončení nájmu) vyúčtuje Pronajímatel Nájemci za chybějící kelímky NICKNACK, tj. za počet kelímků NICKNACK, které Nájemce návštěvníkům Zoo Brno poskytl a zpět od nich nevykoupil, cenu ve výši 50,- Kč / kus vč. DPH a Nájemce se tuto cenu zavazuje Pronajímateli na základě faktury uhradit ve lhůtě splatnosti na ní uvedené.
- Poškozené kelímky NICKNACK z důvodu porušení pravidel správné péče popsanych v manuálu Nájemcem, nebudou Pronajímatelem odebrány zpět a bude za ně vyúčtována Nájemci cena ve výši 50,- Kč / kus vč. DPH a Nájemce se tuto cenu zavazuje Pronajímateli na základě faktury uhradit ve lhůtě splatnosti na ní uvedené.
- Na kupní cenu Nájemcem odebraných víček (kupní cena za kus je 10,- Kč / vč. DPH) vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu a Nájemce se zavazuje ji uhradit ve lhůtě splatnosti na ní uvedené. Víčka vrácená Nájemcem Pronajímateli při skončení nájmu, pokud jsou nová nepoužitá nepoškozená v originálním ochranném obalu Pronajímatel od Nájemce vykoupí zpět za původní jednotkovou kupní cenu, za kterou je Nájemci prodal.
- Nájemce se zavazuje provozovat podnikání poctivě, zachovávat dobré mravy vůči Pronajímateli, ostatním podnikatelům, zákazníkům i veřejnosti. Nájemce se zavazuje provozovat podnikání v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména se zákonem č. 634/1992 Sb. o ochraně spotřebitele, hygienickými předpisy, pravidly bezpečnosti, ochrany zdraví, protipožární ochrany, dále v souladu s právními předpisy v oblasti evidence tržeb, v oblasti autorského práva, známkového práva, ochrany práva duševního i průmyslového vlastnictví, v souladu s veškerými závaznými normami, nařízeními nebo rozhodnutími státních nebo správních orgánů vztahujícími se k předmětu podnikání Nájemce. Nájemce není oprávněn provozovat žádnou nepovolenou nebo nezákonnou činnost. Nájemce nesmí provádět nabídku zboží ani služeb vnucováním zboží a/nebo služeb zákazníkům. Tyto povinnosti nájemce se dále pro účely Nájemní smlouvy označují jako povinnost zákonného užívání.
- Nájemce se zavazuje uložit náhradní klíče od předmětu nájmu v zapečetěné obálce na služební vrátnici pro případ nutnosti vstupu do předmětu nájmu mimo otevírací dobu, např. pro případy havárie atd.
- Nájemce se zavazuje dodržovat i následující další povinnosti:
 - a) Nájemce se zavazuje zdržet se v Předmětu nájmu výroby a přípravy jídel a nápojů pro jiné provozovny než pro provozovnu Nájemce nacházející se v areálu Zoo Brno.
 - b) Nájemce se zavazuje zdržet se pořádání v Předmětu nájmu soukromých akcí, či akcí s jinak omezeným vstupem; restaurace U Tygra a její služby musí být přístupné všem návštěvníkům Zoo Brno. Komerční a jiné akce nad rámec běžného restauračního provozu nesmí Nájemce pořádat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
 - c) Nájemce se zavazuje zajistit, aby se v Předmětu nájmu mezi 20.00 – 6.00 hod. nezdržovala žádná osoba, s výjimkou případů, pokud k nim svolí Pronajímatel, na základě předchozí žádosti Nájemce.
 - d) Nájemce je povinen po dobu nájmu dle této smlouvy provozovat restauraci v Předmětu nájmu pouze pod označením restaurace U Tygra (dále jen „označení“), které je s provozem restaurace v Předmětu nájmu tradičně spojeno. Nájemce smí užití označení pouze ve vizuální podobě určené nebo předem schválené Pronajímatelem. Po skončení nájmu je Nájemce povinen se dalšího užití označení zdržet. Jakékoli štíty, návěští a podobná znamení lze na

objekt, v němž se nachází Předmět nájmu, a v prostorách Předmětu nájmu, umístit jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a jen v podobě předem odsouhlasené Pronajímatelem. Ustanoveními tohoto odstavce zůstávají nedotčeny povinnosti Nájemce, které mu vyplývají z obecně závazných předpisů, zejména povinnost označení provozovny údají dle § 17 zák. č. 455/1991 Sb., v platném znění. Vizuální provedení a místo umístění těchto údajů provozovny podléhá předchozímu schválení ze strany Pronajímatele.

- e) Fotografie, obrazové, zvukové, zvukově obrazové záznamy, pořízené v souvislosti s předmětem nájmu, provozem restauračního zařízení v něm, a/nebo zoologickou zahradou, se Nájemce zavazuje neužít k jinému účelu než k přiměřené propagaci restaurace U Tygra provozované v Předmětu nájmu (uvedené platí zejména nikoli však výhradně pro příspěvky Nájemce na sociálních sítích). Nájemce se zejména výslovně zavazuje se zdržet jejich užití pro propagaci subjektu Nájemce jako takového, jeho firmy a jeho případné jiné činnosti než je provoz restaurace U Tygra.

b) práva a závazky Pronajímatele

- Pronajímatel je povinen za podmínky, že Nájemce řádně a včas splní všechny své povinnosti, jež mu vyplývají z této smlouvy, umožnit přístup a užívání předmětu nájmu Nájemci. To vše po celou dobu trvání nájemního vztahu s ohledem na požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví a majetku, které určí Pronajímatel.
- Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení provést kontrolu Předmětu nájmu

10. Opravy, údržba, úpravy

a) Pronajímatel předává a Nájemce přebírá prostory uvedené v čl. 1 této smlouvy a Vybavení ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce se je zavazuje v tomto stavu udržovat a zacházet s nimi v souladu s touto smlouvou.

b) Drobné opravy a běžné náklady na údržbu pronajatých prostor hradí Nájemce, ostatní náklady týkající se údržby a oprav pronajatých prostor hradí Pronajímatel. Nájemce je povinen Pronajímatele na potřebu takových oprav písemně upozornit, a pokud tak neučiní, je povinen uhradit Pronajímateli škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti. Změní-li se drobná závada v důsledku jejího včasného neodstranění Nájemcem v závadu nikoli drobnou, je povinností Nájemce odstranit i tuto závadu výlučně na vlastní náklad.

c) Obě strany se dohodly, že za drobné opravy a běžnou údržbu se považují opravy a údržba pokud jednorázový náklad na jejich provedení nepřesáhne částku 5000,- Kč na jedno každé zařízení.

d) Nájemce uhradí Pronajímateli veškeré škody na pronajatých prostorách způsobené vlastní činností nebo zanedbáním povinností provádět běžnou údržbu a drobné opravy, s výjimkou běžného opotřebení pronajatých prostor.

e) Jakékoli úpravy pronajatých prostor a Vybavení je Nájemce oprávněn provést pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a vždy na svůj náklad, nedohodnou-li se strany pro konkrétní případ jinak zvláštní smlouvou.

f) Nájemce a Pronajímatel se výslovně dohodli, že Pronajímatel není povinen Nájemci hradit jakékoli náklady či náhrady za Nájemcem, či na jeho náklad provedené a v prostorách ponechané práce a jejich výsledky či zařízení, které se staly součástí či příslušenstvím prostor či Vybavení. Jde-li o změny provedené bez souhlasu Pronajímatele, uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.

g) Veškerou údržbu a opravy Vybavení zajišťuje a hradí svým nákladem v plném rozsahu Nájemce, bez práva na jakoukoli náhradu vůči Pronajímateli. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody jím způsobené na Vybavení, vč. škod způsobených zanedbáním jeho údržby a oprav.

11. Skončení smlouvy

Platnost smlouvy končí

- a) dnem sjednaným dohodou smluvních stran
- b) uplynutím výpovědní doby, po doručení písemné výpovědi. Výpovědní doba se sjednává dvoutměsíční s počátkem běhu prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, výpověď se sjednává bez uvedení výpovědních důvodů
- c) dnem následujícím po dni doručení odstoupení od Nájemní smlouvy, přičemž

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě že:

- a) Nájemce je v prodlení s plněním kteréhokoli svého peněžitého závazku a po dobu delší než jeden měsíc,
- b) Nájemce opakovaně porušil nepeněžitý závazek, vyplývající z této smlouvy,
- c) Nájemce zahájil bez souhlasu Pronajímatele provádění úprav Předmětu nájmu
- d) Nájemce vstoupil do likvidace,
- e) bylo zahájeno insolvenční řízení ve věci dlužníka, kterým je Nájemce,
- f) Nájemce zanikne, či zemře nebo je prohlášen za mrtvého, jde-li o fyzickou osobu,
- g) Nájemce neužívá Předmět nájmu po dobu delší než jeden měsíc.

Nájemce je oprávněn od Nájemní smlouvy odstoupit v případě, že Pronajímatel i přes písemné upozornění nesplní v dodatečné lhůtě některou ze svých povinností daných mu zákonem nebo Nájemní smlouvou.

Vylučuje se použití ust. § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

12. Vrácení Předmětu nájmu

Zanikne-li nájemní vztah z jakéhokoliv důvodu, je Nájemce povinen nejpozději v den následující po dni skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a vrátit Pronajímateli. Předmět nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli spolu s Vybavením. Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu a Vybavení Pronajímateli ve stejném stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení. Pokud tak neučiní, má Pronajímatel právo účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení Nájemce s řádným vrácením Předmětu nájmu Pronajímateli.

Nájemce je pro případ, kdy Nájemce nepředá Předmět nájmu výše popsáním způsobem nebo jej nepředá včas, povinen strpět práva Pronajímatele:

- a) vstoupit do Předmětu nájmu, a to i za použití dostupných technických prostředků a pomůcek,
- b) provést soupis věcí nacházejících se v Předmětu nájmu,
- c) věci nacházející se v Předmětu nájmu odstranit a bude-li to s ohledem na jejich charakter možné, vhodným způsobem je uložit.

O vyklizení věcí uvědomí Pronajímatel Nájemce písemně s tím, že přílohu upozornění bude tvořit soupis vyklizených věcí. Nevyzvedne-li si Nájemce vyklizené věci ani do 30 dnů ode dne jejich vyklizení, je Pronajímatel oprávněn k neprodlenému prodeji vyklizených věcí. Nájemce je povinen strpět, aby z výtěžku prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky evidované Pronajímatelem za Nájemcem (včetně nákladů na vyklizení a prodej zadržených věcí). O připravovaném prodeji uvědomí Pronajímatel Nájemce písemně předem. Nepodaří-li se Pronajímateli vyklizené věci nebo jejich část ani do dvou kalendářních měsíců ode dne jejich vyklizení prodat, je Pronajímatel oprávněn s nimi naložit dle vlastní úvahy, a to včetně jejich fyzické likvidace. Pronajímatel je oprávněn účtovat si poplatek za uskladnění věcí ve výši 500,- Kč vč. DPH za den.

12a. Zvláštní ujednání

Pro období od 1.3.2025 do 31.3.2025 (dále jen „přechodné období“) strany z technických důvodů odchylně od čl. 2 a 4 této Nájemní smlouvy sjednávají, že Nájemce bude v přechodném období provozovat restauraci pouze o víkendech a nájemné za přechodné období se sjednává 160,- Kč vč. DPH za každý den provozu restaurace a bude splatné po skončení přechodného období na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem.

13. Přílohy smlouvy

Přílohami této smlouvy jsou:

1. Výpisy z OR smluvních stran, příp. živnostenský list Nájemce
2. Situační plán se zákresem Předmětu nájmu
3. Návštěvní řád
4. Manuál správné péče o kelímky NICKNACK

14. Právní režim smlouvy

- a) Jazyk a právo smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že jazykem této smlouvy bude český jazyk a že vztahy stran se řídí právem sídla Nemovitosti, tj. českým právem.

b) Soudní místo

Soudním místem pro spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s touto smlouvou je věcně a místně příslušný soud dle platného českého práva.

c) Salvatorní ujednání

Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv takovýto článek, odstavec, pododstavec, ustanovení by měl z jakéhokoliv důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy jež pozbyla platnosti.

d) Fikce doručení

Písemnost se má v pochybnostech za doručenu třetího dne po jejím uložení na příslušné poště, tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení.

Vyjma výpovědi, odstoupení od smlouvy, žádosti o prodloužení doby nájmu, je přípustné doručování faxem. Písemnost se má za doručenu třetího dne po jejím bezchybném odeslání, tímto dnem vzniknou hmotně právní účinky doručení.

Veškeré písemnosti zasílané smluvním stranám dle Nájemní smlouvy a v souvislosti s touto smlouvou se doručují, neoznámí-li smluvní strany písemně jinou doručovací adresu, na adresu sídla či místa podnikání.

e) Změny smlouvy

Jakékoliv změny nebo dodatky Nájemní smlouvy je možné provést pouze písemně se souhlasem obou smluvních stran. Jiná forma změny Nájemní smlouvy se výslovně vylučuje.

f) Zpracování dat

Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel před uzavřením Nájemní smlouvy shromáždil, zpracoval a uložil osobní údaje Nájemce, jež obdržel od Nájemce, nezbytné pro uzavření Nájemní smlouvy a její naplnění. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatele v době od uzavření Nájemní smlouvy do jejího ukončení shromáždí a zpracuje údaje o plnění závazků Nájemce z Nájemní smlouvy, popř. smluv souvisejících, a souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn tyto údaje poskytnout subjektům, které jsou vůči Pronajímateli v postavení osoby ovládané nebo ovládající nebo v postavení osoby personálně či majetkově propojené s Pronajímatelem, a to i těm subjektům, které jsou zřízeny v zahraničí. V případě, že Nájemce v souvislosti s Nájemní smlouvou poskytne Pronajímateli své rodné číslo, souhlasí jako jeho nositel s tím, aby ho Pronajímatel zpracovával a užíval. Osobní údaje použije Pronajímatel za účelem plnění smlouvy s Nájemcem. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel bude zpracovávat osobní údaje po dobu trvání smluvního vztahu a dále po dobu stanovenou zvláštními právními předpisy, anebo po dobu delší vznikne-li v odůvodněném případě potřeba uchovávat údaje v souvislosti s konkrétním případem. Nájemce prohlašuje, že byl poučen o svých právech vyplývajících z obecně závazných předpisů na ochranu osobních údajů. V souvislosti s poskytnutými údaji má Nájemce právo na (i) přístup k osobním údajům, (ii) opravu či doplnění nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, (iii) výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li, že byly zpracovávány protiprávně, (iv) omezení zpracování osobních údajů ve zvláštních případech, a dále také právo (v) vznést námitku, po níž zpracování osobních údajů bude ukončeno, neprokáže-li se, že existují závažné oprávněné důvody pro zpracování, jež převažují nad zájmy nebo právy a svobodami dotčených osob zejména, je-li důvodem případné vymáhání právních nároků a (vi) obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů. Nájemce dobrovolně udělený souhlas se zpracováním osobních údajů může kdykoli bezplatně odvolat. Odvoláním souhlasu není dotčena zákonnost zpracování vycházejícího ze souhlasu, který byl dán před jeho odvoláním. Odvolání souhlasu též nemá vliv na zpracování osobních údajů, které Pronajímatel zpracovává na základě jiného právního základu, než je souhlas.

g) Registr smluv

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeným Ministerstvem vnitra jako jeho správcem (dále jen správce registru smluv).

Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv na sebe přebírá Pronajímatel. Pronajímatel odpovídá za řádné uveřejnění smlouvy, když smlouvu k uveřejnění zašle bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy správci registru smluv.

Pronajímatel se zavazuje zaslat bez zbytečného odkladu po obdržení zprávy správce registru smluv, nejpozději však do 3 měsíců ode dne uzavření smlouvy Nájemci potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy nebo zprávu, že smlouva uveřejněna nebyla včetně důvodu jejího neuveřejnění.

Nebude-li tato smlouva uveřejněna v registru smluv do 3 (tří) měsíců ode dne jejího uzavření, s výjimkou smluv, kdy je možné provést opravu uveřejnění dle zákona, smlouva se od počátku ruší.

Smluvní strany se pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, a to na výzvy kterékoli z nich do 30 dnů od podání výzvy.

Nebude-li možné pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, smluvní strany se zavazují na výzvu kterékoli z nich přistoupit k narovnání smluvních vztahů tak, aby narovnáním dosáhly shodného obsahu práv a povinností a shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě a o narovnání uzavřít písemnou dohodu, která bude zveřejněna v registru smluv.

15. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní a/nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každý z nich má sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

V Brně dne 27. 2. 2025

Pronajímatel

Zoo Brno a stanice zájmových činností,
příspěvková organizace
U zoologické zahrady 1
635 00 Brno
IČ: 00101451 · DIČ: CZ00101451

Nájemce

DAPE s.r.o.
Karlovo náměstí 1
602 00 Brno
IČ: 2614001819
DIČ: CZ2614001819

za Zoo Brno a stanici zájmových činností,
příspěvkovou organizaci
Mgr. Radana Dungalová,
ředitelka

za Dapene
Petr Nevařil, jednatel