

SMLOUVA O PRONÁJMU PLOCHY K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ

I. Smluvní strany

Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace

Březinovy sady 5642/10
586 01 Jihlava
IČ : 00404454
DIČ : CZ00404454
zastoupená xxx xxxxx, xxx
(dále jen "pronajímatel")

a

KřupKafé s.r.o.

Musorgského 333/3
623 00 Brno
IČ: 22334033
DIČ: CZ22334033
zastoupená: xxx xxxxx, xxx
(dále jen "nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o pronájmu plochy k dočasnému užívání v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

II. Úvodní ustanovení

1. Vlastníkem pronajímaných prostor je statutární město Jihlava a správcem Zoologická zahrada Jihlava.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplatu k užívání plochu níže uvedeného pozemku a nájemce tuto plochu přejímá do užívání a zavazuje se platit řádně a včas po celou dobu trvání této smlouvy nájemné ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě a hradit náklady za služby ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je:

Plocha na pozemku p.č. 1017/1 o výměře cca 8 m² – v blízkosti expozice Africká savana
Výše uvedené pozemky se nachází v k.ú. Jihlava, obec Jihlava (dále též pronajaté prostory).

2. Nájemce se seznámil s technickým stavem pronajímané plochy a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu Článku IV. této nájemní smlouvy.

IV. Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1. Nájemce předmět nájmu přijímá za účelem umístění mobilního zařízení pro prodej kávy a drobného občerstvení.
2. Nájemce není oprávněn na pronajaté ploše provozovat jinou činnost.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen
 - a) Případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět mimo dobu podnikání nájemce, popř.

v době, na které se pronajímatel s nájemcem dohodne. Pokud by se jednalo o opravu v takovém časovém rozsahu, kdy by nebylo možno opravu provést mimo dobu podnikání nájemce, dohodne pronajímatel s nájemcem předem písemně konkrétní podmínky, zejména čas zahájení prací a čas ukončení prováděných prací.

- b) Zajistit na základě smlouvy s příslušným dodavatelem zásobování pronajatých prostor elektrickou energií a vodou.
 - c) Zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektrická energie, plyn, voda).
 - d) Uzavřít vlastním jménem s dodavatelem smlouvu o zajištění odvozu a likvidace odpadu z centrálního stanoviště odpadů v areálu zoo.
2. Pronajímatel má právo
- a) S ohledem na bezpečnost a pohodu zvířat upozornit nájemce a bude-li to nezbytně nutné, tak zakázat takové chování nájemce, které by mělo negativní vliv na zvířata (např. nadměrný hluk).
 - b) Provádět kontrolu pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel není oprávněn
- a) Zasahovat do provozních činností nájemce, ukládat úkoly personálu nájemce nebo zasahovat do organizace a kontroly činnosti zaměstnanců nájemce. Případné požadavky nebo stížnosti návštěvníků bude pronajímatel řešit pouze se statutárním zástupcem nájemce nebo jím pověřenou osobou.
4. Nájemce je povinen
- a) Používat zálohové obaly distribuované pronajímatelem (kelímky typ nicknack), zajistit jejich umytí a výkup od návštěvníků. Pro výrobu a následný prodej nepoužívat jednorázové plastové nádoby.
 - b) Respektovat právo kontroly pronajatých prostor ze strany pronajímatele, a to kdykoliv během trvání nájmu, k respektování tohoto ustanovení zavázat i příp. spolupracující osoby (tj. zejména zaměstnance nájemce).
 - c) Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Maximálně šetřit předmět nájmu, tento zejména nepoškozovat a neopotřebovávat nad míru přiměřenou okolnostem.
 - d) Dodržovat při činnosti vykonávané na základě této smlouvy přísně veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a předpisy na ochranu životního prostředí (zejm. ochrany vod) a hradit eventuální sankce uložené příslušnými státními či správními orgány uloženými za nedodržení těchto předpisů.
 - e) Provádět revize svých elektrických spotřebičů na své náklady a předávat pronajímateli kopie těchto dokumentů.
 - f) Udržovat v pronajatých prostorech čistotu, zajistit na své náklady úklid těchto prostor.
 - g) Dodržovat vnitřní směrnici nájemce o pohybu osob a vozidel v areálu Zoologické zahrady.
 - h) Dodržovat pravidla silničního provozu při pohybu v areálu Zoologické zahrady.
 - i) Proškolit své zaměstnance dle platných právních předpisů v oblasti BOZP a PO. Poučit zaměstnance o tom, že se v areálu zoo mohou pohybovat pouze po návštěvnických komunikacích, že jsou povinni dodržovat návštěvní řád, do zoo nepřivádět další osoby ani soukromá zvířata.
 - j) Dodržovat aktuální znění Pravidel pro pohyb osob a vozidel v areálu Zoo Jihlava pro nájemce a jeho zaměstnance.
 - k) Dodržovat zásady etického chování k zákazníkům.
5. Další ujednání
- a) Pronajímatel upozorňuje nájemce na jeho povinnost dle zákoníku práce v platném znění pro omezení rizik vznikajících činnostmi více zaměstnavatelů v areálu zoo 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 zoo a zaměstnancům nájemce, tj.

na vlastních pracovištích. Dále musí dodržovat obecné zásady bezpečného chování na pracovištích a za tímto účelem nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci byli poučeni o dodržování bezpečnostních a požárních předpisů na pracovišti.

- b) Pronajímatel souhlasí s ponecháním mobilního zařízení pro prodej kávy a drobného občerstvení na místě po celou dobu trvání této smlouvy, pokud se s nájemcem nedohodne jinak.
- c) Obsluhující personál předmětu nájmu je povinen používat služební WC v prostoru hlavní pokladny.
- d) Umístění reklamních a informačních poutačů je možné pouze po předchozím schválení konkrétního místa a vzhledu pronajímatele.

VI.

Provozní doba

- 1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na této minimální provozní době:

Duben	otevřeno o víkendech a svátcích
Květen	otevřeno o víkendech a svátcích
Červen	otevřeno každý den
Červenec	otevřeno každý den
Srpen	otevřeno každý den
Září	otevřeno o víkendech a ve svátek
Říjen	otevřeno o víkendech a ve svátek
- 2. Výše uvedená provozní doba je minimální. Nájemce může tuto dobu rozšířit. K tomuto nepotřebuje souhlas pronajímatele.
- 3. V závislosti na klimatických podmínkách a návštěvnosti lze provozní dobu po předchozím projednání s pronajímatelem přechodně upravit.

VII.

Opravy a údržba

- 1. Vzniklé závady na pronajatém majetku je nájemce povinen hlásit a řešit ve spolupráci s pověřenou osobou za věci technické a řešení vzniklých závad uvedenou v článku XIV. této smlouvy.

VIII.

Pojištění a odpovědnost za škody

- 1. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na majetku nájemce. Pojištění tohoto majetku je v kompetenci nájemce.
- 2. V případě vzniku pojistné události na majetku pronajímatele je nájemce povinen událost neprodleně zástupci pronajímatele hlásit a případně ji fotograficky zdokumentovat.

IX.

Nájemné a jeho splatnost

- 1. Nájemce je oprávněn užívat prostory za celkové **nájemné**, které se se sjednává dvousložkově (uvedené částky jsou bez DPH):

a) **pevná část, v celkové výši 160 000,- Kč**, kterou bude nájemce hradit na základě faktur vystavených pronajímatelem po dobu trvání této smlouvy podle tohoto splátkového kalendáře:

30 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 6.

50 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 7.

50 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 8.

30 000 Kč bez DPH se splatností do 15. 9.

b) **pohyblivá část** podílem na měsíčních tržbách nájemce v pronajímaných prostorech ve výši

5% z dosažených tržeb. Po skončení každého kalendářního čtvrtletí se **nájemce** zavazuje poslat **pronajímateli** do 5 dnů přehled o dosažené výši tržeb za předchozí příslušné kalendářní měsíce spolu s dojednanými podklady, ze kterých bude tato výše bezpochyby patrná. Na základě těchto podkladů vystaví **pronajímatel nájemci** daňový doklad do 10 dnů od doručení výše uvedeného přehledu tržeb se sedmidenní splatností, na jehož základě uhradí **nájemce** pohyblivou část nájemného za fakturované období.

Pronajímatel je oprávněn nahlížet do účetních podkladů a pokladní evidence nájemce, v míře nezbytné pro kontrolu vykazované výše tržeb nájemce dosahovaných v pronajatých prostorech. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nahlédnutí na požádání kdykoli a na výzvu doložit do tří pracovních dnů v tištěné podobě. Nahlížením do pokladní evidence se rozumí nahlížení i do pokladního systému. Nájemce se zavazuje na vyžádání pronajímatele doložit, že údaje z pokladní evidence jsou totožné jako podklady a výsledky dle elektronické evidence tržeb a evidence DPH, je-li plátcem této daně. Pronajímatel je povinen zajistit mlčenlivost osob, které se s podklady nájemce dle tohoto ustanovení smlouvy, v rámci činnosti pronajímatele, seznámí.

Pro případ neposkytnutí informací k výše uvedené kontrole dosažené výše tržeb, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každý takový případ neposkytnutí informací.

3. Nájemné je možné uhradit v hotovosti v hlavní provozní pokladně pronajímatele nebo bankovním převodem na bankovní účet Československé obchodní banky, a.s. č. účtu 172642384/0300.

4. Sankční ujednání: V případě prodlení se zaplacením nájemného může pronajímatel nájemci předepsat k úhradě smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení se zaplacením.

X.

Náklady za plnění spojená s nájmem

1. Nájemné nezahrnuje náklady za spotřebu elektrické energie. Nájemce je povinen hradit tyto náklady dle skutečné spotřeby zjištěné na podružném odpočtovém měřidle.
2. Úhrady za spotřebu elektrické energie budou pronajímatelem předepsány nájemci na základě faktury vystavené pronajímatelem po dobu trvání této smlouvy v těchto termínech:
 - 25. 7. za období leden – červen
 - 25. 9. za období červenec – srpen
 - 25. 1. za období září - prosinec
3. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu budou úhrady za spotřebu elektrické energie vyúčtovány k poslednímu dni trvání nájemního vztahu a budou splatné na základě příslušné faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve lhůtě uvedené 15 dní od data doručení.
4. Sankční ujednání: V případě prodlení se zaplacením vyúčtovaných energií může pronajímatel nájemci předepsat k úhradě smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení se zaplacením.

XI.

Nakládání s odpadem

1. Nájemce je povinen nakládat s odpadem, jehož je původcem, tímto způsobem: třídit odpad na:
 - a) papír, přičemž krabice musí být v rozloženém stavu, svázané, připravené na předem určeném místě pronajímatelem
 - b) PET, přičemž PET lahve musí být zbaveny vzduchu a odkládány do nádoby určené pro tento druh odpadu
 - c) sklo, které musí být odkládáno do nádoby určené pro tento druh odpadu
 - d) kov, který musí být odkládán do nádoby určené pro tento druh odpadu
2. Pronajímatel zajistí na svůj náklad svoz směsného odpadu od nájemce do nádob na centrálním stanovišti pro tříděný odpad a dále jeho odvoz a následnou likvidaci.
3. S ostatním odpadem nebo nebezpečným odpadem, je nájemce povinen nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. v platném znění. V případě zjištění porušení tohoto zákona příslušným

kontrolním orgánem je nájemce povinen uhradit případné sankce uložené za nedodržení zákonem stanovených postupů.

XII.

Trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od **14. 3. 2025 do 31. 12. 2025**

XIII.

Skončení nájmu a zánik smlouvy

1. Nájemní smlouva zaniká
 - a) Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.
 - b) Zánikem předmětu nájmu.
 - c) Dohodou smluvních stran.
 - d) Výpovědí.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě; vyzvání k nápravě musí pronajímatel učinit písemně, přesně vymezit, kterou povinnost nájemce porušil a poskytnout nájemci lhůtu na nápravu nebo odstranění příčiny porušení povinnosti.
3. Za hrubé porušení povinností ze strany nájemce smluvní strany výslovně prohlašují a považují následující případy:
 - a) je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - b) poruší-li nájemce některou z povinností stanovené nájemci v článku V. odst. 4 této smlouvy;
 - c) nájemce nakládá s odpadem v rozporu s čl. XI. této smlouvy;
 - d) nájemce nedodržuje dohodnuté otevírací doby provozoven, jak jsou tyto stanoveny v čl. VI. této smlouvy;
 - e) nájemce nerespektuje omezení stanovené pronajímatelem ve smyslu čl. V. odst. 2 písm. a) této smlouvy;
 - f) nájemce nedodržuje ustanovení čl. VII. této smlouvy.
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
5. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
6. Výpovědní lhůta je výslovnou dohodou smluvních stran dohodnut pro obě strany v délce 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetím dnem po prokazatelném odeslání. Po skončení či zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech součástí a příslušenství.
7. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen do 5-ti kalendářních dnů po skončení nájmu odevzdat pronajímateli pronajaté prostory v takovém stavu, v jakém je do nájmu převzal.
8. Změny, které na předmětu nájmu provedl nájemce bez příslušného písemného souhlasu pronajímatele, nezakládají nájemci nárok na úhradu nákladů v případě skončení nájmu a nájemce je povinen tyto změny na vlastní náklad odstranit, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

XIV.

Zvláštní ujednání

1. Oprávnění k jednáním ve věcech realizace této smlouvy jsou za pronajímatele:
 - a) ve věcech smluvních xxx xxxxx, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxx@zoojihlava.cz
 - b) ve věcech technických a řešení vzniklých závad
xxx xxxxx, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxx@zoojihlava.cz

XV.
Závěrečné ujednání

1. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.
5. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

V Jihlavě dne 14. 3. 2025

xxx xxxxx
xxxxx Zoologické zahrady

xxx xxxxx
xxxxx KřupKafé s.r.o.