

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 xxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx
(dále jen "pronajímatel")

a

FUTURAinvest, s.r.o.

Popice 54
586 01 Jihlava
IČ: 29202337
DIČ: CZ29202337
zastoupená xxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxx
(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. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci za úplaty k užívání níže uvedenou plochu 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.
2. Vlastníkem pronajímaných prostor je statutární město Jihlava a správcem Zoologická zahrada Jihlava

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je plocha na pozemku p. č. 1017/1 o výměře cca 30 m² v blízkosti dětského koutku.
2. Výše uvedený pozemek se nachází v k. ú. Jihlava, obec Jihlava.
3. 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 (stánku) pro provozování výroby a prodeje nealkoholických nápojů a čerstvých cukrovinek pro návštěvníky Zoologické zahrady Jihlava. Nájemce není oprávněn v pronajatém prostoru 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, ve

- kterých jsou zřízeny přípojky pro odběr, elektrickou energií.
- c) Zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektrická energie).
 - d) Uzavřít vlastním jménem s dodavatelem smlouvu o zajištění odvozu a likvidace odpadu z centrálního stanoviště odpadů v areálu zoo.
 - e) Zajistí na své náklady vybudování terasy po celé délce výdejní strany stánku a šíří cca 2m, její cena nepřekročí částku čtyřicet tisíc korun.
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) 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).
 - b) Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Maximálně šetřit předmět nájmu, tento zejména nepoškozovat a neopotřebovávat nad míru přiměřenou okolnostem.
 - c) Pro výrobu a následný prodej nepoužívat jednorázové plastové nádoby.
 - d) Dodržovat 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) Proškolení 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 činností 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) Umístění reklamních a informačních poutačů je možné pouze po předchozím schválení konkrétního místa a vzhledu pronajímatelem.

VI.

Provozní doba

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na této minimální provozní době:
duben otevřeno o víkendech a svátcích (v případě příznivého počasí)
květen otevřeno o víkendech a svátcích
červen – srpen otevřeno každý den
září a říjen otevřeno o víkendech a svátcích
2. Výše uvedený rozsah otevírací doby je minimální. Nájemce může tuto dobu rozšířit.
3. V závislosti na klimatických podmínkách a návštěvnosti lze otevírací dobu po předchozím projednání s pronajímatelem přechodně upravit.

VII.

Opravy, údržba, investice

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 včetně zásob a zboží. 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. Výše nájemného za pronajaté prostory po dobu trvání této smlouvy je dohodnuto v celkové výši 200 000,- Kč bez DPH.
2. Pro úhradu nájemného byl dohodnut tento splátkový kalendář:
20 000,- Kč bez DPH se splatností 15. 6. 2025
50 000,- Kč bez DPH se splatností 15. 7. 2025
50 000,- Kč bez DPH se splatností 15. 8. 2025
50 000,- Kč bez DPH se splatností 15. 9. 2025
30 000,- Kč bez DPH se splatností 15. 10. 2025
3. Nájemné je splatné na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to v hotovosti v hlavní pokladně nebo bankovním převodem na bankovní účet vedený u ČSOB, č. účtu: xxxxxxxx/xxxx.
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.
5. Případná změna výše nájemného musí být ujednána písemným dodatkem k této smlouvě.

X.

Náklady za plnění spojená s nájmem

1. Nájemné nezahrnuje náklady za služby (elektrická energie). Nájemce je povinen hradit tyto náklady dle skutečné spotřeby zjištěné na podružných odpočtových měřidlech těchto energií.
2. Úhrady za služby budou pronajímatelem předepsány nájemci, na základě faktury vystavené pronajímatelem, po dobu trvání této smlouvy v těchto termínech:
25. 7. 2025 za období březen – červen
25. 11. 2025 za období červenec - říjen
3. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu budou úhrady za služby pronajímatelem 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 nákladů za služby 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:
třídít 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 vytríděného odpadu od nájemce do nádob na centrálním stanovišti pro tříděný odpad a dále jeho odvoz a následnou likvidaci.
3. S ostatním odpadem včetně nebezpečného odpadu, 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 **1. 4. 2025 do 31. 10. 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 vymežit, 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 stanovených nájemci v článku V. odst. 4 této smlouvy;
 - c) nájemce nakládá s odpadem v rozporu s čl. XI. této smlouvy;
 - d) nájemce nedodržuje dohodnuté minimální 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) nebytový 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 a movitý majetek 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:
ve věcech smluvních: xxxxx xxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, email: xxxxxxx@zoojihlava.cz
ve věcech technických a řešení vzniklých závad: xxxxxxx xxxxxx, tel.: xxx xxx xxx,
email: xxxxxxx@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 31. 3. 2025

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx Zoologické zahrady

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxx FUTURInvest, s.r.o.