

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

Smluvní strany

Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace

Březinovy sady 5642/10

586 01 Jihlava

IČ : 00404454

DIČ : CZ00404454

zastoupená Ing. Eliškou Kubíkovou, ředitelkou

(dále jen "pronajímatel")

a

Mgr. Petr Bumbálek

Svatopluka Čecha 1735/11

586 01 Jihlava

IČ: 62875019

(dále jen "nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o **nájmu nebytových prostor** 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 níže uvedené nebytové prostory a movitý majetek a nájemce nebytové prostory a movitý majetek 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 jsou:
 - a) Prostory pro prodej zboží z přírodních materiálů – majetek evidovaný pod číslem 021002068.
 - b) Movitý majetek, jehož seznam je přílohou této smlouvy.
2. Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v k.ú. Jihlava, obec Jihlava (dále též pronajaté prostory).
3. Nájemce se seznámil s technickým stavem všech pronajímaných prostor i movitého majetku a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu Článku IV. této nájemní smlouvy.
4. V případě, že nájemce nebude využívat svěřený majetek za účelem provozování činnosti vymezené v čl. IV této smlouvy, je pronajímatel oprávněn takto nevyužitý majetek přemístit do jiné provozovny nebo použít pro vlastní potřebu.

IV.

Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

1. Nájemce předmět nájmu přijímá za účelem provozování prodeje zboží z přírodních materiálů pro návštěvníky Zoologické zahrady Jihlava.
2. Prodávát jiný sortiment než uvedený v přílohách výběrového řízení na pronájem prostor je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce prokázal způsobilost k využití pronajatých prostor k vymezenému účelu předložením dokladu, na základě kterého je oprávněn k podnikání. Tento doklad je nedílnou přílohou této smlouvy.

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 energii, vodou a plynem.
 - 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) V případě akcí pořádaných pronajímatelem rozšířit otevírací dobu dle požadavku pronajímatele.
 - b) Používat jednotný grafický styl pronajímatele na všech tiskovinách a informačních tabulích (nabídky prodáváného sortimentu) umístěných v pronajatých prostorách včetně zajištění jednotného oblečení obsluhujícího personálu. Veškeré tyto výstupy podléhají předchozímu schválení ze strany pronajímatele.
 - c) Předat pronajímateli rezervní klíče od pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen tyto klíče uchovávat v zapečetěné obálce a o případném použití klíčů udělat písemný záznam a tuto skutečnost oznámit neprodleně nájemci.
 - d) 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).
 - e) Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Maximálně šetřit předmět nájmu, tento zejména nepoškozovat a neopotřebovat nad míru přiměřenou okolnostem.

- f) 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.
 - g) Nevyřazovat žádnou z pronajatých movitých věcí.
 - h) Udržovat v pronajatých prostorech čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid těchto prostor. Současně je povinen zajišťovat úklid přílehlého chodníku a prostoru před i za jednotlivými prostory a na všech místech určených pro dočasné uložení odpadu vzniklého provozem pronajatých prostor.
 - i) Dodržovat vnitřní směrnici nájemce o pohybu osob a vozidel v areálu Zoologické zahrady.
 - j) Dodržovat pravidla silničního provozu při pohybu v areálu Zoologické zahrady.
 - k) 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.
 - l) Veškeré zásobování pronajatých prostor provádět do začátku otevírací doby Zoologické zahrady nebo po skončení otevírací doby Zoologické zahrady.
 - m) Dodržovat zásady etického chování k zákazníkům.
5. Nájemce má právo
- a) Přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Další ujednání
- a) Nájemce umožní pronajímateli využít systém tzv. otevřeného účtu. Tento systém může za pronajímatele využít pouze ředitelka zoo. Nájemce je v případě využití tohoto systému nejpozději do 1 měsíce od otevření účtu předložit pronajímateli doklad o vyúčtování. V případě využití tohoto systému na dobu delší než 1 měsíc předkládat vyúčtování pravidelně měsíčně. Pronajímatel je povinen tyto výdaje nájemci uhradit v hotovosti, pokud se předem nedohodne s nájemcem na bezhotovostním způsobu úhrady.
 - b) 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.

VI. Otevírací doba provozovny

1. Pro provozovnu Prodejna zboží z přírodních materiálů se stanovuje tato provozní doba:

| | |
|----------------|---|
| duben | sobota – neděle a svátky - otevřeno v době od 10:00 do 15:00 hod. |
| květen a září | pondělí – neděle - otevřeno v době od 10:00 hod. do 15:00 hod. |
| červen – srpen | pondělí – neděle - otevřeno v době od 09:00 hod. do 17:00 hod. |
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. Provozní investice včetně státem předepsaných revizí (s výjimkou revizí dle čl. V. odst. 1 písm. c) této smlouvy) bude nájemce provádět na vlastní náklady, jiné investice týkající se předmětu nájmu budou prováděny za podmínek uvedených níže, a pokud není dále stanoveno jinak nebo nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, ponese jejich náklady pronajímatel.
2. Provozní investice jsou takové investice, které slouží adaptaci předmětu nájmu k účelnému vedení s nimi spojeného podniku, zejména:
 - a) drobné opravy a údržba
Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Za drobné opravy se považují zejména: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.
 - b) Úpravy interiéru může nájemce provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tyto po písemném odsouhlasení pronajímatelem provádět na vlastní náklady.
3. Nájemce nebude provádět jakékoliv větší opravy, změny či stavební úpravy (tj. nad rámec drobných oprav) pronajatých prostor nebo provedení jakýchkoliv instalací v pronajatých prostorech či v jejich okolí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud nájemce provede opravy většího charakteru, změny či stavební úpravy pronajatých, příp. jakékoliv instalace v těchto prostorech, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést pronajaté prostory neprodleně na své náklady do původního stavu a uhradit pronajímateli veškerou škodu, která mu v důsledku takové činnosti nájemce vznikla.
4. Potřebu jakýchkoliv větších oprav pronajatých prostor či jakéhokoliv jiných zařízení v pronajatých prostorech je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli a to písemnou formou. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajatých prostor. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých v rozsahu nutném pro provedení oprav. Pokud potřeba větší opravy vznikne zaviněním (úmyslným či nedbalostním) nájemce nebo osob s ním spolupracujících (zejména zaměstnanců nájemce), nese náklady na její provedení nájemce. V takovém případě nemá nájemce vůči pronajímateli žádné nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory.
5. Vzniklé závady na pronajatém majetku 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 nenesे odpovědnost za škody vzniklé na majetku nájemce včetně zásob a zboží. Pojištění tohoto majetku je v kompetenci nájemce.
2. Nájemce se zavazuje nahradit v plném rozsahu jakoukoliv škodu, kterou na pronajatých prostorech nebo pronajatých movitých věcech nebo jakékoliv jiné věci patřící nebo svěřené pronajímateli nebo třetí osobě způsobí, příp. kterou způsobí jeho zaměstnanci nebo jiné spolupracující osoby. Nájemce je dále povinen nahradit v plném rozsahu též veškeré možné

škody, které vzniknou při provozování pronajatých prostor jakékoliv třetí osobě. Nájemce je povinen být za tímto účelem pojištěn po celou dobu trvání této smlouvy, a to minimálně v rozsahu uvedeném v následujícím odstavci.

3. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, které bude minimálně zahrnovat pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví včetně následných finančních škod (maximální výše pojistného plnění sjednaného Nájemcem pro jednu pojistnou událost minimálně 5.000 000,- Kč – slovy pět milionů Kč). Tento limit nelze nahradit kumulací pojistných plnění na základě více pojistných smluv. Pojištění sjednané nájemcem musí krýt škody, které by při provozování cukrárny a prodejny přírodnin mohly vzniknout jakékoliv třetí osobě. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke dni uzavření této smlouvy potvrzení pojišťovny o platnosti pojištění v rozsahu požadovaném v tomto odstavci. Toto pojištění je povinen udržovat po celou dobu trvání této smlouvy. V průběhu trvání této smlouvy je pak nájemce povinen takový doklad o existenci tohoto pojištění předložit pronajímateli kdykoliv na jeho předchozí žádost, a to vždy nejpozději do 3 pracovních dnů.
4. V případě vzniku pojistné události na majetku pronajímatele používané nájemcem 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 smluvena takto:

| | |
|---|-----------|
| a) Prostory pro prodej zboží z přírodních materiálů | 51 000 Kč |
| Celkem | 51 000 Kč |

2. Pro úhradu nájemného v celkové výši 51 000,- Kč byl dohodnut tento splátkový kalendář:

| | |
|-------------|-------------|
| 25. 5. 2018 | 11 000,- Kč |
| 25. 6. 2018 | 10 000,- Kč |
| 25. 7. 2018 | 10 000,- Kč |
| 25. 8. 2018 | 10 000,- Kč |
| 25. 9. 2018 | 10 000,- Kč |

3. Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to v hotovosti v hlavní pokladně nebo bankovním převodem na bankovní účet Sberbank CZ a.s., č. účtu 4050002846/6800.
4. V případě předčasného ukončení nájemního vztahu bude celková výše nájemného přepočtena na tuto měsíční výši nájemného

Prostory pro prodej zboží z přírodních materiálů 8 500 Kč

a nájemné uhrazeno dle skutečné délky trvání nájemního vztahu, a to nejpozději do 14 dnů od skončení nájemního vztahu.

5. 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 služby (voda, elektrická energie) spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce je povinen hradit stanovený podíl nákladů na služby od počátku nájmu dle skutečné spotřeby zjištěné na podružných odpočtových měřidlech těchto energií.
2. Úhrady za služby budou pronajímatelem předepsány nájemci na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve lhůtě 15 dní od data doručení v těchto termínech:

| | |
|--------------|----------------------------|
| 25. 7. 2018 | za období březen – červen |
| 25. 10. 2018 | 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 nájemného 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 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 **26. 3. 2018 do 31. 10. 2018.**

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 nesplní svou povinnost předložit pronajímateli doklad o existenci pojištění odpovědnosti za škody v termínech a za podmínek dle čl. VIII. této smlouvy;
 - e) nájemce nedodrží dohodnuté otevírací doby provozoven, jak jsou tyto stanoveny v čl. VI. této smlouvy;
 - f) nájemce prodává jiný než dohodnutý sortiment ve smyslu čl. IV. odst. 2 této smlouvy;
 - g) nájemce nerespektuje omezení stanovené pronajímatelem ve smyslu čl. V. odst. 2 písm. a) této smlouvy;
 - h) nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele pronajaté prostory přenechá do podnájmu;
 - i) nájemce v rozporu s čl. VII. této smlouvy neprovádí řádně a včas provozní investice (odst. 2 čl. VII. této smlouvy), provádí úpravy interiéru bez předchozího souhlasu pronajímatele (odst. 2 písm. b) čl. VII. této smlouvy), provádí jakékoliv větší opravy, změny či stavební úpravy pronajatých prostor nebo provádí jakékoliv instalace v pronajatých prostorech či v jejich okolí bez předchozího souhlasu pronajímatele (odst. 3 čl. VII. této smlouvy) nebo neoznámí neprodleně potřebu jakýchkoliv větších oprav pronajatých prostor či jakéhokoliv jiných zařízení v pronajatých prostorech pronajímateli (odst. 4 čl. VII. této smlouvy).
4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
 - j) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - k) 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. Výjimku zde tvoří pouze běžné opotřebení způsobené řádným provozem. Chybějící a silně poškozené vnitřní vybavení nahradí nájemce věcně, nebo finančně. O předání prostor a movitého majetku musí být proveden písemný záznam (předávací protokol).
 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 (zejména za pronajímatele udělovat písemné souhlasy dle této smlouvy)
Hana Krejčová, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxx@xxxxx.cz
 - b) ve věcech technických a řešení vzniklých závad
Jiří Zita, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxx@xxxxx.cz
2. Změnu oprávněných osob je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemně.

XV. Závěrečné ujednání

1. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
2. 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.
3. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

V Jihlavě dne 19. 3. 2018

Ing. Eliška Kubíková
ředitelka Zoologické zahrady

Mgr. Petr Bumbálek