

# 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 Ing. Eliškou Kubíkovou, ředitelkou  
(dále jen "pronajímatel")

a

### **Tomáš Dolejší**

Sluneční 194/29  
586 01 Jihlava  
IČ: 72353473  
(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 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 je:
  - a) Plocha na pozemku p.č. 1017/1 o výměře cca 525 m<sup>2</sup>.
2. Výše uvedený pozemek se nachází v k.ú. Jihlava, obec Jihlava (dále též pronajaté prostory).
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 provozování dětských atrakcí – skákací hrad a elektroautíčka pro návštěvníky Zoologické zahrady Jihlava.
2. Nájemce není oprávněn na pronajaté ploše provozovat jinou činnost.
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 elektrickou energií.
  - 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) 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) 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.
  - d) Udržovat v pronajatých prostorech čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid těchto prostor.
  - e) Dodržovat vnitřní směrnici nájemce o pohybu osob a vozidel v areálu Zoologické zahrady.
  - f) Dodržovat pravidla silničního provozu při pohybu v areálu Zoologické zahrady.
  - g) 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.
  - h) 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.

#### **VI. Provozní doba**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provozní doba atrakcí pro děti bude minimálně v rozsahu provozní (otevírací) doby zoologické zahrady.
2. 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 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. 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 pronajatou plochu po dobu trvání této smlouvy je smluvena v celkové výši 175 000 Kč.
2. Pro úhradu nájemného byl dohodnut tento splátkový kalendář:

25. 5. 2018	35 000,- Kč
25. 6. 2018	35 000,- Kč
25. 7. 2018	35 000,- Kč
25. 8. 2018	35 000,- Kč
25. 9. 2018	35 000,- 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 měsíční nájemné ve výši 29 166,66 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 zahrnuje náklady za služby (elektrická energie, odvoz odpadu) spojené s užíváním pronajatých prostor.

## **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 vyříděného 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 **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 stanovené nájemci v článku V. odst. 4 této smlouvy;
  - c) nájemce nakládá s odpadem v rozporu s čl. XI. této smlouvy;
  - d) nájemce nedodrží 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 nedodrží ustanovení čl. VII. této smlouvy.

4. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže
  - g) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
  - h) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému 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 (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.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo v době trvání této smlouvy na provedení změn v rozsahu plochy poskytované pro umístění skákacího hradu a skladovacích prostor elektroautíček v souvislosti s plánovanou investiční akcí (expozice pro vlky), která bude probíhat v bezprostřední blízkosti prostoru přenechanému k dočasnému užívání.
4. Nájemce se zavazuje spolupodílet se na změně související s plochou pro umístění skákacího hradu a prostorem pro skladování elektroautíček a to jak technicky tak finančně.

#### **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

---

Tomáš Dolejší