

(NÁVRH)

Nájemní smlouva

o nájmu prostoru sloužícího podnikání
uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

mezi:

Obchodní jméno: **Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace**
Sídlo: Březinovy sady 5642/10, 586 01 Jihlava
Zastoupení: Ing. Jan Vašák, ředitel
IČO: 00404454
DIČ: CZ00404454
Bankovní spojení: Sberbank CZ a.s., pobočka Jihlava, číslo účtu 4050002846/6800

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní jméno:
Sídlo:
Zastoupení:
IČO:
DIČ:

(dále jen „nájemce“)

(nebo společně „smluvní strany“)

I. Prohlášení

- 1) Vlastníkem pronajímaných prostor je statutární město Jihlava. Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace má v souladu se zřizovací listinou oprávnění hospodařit s tímto majetkem.
- 2) Uzavření této nájemní smlouvy podléhá předchozímu souhlasu zřizovatele. Tento souhlas byl udělen usnesením RM č. xx/xxx ze dne xx.xx.xxxx.
- 3) 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.

II. Předmět nájmu

- 1) Smluvní strany uzavírají smlouvu o nájmu věci, a to objekty/budovy určené kolaudačním rozhodnutím k provozování restaurace/rychlého občerstvení, postavené na pozemku:
 - a) Gastronomické zařízení s celoročním provozem KataBAR – budova bez čísla popisného nebo evidenčního nacházející se na pozemku p. č. 986/25.
 - b) Gastronomické zařízení Hospůdka U Vlka – budova bez čísla popisného nebo evidenčního nacházející se na pozemku p. č. 1017/25.
 - c) Rychlé občerstvení BarBAR – budova bez čísla popisného nebo evidenčního nacházející se na pozemku p. č. 1017/9.
 - d) Rychlé občerstvení Okavango – budova bez čísla popisného nebo evidenčního nacházející se na pozemku p. č. 986/63.
 - e) Movitý majetek, jehož seznam je přílohou této smlouvy.

Nemovitosti se nacházejí v k. ú. Jihlava, obec Jihlava s tím, že nájemce je oprávněn dotčené nemovitosti užívat ke své podnikatelské činnosti, k níž je ke dni uzavření této smlouvy o nájmu věci oprávněn, tedy k provozování restaurace / rychlého občerstvení.

- 2) Nájemce se seznámil s technickým stavem všech pronajímaných prostor i movitého majetku a prohlašuje, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu článku III. této nájemní smlouvy. Pronajímané prostory budou nájemci k dispozici xx.xx.xxxx na základě písemného předávacího protokolu.
- 3) V případě, že nájemce nebude využívat svěřený movitý majetek za účelem provozování činnosti vymezené v čl. III. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn takto nevyužitý movitý majetek přemístit do jiné provozovny nebo použít pro vlastní potřebu.

III. Účel nájmu, předmět podnikání nájemce

- 1) Nájemce předmět nájmu přijímá za účelem poskytování gastronomických služeb pro návštěvníky Zoologické zahrady Jihlava.
- 2) Prodávat jiný sortiment než jídla, nápoje a další potraviny 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.

IV. Nájemné

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmětné nemovitosti za roční nájemné, které se sjednává ve výši: x xxx xxx,- Kč ročně (slovy: xxxxxxxxxx) částky jsou uvedeny bez DPH.

- | | |
|---|---------|
| a) Gastronomické zařízení s celoročním provozem KataBAR | xx,- Kč |
| b) Gastronomické zařízení Hospůdka U Vlka | xx,- Kč |
| c) Rychlé občerstvení BarBAR | xx,- Kč |
| d) Rychlé občerstvení Okavango | xx,- Kč |

Celkem	xx,-Kč
--------	--------

- 2) Nájemné je splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem, a bude hrazeno v měsíčních platbách do 25. dne předchozího kalendářního měsíce a to v hotovosti v hlavní pokladně pronajímatele nebo bankovním převodem na bankovní účet Sberbank CZ a.s., č. účtu 4050002846/6800.

Nájemné bude hrazeno dle tohoto splátkového kalendáře:

Leden	xx,- Kč
Únor	xx,- Kč
Březen	xx,- Kč
Duben	xx,- Kč
Květen	xx,- Kč
Červen	xx,- Kč
Červenec	xx,- Kč
Srpen	xx,- Kč
Září	xx,- Kč
Říjen	xx,- Kč
Listopad	xx,- Kč
Prosinec	xx,- Kč
Celkem za rok	xx,- Kč

(slovy: xx)

- 3) Smluvní strany sjednávají, že nebude-li nájemné zapláceno do dne jeho splatnosti, sjednávají právo pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 0,01% za každý, byť započatý den prodlení.
- 4) Odstoupením od smlouvy není dotčena povinnost zaplatit nájemné za dobu do odstoupení od smlouvy.

- 5) V případě předčasného ukončení nájemního vztahu bude celková výše nájemného přepočtena na měsíční výši nájemného a nájemné uhrazeno dle skutečné délky trvání nájemního vztahu, a to nejpozději do 14 dnů od skončení nájemního vztahu.
- 6) V případě uzavření některé z provozoven z důvodu pronajímatelem prováděných stavebních či jiných úprav popsanych v bodě 6) článku VIII. této smlouvy bude výše nájemného u dotčené provozovny přepočtena na měsíční výši nájemného. Po provedených stavebních či jiných úpravách nedojde ze strany pronajímatele ke zvýšení ročního nájemného z tohoto důvodu.
- 7) Výše nájemného se může každoročně bez dalšího ujednání zvýšit o úředně oznámenou míru inflace, s tím, že povinnost platit takto zvýšené nájemné vzniká dnem, kdy pronajímatel oznámí toto zvýšení nájemci.

V. Náklady za plnění spojená s nájmem

- 1) Nájemné nezahrnuje náklady za služby (voda, elektrická energie a plyn) spojené s užíváním pronajatých prostor. Nájemce je povinen hradit stanovený podíl nákladů na služby od počátku nájmu.
- 2) Úhrada za služby bude stanovena na základě jejich skutečné spotřeby. Záloha na služby bude hrazena, vždy předem, čtvrtletně na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem. Výše čtvrtletní zálohy na služby za všechny pronajaté prostory činí 50 000 Kč. Zálohy jsou splatné v těchto termínech příslušného kalendářního roku:
 - 25. 1. na období leden – březen
 - 25. 4. na období duben – červen
 - 25. 7. na období červenec – září
 - 25. 10. na období říjen – prosinec
- 3) Zálohy budou pravidelně zúčtovány dle skutečných nákladů na služby takto:
 - 25. 4. za období leden – březen
 - 25. 7. za období duben – červen
 - 25. 10. za období červenec – září
 - 25. 1. za období říjen – prosinec
- 4) Úhrady za služby budou pronajímatelem vyúčtovány na základě příslušné faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře. Splatnost je stanovena na 15 dní od data doručení.
- 5) V případě předčasného ukončení nájemního vztahu budou úhrady za služby pronajímatelem vyúčtovány k poslednímu dni trvání nájemního vztahu a případné přeplatky či nedoplatky budou vráceny či budou splatné na základě příslušné faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře. Splatnost je stanovena na 15 dní od data doručení.
- 6) Sankční ujednání:
V případě prodlení se zaplacením nájemného může pronajímatel nájemci předepsat k úhradě smluvní pokutu ve výši 0,01% z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení se zaplacením.
- 7) Nájemce je povinen zajistit si na své náklady proškolení všech zaměstnanců na pronajatých objektech z BOZP a PO.

VI. 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. Smluvní strany se dohodly, že vlastníkem a původcem odpadu ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech, je pronajímatel, a to od okamžiku uložení odpadu do příslušného kontejneru. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou a účinnou smlouvu o svozu odpadu.
- 3) S ostatním odpadem, např. vyprodukovaným při gastronomických činnostech (použitý olej, zbytky potravin apod.) nebo nebezpečným odpadem, je nájemce povinen nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění. V případě zjištění porušení tohoto zákona příslušným kontrolním orgánem je nájemce povinen uhradit případné sankce uložené za nedodržení zákonem stanovených postupů.

VII. 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.
 - e) Umožnit nájemci užívání přístupových cest k objektům v době trvání nájmu.
- 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 stavu pronajatých prostor a movitého majetku 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) Dodržovat následující sortiment jídel:
 - i) hotová jídla servírovaná na talíř,
 - ii) bezmasá jídla servírovaná na talíř,
 - iii) sladká jídla servírovaná na talíř,
 - iv) jídla rychlého občerstvení,
 - v) zeleninové nebo ovocné saláty,
 - vi) cukrovinky, zmrzlina,
 - vii) teplé a studené nápoje.Tento sortiment musí být součástí denní nabídky minimálně v celoročně otevřené provozovně.
 - b) Bezplatně a bez slevy z nájmu poskytnout pronajaté prostory pro mimořádné potřeby pronajímatele, tj. umožnit pronajímateli využít pronajaté prostory pro pořádání kulturních akcí zoologické zahrady, a to po předchozí dohodě a stanovení konkrétních podmínek, za kterých bude akce probíhat. V případě akcí pořádaných pronajímatelem je nájemce povinen rozšířit otevírací dobu dle požadavku pronajímatele.

- c) Poskytnout pronajímateli za úplaty a dle předem stanovených podmínek gastronomické služby dle jeho požadavku (např. stravování při zasedáních pořádaných pronajímatelem).
 - d) Při tvorbě vlastních tiskovin nebo informačních tabulí respektovat právo pronajímatele na úpravu konečného vzhledu. Veškeré tyto výstupy podléhají předchozímu schválení ze strany pronajímatele.
 - e) Respektovat dohody pronajímatele o spolupráci uzavřené mezi ním a vybraným dodavatelem zmrzliny, nealko nápojů a piva.
 - f) 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.
 - g) 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).
 - h) Nést ode dne podepsání smlouvy o nájmu náklady spojené s užíváním předmětu smlouvy, hradit veškeré škody na majetku. Řádně, tedy včas a v plném rozsahu provádět na své náklady veškeré opravy na předmětu nájmu, a to do výše 5 000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Opravy převyšující tuto částku je nájemce povinen vždy předem nahlásit pronajímateli, pokud tuto povinnost nesplní, nese odpovědnost za případné škody způsobené tím pronajímateli.
 - i) Po skončení smlouvy odstranit a převzít zařízení a věci, které pořídil vlastním nákladem, a které sloužily pouze jeho činnosti.
 - j) Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Maximálně šetřit předmět nájmu, tento zejména nepoškozovat a neopotřebovat nad míru přiměřenou okolnostem.
 - k) 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.
 - l) Nevýrazovat žádnou z pronajatých movitých věcí.
 - m) Udržovat v pronajatých prostorech čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid těchto prostor. Současně je povinen zajišťovat úklid přilehlého chodníku a prostoru před i za jednotlivými prostory a na všech místech určených pro dočasné uložení odpadu vzniklého provozem občerstvení.
 - n) Dodržovat vnitřní směrnici pronajímatele o pohybu osob a vozidel v areálu Zoologické zahrady.
 - o) 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.
 - p) V pronajatých prostorech reprodukovat toliko stylovou hudbu dle dohody s pronajímatelem.
 - q) Veškeré zásobování pronajatých prostor provádět do začátku otevírací doby Zoologické zahrady nebo po skončení otevírací doby Zoologické zahrady.
 - r) Dodržovat zásady etického chování k zákazníkům.
- 5) Nájemce má právo
- a) Využít pronajaté prostory pro uzavřenou společnost jen s předchozím souhlasem pronajímatele a za předem dohodnutých podmínek.
- 6) 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.“

VIII. Opravy, údržba, investice

- 1) Provozní investice, včetně zákonných revizí (s výjimkou revizí dle čl. VII. 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, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.
 - b) Úpravy interiéru včetně vymalování může nájemce provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Tyto po 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 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 XIII. této smlouvy.
- 6) Pronajímatel si vyhrazuje právo na provedení stavebních či jiných úprav na pronajatém majetku v průběhu trvání této smlouvy i za předpokladu potřeby uzavření provozovny, na které budou úpravy prováděny. V takovém případě je pronajímatel povinen písemně o svém záměru informovat nájemce nejpozději 3 měsíce před plánovaným uzavřením dotčené provozovny. Pronajímatel je povinen nájemci v písemné formě sdělit, jaké úpravy budou provedeny, stanovit harmonogram stavebních či jiných úprav, dohodnout s nájemcem vyklizení prostor a způsob užívání prostor po provedených úpravách.

IX. Pojištění a odpovědnost za škody

- 1) Pronajímatel na svůj náklad zajistí pojištění majetku (budov), ve kterých se nachází pronajímané prostory, v tomto rozsahu:
 - a) základní živelní pojištění v rozsahu „Požár“ a „Náraz“

- b) doplňkové živelní pojištění v rozsahu „Vichřice“ a „Sesuv“
- 2) Pronajímatel nenes odpovědnost za škody vzniklé na majetku nájemce včetně zásob a zboží. Pojištění tohoto majetku je v kompetenci nájemce.
 - 3) Nájemce se zavazuje nahradit v plném rozsahu jakoukoliv škodu, kterou na pronajatých prostorách 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.
 - 4) 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 veškeré možné škody, které by při provozování gastroprovozoven mohly vzniknout jakékoliv třetí osobě. Nájemce je povinen předložit pronajímateli nejpozději v den podpisu 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.
 - 5) V případě vzniku pojistné události na majetku pronajímatele používané nájemcem je nájemce povinen událost neprodleně zástupci pronajímatele hlásit a případně ji fotograficky zdokumentovat.

X. Otevírací doba provozoven

- 1) Pro provozovnu Gastronomické zařízení KataBAR se stanovuje tato provozní doba:

listopad – duben	pondělí – neděle	otevřeno v době od 10:00 hod. do 15:00 hod.
květen a říjen	pondělí – neděle	otevřeno v době od 10:00 hod. do 16:00 hod.
červen – září	pondělí – neděle	otevřeno v době od 09:00 hod. do 18:00 hod.

- 2) Pro provozovnu Gastronomické zařízení Hospůdka U vlka se stanovuje tato provozní doba:

březen a říjen	pondělí – neděle	otevřeno v době od 10:00 hod. do 16:00 hod.
duben – září	pondělí – neděle	otevřeno v době od 09:00 hod. do 18:00 hod.

- 3) Pro provozovnu Občerstvení Okavango se stanovuje tato provozní doba:

duben	sobota – neděle	otevřeno v době od 11:00 hod. 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.

- 4) Pro provozovnu Občerstvení BarBAR se stanovuje tato provozní doba:

březen a září	pondělí – neděle	otevřeno v době od 09:00 hod. do 16:00 hod.
duben – srpen	pondělí – neděle	otevřeno v době od 08:00 hod. do 18:00 hod.

- 5) Výše uvedený rozsah otevírací doby je minimální. Nájemce může tuto dobu rozšířit.
- 6) V závislosti na klimatických podmínkách a návštěvnosti lze otevírací dobu sezónních zařízení po předchozím projednání s pronajímatelem přechodně upravit.

XI. Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, s účinností **od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2024**.
- 2) Doba nájmu dle předchozího bodu může být prodloužena o dobu, po kterou nemohl nájemce pronajaté prostory užívat v souvislosti s prováděním stavebních či jiných úprav popsanych v bodě 6) článku VIII. této smlouvy. Prodloužení doby nájmu musí být provedeno písemným dodatkem k této smlouvě.

XII. Ukončení nájemního vztahu

- 1) Doručování všech písemností se provádí formou doporučených listovních zásilek na poslední známou adresu smluvních stran vyplývající z nájemní smlouvy. Za den doručení se považuje také den, kdy smluvní strana, jíž byla zásilka určena, tuto odmítla převzít. V případě, že doporučená zásilka musela být pro nemožnost doručení uložena na poštovním úřadě, považuje se za den doručení poslední den odběrní lhůty dle poštovního věstníku.
- 2) Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla u právnických osob, nebo změnu adresy u fyzických osob. Pokud z důvodu nesplnění uvedené povinnosti nebude možnost doručit nájemci doporučenou poštovní zásilku, bere nájemce na vědomí negativní důsledky spojené s touto skutečností.
- 3) Nájemní smlouva zaniká
 - a) Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.
 - b) Zánikem předmětu nájmu.
 - c) Dohodou smluvních stran.
 - d) Vypovědí.
- 4) 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.
- 5) 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 zálohy za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - b) poruší-li nájemce některou z povinností stanovené nájemci v článku VII. odst. 4 této smlouvy;
 - c) nájemce nakládá s odpadem v rozporu s čl. VI. této smlouvy;
 - d) nájemce nesplní svou povinnost předložit pronajímateli doklad o existenci pojištění odpovědnosti za škody v termínech a za podmínek dle čl. IX. této smlouvy;
 - e) nájemce nedodržuje dohodnuté otevírací doby provozoven, jak jsou tyto stanoveny v čl. X. této smlouvy;
 - f) nájemce prodává jiný než dohodnutý sortiment ve smyslu čl. III. odst. 2 této smlouvy;
 - g) nájemce nerespektuje omezení stanovené pronajímatelem ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. a) této smlouvy;
 - h) nájemce bez předchozího souhlasu pronajímatele využije pronajaté prostory pro uzavřenou společnost nebo je přenechá do podnájmu či poruší dohodnuté podmínky využití pronajatých prostor pro uzavřenou společnost ve smyslu čl. VII. této smlouvy;
 - i) nájemce v rozporu s čl. VIII. této smlouvy neprovádí řádně a včas provozní investice (odst. 2 čl. VIII. této smlouvy), provádí úpravy interiéru bez předchozího souhlasu pronajímatele (odst. 2 písm. b) čl. VIII. 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. VIII. této smlouvy) nebo neoznámí neprodleně potřebu jakýchkoliv větších oprav pronajatých prostor či jakékoliv jiných zařízení v pronajatých prostorech pronajímateli (odst. 4 čl. VIII. této smlouvy).
- 6) 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.

- 7) Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
- 8) 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.
- 9) 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).
- 10) Pro případ prodlení s řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení smluvního vztahu sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení. Toto ujednání nemá vliv na právo pronajímatele na náhradu škody. Současně smluvní strany sjednávají právo pronajímatele, v případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, vstoupit do předmětu nájmu, a to i za podmínky vyvrtání zámku vstupních dveří, vyklidit předmět nájmu, uvést jej do původního stavu a uskladnit věci nájemce ve svých prostorách nebo prostorách třetího subjektu, přičemž veškeré náklady s tímto spojené uhradí nájemce do 5 dnů ode dne zaslání výzvy pronajímatele k náhradě dané škody a nákladů. Pokud tak neučiní, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení.
- 11) 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.

XIII. 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): xx, tel.: xx, e-mail: xx
 - b) ve věcech technických a řešení vzniklých závad: xx, tel.: xx, e-mail: xx
- 2) Oprávnění k jednáním ve věcech realizace této smlouvy jsou za nájemce:
 - a) ve věcech smluvních (zejména za pronajímatele udělovat písemné souhlasy dle této smlouvy): xx, tel.: xx, e-mail: xx
 - b) ve věcech technických a řešení vzniklých závad: xx, tel.: xx, e-mail: xx
- 3) Změnu oprávněných osob je nájemce i pronajímatel povinen druhé straně oznámit písemně.

XIV. Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě ukončení nájemního vztahu nevzniká nájemci právo na vyplacení jakékoli částky od pronajímatele, o kterou případně svými investicemi zhodnotil předmět nájmu. Takováto investice, resp. zhodnocení předmětu nájmu, zůstává ve vlastnictví statutárního města Jihlava.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodomyšlné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 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:

za pronajímatele

za nájemce