SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

č. ………………….

Smluvní strany

PRONAJÍMATEL:

**Zoologická zahrada Jihlava, příspěvková organizace**

se sídlem v Jihlavě, Březinovy sady 5642/10, 586 01

IČO: 00404454

DIČ: CZ00404454

zastoupení: Jan Vašák, ředitel

bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s., pobočka Jihlava,

číslo účtu: 172642384/0300

dále označována jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

NÁJEMCE:

Obchodní firma:

se sídlem

IČO:

DIČ:

Zastoupení:

Zápis ve veřejném rejstříku:

bankovní spojení: … a.s., pobočka Jihlava, číslo účtu xxxxxxxxx/xxxx

dále označována jen jako „**nájemce**“ na straně jedné

uzavírají na základě ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, smlouvu následujícího znění:

1. **Úvodní prohlášení**
2. **Pronajímatel** a **nájemce** (dále v této smlouvě společně označovaní jako „**smluvní strany**“, jednotlivě pak také „**smluvní strana**“) prohlašují, každá **smluvní strana** za sebe, že:
   1. neexistuje žádná zákonná ani smluvní podmínka neuvedená v této **smlouvě**, která by nebyla splněna,
   2. není v úpadku ani jí úpadek ve smyslu insolvenčního zákona nehrozí, a ani jí není známo, že by na ní byl nebo by měl být podán insolvenční návrh, návrh na výkon rozhodnutí, exekuční návrh nebo jiný návrh s obdobnými účinky,
   3. není proti ní a na její majetek vedeno žádné soudní, rozhodčí, správní či jiné řízení, jež by se mohlo přímo nebo nepřímo dotknout práv a povinností z této **smlouvy**,
   4. druhou **smluvní stranu** neuvedl v omyl, přičemž prohlášení učiněná v této s**mlouvě** jsou úplná, pravdivá a přesná.
3. Vlastníkem předmětu nájmu dle této smlouvy je Statutární město Jihlava, které je zřizovatelem **pronajímatele**. **Pronajímatel** má v souladu se zřizovací listinou oprávnění hospodařit s tímto majetkem a prohlašuje, že je oprávněn disponovat s předmětem nájmu alespoň tak, jak tato smlouva předpokládá.
4. Uzavření této nájemní smlouvy podléhá předchozímu souhlasu zřizovatele. Tento souhlas byl udělen usnesením čj. ………………… ze dne .......................
5. **Základní ustanovení**
6. **Pronajímatel** touto nájemní smlouvou přenechává **nájemci** prostory sloužící k podnikání, jejichž bližší specifikace včetně případných součástí a příslušenství je uvedena v nedílné Příloze č. 1 smlouvy, kde je jednak graficky barevně vyznačen vlastní předmět nájmu (pronajímané prostory), tak související plochy, které jsou určeny pro veřejnost a zákazníky **nájemce** (dále souhrnně jen jako „**prostory**“). Součástí **prostor** jsou i movité věci (vybavení), pokud jsou uvedené v předávacím protokolu.
7. **Nájemce** **prostory** za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se za jejich užívání platit řádně a včas po celou dobu trvání této smlouvy nájemné, jakož i další související platby, ve výši a způsobem uvedeným v této smlouvě.
8. **Nájemce** prohlašuje, že si **prostory** řádně prohlédl, seznámil se s jejich celkovým stavem a že je přebírá ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Pronajímané **prostory** budou předány **nájemci** nejpozději do 20.1.2025, s čímž **nájemce** výslovně souhlasí, přičemž **nájemce** není oprávněn po **pronajímateli** požadovat jakékoliv plnění, náhradu škody, či ušlého zisku za nemožnost úplného užívání daných prostor do uvedeného dne předání. O předání **prostor**, přístupových prostředků (klíčů), případně k zaznamenání stavu měřitel bude sepsán předávací protokol.
9. **Nájemce** je ke dni podpisu smlouvy obeznámen s aktuálním technickým stavem **prostor**, k němuž nemá výhrady. **Nájemce** bere taktéž bez námitek na vědomí, že **pronajímatel** mu přenechává pouze **prostory**, aniž by **pronajímatel** odpovídal za způsobilost **prostor** pro podnikání **nájemce**. **Pronajímatel** neodpovídá za to, zda **nájemce** splňuje veškerá potřebná oprávnění k činnostem, která tvoří předmět podnikání související s účelem této **smlouvy**. **Nájemce** si zajistí na své náklady další potřebné vybavení **prostor** mobiliářem a dalšími potřebnými předměty.
10. **Účel nájmu**
11. **Pronajímatel** přenechává **prostory** výhradně k zajištění gastronomických služeb (restaurace, resp. rychlé občerstvení) s celodenním provozem (viz dále článek X. smlouvy) pro veřejnost, tj. návštěvníky Zoologické zahrady Jihlava. Účel a způsob užití musí být v souladu s konceptem (Příloha č. 3 smlouvy), který **nájemce** předložil **pronajímateli** před uzavřením této **smlouvy** (z hlediska živnostenského zákona jde o provozování hostinské činnosti). Živnostenské oprávnění **nájemce** je Přílohou č. 2 smlouvy.
12. Prodávat jiný sortiment než jídlo, nápoje a další potraviny, případně i provozovat jinou živnost nebo jinou činnost je **nájemce** oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu **pronajímatele**.
13. **Nájemce** je povinen respektovat název **prostor** uvedený v Příloze č. 1 této **smlouvy**, jakož i jednotný vizuální styl **pronajímatele**, charakter značení nebo jiné designové prvky, pokud budou **pronajímatelem** předepsány. Tím není dotčeno právo **nájemce** propagovat své označení výrobků či služeb, nebude-li to v rozporu s komunikační či marketingovou strategií **pronajímatele**.
14. **Nájemné**
15. **Nájemce** je oprávněn užívat **prostory** za roční nájemné, které se sjednává s přihlédnutím k jejich stavebně technickému stavu. Nájemné se sjednává dvousložkově:
    1. pevná část, splatná vždy měsíčně, přičemž rozpis a výše jednotlivých úhrad jsou v návaznosti na návštěvnost **prostor** stanoveny dohodou mezi **pronajímatelem** a **nájemcem** uvedenou v Příloze č. 1 této smlouvy, a
    2. pohyblivá část podílem na měsíčních tržbách **nájemce** v pronajímaných **prostorech** ve výši ..............% (slovy: ................................) z dosažených tržeb.
16. Uvedené částky jsou bez DPH. Pokud se **pronajímatel** s **nájemcem** písemně dohodnou, nebo pokud dojde ke změně zákona vyvolávající nutnost uplatnění DPH, bude uvedené částce nájemného přepočítána příslušná DPH.
17. *Splatnost nájemného.*
    1. Pevná část nájemného je splatná popředu tak, že **pronajímatel** vždy vystaví **nájemci** daňový doklad do 7. dne příslušného měsíce, za který se nájemné hradí, se sedmidenní splatností, když na základě tohoto daňového dokladu uhradí **nájemce** pevnou část nájemného za příslušný kalendářní měsíc. Nebude-li nájemné na měsíc leden 2025 uhrazeno ani do 14 dnů od vystavení daňového dokladu **pronajímatelem** dle věty první tohoto odstavce, je **pronajímatel** oprávněn od této smlouvy odstoupit.
    2. Splatnost pohyblivé části nájemného je nejpozději 17. den měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který se pohyblivá část nájemného hradí (tzn. pohyblivá část nájemného za měsíc únor 2025 bude zaplacena nejpozději do 17. března 2025, atd.). Po skončení každého kalendářního měsíce se **nájemce** zavazuje poslat **pronajímateli** do 3 dnů informaci o dosažené výši tržeb za předchozí kalendářní měsíc spolu s dojednanými podklady, ze kterých bude tato výše bezpochyby patrná. Na základě těchto podkladů každý měsíc vystaví **pronajímatel** **nájemci** daňový doklad do 10. dne příslušného měsíce se sedmidenní splatností, na jehož základě uhradí **nájemce** pohyblivou část nájemného za předchozí kalendářní měsíc.
18. *Podklady pro výpočet pohyblivé části nájemného.* **Pronajímatel** je oprávněn nahlížet do účetních podkladů a evidence **nájemce**, včetně evidence pokladní, v míře nezbytné pro kontrolu vykazované výše tržeb **nájemce** dosahovaných v pronajatých **prostorech** a pro ověření výše pohyblivé složky nájemného. **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, včetně položkové evidence, pro umožnění namátkové nebo průběžné kontroly. **Nájemce** se zavazuje na vyžádání **pronajímatele** doložit, že údaje z pokladní evidence jsou totožné jako podklady a výsledky dle elektronické evidence tržeb a evidence daně z přidané hodnoty, 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. V případě, že po uzavření této smlouvy bude na základě právního předpisu **nájemce** povinen evidovat tržby (zavést systém elektronické evidence tržeb – EET nebo jiný obdobný mechanismus), zavazuje se **nájemce** data z takového systému ve lhůtě poskytovat **pronajímateli** jakožto podklad pro výpočet pohyblivé části nájemného.
19. *Inflační doložka.* **Pronajímatel** je oprávněn ke každoročnímu zvýšení pevné složky nájemného ve výši dle úhrnného indexu růstu spotřebitelských cen ve srovnání s prosincem předchozího kalendářního roku. Předpokládá se zvýšení vždy od února každého kalendářního roku. Pokud dojde k nárůstu měsíčních indexů růstu spotřebitelských cen o více než dvě procenta (kumulativně) proti době od posledního zvýšení nájemného, je **pronajímatel** oprávněn k úpravě nájemného k datu dle volby **pronajímatele**. Podkladem budou informace českého statistického úřadu. V případě, že nebude Český statistický úřad tuto informaci poskytovat, bude se vycházet z vyčíslení inflace jiným věrohodným subjektem.
20. *Smluvní pokuta za prodlení.* Pro případ prodlení **nájemce** s placením nájemného sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení až do dne připsání dlužné částky na účet **pronajímatele**.
21. Pro případ prodlení **nájemce** s poskytnutím informaci o dosažené výši tržeb za předchozí kalendářní měsíc, se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení až do dne poskytnutí informace **pronajímateli**.
22. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka nájemného připsána na účet **pronajímatele**.
23. 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.
24. **Náklady za služby spojené s nájmem**
25. Nájemné nezahrnuje náklady za služby a komodity (voda, elektrická energie, plyn) spojené s užíváním pronajatých **prostor**. **Nájemce** je povinen hradit stanovený podíl nákladů na služby od počátku nájmu.
26. Úhrada za služby bude stanovena a vyúčtována na základě jejich skutečné spotřeby.
27. Úhrady za služby budou **pronajímatelem** vyúčtovány na základě příslušné měsíční faktury vystavené **pronajímatelem** a doručené **nájemci** ve lhůtě uvedené v této faktuře. Splatnost je stanovena na 15 dní od data doručení.
28. 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.
29. *Smluvní pokuta za prodlení.* Pro případ prodlení **nájemce** s placením úhrady za služby dle tohoto článku sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodlení až do dne připsání dlužné částky na účet **pronajímatele**.
30. **Nakládání s odpadem**
31. **Nájemce** je povinen nakládat s odpadem v souladu s právními předpisy, a mimo jiné třídit odpad na:
    1. papír, přičemž krabice musí být v rozloženém stavu, svázané, připravené na předem určeném místě **pronajímatelem**,
    2. plasty, přičemž PET lahve musí být zbaveny vzduchu a odkládány do nádoby určené pro tento druh odpadu,
    3. sklo, které musí být odkládáno do nádoby určené pro tento druh odpadu,
    4. kov, který musí být odkládán do nádoby určené pro tento druh odpadu.
32. **Pronajímatel** zajistí na svůj náklad svoz vytříděného 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. 541/2020 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.
33. S ostatním odpadem, např. vyprodukovaným při gastronomických činnostech (použitý olej, zbytky potravin apod.) nebo nebezpečným odpadem, je **nájemce** povinen nakládat v souladu s platnými právními předpisy. V případě zjištění porušení závazného právního předpisu na úseku odpadového hospodářství příslušným kontrolním orgánem je **nájemce** povinen uhradit případné sankce uložené za nedodržení zákonem stanovených postupů, a to i v případě, že sankce bude uložena **pronajímateli**, když prokazatelně **nájemce** porušil tuto smlouvu.
34. V případě, že **nájemce** poruší povinnosti uvedené v tomto článku, je povinen uhradit **pronajímateli** smluvní pokutu ve výši 1.210,-- Kč za každý jednotlivý případ porušení (např. bude-li zjištěno, že zbytky potravin z gastronomické jeho činnosti se nachází v kontejneru na plasty či papír). Vzhledem k tomu, že je **nájemce** povinen zajistit správné nakládání s odpadem, odpovídá (a je povinen zaplatit smluvní pokutu) i v případě, že došlo k takovému porušení ze strany jeho zaměstnanců či spolupracujících osob, anebo z jiných důvodů na jeho straně nebo jemu přičitatelných. Pokud **nájemce** poruší uvedeným způsobem smlouvu opakovaně, jde o podstatné porušení smlouvy opravňující **pronajímatele** smlouvu vypovědět podle ustanovení článku XII. odst. 4 této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od doručení písemné výzvy (např. i ve formě penalizační faktury). Nárok na smluvní pokutu se nedotýká nároku na náhradu škody ani jiných práv daných touto smlouvou.
35. **Některá práva a některé povinnosti smluvních stran**
36. **Pronajímatel** je povinen
37. případné opravy či rekonstrukce **prostor** provádět pokud možno 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;
38. zajistit na základě smlouvy s příslušným dodavatelem zásobování pronajatých **prostor**, ve kterých jsou zřízeny přípojky pro odběr, elektrickou energií, vodou a plynem;
39. zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektrická energie, plyn, voda);
40. uzavřít vlastním jménem s dodavateli smlouvu o zajištění odvozu a likvidace odpadu z centrálního stanoviště odpadů v areálu **pronajímatele**;
41. umožnit **nájemci** užívání přístupových cest do **prostor** v době trvání nájmu.
42. **Pronajímatel** má právo
43. 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);
44. provádět kontrolu stavu pronajatých **prostor** a movitého majetku po dobu trvání nájmu.
45. **Pronajímatel** není oprávněn
46. 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.
47. **Nájemce** je povinen
48. dodržovat sortiment jídel, jejich složení, jakož i další charakteristiky svého podnikání v souladu s konceptem, který **nájemce** předložil **pronajímateli** před uzavřením této smlouvy, a který představuje Přílohou č. 3 této smlouvy.
49. 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**.
50. poskytnout **pronajímateli** za úplatu a dle předem stanovených podmínek gastronomické služby dle jeho požadavku (např. stravování při zasedáních pořádaných **pronajímatelem**).
51. při tvorbě vlastních tiskovin nebo informačních tabulí respektovat právo **pronajímatele** na úpravu konečného vzhledu. Veškeré tyto výstupy podléhají předchozímu schválení ze strany **pronajímatele**.
52. respektovat dohody **pronajímatele** o spolupráci uzavřené mezi ním a vybraným dodavatelem zmrzliny, nealko nápojů a piva.
53. používat zálohované obaly distribuované **pronajímatelem** (kelímky typ nicknack), zajistit jejich umytí a výkup od návštěvníků. Pro výrobu a následný prodej nepoužívat jednorázové plastové nádobí.
54. 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**.
55. 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**).
56. nést ode dne podepsání smlouvy o nájmu náklady spojené s užíváním předmětu smlouvy, hradit veškeré škody na majetku.
57. řádně, tedy včas a v plném rozsahu provádět na své náklady veškeré opravy **prostor**, 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**.
58. po skončení smlouvy odstranit a převzít zařízení a věci, které pořídil vlastním nákladem, a které sloužily pouze jeho činnosti.
59. udržovat **prostory** ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Maximálně šetřit **prostory**, zejména je nepoškozovat a neopotřebovávat nad míru přiměřenou okolnostem.
60. 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.
61. nevyřazovat žádnou z pronajatých movitých věcí.
62. udržovat v pronajatých **prostorech** čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid těchto **prostor**. Současné je povinen zajišťovat úklid přilehlého chodníku a prostranství před i za jednotlivými **prostory** a na všech místech určených pro dočasné uložení odpadu vzniklého provozem občerstvení.
63. dodržovat vnitřní směrnici **pronajímatele** o pohybu osob a vozidel v areálu Zoologické zahrady Jihlava.
64. 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.
65. v pronajatých **prostorech** reprodukovat toliko stylovou hudbu dle dohody s **pronajímatelem**.
66. veškeré zásobování pronajatých **prostor** provádět do začátku otevírací doby Zoologické zahrady Jihlava nebo po skončení otvírací doby Zoologické zahrady Jihlava.
67. dodržovat zásady etického chování k zákazníkům.
68. zajišťovat vytápění veškerých **prostor** celoročně tak, aby nikdy nedošlo v **prostorách** k poklesu teploty pod 4 °C (slovy: čtyři stupně Celsia).
69. **Nájemce** má právo
70. využít pronajaté **prostory** pro uzavřenou společnost jen s předchozím souhlasem **pronajímatele** a za předem dohodnutých podmínek.
71. dát **prostory** či jejich část do podnájmu jinému uživateli nebo je užívat k jiným účelům, než je v této smlouvě uvedeno, jen s předchozím písemným souhlasem **pronajímatele**.
72. **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.“
73. **Opravy, údržba, investice**
74. 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 **prostor** budou prováděny za podmínek uvedených níže, a pokud není dále stanoveno jinak nebo nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, ponese jejich náklady **pronajímatel**.
75. Provozní investice jsou takové investice, které slouží adaptaci **prostor** k účelnému vedení s nimi spojeného podniku, zejména:
    1. Drobné opravy a údržba:

**Nájemce** se zavazuje provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy **prostor**. 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, mísicích 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 plynná 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.

* 1. Úpravy interiéru:

Úpravy interiéru včetně vymalování může **nájemce** provádět jen s předchozím souhlasem **pronajímatele**. Tyto po odsouhlasení **pronajímatelem** provádět na vlastní náklady.

1. **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.
2. 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 **prostorech** 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**.
3. Vzniklé závady v pronajatých **prostorech** je **nájemce** povinen hlásit a řešit ve spolupráci s pověřenou osobou za věci technické a řešení vzniklých závad uvedenou v článku XIII. této smlouvy.
4. **Pronajímatel** si vyhrazuje právo na provedení stavebních či jiných úprav v pronajatých **prostorech** v průběhu trvání této smlouvy i za předpokladu potřeby uzavření provozovny, ve 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.
5. **Pojištění a odpovědnost za škody**
6. **Pronajímatel** na svůj náklad zajistí pojištění **prostor**, a nebude-li to z důvodů na straně pojišťovny možné, zajistí pojištění celých budov, ve kterých se nachází pronajímané **prostory**, v tomto rozsahu:
   1. základní živelní pojištění v rozsahu „Požár“ a „Náraz“
   2. doplňkové živelní pojištění v rozsahu „Vichřice“ a „Sesuv“
7. **Pronajímatel** nenese odpovědnost za škody vzniklé na majetku **nájemce** včetně zásob a zboží. Pojištění tohoto majetku je v kompetenci **nájemce**.
8. **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.
9. **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 korun českých). Tento limit nelze nahradit kumulací pojistných plnění na základě více pojistných smluv. Pojištění sjednané **nájemcem** musí krýt veškeré možné škody, které by při užívání **prostor** a/nebo podnikání **nájemce** 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.
10. V případě vzniku pojistné události na majetku **pronajímatele** používané **nájemcem** je **nájemce** povinen událost neprodleně zástupci **pronajímatele** hlásit a případně ji fotograficky zdokumentovat.
11. **Otevírací doba provozoven**
12. Celodenním provozem se rozumí denní otvírací doba, kterou jednostranně určuje **pronajímatel**.
13. Pro **prostory** - 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.

1. Výše uvedený rozsah otevírací doby je minimální. Otvírací dobu lze rozšířit po dohodě s **pronajímatelem**, zejména s ohledem na návštěvnost, ostrahu objektu, sezónní akce nebo mimořádné otevření Zoologické zahrady Jihlava. Tuto otvírací dobu lze zkrátit po dohodě s **pronajímatelem**, zejména v případě nevhodných klimatických podmínek.
2. **Doba nájmu**
3. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, s účinností od 1.1.2025 do 31.12.2026.
4. 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 popsaných v článku VII. odst. 6) této smlouvy. Prodloužení doby nájmu musí být provedeno písemným dodatkem k této smlouvě.
5. *Opce*. **Pronajímatel** je oprávněn jednostranným právním jednáním adresovaným **nájemci** prodloužit trvání smlouvy (smluvního vztahu) o jeden rok, tj. do 31.12.2027, pokud tak učiní alespoň dva měsíce před skončením původní sjednané doby nájmu (článek XI. odst. 1 výše).
6. Pokud z jakýchkoli důvodů po ukončení smluvního vztahu, byť předčasně (např. na základě výpovědi), bude **nájemce** pokračovat v užívání **prostor**, potom tím neplatí nájemní vztah jako prodloužený, chybí-li výslovně projevená vůle **pronajímatele** ve smluvním vztahu pokračovat.
7. **Ukončení nájemního vztahu**
8. Doručování všech písemností se provádí formou doporučených listovních zásilek na poslední známou adresu **smluvních stran** vyplývající z nájemní smlouvy nebo prostřednictvím datové schránky. 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.
9. **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.
10. Nájemní smlouva zaniká:
    * 1. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
      2. zánikem pronajatých **prostor**
      3. dohodou smluvních stran
      4. výpovědí s výpovědní dobou
      5. výpovědí bez výpovědní doby
11. **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.
12. Za hrubé porušení povinností ze strany **nájemce smluvní strany** považují následující případy:
13. je-li **nájemce** o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady zálohy za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
14. poruší-li **nájemce** některou z povinností stanovených nájemci v článku VII. odst. 4 této smlouvy;
15. **nájemce** nakládá s odpadem v rozporu s článkem VI. této smlouvy;
16. **nájemce** nesplní svou povinnost předložit **pronajímateli** doklad o existenci pojištění odpovědnosti za škody v termínech a za podmínek dle článku IX. této smlouvy;
17. **nájemce** nedodržuje dohodnuté otevírací doby provozoven, jak jsou tyto stanoveny v čl. X. této smlouvy;
18. **nájemce** prodává jiný než dohodnutý sortiment ve smyslu čl. III. odst. 2 této smlouvy;
19. **nájemce** nerespektuje omezení stanovené **pronajímatelem** ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. a) této smlouvy;
20. **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;
21. **nájemce** v rozporu s čl. VIII. této smlouvy neprovádí řádně a včas provozní investice, provádí úpravy interiéru bez předchozího souhlasu **pronajímatele**, 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** nebo neoznámí neprodleně potřebu jakýchkoliv větších oprav pronajatých **prostor** či jakéhokoliv jiných zařízení v pronajatých **prostorech** **pronajímateli**;
22. **nájemce** nepředloží **pronajímateli** řádně a včas podklady pro výpočet pohyblivé části nájemného dle článku IV. odst. 4 smlouvy, anebo předložené podklady pro výpočet pohyblivé části nájemného jsou prokazatelně nesprávné, účelově zkreslené či chybné.
23. **Nájemce** může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:
24. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si **prostory** najal,
25. **prostory** se stanou bez zavinění **nájemce** nezpůsobilé ke smluvenému užívání.
26. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná.
27. Výpovědní lhůta je výslovnou dohodou **smluvních stran** dohodnuta pro obě strany v délce jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé **smluvní 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 **prostory** vyklidit a řádně předat **pronajímateli** včetně všech součástí a příslušenství.
28. Nedohodnou-li se **smluvní strany** jinak, je **nájemce** povinen do 5 ti kalendářních dnů po skončení nájmu odevzdat **pronajímateli** pronajaté **prostory** včetně všech součástí v takovém stavu, v jakém je do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (při řádném užívání). Chybějící a silně poškozené vnitřní vybavení nahradí **nájemce** věcně, nebo finančně (dle volby **pronajímatele**). O předání **prostor** zpět musí být proveden písemný záznam (předávací protokol).
29. Pro případ prodlení s řádným vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení smluvního vztahu sjednávají **smluvní strany** právo **pronajímatele** na smluvní pokutu ve výši 15.000,- 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 **prostor**, vstoupit do nich, a to i za podmínky vyvrtání zámku vstupních dveří, vyklidit je, uvést je do původního stavu a uskladnit věci **nájemce** ve svých skladech nebo skladech 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 15.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení.
30. Změny, které v **prostorech** 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.
31. **Zvláštní ujednání**
32. Oprávněni k jednáním ve věcech realizace této smlouvy jsou za **pronajímatele**:
    1. ve věcech smluvních (zejména za **pronajímatele** udělovat písemné souhlasy dle této smlouvy): Ing. Jan Vašák, tel.: 565 596 900, e-mail: [vasak@zoojihlava.cz](mailto:vasak@zoojihlava.cz)
    2. ve věcech technických a řešení vzniklých závad: Ondřej Plachý, tel.: 565 596 940, e-mail: [plachy@zoojihlava.cz](mailto:plachy@zoojihlava.cz)
33. Oprávněni k jednáním ve věcech realizace této smlouvy jsou za **nájemce**:
    1. ve věcech smluvních: xxx xxxxxx, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxx@xxxxx.cz
    2. ve věcech technických a řešení vzniklých závad: xxxx xxxxxx, tel.: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxx@xxxxxx.cz
34. Změnu oprávněných osob je **nájemce** i **pronajímatel** povinen druhé **smluvní straně** oznámit písemně.
35. **Závěrečná ustanovení**
36. **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.
37. Sjednáním smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody přesahující sjednanou smluvní pokutu.
38. Odstoupením od smlouvy ze strany **pronajímatele** není dotčena povinnost **nájemce** zaplatit nájemné za dobu do odstoupení od smlouvy.
39. **Smluvní strany** prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodomyslné vůle, nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
40. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou ze smluvních stran.
41. **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 tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.
42. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

V Jihlavě dne .......................

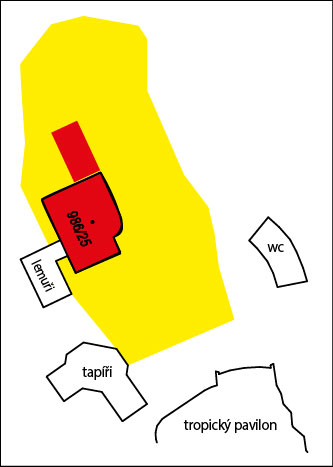
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

za **pronajímatele** za **nájemce**

**PŘÍLOHA č. 1**

**a) Gastronomické zařízení s celoročním provozem KataBAR – budova bez čísla popisného nebo evidenčního nacházející se na pozemku p. č. 986/25, v k.ú. Jihlava.**

Grafické znázornění obsahuje uvedené předmětné **prostory** (červeně), včetně znázornění okolních ploch, přímo související s provozem **prostor** (žlutě), za jejichž údržbu a úklid odpovídá nájemce.



**b) Rozpis plateb**

* **Rozpis měsíčních plateb nájemného:**

Roční nájemné (pevná část – srov. čl. IV odst. 1 písm. a) nájemní smlouvy) činní celkem XXX.XXX,- Kč za rok 2025.

1. Nájemné za leden ….. 5 % pevné ceny ročního nájemného,
2. Nájemné za únor ….. 0 % pevné ceny ročního nájemného,
3. Nájemné za březen ….. 5 % pevné ceny ročního nájemného,
4. Nájemné za duben ….. 7 % pevné ceny ročního nájemného,
5. Nájemné za květen ….. 13 % pevné ceny ročního nájemného,
6. Nájemné za červen ….. 15 % pevné ceny ročního nájemného,
7. Nájemné za červenec ….. 15 % pevné ceny ročního nájemného,
8. Nájemné za srpen ….. 20 % pevné ceny ročního nájemného,
9. Nájemné za září ….. 10 % pevné ceny ročního nájemného,
10. Nájemné za říjen ….. 5 % pevné ceny ročního nájemného
11. Nájemné za listopad ….. 5 % pevné ceny ročního nájemného
12. Nájemné za prosinec ….. 0 % pevné ceny ročního nájemného

V souladu s čl. IV. odst. 5 nájemní smlouvy může být pevná část nájemného zvýšena jednostranně pronajímatelem.

Splatnost jednotlivých měsíčních plateb nájemného se řídí ustanovením čl. IV. odst. 3 nájemní smlouvy.