Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Zoopark Chomutov, p.o.
se sídlem: Přemyslova 259, 430 01 Chomutov
zastoupený: Bc. Věra Fryčová, ředitelkou organizace
IČ: 00379719 DIČ: CZ00379719 plátce DPH: ANO
zapsaná v OR vedeném u KS v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 627
bankovní spojení: 18439441/0100
kontaktní údaje: Jan Klučerovský, +420 603 499 210

(dále jako „Pronajímatel“)

a

…….
se sídlem: ……..
zastoupený: ……..
IČ: …… DIČ: ……..
zapsaná……
bankovní spojení: ……
kontaktní údaje: ……

(dále jako „Nájemce“)

dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“

uzavřely dále uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

1. Úvodní ujednání

1.1 Pronajímatel je na základě zřizovací listiny vydané STATUTÁRNÍM MĚSTEM CHOMUTOV dne 19. 04. 2021 ve znění jejich změn a dodatků jakožto vlastníkem areálu Kamencového jezera, který se nachází v ul. Tomáše ze Štítného, 430 03 Chomutova na pozemcích p.č. viz příloha 2 (dále jen „Areál“) oprávněn k hospodaření s Areálem a k uzavření této smlouvy v tomto znění.

2. Předmět a účel smlouvy

2.1 V Areálu se nacházejí prostory sloužící podnikání a to šest (6) prodejních stánků (dále jen „Předmět nájmu“):

- Čtyřstánek (p.č. 4689/29, p.č. 4689/30),
- stánek Pirát, (p.č.1701/22),
- stánek Pannini (p.č. 4689/19),
- Café bar (p.č. 1701/18),
- Grillbar (p.č. 1701/20),

- Seník (p.č. 4689/8)

Jednotlivé stánky jsou vyobrazeny v příloze č. 1 této smlouvy.

2.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat Předmět nájmu včetně inventáře, který se v době převzetí Předmětu nájmu bude nacházet, k dočasnému užívání Nájemci a to za účelem provozování gastronomických služeb a prodeje potravin. Inventář tvoří součást Předmětu nájmu a je-li v této smlouvě uváděn Předmět nájmu, tak se rozumí předmět nájmu definovaný v odst. 2.1. této smlouvy a inventář. Seznam inventáře v Předmětu nájmu bude součástí Předávacího protokolu, který bude vytvořen při předání Předmětu nájmu Nájemci. V případě užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelu nájmu ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět a to bez výpovědní doby. V takovém případě nájem zaniká doručením výpovědi Nájemci.

2.3 Předmětem podnikání nájemce je hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Přílohou č. 2 této smlouvy je kopie živnostenských oprávnění Nájemce dle tohoto bodu.

3. Doba trvání nájmu

3.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 1. 5. 2024 do 30. 9. 2026 (dále jen "**Doba nájmu**").

3.2 S ohledem na sezónní otevření Areálu v každém roce od 1.5. do 30.9. Nájemce akceptuje, že pouze v tomto období je možné v Předmět nájmu vyvíjet podnikatelskou činnost a mít Předmět nájmu otevřený.

4. Nájemné a platební podmínky

4.1 **Roční nájemné za Předmět nájmu činí ……,- Kč + příslušná sazba DPH (dále jen „Nájemné“).**

4.2 Nájemné uvedené v bodě 4.1 této smlouvy bude uhrazeno následovně:

1. část Nájemného ve výši 60% z částky uvedené v bodě 4.1 této smlouvy a příslušné DPH bude uhrazena do tří (3) dnů od podpisu této smlouvy v roce 2024 a v dalších letech nájmu vždy nejpozději do 31.3. příslušného roku, za který se nájemné požaduje;

2. část Nájemného ve výši 40% z částky uvedené v bodě 4.1 této smlouvy a příslušné DPH bude uhrazena do 30.6. příslušného roku, za který se nájemné požaduje.

4.3 Nájemné je Nájemce povinen uhradit v souladu s touto smlouvou na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele.

4.4 Částka uvedená v bodě 4.1 této smlouvy jakož i částky uvedené v čl. 5 této smlouvy (tvořící součást Poplatků za služby) nezahrnují částku daně z přidané hodnoty nebo jinou podobnou daňovou povinnost (dále jen „DPH“). DPH bude připočteno k výše uvedeným částkám v příslušné výši. Nájemní smlouva podle této smlouvy bude podléhat DPH a Nájemce se zavazuje si zachovat svůj status plátce DPH během celého trvání Doby nájmu.

4.5 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného nebo Poplatků za služby je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení až do okamžiku úplného zaplacení dlužné částky. Tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

4.6 Výši Nájemného může Pronajímatel jednostranně upravit tak, že jí změní o částku odpovídající meziroční míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Úprava výše Nájemného může být provedena s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla roční míra inflace zveřejněna na internetových stránkách Českého statistického úřadu. Valorizace podle tohoto ujednání bude Pronajímatelem oznámena Nájemci zpravidla nejpozději 5 (slovy: pěti) pracovních dnů přede dnem účinnosti příslušného zvýšení, když Nájemce se zavazuje platit takto zvýšené Nájemné.

5. Úhrada nákladů spojených s nájmem

5.1 Kromě Nájemného bude Nájemce Pronajímateli hradit od zahájení Doby nájmu, a po celou Dobu nájmu poplatek za poskytování služeb (dále jen „**Poplatky za služby**“), jak je definováno v bodě 5.2 a 5.3 této smlouvy.

5.2 Náklady na spotřebovanou elektrickou energii a vodné a stočné bude Nájemce hradit měsíčně dle skutečné spotřeby v Předmětu nájmu měřené Pronajímatelem instalovanými měřiči a to na základě odečtu spotřeby a na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) ve lhůtě splatnosti čtrnácti (14) kalendářních dnů. Cena za elektrickou energii a vodné a stočné bude ve výši stanovené dodavateli těchto služeb.

5.3 Náklady za odvoz a likvidaci komunálního odpadu ve výši **1.500 Kč + příslušná sazba DPH** měsíčně (v sezóně 1. 5. – 30. 9.) za každý jednotlivý stánek bude Nájemce hradit měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) ve lhůtě splatnosti čtrnácti (14) kalendářních dnů.

5.4 Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za přerušení dodávek elektrické energie, vody či výpadek likvidace komunálního odpadu, když se Nájemce nároku na náhradu škody či jakéhokoliv protiplnění způsobeného přerušením dodávek vzdává.

6. Jistota

6.1 Pro zajištění případných závazků na straně Nájemce vzniklých z této smlouvy se Smluvní strany dohodly na úhradě Jistoty Nájemcem a to ve výši 20% z částky uvedené v bodě 4.1 této smlouvy bez DPH. Jistota je splatná do tří (3) pracovních dnů od podpisu této smlouvy a to na účet Pronajímatele č.ú. 43-2164330267/0100 vedeného u Komerční banka a.s. Dostane-li se Nájemce do prodlení s plněním jakýchkoliv peněžitých závazků vůči Pronajímateli, a to včetně případných nároků Pronajímatele z titulu náhrady škody, je Pronajímatel oprávněn své veškeré pohledávky za Nájemcem jednostranně započíst oproti Jistotě a Nájemce je poté povinen Jistotu bezodkladně, nejpozději však do patnácti (15) kalendářních dnů od doručení výzvy Pronajímatele Nájemci, doplnit na částku Jistoty definovanou v první větě tohoto odstavce. Pro případ, že Nájemce tuto povinnost ve stanovené lhůtě nesplní, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky rovnající se rozdílu mezi stanovenou Jistinou a její skutečnou výší nacházející se na účtu Pronajímatele a to za každý den prodlení s doplněním Jistiny do stanovené výše.

6.2 Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že Nájemce nemá nárok na případné úroky z částky složené u Pronajímatele jako Jistota na základě ujednání odst. 6.1 této smlouvy, když tohoto nároku se Nájemce výslovně vzdává.

7. Postoupení a Podnájem

7.1 Nájemce není oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy, ani učinit jakýkoli jiný úkon, na jehož základě (včetně na základě zákona) by došlo k přechodu Nájemcových práv a povinností z této smlouvy, ani podnajmout celý či část Předmětu nájmu.

8. Stav Předmětu nájmu

8.1 Nájemce si řádně prohlédl Předmět nájmu a přijímá je ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Předání Předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy bude doloženo v Předávacím protokolu. Pronajímatel prohlašuje, že (i) je Předmět nájmu způsobilý k užívání v rozsahu stanoveném touto smlouvou a Pronajímateli nejsou známy žádné podstatné vady (skryté, bránící užívání) a (ii) Pronajímateli nejsou známy žádné okolnosti a skutečnosti, které by bránily řádnému užívání Předmětu nájmu Nájemcem.

8.2 Nájemce a Pronajímatel podepíší při předání Předmětu nájmu Předávací protokol, v němž budou uvedeny veškeré položky předávané Nájemci k datu zahájení nájmu a případné vady Předmětu nájmu nebránící jeho užívání.

9. Práva a povinnosti smluvních stran

9.1 Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k řádnému užívání Nájemcem v souladu s touto smlouvou.

9.2 Pronajímatel je povinen zajistit údržbu a opravy Předmětu nájmu, není-li k tomuto dle této smlouvy povinen Nájemce.

9.3 Pronajímatel neodpovídá za vady Předmětu nájmu, o kterých v době uzavření této smlouvy Smluvní strany věděly a které nebrání užívání věci.

9.4 Pronajímatel má po předchozím oznámení Nájemci právo na kontrolu Předmětu nájmu kdykoliv v průběhu trvání nájmu stejně tak je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu. Předchozí oznámení Nájemci se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

9.5 Nájemce je povinen řádně hradit Nájemné a Poplatky za služby dle čl. 4 a čl. 5 této smlouvy stejně tak jako jiná plnění vzniknuvší mu z této smlouvy ve vztahu k Pronajímateli.

9.6 Nájemce bude užívat Předmět nájmu pouze pro účel uvedený v této smlouvě. Nájemce je povinen řádně provozovat v Předmětu nájmu pouze podnikatelskou činnost uvedenou v bodě 2.2 této smlouvy a v každém případě v rámci povoleného užívání popsaného výše.

9.7 Nájemce není oprávněn Předmět nájmu jakýmkoliv způsobem bez předchozího souhlasu

Pronajímatele měnit či na něm provádět jakékoliv stavební práce.

9.8 Nájemce bude po celou dobu trvání této smlouvy udržovat Předmět nájmu a jeho okolí v dobrém stavu, čistý a uklizený.

9.9 Běžnou údržbou a běžné opravy Předmětu nájmu zajišťuje na své náklady Nájemce, a to až do výše 10.000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ bez možnosti žádat po Pronajímateli jakékoliv protiplnění.

9.10 V případě, že bude oprava Předmětu nájmu, kterou je dle této smlouvy povinen zajistit Pronajímatel důsledkem nedbalostního či úmyslného jednání Nájemce, nebo kteréhokoliv z jeho zástupců, pracovníků, hostů či zaměstnanců, má Pronajímatel právo provést opravu této škody na náklady Nájemce.

9.11 V případě, kdy Nájemce v průběhu nájmu zjistí nebo mohl zjistit, že Předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, je povinen tuto skutečnost bezodkladně oznámit Pronajímateli. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu způsobenou pozdním oznámením existence takové vady ze strany Nájemce.

9.12 Ukáže-li se v průběhu nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu nebo jeho části, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je Nájemce takovou opravu povinen bez náhrady strpět a to i v případě, kdy mu provedení opravy omezí či stíží výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy.

9.13 Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu, poskytovat součinnost správním orgánům v souvislosti s jejich činností a hradit případné sankce udělené příslušnými správními orgány. V případě zjištění porušení těchto povinností Nájemce je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět, a to bez výpovědní doby. V takovém případě nájem zaniká doručením výpovědi Nájemci.

9.14 Nájemce je povinen provozovat Předmět nájmu v souladu s provozním řádem Areálu, zejména dodržovat noční klid mezi 22.00 až 8.00 hodin.

9.15 Nájemce dále bere na vědomí, že Areál je v souladu s jeho aktuálním provozním řádem každý den mimo jeho otevírací dobu uzavírán.

9.16 Nájemce je povinen zajistit provoz gastronomických služeb ve všech stáncích, které jsou Předmětem nájmu, v období od 1.5. do 30.9. každého roku a to v otevírací době Areálu, se kterou byl Nájemce řádně seznámen, když zavření jakéhokoliv stánku je možné pouze po předchozí dohodě s Pronajímatelem. V případě zjištěného opakovaného porušování této povinnosti Nájemce je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě nájem zaniká doručením výpovědi Nájemci.

9.17 Nájemce nesmí při výkonu své činnosti používat palmový olej a na výzvu Pronajímatele je povinen řádně doložit jakým ekologickým způsobem jsou oleje použité při výkonu jeho činnosti v rámci této smlouvy likvidovány.

9.18 Nájemce je povinen respektovat smluvní vztah Pronajímatele s dodavatelem zmrzliny společností **Bidfood Czech Republic s.r.o.**, IČO 28234642, se sídlem V Růžovém údolí 553, Mikovice, 278 01

Kralupy nad Vltavou a současně není oprávněn v rámci své činnosti vyplývající z této smlouvy prodávat nebo jiným způsobem distribuovat zmrzlinu konkurenčních společností. Nájemce bere na vědomí, že smluvní dodavatel zmrzliny se může v průběhu trvání nájmu změnit. V takovém případě se povinnosti plynoucí Nájemci z tohoto bodu smlouvy vztahují i na nové dodavatele. V případě porušení povinností v tomto bodě uvedených je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě nájem zaniká doručením výpovědi Nájemci.

9.19 Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu ve výši pojistného plnění minimálně 3.000.000 Kč zahrnující rizika vyplývající z užívání Předmětu nájmu a upravující právo na pojistné plnění ve prospěch Pronajímatele z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení Předmětu nájmu, jakož i odpovědnosti za újmy na zdraví osob pohybujících se v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na vyžádání pojistnou smlouvu Pronajímateli bezodkladně předložit. Nájemce je také povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o kterékoliv pojistné události. V případě porušení jakékoliv povinnosti v tomto bodě uvedené je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě nájem zaniká doručením výpovědi Nájemci.

9.20 S ohledem na ekologické zájmy Pronajímatele se Nájemce zavazuje odebírat kelímky s logem Pronajímatele na rozlévané nápoje od Pronajímatele, když práva a povinnosti mezi Pronajímatelem a Nájemce ohledně této problematiky řeší samostatná smlouva.

9.21 Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jeho zástupci, zaměstnanci, dodavatelé a třetí osoby. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad odstranit formou uvedení do původního stravu, pokud nebude Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak. V případě, že činností Nájemce vznikne nebo bude vznikat Pronajímateli škoda, je tento oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. V takovém případě nájem zaniká doručením výpovědi Nájemci.

10. Skončení nájmu

10.1 Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit pouze způsoby uvedenými v této smlouvě.

10.2 Předně lze tuto smlouvu ukončit dohodou smluvních stran.

10.3 Tato smlouva může být dále před uplynutím sjednané doby nájmu ukončena písemnou výpovědí Smluvních stran z následujících důvodů:

10.3.1 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud Nájemce i po předchozí písemné výzvě s poskytnutou lhůtou pěti (5) pracovních dnů ke zjednání nápravy i nadále:

a) užívá Předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
b) porušuje jakoukoliv povinnost stanovenou touto smlouvou vyjma povinností, za jejichž porušení je možno vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby;
c) je v prodlení s jakoukoliv platbou dle této smlouvy, tj. zejména Nájemného nebo Poplatků za služby;
d) pozbyde oprávnění nutná k provozování své činnosti;
e) umožní v rozporu s touto smlouvou užívání Předmětu nájmu nebo jeho části třetí osobou;
f) bude v úpadku nebo vstoupí do likvidace.

10.3.2 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud Pronajímatel i po předchozí písemné výzvě s poskytnutou lhůtou pěti (5) pracovních dnů ke zjednání nápravy i nadále:

a) se Předmět nájmu stane neuživatelným a nebude schopen plnit účel této smlouvy po dobu delší než třicet (30) dnů a to z důvodů na straně Pronajímatele a Smluvní strany se nedohodnou na způsobu nápravy vyjma případů, kdy takový stav byl způsoben Nájemcem příp. jeho zástupci, zaměstnanci, dodavateli či hosty.

10.4 Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba v případě výpovědi dle bodu 10.3 této smlouvy bude činit patnáct (15) dní a počne běžet dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď prokazatelně doručena druhé Smluvní straně. V případě pochybností se doručením výpovědi rozumí třetí den uložení zásilky (výpovědi) na poště, příp. v datové schránce nebo den odepření převzetí zásilky (výpovědi) jejím adresátem.

10.5 V případě výpovědi této smlouvy ze strany Pronajímatele, je Nájemce povinen provést veškeré platby dle této smlouvy až do dne, ke kterému se smlouva vypovídá, tj. až do dne jejího ukončení na základě výpovědi. Tímto není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

10.6 V případě ukončení Nájmu dle tohoto článku je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu nejpozději do pěti (5) kalendářních dnů ode dne uplynutí výpovědní doby. Předmět nájmu je odevzdán, je-li oběma Smluvními stranami podepsán Předávací protokol, Pronajímatel obdrží klíče od Předmětu nájmu a je mu umožněn přístup do Předmětu nájmu. Nájem Předmětu nájmu zaniká uplynutím výpovědní doby.

10.7 Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání, a to formou písemného Předávacího protokolu. V případě, že Nájemce provedl na Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele změny je povinen odstranit i tyto změny, ledaže se Smluvní strany domluví jinak. Za stavební či jiné úpravy provedené Nájemcem, které na základě domluvy Smluvních stran nebudou při ukončení nájmu odstraněny, nenáleží Nájemci žádná náhrada a Nájemce se jí výslovně vzdává. Stejně tak nenáleží Nájemci žádná náhrada za technické zařízení, které bude po vzájemné domluvě Smluvních stran ponecháno na Předmětu nájmu a Nájemce se jí výslovně vzdává.

10.8 V případě, že Nájemce provedl na Předmětu nájmu změny bez souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen takové změny odstranit, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění takových změn nežádá. Za změny provedené Nájemcem, které provedl bez souhlasu Pronajímatele a které na základě domluvy Smluvních stran nebudou při ukončení nájmu odstraněny, nenáleží Nájemci žádná náhrada a Nájemce se jí výslovně vzdává. Pronajímatel však může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.

10.9 V případě, že Nájemce nevrátí Předmět nájmu Pronajímateli ve lhůtě stanovené v odst. 10.6 tohoto článku nebo po vzájemné písemné dohodě Smluvních stran, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a tyto vyklidit a uvést do stavu dalšího možného užívání. Ke vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto odstavce je Pronajímatel oprávněn překonat případné překážky bránící vstupu, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

10.10 Pro případ ukončení nájmu ze strany Pronajímatele Smluvní strany vylučují použití ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění.

10.11 Zůstane-li v Předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří Nájemci, postará se Pronajímatel o věc ve prospěch Nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li Nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu po upozornění Pronajímatelem, vzniká Pronajímateli právo věc po předchozím upozornění Nájemce a poskytnutí mu lhůty v délce čtrnácti (14) kalendářních dnů na jeho účet vhodným způsobem prodat. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou Nájemce zjevně opustil.

10.12 V případě změny vlastníka Předmětu nájmu, práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy bez dalšího na nového vlastníka nepřechází, ale musí jím být převod písemně odsouhlasen. Nájemce s tímto postupem souhlasí.

11. Odpovědnost Smluvních stran

11.1 V případě, že Nájemce nevrátí po skončení nájmu Pronajímateli Předmět nájmu řádně a včas, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z částky Nájemného stanoveného v odst. 4.1 této smlouvy bez DPH, a to za každý den následující po uplynutí lhůty stanovené pro vrácení Předmětu nájmu až do doby jeho skutečného předání. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Nájemce povinnosti platit Nájemné za každý den užívání Předmětu nájmu po lhůtě stanovené pro jeho vrácení až do doby jeho skutečného předání. Stejně tak úhradou smluvní pokuty nezaniká právo Pronajímatele na případnou náhradu škody.

11.2 V případě porušení odst. 7.1, 9.6, 9.7, 9.8, 9.13, 9.14, 9.16, 9.17, 9.18 a 9.19 této smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Úhradou smluvní pokuty dle tohoto odstavce nezaniká právo Pronajímatele na případnou náhradu škody.

11.3 Smluvní pokuta dle odst. 4.5, 6.1, 11.1 a 11.2 této smlouvy je splatná nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne obdržení výzvy k jejímu uplatnění a úhradě od oprávněné Smluvní strany, není-li touto smlouvou stanoveno jinak. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Smluvní strany povinnosti plnění jejich závazků vyplývajících z této smlouvy nebo nutnosti odstranění porušení této smlouvy ani nezaniká právo poškozené Smluvní strany na případnou náhradu škody. Smluvní strany výslovně uvádějí, že smluvní pokuty sjednané v této smlouvě stanovily vždy s ohledem na význam zajišťovaných práv a povinností a mimořádný zájem na jejich plnění, a považují je tudíž za přiměřené.

12. Omezení odpovědnosti Pronajímatele

12.1 Pronajímatel nenese odpovědnost za újmu na zdraví ani za škodu, nepřípustné zasahování, obtěžování ani potíže, které mohou být způsobeny Nájemci, jeho zaměstnancům nebo hostům ze strany třetí osoby užívající Areál stejně tak jako Pronajímatel nenese odpovědnost za újmu na zdraví, za škodu ani jiné potíže, které mohou být způsobeny Nájemci inventářem nacházejícím se v Předmětu nájmu dle odst. 2.2 této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost ke zjednání nápravy pokud se třetí osoby budou dopouštět výše popsaných jednání.

12.2 Nájemce souhlasí s tím, že nevznese vůči Pronajímateli žádné nároky a těchto se vzdává v případech údržby či změny Areálu pokud nebudou obtěžovat Nájemce nad rozumnou a snesitelnou míru či nepřiměřeně mu bránit ve výkonu jeho podnikatelské činnosti. Pronajímatel vynaloží přiměřené úsilí k tomu, aby minimalizoval dopad takových prací na Předmět nájmu.

13. Ostatní a závěrečné ustanovení

13.1 Veškerá oznámení podle této smlouvy budou Smluvními stranami činěna písemně a budou doručena osobně, doporučenou poštou, uznávanou kurýrní službou nebo datovou schránkou. Doručování bude uskutečňováno na příslušné adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy nebo na takové adresy, které si Smluvní strany prokazatelně sdělí v době trvání nájmu. Jakékoli oznámení, které má být podle této smlouvy učiněno, se bude považovat za doručené jeho převzetím, vyzvednutím, odmítnutím převzetí nebo 10. dnem od uložení takovéto listiny na poště z důvodu nezastihnutí adresáta poštovním doručovatelem.

13.2 Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se tento nájemní vztah ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění.

13.3 Změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují k jejich účinnosti písemnou formu a musí být odsouhlaseny oběma Smluvními stranami. To platí i pro zřeknutí se požadavku na písemnou formu.

13.4 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nejsou tím dotčena ostatní ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.

13.5 Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

13.6 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, z nichž jedno obdrží Nájemce a jedno Pronajímatel. Smluvní strany si smlouvu řádně přečetly a prohlašují, že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 - vyobrazení jednotlivých stánků, které jsou Předmětem nájmu
Příloha č. 2 – soupis pozemků areálu Kamencového jezera
Příloha č. 3 – kopie živnostenského oprávnění Nájemce

V Chomutově dne ……...	V …….. dne……..
Za Pronajímatele:	Za Nájemce:
…….....	……..
Zoopark Chomutov, p.o.	……
Bc. Věra Fryčová	……
ředitelka organizace	