



Smlouva

o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Pronajímatel: Zoologická zahrada Ústí nad Labem, příspěvková organizace
Zastoupen: Ing. Ilona Pšenková, Ph.D., ředitelka
se sídlem Drážďanská 23, 400 07 Ústí nad Labem
Bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Ústí nad Labem, č. účtu: 212441/0300
IČ: 00081582
DIČ: CZ00081582

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: Jan Varga
Zastoupen: Jan Varga
Adresa: Žežická 668/25, Ústí nad Labem – Neštěmice, Krásné Březno
IČ: 62752901
DIČ: CZ7606062827

na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání v
souladu s ustanovením § 2201 a násl. občanského zákoníku

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou
vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:



I. Úvodní ustanovení, předmět Smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem pozemku parc. č. 1208 v katastrálním území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, zapsaného na LV č. 3886 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro katastrální území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem (dále jen jako „**Pozemek**“).
2. Zoologická zahrada Ústí nad Labem je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a provozovatelem zoologické zahrady a spravuje jí svěřený majetek, včetně Pozemku (dále jen „**zoologická zahrada**“).
3. Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy, a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka a přenechat předmět nájmu nájemní smlouvou nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Předmětem této Smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen níže v článku II. této Smlouvy a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce bude využívat předmět nájmu k podnikání, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou, tj. ke **skladování stavebního materiálu**.
6. Činnost nájemce v předmětu nájmu souvisí s předmětem činnosti živnostenského oprávnění, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Pokud by nájemce měl v úmyslu využívat předmět nájmu i k jinému podnikatelskému účelu v jiném oboru činnosti, pak je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

II. Předmět a účel nájmu

1. Touto Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, kterým je: **místnost skladu o vnitřní výměře 22,75 m²** v 1. nadzemním podlaží budovy bez čísla popisného, která je součástí pozemku parcelní číslo 1208 v areálu Zoologické zahrady Ústí nad Labem, příspěvkové organizace, zapsaného na LV č. 3886 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro katastrální území Krásné Březno, obec Ústí nad Labem (dále též jen jako „**skladové prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“).

Grafické vymezení prostoru a jeho umístění v areálu zoologické zahrady je znázorněno v nákresu, který je **přílohou č. 2** této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

2. Předmět nájmu bude nájemce užívat k následujícímu účelu:

skladování stavebního materiálu



3. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvanému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou, tj. od 1. 3. 2022 do 28. 2. 2023.**
2. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím sjednané doby určité. Před uplynutím sjednané doby určité může být nájem ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím doby nájmu sjednané v čl. III odst. 1 této Smlouvy z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem či užíváním předmětu nájmu;
 - c) zřídil užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele obsahující výzvu k nápravě;
 - e) nájemce, včetně osob, které pro něj pracují či s ním spolupracují i přes písemné upozornění pronajímatele svým chováním podstatně a opakovaně obtěžují zejména pronajímatele, návštěvníky zoologické zahrady, ostatní nájemce, anebo chovaná či volně žijící zvířata;
 - f) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
 - g) či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě výpovědi pronajímatele z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 14 (čtrnáct) dnů a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

4. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby v případě, pokud se v průběhu trvání nájmu ukáže, že předmět nájmu je bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý k užívání pro sjednaný účel užívání po dobu delší než 3 (tři) měsíce, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě napravit.
5. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, a to do 14 (čtrnácti) dnů ode dne zániku nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli v termínu a ve stavu požadovaném touto Smlouvou:

- a) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného podle této Smlouvy, který připadá na jeden den za každý den prodlení, přičemž nárok pronajímatele na náhradu škody není tímto ujednáním dotčen;
- b) pronajímatel je oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.

Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.

6. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenu třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

IV. Nájemné

1. Smluvní strany ujednaly nájemné, jehož výše je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako **příloha č. 1**. Ke změně výpočtového listu není zapotřebí změny Smlouvy, pokud tato změna vyplynula ze změny příslušných právních předpisů.
2. Smluvní strany k výši nájemného sjednávají **inflační doložku**, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 30. června daného roku, jinak toto právo zaniká.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a sice dodávky elektrické energie. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně za spotřebu elektrické energie úhradu uvedenou ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako **příloha č. 1**. Ve snaze předejít případným nesrovnalostem nájemce prohlašuje, že si je vědom, že je povinen zaplatit pronajímateli za poskytovaná plnění (dodávky komodit) cenu dle platného ceníku dodavatelů komodit, vč. daně a ostatních poplatků či cen za související služby či další regulované platby vyúčtované dodavatelem pronajímateli.
4. Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou nájemci v důsledku přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud toto přerušení pronajímatel **nezavinil**.
5. Nájemné a úhrada za spotřebu elektrické energie budou nájemcem hrazeny na měsíc dopředu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem vždy na začátku daného měsíce se splatností 14 dní od data jeho vystavení.
6. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý dne prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.



V. Práva a povinnosti smluvních stran

A) Pronajímatel se zavazuje:

1. Poskytnout nájemci součinnost v záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
2. Umožnit nájemci přístup do areálu zoologické zahrady každý den vždy 2 hodiny před otevírací návštěvní dobou a 2 hodiny po zavírací návštěvní době zoologické zahrady. Ve výjimečných případech a s předchozím souhlasem pronajímatele, lze umožnit přístup mimo vyhrazený čas, a to prostřednictvím pracovníka vedení zoo či pracovníka konajícího technickou službu.

Nájemce bere na vědomí, že v **návštěvní době je v areálu zoologické zahrady pohyb automobilů a motorových vozidel přísně zakázán**, přičemž tento zákaz se vztahuje i na nájemce a jejich zaměstnance či spolupracující osoby a tento zákaz se nájemce zavazuje dodržovat.

Za návštěvní dobu se považuje:

- v období letní návštěvnické sezóny pronajímatele
doba od 09:00 do 18:00 hodin
 - v období zimní návštěvnické sezóny pronajímatele
doba od 09:00 do 16:00 hodin
3. Nájemce informovat o platných provozních předpisech zoologické zahrady, dalších interních předpisech souvisejících s předmětem podnikání nájemce, úpravami návštěvních hodin a všech změnách.

B) Nájemce se zavazuje:

1. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a v případě porušení zjednat bezodkladnou nápravu. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a požární ochraně.
2. Nájemce je povinen zajistit činnost v předmětu nájmu tak, aby nebyl omezen provoz zoologické zahrady. Nájemce je povinen udržovat zejména pořádek, čistotu a klid v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí tak, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, tj. zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí (do 5 m).

3. Nájemce musí rovněž zajistit, aby nebylo ohrožováno přirozené prostředí zvířat vytvořené v zoologické zahradě a zdraví osob, zejména zamezit nadměrnému hluku, pachu či vzniku jiných emisí, které by měly negativní vliv na zvířata a zdraví osob.
4. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu **označit prostor** štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu podnikání pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce dále oprávněn na předmětu nájmu ani v jeho okolí umisťovat **reklamní nápisy** či poutače. Nájemce je povinen veškeré grafické prvky konzultovat s pronajímatelem a respektovat jeho pokyny.
5. Nájemce je oprávněn pořídit na své náklady vybavení a zařízení do předmětu nájmu. Jakékoliv vybavení a zařízení však nesmí být pevně spojeno se stavbou.
6. Stavební a jiné úpravy, včetně zhodnocení na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že by nájemce provedl stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Současně se má za to, že nájemce stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedl na vlastní náklad a pronajímatel není povinen k úhradě těchto nákladů; po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat vypořádání nákladů a investic do předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy a úkony spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala.
8. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této Smlouvy uzavřenou platnou a účinnou **pojistnou smlouvu či smlouvy**, jejichž předmětem bude pojištění veškerého majetku umístěného v předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho vlastní činností nebo činností třetích osob. Nájemce je povinen prokázat uzavření a platnost pojistné smlouvy/smluv na žádost pronajímatele kdykoliv po celou dobu trvání Smlouvy.
9. Umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu. Nájemce je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem zajištění revizí technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele v zákonem stanovených lhůtách.
Naléhavé (havarijní) opravy předmětu nájmu však pronajímatel může provést i bez předchozího uvědomění nájemce.
10. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Pronajímatel je současně oprávněn Smlouvu vypovědět. Rovněž platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí osobu je podmíněno předchozím písemným souhlasem.



11. Plně respektovat a dodržovat platné vnitřní předpisy zoologické zahrady. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s těmito předpisy seznámil.

VI. Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této Smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že uhrazením smluvních pokut není dotčen nárok na náhradu škody. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu do dvou týdnů od doručení výzvy pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je vázán zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, že pronajímatel zajistí zveřejnění celého textu smlouvy v registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve Smlouvě obsažených či poskytnutím informace třetím osobám o této Smlouvě za podmínek vymezených zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
4. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a zřizovatel pronajímatele Statutární město Ústí nad Labem.
5. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.



Zoologická zahrada Ústí nad Labem,
příspěvková organizace
Drážďanská 23, 400 07 Ústí nad Labem
Telefon: 475 503 421/ E-mail: zoo@zoousti.cz
IČ: 00081582, DIČ: CZ00081582
www.zoousti.cz

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Výpočtový list
- Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem, dne 03. 03. 2022

Pronajímatel:

Zoologická zahrada Ústí nad Labem,
příspěvková organizace
Drážďanská 454/23 (3)
07 Ústí nad Labem
1 582 DIČ: CZ00081582

.....
I.D., ředitelka

Zoologická zahrada Ústí nad Labem,
příspěvková organizace

V Ústí nad Labem, dne 03. 03. 2022

Nájemce:



.....
Ja

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město Ústí nad Labem

.....
Eva Nováková, členka Rady města





Příloha č. 1

Výpočtový list

Úhrada za užívání prostor sloužících k podnikání (dále jen prostory)

od 1. 3. 2022

Uživatel: Jan Varga
Adresa: Žežická 668/25, Ústí nad Labem – Neštětice, Krásné Březno
IČ: 62752901

Údaje o užívaném prostoru:

Účel nájmu: skladové prostory

Místnost: Plocha:
Sklad 22,75 m²

Roční úhrada za užívání prostor 22 200,00 Kč

Měsíční úhrada za užívání prostor **1 850,00 Kč**

Roční úhrada za spotřebu elektrické energie 1 487,60 Kč bez DPH

1 800,00 Kč vč. DPH

Měsíční úhrada za spotřebu elektrické energie

123,97 Kč bez DPH
150,00 Kč vč. DPH



Zoologická zahrada Ústí nad Labem,
příspěvková organizace
Drážďanská 23, 400 07 Ústí nad Labem
Telefon: 475 503 421/ E-mail: zoo@zoousti.cz
IČ: 00081582, DIČ: CZ00081582
www.zoousti.cz

Roční úhrada vč. DPH celkem

24 000,00 Kč

Měsíční úhrada vč. DPH celkem

2 000,00 Kč

V Ústí nad Labem, dne 03. 03. 2022
pronajímatel:

V Ústí nad Labem, dne 03. 03. 2022
nájemce:

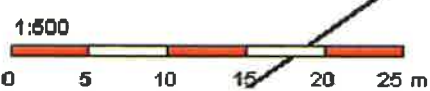
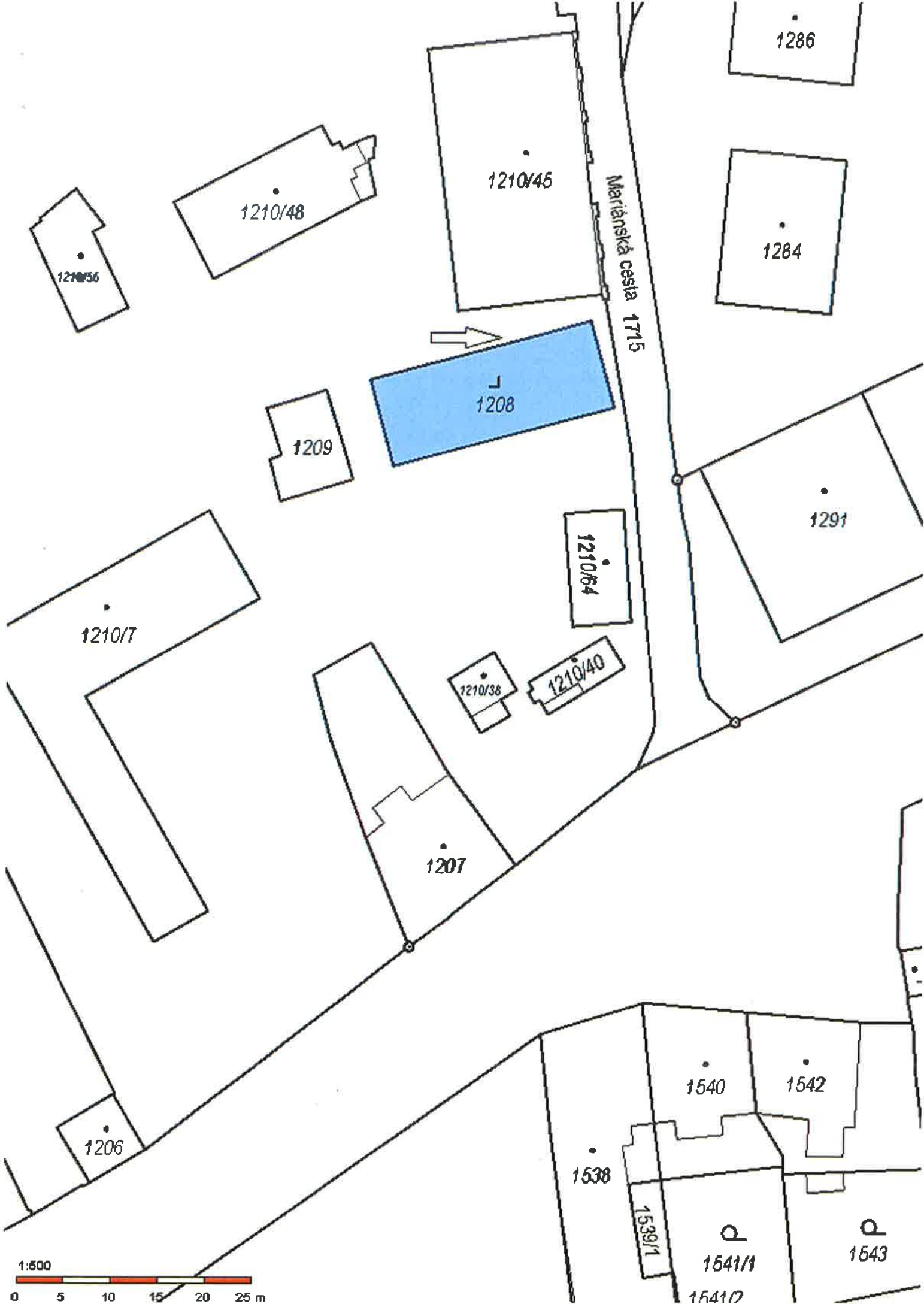
Zoologická zahrada Ústí nad Labem,
příspěvková organizace
Drážďanská 454/23 ③
400 07 Ústí nad Labem
1 582 DIČ: CZ00081582

PC
R

AN
LEMPÍK
číslo 668
: 627 52
Bcentrum.cz

.....
Ing. Ilóna Pšenková, Ph.D., ředitelka
Zoologická zahrada Ústí nad Labem,
příspěvková organizace

.....
Jan Varga



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 02.03.2022 09:35:00

Jméno a příjmení: **Jan Varga**
Datum narození: **06.06.1976**
Občanství: **Česká republika**
Adresa sídla: **Žežická 668/25, 400 07, Ústí nad Labem - Krásné Březno**
Identifikační číslo osoby: **62752901**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Klempířství a oprava karoserií**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **17.01.1996**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Pokrývačství, tesařství**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **11.01.2006**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Zednictví**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **18.02.2015**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Jan Fedák (1)**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Jan Fedák (1)**
Datum narození: **27.11.1969**
Občanství: **Česká republika**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Ústí nad Labem**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.