

# Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

---

**Zoo Liberec, příspěvková organizace**, IČ: 10973583, DIČ: CZ 10973583, se sídlem Lidové sady 425/1, 460 01 Liberec I, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vl. 1191, zastoupená ředitelem, MVDr. Davidem Nejedlem, na straně jedné, dále jen pronajímatel

a

**Petr Kanca, IČ: 04380673**, Wolkerova 260, 460 15, Liberec 15 – Starý Harcov, jako nájemce na straně druhé, dále jen nájemce

---

uzavírají tuto **smlouvu Zoo č. Zoo297/2022**

o nájmu prostor sloužících k podnikání podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

## Čl. I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímateli je mimo jiné na základě rozhodnutí zřizovatele, Libereckého kraje, ze dne 03. 01. 2022 svěřena do správy a užívání z majetku kraje nemovitost, a to budova č. p. 425 (stavba občanského vybavení), stojící na pozemku p. č. 3212/1, nacházející se v katastrálním území a obci Liberec, zapsaná na LV č. 4358 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec.

2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor restaurace Formanka se dvěma bary pro obsluhu návštěvníků kulturních akcí a zahradní restaurací včetně sociálních zařízení, nájem movitého zařízení a vybavení všech níže uvedených prostor, provozování restaurace na uvedeném místě a provozování barů na kulturních akcích na Zahradě a v budově Kulturního a společenského centra Lidové sady č. p. 425/1 na ulici Lidové sady v Liberci. Konkrétně se jedná o tyto prostory: kuchyně (58,57m<sup>2</sup>), bar – přísálí (26,98m<sup>2</sup>) o celkové výměře 348,77 m<sup>2</sup>, bar na balkoně v 2.NP v budově kulturního a společenského centra, č. p. 425/1 na ulici Lidové sady v Liberci o celkové výměře 11,37 m<sup>2</sup>, letní terasa před restaurací Formanka č. p. 425/1 na ulici Lidové sady v Liberci o celkové výměře 68 m<sup>2</sup> a letní terasa 7x17m za restaurací Formanka na Zahradě Lidových sadů u budovy č. p. 425/1 na ulici Lidové sady v Liberci o celkové výměře 119 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Návrh předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Další popis předmětu nájmu je obsažen v bodu 1.1 výzvy k podání nabídky, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „výzva“).

3. Pronajímatel pronajímá nájemci a dává do užívání předmět nájmu uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy a nájemce předmět nájmu do užívání přijímá.

4. Nájem se uzavírá za podmínek v této smlouvě dohodnutých od **01. 10. 2022** na dobu 12 měsíců s možností prodloužení na dobu až tří let. Podmínkou pro prodloužení nájmu je dodržení podmínek a závazků nájemce po celou dobu trvání smluvního vztahu. Prodloužení nájemního vztahu je pouze na uvážení pronajímatele a nájemce na prodloužení smlouvy nemá právní nárok.

5. Účelem nájmu je poskytování hostinských služeb – provozování veřejného a zaměstnaneckého stravování v předmětu nájmu a zajišťování občerstvení na akcích dle rozsahu a potřeb pronajímatele v celé budově č. p. 425, jejíž součástí je předmět nájmu.

6. Nájemce prohlašuje a pronajímateli dokládá, že splňuje veškeré požadavky na prokázání způsobilosti a kvalifikace, jak je uvedeno v bodu 2 výzvy. Výpis ze živnostenského rejstříku dokládající odbornou způsobilost nájemce tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

7. Nájemce dále prohlašuje, že se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu s tím, že vše je způsobilé k užívání a v tomto stavu vše, včetně zařízení a vybavení přebírá, přičemž bere na vědomí popis technického a provozního vybavení v bodu 3. 5. výzvy. Smluvní strany podepíší při předání předmětu nájmu předávací protokol s podrobným soupisem přebíraného vybavení. Seznam umístěného zařízení tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

8. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude provozovat v souladu s podmínkami uvedenými ve výzvě, zejména v souladu s body 3.2 a 3. 4. výzvy a také jak je dále uvedeno v této smlouvě.

## Čl. II

### Nájemné a související ustanovení

1. Užívání předmětu nájmu je úplatné. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran jako smluvní ve výši **33.000,-Kč + 21% DPH**.

2. Nájemce se dále zavazuje pronajímateli hradit spotřebovaný plyn dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování od pronajímatele. Za tímto účelem je předmět nájmu vybaven podružným plynoměrem

3. Nájemce se dále zavazuje pronajímateli hradit paušálně vodné a stočné měsíčně ve výši **4.000,-Kč + 21% DPH**. Předmět nájmu není vybaven podružným vodoměrem.

4. Nájemce je povinen ihned po převzetí předmětu nájmu na sebe jako odběratele přepsat za součinnosti pronajímatele elektrickou energii u jejího dodavatele. Předmět nájmu je za tímto účelem vybaven samostatným elektroměrem.

5. Nájemce se dále zavazuje pronajímateli hradit spotřebované teplo dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování od pronajímatele. Za tímto účelem bude do začátku topné sezony, října 2022, předmět nájmu vybaven podružným měřidlem topného systému.

**6. Nájemné (bod 1), úhrada za plyn (bod 2) a vodné a stočné (bod 3), v topné sezoně úhrada za topení (bod 5) jsou splatné vždy do každého 15. dne příslušného (běžného) měsíce na účet pronajímatele vedený u České spořitelny č. ú. 9347502/0800.**

7. Pronajímatel vystaví daňový doklad ke každé platbě nájemce s datem uskutečnění zdanitelného plnění.

8. Povinnost zaplatit splátku nájemného, úhrady plynu, vodného a stočného a v topné sezoně za teplo je splněna připsáním částky na účet pronajímatele.

9. Při nezaplacení jakékoli částky pronajímateli v uvedeném termínu, je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení z dlužné částky ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

10. **Nájemce je povinen před převzetím předmětu nájmu složit na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného**, která bude sloužit k případným úhradám dlužných plateb ze strany nájemce nebo k úhradě škod, způsobených pronajímateli. Po skončení nájmu bude po odečtení případných závazků nájemce vůči pronajímateli kauce nájemci vrácena. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.

11. Nájemce prohlašuje a je zavázán mít po celou dobu trvání smluvního vztahu uzavřené pojištění odpovědnosti ve výši nejméně 1 000 000,-Kč.

### **Čl. III.**

#### **Práva a povinnosti nájemce související s poskytováním stravovacích služeb**

1. **Nájemce je povinen jednorázově odkoupit od pronajímatele zbytkové suroviny a zboží v platné době trvanlivosti, a to do 14 ti dnů od převzetí předmětu nájmu, jak vyplývá z bodu 3.2 výzvy a jak je uvedeno v seznamu surovin a zboží s vyčíslenými částkami, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.**

2. Nájemce je oprávněn v období od 1. 10. až 31. 3. mít restauraci nacházející se v předmětu nájmu uzavřenou maximálně jeden den v týdnu.

3. Nájemce se zavazuje mít bary v předmětu nájmu otevřené po celou dobu konání akcí pronajímatele a třetích osob, které se konají v budově č. p. 425 a přilehlých prostorách.

4. Nájemce nesmí do předmětu nájmu umístit jakékoli hrací automaty, biliáry, hry a podobná vybavení.

5. Nájemce se zavazuje nabízet v předmětu nájmu denní menu (minimální požadavek je výběr z více jak 1 polévky a více jak 2 hlavních jídel a 1 vegetariánského jídla), širší nabídku vegetariánských nebo dietní fit stravy, nabídku studených a teplých nápojů, výrobky studené kuchyně, slané a sladké výrobky a široký sortiment alkoholických a nealkoholických nápojů.

6. Nájemce se zavazuje během akcí konaných v budově č. p. 425 a přilehlých prostorách průběžně uklízet nádobí a obalový materiál a zajistit kompletní úklid nádobí a obalů ihned po skončení akce.

7. **Nájemce je povinen sám zajišťovat pravidelně na své náklady odvoz odpadů a tukového lapolu z předmětu nájmu.**

8. Nájemce se zavazuje umožnit úhradu za své stravovací služby v hotovosti, bezhotovostně platební kartou i formou stravovacích kupónů vydaných bonitní stravovací společností či elektronickými stravenkovými kartami, včetně papírových stravenek Sodexo.

### **Čl. IV.**

#### **Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce není oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu ani žádné jeho části a příslušenství do podnájmu či k bezúplatnému užívání třetím osobám.

2. Nájemce je povinen dodržovat v místě předmětu nájmu rozsah činnosti daný mu živnostenským oprávněním, hygienickými předpisy, předpisy o požární ochraně a o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

3. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit nebo nahradit škodu v plné výši vzniklou pronajímateli, kterou způsobil on nebo třetí osoby na předmětu nájmu a jeho příslušenství.

4. Za škody na zdraví a věcech, způsobených třetími osobami odpovídá nájemce podle ustanovení občanského zákoníku.

5. Nájemce je povinen dodržovat režim uzavírání a zabezpečení ochrany předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje plnit příkazy a pokyny pronajímatele k zabezpečení ochrany života, zdraví a majetku a provádět i sám opatření k zabezpečení ochrany života, zdraví a majetku.

6. Nájemce se zavazuje předmět nájmu viditelně označit údaji o sobě jako podnikateli a uvést svůj předmět podnikání – živnost. Nájemce je oprávněn umístit reklamu nabízeného zboží a své firmy až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a v souladu s ustanovením § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Nájemci je zakázáno umožnit reklamu a propagaci jiných subjektů.

7. Nájemce má právo s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na vlastní náklady pořizovat další zařízení sloužící k zajištění účelu užívání, které zůstává jeho majetkem. Při tom je nájemce povinen dodržovat platné právní, technické a ostatní předpisy a normy.

8. Nájemce není oprávněn činit jakékoli stavební úpravy, případně rekonstrukce, modernizace, a jiné zásahy do stavebních částí předmětu nájmu.

9. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět opravy závad způsobených běžným užíváním a běžnou údržbu předmětu nájmu provozního charakteru, včetně úklidu sněhu a náledí z obou teras a schodišť před a za předmětem nájmu.

10. Nájemce je povinen trpět omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení havarijních oprav.

11. V celém předmětu nájmu platí dle zákona a rozhodnutí pronajímatele zákaz kouření. Nájemce se zavazuje, že bude i on dbát a dohlížet na plnění tohoto zákazu. Kouření může být povoleno pouze na viditelně označených venkovních terasách, jejichž označení zajistí nájemce.

12. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech nájemce a třetích osob vzniklou činností nájemce.

13. Pronajímatel rovněž neodpovídá za škodu způsobenou třetími osobami na věcech nájemce.

## **Čl. V.**

### **Skončení smluvního vztahu**

1. Tato smlouva skončí uplynutím sjednané doby nájmu.

2. Smlouva může být ukončena také dohodou smluvních stran.

3. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí adresovanou druhé smluvní straně v souladu s § 2308 a § 2309 obč. zákoníku.

4. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet následující den po doručení výpovědi druhé smluvní straně osobně nebo na adresu příslušné smluvní strany. V pochybnostech platí domněnka, že zásilka s výpovědí se považuje 3. kalendářní den po odeslání doporučené zásilky za doručenu. Výpovědí nezaniká nárok pronajímatele na zaplacení splatných částek ve výši stanovené v čl. II smlouvy.

5. Za hrubé porušení povinností nájemce, pro které může pronajímatel nájem vypovědět, se považuje zejména porušení nájemcem dobrovolně převzatých závazků uvedených v čl. III. a čl. IV. této smlouvy a také v bodech 3.2 a 3.4 výzvy.

6. Po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen do 10 dnů předmět nájmu vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu v jakém ho na základě této smlouvy přebíral bez jakýchkoli vad a poškození.

7. Pokud nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu do 10 dnů od skončení nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 000,-Kč za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

## **čl. VI.**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

1. Případné změny této smlouvy mohou být provedeny po předchozí vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemného číslovaného dodatku smlouvy, který se tak stává součástí smlouvy.

2. Závazkový právní vztah smluvních stran se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je třeba jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Nájemce proto dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas se zveřejněním smlouvy v registru smluv. Nájemce dává rovněž souhlas k případnému zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 106/1999, o svobodném přístupu k informacím.

4. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu a účinnosti okamžikem zveřejnění v registru smluv dle předchozího bodu tohoto článku smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem ujednání, která jsou obsažena v této smlouvě na základě jejich svobodné a pravé vůle a na důkaz toho, co bylo shora uvedeno, připojují pod tuto smlouvu po zralé úvaze své vlastnoruční podpisy.

6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, které mají platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

Přílohy: 1) *Nákres předmětu nájmu*

- 2) *Výzva k podání nabídky*
- 3) *Výpis ze živnostenského rejstříku nájemce*
- 4) *Seznam umístěného zařízení*
- 5) *Seznam surovin a zboží k odkupu*

V Liberci dne 01. 08. 2022

.....  
Zoo Liberec, příspěvková organizace  
MVDr. David Nejedlo, ředitel  
*pronajímatel*

.....  
Petr Kanca  
*nájemce*