



Smlouva

o nájmu části pozemku

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
Pověřená osoba pronajímatele ve věcech administrativních a zodpovědná za kontrolu plnění smlouvy:

Zřízená usnesením Zastupitelstva města Ústí nad Labem č. 321/04 ze dne 16. 12. 2004.

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: DELIKOMAT s.r.o.
Zastoupen: Ing. Vilém Řezáč, jednatel
Jiří Marek, obchodní ředitel na základě plné moci
Adresa: U Vlečky 843, 664 42 Modřice
IČ: 63475260
DIČ: CZ63475260
Kontaktní osoba:
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. C, vložka 20361.

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu části pozemku 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 pozemků parc. č. 1205, 1210/9, 1210/59 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 pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou.
6. Činnost nájemce na 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 části pozemků o celkové **výměře 3 m²**, které jsou součástí pozemků parcelní číslo 1205 (1 ks v 1. patře správní budovy), 1210/9 (2 ks v návštěvnické hale v pavilonu šelem), 1210/59 (2 ks ve venkovním prostoru u pavilonu zeber) 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 „**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:

umístění a provozování 5 ks potravinářských prodejních automatů



3. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému 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. 5. 2023 do 30. 4. 2024.**
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 písemně vypovědět tuto Smlouvu i před uplynutím doby nájmu sjednané v čl. III odst. 1 této Smlouvy z následujících důvodů:
 - a) jestliže klesne rentabilita, tj. výnosnost, po dobu delší než 3 (tři) měsíce; pronajímatel bude o této skutečnosti předem informován na email: zoo@zoousti.cz;
 - b) pokud se v průběhu trvání nájmu ukáže, že předmět nájmu je 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, sjednává se bez výpovědní doby;



- c) pokud pronajímatel provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez předešlého písemného upozornění nájemce, které musí být doručeno nájemci minimálně 14 (čtrnáct) dní předem;
- d) pronajímatel opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění nájemce obsahující výzvu k nápravě;
- e) či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě výpovědi nájemce z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 1 (jeden) měsíc a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

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 jednorázovou pokutu ve výši ročního nájemného podle této Smlouvy, přičemž nárok pronajímatele na náhradu škody není tímto ujednáním dotčen;
 - b) pronajímatel je oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.
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 doručenou 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. Pronajímatel se zavazuje zajistit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a sice dodávky elektrické energie a pitné vody. Nájemce se zavazuje uhradit za spotřebu elektrické energie a pitné vody částku uvedenou ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako **příloha č. 1**.
3. Pronajímatel neodpovídá za škodu vzniklou nájemci v důsledku neplánovaného přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud toto přerušení pronajímatel **nezavinil**.
4. Nájemné a úhrada za spotřebu elektrické energie a dodávku pitné vody budou nájemcem uhrazeny jednorázově po podpisu této smlouvy, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dní od data jeho vystavení.



5. 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 den prodlení.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud by po dobu trvání nájmu dle Smlouvy na předmětu nájmu došlo k překážce ze strany pronajímatele, ať již plánované odpojení přívodu elektřiny, vody, nebo uzavřením zoologické zahrady jako takové, nebo z důvodu jiných skutečností, jako je epidemiologická krize, nouzový stav, nebo vlastní interní nařízení pronajímatele, nebude nájemce po tuto dobu hradit Nájemné a dodávky elektrické energie a pitné vody sjednané ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako **příloha č. 1**.

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.

3. Nájemce informovat o platných provozních předpisech zoologické zahrady, dalších interních předpisech souvisejících s předmětem podnikání nájemce, úpravami návštěvních hodin a všech změnách.
4. Zajistit ochranu před poškozením, zničením, ztrátou či zcizením předmětu nájmu. V případě vážné závady, poruchy, poškození, ztráty, zničení či odcizení předmětu nájmu se zavazuje neprodleně oznámit tuto skutečnost prokazatelným způsobem nájemci, případně označit původce takové poruchy, a umožnit přístup nájemci na místo předmětu nájmu tak, aby mohly být podniknuty kroky k odstranění poruchového stavu, popř. odstraněny nebo zmírněny následky.

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.
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 umísťovat **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 pronajímatel obratem nahlásí na servisní linku nájemce a zajistí předmět nájmu do příchodu servisního technika, aby nedošlo k dalším škodám.



**HOTLINE PRO HLÁŠENÍ PORUCH
800 197 321
SERVIS@DELIKOMAT.CZ**

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. 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 2 (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 jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno nájemce a jedno zřizovatel pronajímatele Statutární město Ústí nad Labem.



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

5. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- Příloha č. 1 - Výpočtový list
- Příloha č. 2 – Snímek pozemkové mapy
- Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem, dne

Za pronajímatele:

Souhlas zřizovatele pronajímatele:
Statutární město Ústí nad Labem

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

.....
Eva Nováková, členka Rady města

V Modřicích, dne

Za nájemce:

.....
Ing. Vilém Řezáč, jednatel

.....
Jiří Marek, obchodní ředitel
na základě plné moci



Příloha č. 1

Výpočtový list

Úhrada za užívání části pozemku o výměře 3 m²
od 1. 5. 2023

Uživatel: **DELIKOMAT s.r.o.**
Adresa: U Vlečky 843, 664 42 Modřice
IČ: 63475260
DIČ: CZ63475260

Účel nájmu: **5 ks potravinářských prodejních automatů** Výměra: **3 m²**

Nájem/ rok bez DPH		20 000,- Kč
DPH	21%	4 200,- Kč
Nájem/ rok vč. DPH		24 200,- Kč

Elektrická energie/ rok bez DPH		15 000,- Kč
DPH	21%	3 150,- Kč
Elektrická energie/ rok vč. DPH		18 150,- Kč

Pitná voda/ rok bez DPH		1 500,- Kč
DPH	10%	150,- Kč
Pitná voda/ rok vč. DPH		1 650,- Kč

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním části pozemku:		
Celkem/ rok bez DPH		36 500,- Kč
Celkem/ rok vč. DPH		44 000,- Kč

V Ústí nad Labem, dne

Pronajímatel:

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



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

V Modřicích, dne

.....
Ing. Vilém Řezáč, jednatel

.....
Jiří Marek, obchodní ředitel
na základě plné moci

Snímek pozemkové mapy

