

Smlouva č. Zoo020/2025

o nájmu budovy s prostory sloužícími k podnikání a části pozemků

Zoo Liberec, příspěvková organizace, IČ: 10973583, DIČ: CZ10973583, se sídlem Lidové sady 425/1, 460 01 Liberec I-Staré Město, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vl. 1191, zastoupená ředitelem MVDr. Davidem Nejedlem, jako pronajímatel na straně jedné, dále jen pronajímatel nebo ZOO

a

Petr Kanca, IČ: 04380673, DIČ: 8605312804 se sídlem Wolkerova 260, 460 15 Liberec XV - Starý Harcov, jako nájemce na straně druhé, dále jen nájemce

uzavírají tuto smlouvu

či. I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímateli jsou mimo jiné na základě rozhodnutí zřizovatele, Libereckého kraje, ze dne 03.01.2022 svěřeny do správy a užívání z majetku kraje nemovitost, a to budova č.p. 726 stojící na pozemku par.č. 2951 a pozemky parcela č. 2951, par. č. 3208/13 par.č. 3208/15, par.č. 3208/17, par. č. 2948/3, zapsané na LV č. 1, pro kat. úz. Liberec, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec.

2. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci do užívání nemovitosti shora uvedené, a to budovu č.p. 726 stojící na pozemku par.č. 2951 a pozemky parcela č. 2951, par. č. 3208/15 par.č. 3208/17, par. č. 3208/13 a část pozemku parcely č. par. č. 2948/3 nutnou k užívání budovy - jak je tato část vyznačená na připojeném snímku pozemkové mapy a v terénu vyznačena v přítomnosti nájemce, vše v kat. úz. Liberec.

3. Budova č.p. 726 a pozemky se pronajímají k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to pouze a výhradně živnosti „Hostinská činnost“ za podmínek v této smlouvě dohodnutých a v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

4. Nájem je uzavírán na dobu určitou **od 1.1. 2025 do 31.12. 2025**.

5. Pronajímatel předává nájemci shora uvedený předmět nájmu k užívání ve stavebně technickém stavu, jak je oběma smluvním stranám dobře znám a nájemce podpisem smlouvy potvrzuje převzetí předmětu nájmu, včetně převzetí klíčů.

ČI. II.

Nájemné a úhrada za služby

1. Užívání přenechaných nemovitostí je úplatné. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran jako smluvní takto:

Nájemné činí celkem 300 000 Kč za rok s tím, že nájem za budovu č.p. 726 činí za rok 287 000 Kč a za pozemky činí za rok 13 000,-Kč. Nájemné za budovu a pozemky je nájemce povinen platit měsíčně na účet pronajímatele vedený u xxx č. ú. xxx. Pronajímatel vystaví daňový doklad za příslušný měsíc s 15 ti-denní splatností po jeho vystavení. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den příslušného /běžného/ měsíce. Povinnost úhrady nájemného je splněna připsáním částky na účet pronajímatele. Nájemné je dle § 56a zák.č. 235/2004 osvobozeno od DPH. V takto dohodnutém nájemném je zahrnuta i odměna za právo nájemce umístit na fasádě domu vkusnou reklamu podnikatelské činnosti.

2. Předmětem nájemného není úhrada za dodávky elektrické energie, plynu, telekomunikačních poplatků, vodného a stočného, revize spotřebičů a komínů a odvoz pevných komunálních odpadků. Pronajímatel dává souhlas nájemci k objednávce a instalaci měřičů energie a zařízení potřebných k poskytování služeb. Spotřebovanou elektr. energii, plyn a další poskytované služby bude nájemce platit přímo dodavateli energie a služeb.

3. Dále se strany dohodly s ohledem na smlouvu se Severočeskými vodovody a kanalizacemi, a.s. tak, že počínaje 1. 1. 2025 je nájemce povinen a zavazuje se **platit zálohu na úhradu vodného a stočného, splatnou vždy do každého 15. dne příslušného /běžného/ měsíce na účet pronajímatele vedený u xxx č. ú. xxx, ve výši 5500 Kč včetně DPH. Výše měsíčních záloh byla stanovena na základě Plánu záloh pro rok 2025 vystavený Severočeskými vodovody a kanalizacemi, a.s..** Spotřeba vodného a stočného bude vyúčtována do 14 dnů po doručení daňového dokladu s vyúčtováním od dodavatele a nájemce je povinen případný rozdíl ceny vodného a stočného zaplatit do 7 dnů po předložení vyúčtování. Ve stejné lhůtě se ZOO zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek záloh.

4. Smluvní strany se dohodly s ohledem na smlouvu s dodavatelem **služby zabezpečení objektu Jablotron security a.s.** tak, že počínaje 1.1.2025 je nájemce povinen a zavazuje se platit **měsíčně částku 1198,-Kč, včetně DPH.** Pronajímatel vystaví daňový doklad za příslušný měsíc s 15-denní splatností po jeho vystavení. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1. den příslušného /běžného/ měsíce. Daňový doklad je splatný na účet pronajímatele vedený u xxx č.ú. xxx.

5. Počáteční stavy všech měřičů (elektro, plyn, vodné a stočné) budou zaznamenány v předávacím protokolu k datu předání a převzetí budovy, který je součástí této smlouvy.

6. Při nesplnění každé z platebních povinností nájemného a záloh na úhradu vodného a stočného, je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení s placením. Úrok z prodlení je splatný na účet pronajímatele a to do 3 dnů dle vystaveného vyúčtování.

Čl. III.

Právní poměry smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že nebude při provozování živnosti bez jakýchkoliv výjimek používat palmový olej a že nebude bez jakýchkoliv výjimek prodávat zboží s podílem palmového oleje.

2. Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti výlučně k účelu dohodnutém v této smlouvě, t.j. dle předmětu podnikání a jak je popsáno v čl. I. smlouvy. Toto právo zahrnuje i právo přístupu do objektu.

3. Nájemce nesmí předmět nájmu nebo části těchto prostor dát do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit závady, které brání účelu užívání. Veškeré stavební úpravy, případně rekonstrukce, modernizace, a jiné zásahy do stavebních částí objektu, je nájemce zásadně oprávněn provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Nájemce je oprávněn a povinen na vlastní náklady provádět opravy závad způsobených běžným užíváním a údržbu prostor provozního charakteru.

5. Nájemce je povinen trpět omezení v užívání prostor v rozsahu nezbytně nutném pro provedení havarijních či nutných plánovaných oprav. V takovém případě bude po předchozí dohodě mezi pronajímatelem a nájemce poskytnuta nájemci sleva z nájemného, a to v závislosti na rozsahu omezení v užívání prostor.

6. Nájemce má právo s předchozím 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.

7. Nájemce je povinen dodržovat režim uzavírání a zabezpečení ochrany budovy a jejich jednotlivých částí, a to od převzetí budovy. 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.

8. Nájemce je povinen v zimních měsících zajistit na vlastní náklad úklid sněhu a čištění přístupových komunikací a jejich bezpečnou schůdnost případně sjízdnost a v ostatním období provádět řádný úklid okolí domu a pozemku. V případě sněhové kalamity a v případě nutnosti je nájemce povinen požádat pronajímatele o odstranění sněhu ze střechy budovy.

9. Nájemce se zavazuje a je povinen předmět nájmu:

a) užívat s péčí řádného hospodáře, zejména chránit před poškozením, zničením nebo jiným zneužíváním, je povinen a zavazuje se na svůj náklad odstranit nebo uhradit škodu, kterou způsobil on nebo třetí osoby,

b) spolupracovat a umožnit pronajímateli kontrolu řádného zajištění a ochrany objektu,

c) užívat a udržovat předmět nájmu a jejich zařízení a vybavení v

provozuschopném stavu a v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví a požárními předpisy, včetně hygienických předpisů a norem, uhradit pronajímateli škody vzniklé na předmětu nájmu nájemcem nebo osobami, které se tam zdržují se souhlasem nájemce nebo s jeho vědomím.

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

ČI. IV.

Skončení nájmu

1. Pokud dojde ke skončení užívání z jakéhokoli důvodu, je nájemce povinen předat pronajatou budovu a pozemky pronajímateli nepoškozené ve stavu odpovídajícímu době a účelu užívání. Pokud tuto povinnost nesplní, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním nepoškozené budovy a pozemků. Potvrzením o předání nemovitostí je písemný zápis.

2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhému účastníkovi z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 občanského zákoníku a výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se doručuje osobně nebo na adresu sídla nájemce nebo adresu sídla ZOO. V pochybnostech platí domněnka, že zásilka s výpovědí se považuje 3. kalendářní den po odeslání doporučené zásilky za doručenou.

3. Platnost a účinnost této smlouvy končí uplynutím doby nájmu, výpovědní doby nebo dohodou smluvních stran. Pronajímatel je oprávněn na náklady nájemce a nebezpečí vzniku škody na vyklizených věcech, budovu a pozemky vyklidit po uplynutí lhůty, a to i svépomocí v termínu, který bude nájemci oznámen.

ČI. V.

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 obsažená 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) Plánek s předmětem nájmu

V Liberci dne 1. 1. 2025

MVDr. David Nejedlo
ředitel
Zoo Liberec, příspěvková organizace

Petr Kanca

Příloha číslo 1:

Plánek s předmětem nájmu