

Smlouva o nájmu prostor kontejneru pro skladování

uzavřená mezi:

Zoologická zahrada a botanický park Ostrava, příspěvková organizace

se sídlem: Michálkoviclá 2081/197, 710 00 Ostrava, Slezská Ostrava

IČ: 00373249, DIČ: CZ00373249

zastoupena ředitelem Mgr. Jiřím Novákem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava

číslo účtu: 2339761/0100

evidence dle Zřizovací listiny ze dne 22.5.2014, usnesení č. 2509/1014/32 ze dne 21.5.14

dále jen „*pronajímatel*“

a

LENGAU s.r.o.

se sídlem: Jugoslávská 653/99, Černá Pole, 613 00 Brno

IČ: 03386490, DIČ: CZ03386490

za kterou jedná [REDAKCE], jednatel

Zapsaná ve VR: vedená u KS v Brně, Oddíl C, vložka 84665

dále jen „*nájemce*“

dále pronajímatel a nájemce také jako „*smluvní strany*“

I. Základní ustanovení

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout prostory kontejneru pro skladování (dále jen „*Prostory kontejneru*“), který se nachází na pozemku parc. č. 5303/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 4729.
- 2) Nájemce prohlašuje, že je **oprávněn k podnikání**, které v areálu pronajímatele provozuje. Nájemce dále prohlašuje, že má zájem o pronájem Prostor kontejneru za účelem **skladování zásob nezbytných pro jeho podnikatelskou činnost** provozovanou v areálu pronajímatele, přičemž činí nesporným, že Prostory kontejneru jsou pro tento účel způsobilé a vyhovující.

II. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do dočasného užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou Prostory kontejneru o rozměru 5,8 x 2,18 m a celkové výměře 12,64 m². Prostory kontejneru jsou Pronajímatelem vedeny jako majetek 34663.
- 2) Na základě této Smlouvy **Nájemce protokolárně převezme Prostory kontejneru** (také jako „*Předmět nájmu*“) od Pronajímatele a zavazuje se hradit **nájemné a úhrady za služby** spojené s užíváním Předmětu nájmu dle podmínek této Smlouvy. Předávací protokol bude obsahovat **zápis stavů měřidel a specifikaci veškerých náležitostí** souvisejících s předáním, včetně předání klíčů.
- 3) Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav Prostor kontejneru, a že si je před uzavřením této Smlouvy prohlédl a že jsou tyto způsobilé k jejich řádnému užívání.
- 4) Nájemce bude Předmět nájmu užívat **výhradně za účelem skladování zásob nezbytných pro jeho podnikatelskou činnost provozovanou v areálu pronajímatele.**

III. Doba nájmu

- 1) Smlouva je uzavřena **na dobu neurčitou, a to od 01.08.2025**. Smluvní strany si dále výslovně ujednaly, že smlouvu může kdykoliv vypovědět jak Nájemce, tak Pronajímatel, a to bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a činí 3 měsíce.
- 2) Pronajímatel může rovněž písemně vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, porušuje-li Nájemce hrubým způsobem své povinnosti vůči Pronajímateli, přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě; za porušení povinností ze strany Nájemce hrubým způsobem smluvní strany výslovně prohlašují a považují následující případy:
 - a) je-li Nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - b) Nájemce nepředloží doklad o pojištění dle článku XI. této Smlouvy;
 - c) poruší-li Nájemce některou z povinností stanovenou Nájemci v článku VIII., IX. a X., **zejména pak článek VIII. odst. 6 této smlouvy a článek VIII. odst. 4 písm. a);**V tomto případě skončí nájem dnem doručení výpovědi Nájemci a Nájemce je povinen vyklidit Předmět nájmu a předat zpět Pronajímateli nejpozději do 7 dnů ode dne skončení nájmu. Výše uvedeným ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele vypovědět nájem z důvodů stanovených zákonem.
- 3) V případě pochybností se má za to, že výpověď byla doručena třetím dnem po prokazatelném odeslání.

IV. Podnájem Předmětu nájmu

- 1) Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, bez písemného souhlasu Pronajímatele.

V. Nájemné a platební podmínky

- 1) Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání za dohodnuté celkové roční nájemné:
 - a) nájemné za Prostory kontejneru za jeden kalendářní rok činí celkem **18.000,-Kč bez DPH (osmnáct tisíc korun českých)**. K ceně Prostor kontejneru bude připočtena DPH v platné výši.
- 2) Nájemné **nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním** Předmětu nájmu, které jsou uvedeny v čl. VI. této Smlouvy.
- 3) Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 15 dní od data doručení. Pronajímatel má právo vystavit fakturu za každé kalendářní čtvrtletí, a to k prvnímu dni prvního měsíce daného kalendářního čtvrtletí (tj. k 1. 1., 1. 4., 1. 7., 1. 10.), přičemž datum vystavení je datem zdanitelného plnění.
- 4) **Za období, v němž nájem trval pouze částečně, bude nájemné placeno poměrně**, a to pouze za tu část období, po které nájem trval.
- 5) Dnem zaplacení nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 6) **Roční nájemné se počínaje rokem 2026 bude každoročně valorizovat.** Valorizace proběhne o procento odpovídající **meziroční míře inflace** zveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 01.04. příslušného kalendářního roku, překročí-li meziroční míra inflace výši 5 % (včetně).

VI. Úhrada služeb

- 1) Nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce je povinen hradit stanovený podíl nákladů na služby ode dne účinnosti této smlouvy.
- 2) Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na spotřebovaná média dle skutečné spotřeby zjištěné na měřidlech těchto médií a případně další služby s nájmem spojené. Nájemce se zavazuje hradit **zálohu na elektrickou energii ve výši 1.000,- Kč**. Záloha bude uhrazena na základě vystavené faktury k 1.4. příslušného roku se splatností 15 dní a bude vyúčtována za podmínek sjednaných dále. Náklady spojenými s provozem prostor kontejneru se rozumí: skutečná spotřeba elektrické energie vč. případných nákladů na vytápění. Úhrady za služby budou Pronajímatelem vyúčtovány dle skutečné spotřeby vždy k poslednímu dni daného kalendářního roku a případné přeplatky uhrazených záloh či nedoplatky budou vráceny či budou splatné na základě příslušné faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře. Splatnost faktury je stanovena na 15 dní od data doručení.
- 3) Na základě provedení vyúčtování dle bodu 2 může stanovit Pronajímatel novou výši roční zálohy na služby a oznámí ji písemně Nájemci. Zálohu v nové výši je Nájemce povinen hradit vždy od čtvrtletí následujícího poté, co mu byla nová výše zálohy oznámena Pronajímatelem, a to až do doby případné další změny výše zálohy oznámené Pronajímatelem.
- 4) **Za období, v němž nájem trval pouze částečně, bude paušál za služby placen poměrně**, a to pouze za tu část období, po které nájem trval.
- 5) Pronajímatel není povinen poskytovat Nájemci uvedené služby v situaci, kdy tyto nejsou Pronajímateli poskytovány dodavatelem služeb a Pronajímatel v takové situaci neodpovídá Nájemci za případnou majetkovou újmu.

VII. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné a nerušené plnění služeb uvedených v čl. VI. této Smlouvy, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.
- 2) Pronajímatel je oprávněn vstupovat kdykoliv do Prostor kontejneru za účelem kontroly plnění povinností Nájemce založených touto Smlouvou. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez přítomnosti Nájemce či jím pověřených osob i v případě, kdy nájemce odmítne poskytnout Pronajímateli součinnost nebo mu opakovaně neumožní vstup do Předmětu nájmu, anebo hrozí-li vznik škody.
- 3) Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoliv významných skutečnostech, které mají vliv na provoz Předmětu nájmu, a to nejméně 3 pracovní dny předem. Především se jedná o technické úpravy, opravy, revize, požární cvičení, nebo jiné plánované zásahy prováděné v prostorách Předmětu nájmu, které ovlivní vstup do prostor Předmětu nájmu.
- 4) Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé Nájemci, pokud nebyly způsobeny přímým zaviněním jeho zaměstnanců nebo osob, za jejichž jednání Pronajímatel odpovídá.

VIII. Práva a povinnosti Nájemce

- 1) Nájemce je povinen nahradit v plném rozsahu jakoukoliv škodu a újmu, kterou na Předmětu nájmu způsobí Pronajímateli, příp. kterou způsobí jeho zaměstnanci nebo jiné spolupracující osoby. Nájemce je dále povinen nahradit v plném rozsahu veškerou škodu a újmu, která vznikne jeho činností při provozování kontejneru třetím osobám (zejm. Pronajímateli a jeho zaměstnancům).
- 2) Nájemce se zavazuje využívat objekt pouze ke smlouvenému účelu, udržovat objekt a jeho okolí ve stavu zajišťujícím důstojnou úroveň Pronajímatele, zabezpečit Předmět nájmu proti poškození, dodržovat předpisy upravující provozování předmětné činnosti, bezpečnostní a požární předpisy, interní předpisy Pronajímatele, návštěvní řád, pravidla pohybu vozidel po areálu Pronajímatele a zajistit na vlastní náklady



ve stanovených lhůtách kontroly a revize všech vlastních vyhrazených technických zařízení, zúčastnit se školení BOZP a PO I. stupně organizovaných Pronajímatelem a tato pravidla BOZP a PO dodržovat.

- 3) Nájemce je povinen udržovat v Prostoru kontejneru a jeho okolí čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid Prostorů kontejneru tak, aby byly způsobilé k užívání, včetně odstraňování sněhu a náledí z okolí Předmětu nájmu.
- 4) Jakékoliv případné doplnění vybavení Předmětu nájmu (např. nábytek, lednice, mrazicí lednice atd.) Nájemce hradí ze svých prostředků. Nájemci je umožněno umístit zde elektrické spotřebiče s tím, že musí vždy **dodržet maximální přípustnou zatížitelnost stávající elektrické instalace (do 9 kW)**, danou zejména kapacitou hlavního jističe **3x25A**, a respektovat veškeré platné elektrotechnické normy a předpisy pro bezpečný provoz a užívání elektrických zařízení.
 - a) Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit pravidelné revize všech svých elektrických spotřebičů, ručního nářadí a prodlužovacích přívodů umístěných v pronajatém prostoru, a to v souladu s příslušnou normou. Doklad o provedených revizích (revizní zprávy) je nájemce povinen předložit pronajímateli na vyžádání. Zjištěné závady je nájemce povinen bezodkladně odstranit a jejich odstranění doložit pronajímateli. Porušení této povinnosti bude považováno za zvlášť závažné porušení této smlouvy.
- 5) Nájemce je povinen dbát pokynů určených pracovníků Pronajímatele, pohyb pracovníků Nájemce je možný pouze v Pronajímatelem určených prostorách.
- 6) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výhradně za účelem skladování zásob a materiálu, které přímo souvisejí s jeho podnikatelskou činností provozovanou v areálu Pronajímatele. Je přísně zakázáno skladovat v Předmětu nájmu jakékoli jiné předměty, zejména pak látky nebezpečné, těkavé, hořlavé, výbušné, žíravé, karcinogenní, toxické, radioaktivní nebo jakékoli jiné látky či předměty, které by mohly ohrozit zdraví, bezpečnost, majetek Pronajímatele, ostatních nájemců či třetích osob, nebo způsobit znečištění životního prostředí. Porušení této povinnosti, zejména pak skladování shora uvedených zakázaných látek, představuje zvlášť závažné porušení Smlouvy, které zakládá Pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, přičemž nájemce nese plnou odpovědnost za jakékoli náklady spojené s odstraněním a likvidací takových látek a nápravou případných škod.

IX. Údržba, opravy a investice Předmětu nájmu

- 1) Nájemce je povinen na své náklady průběžně provádět běžnou údržbu a s tím související činnosti v Předmětu nájmu, a to po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 2) Opravy a úpravy není Nájemce oprávněn provádět. Potřebu oprav je Nájemce povinen neprodleně písemně oznámit Pronajímateli. Vznikne-li potřeba větší opravy zaviněním Nájemce, nese náklady Nájemce. Vznikne-li bez zavinění Nájemce, náklady jdou k tíži Pronajímatele a způsob provedení bude dohodnut. Nájemce odpovídá za škodu a újmu způsobenou porušením oznamovací povinnosti nebo porušením zákazu provádění oprav či úprav, přičemž je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu.
- 3) Nájemce nemá právo provést změnu předmětu nájmu.
- 4) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu pouze způsobem obvyklým a brát zřetel na technická specifika, s nimiž bude Pronajímatelem seznámen. Dále je povinen proškolit své zaměstnance. Nájemce musí umožnit alespoň jednou ročně komplexní servisní prohlídku. Servisní úkony a opravy technických zařízení ve vlastnictví Pronajímatele (tj. revize, servis elektrických zařízení Pronajímatele jako zásuvky, jističe apod.) smí Nájemce provádět výhradně prostřednictvím Pronajímatele, který zajistí servisní organizaci. Náklady na tento servis a případné opravy jdou k tíži Nájemce.

X. Podmínky provozu kontejneru

- 1) Nájemce se zavazuje dodržovat sjednaný sortiment zboží, tj. skladovat výhradně **zásoby a materiál, který přímo souvisí s jeho podnikatelskou činností** provozovanou v areálu Pronajímatele.
- 2) V Prostorách kontejneru je zakázáno provozovat jakoukoliv zvukovou či vizuální produkci (např. rádio, televize apod.).
- 3) **Zásobování** do areálu Pronajímatele je **umožněno kdykoliv** během celoročního provozu zoo, není-li areál uzavřen z objektivních důvodů. Všichni zaměstnanci Nájemce a případní dodavatelé provádějící zásobování jsou povinni dbát zvýšené opatrnosti a striktně dodržovat pravidla pohybu vozidel v areálu Pronajímatele. Každá osoba, která provádí zásobování, musí být Nájemcem **proškolená** z platných interních pravidel Pronajímatele týkajících se pohybu vozidel a bezpečnosti v areálu.
- 4) V rámci Prostor kontejneru je zakázáno umisťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakoukoliv reklamu, obecně movitý majetek Nájemce, hrací či jiné automaty.
- 5) Nájemce je povinen na Prostorách kontejneru umístit informace požadované § 17 živnostenského zákona, avšak pouze v případě, kdy povaha Předmětu nájmu toto vyžaduje.

XI. Pojištění

- 1) Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat platné **pojištění své odpovědnosti** za škodu způsobenou jeho činností. Dále je Nájemce povinen sjednat a udržovat **pojištění veškerého majetku**, který bude mít uložen v Předmětu nájmu, a to včetně **pojištění pro případ vloupání**. Minimální výše pojistného plnění pro jednu pojistnou událost u obou pojistných smluv musí odpovídat **přiměřené hodnotě uloženého majetku a potenciálním rizikům souvisejícím s provozem**.
- 2) Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit potvrzení o platnosti pojištění v rozsahu stanoveném touto Smlouvou, a to nejpozději do 3 pracovních dnů od doručení výzvy. Uvedené pojištění je Nájemce povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání této Smlouvy.

XII. Skončení nájmu

- 1) Nájem dle této Smlouvy skončí dohodou smluvních stran o skončení nájmu nebo výpovědí této Smlouvy.
- 2) Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu za podmínek stanovených v článku III. této Smlouvy vypovědět. Výpověď této Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody nebo újmy vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení úroků z prodlení.
- 3) Při ukončení této Smlouvy jsou si smluvní strany povinny poskytnout nezbytnou součinnost, aby se předešlo vzniku škody na straně druhé smluvní strany.
- 4) Ke dni **skončení nájmu** je Nájemce **povinen protokolárně předat Pronajímateli Předmět nájmu** ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a schváleným stavebním změnám, a to čistě uklizený a zcela vyklizený od veškerých věcí Nájemce. V případě nepředání Předmětu nájmu v odpovídajícím stavu je Pronajímatel oprávněn zajistit úklid a nezbytné činnosti na náklady Nájemce. Pokud po předání Předmětu nájmu zůstanou v jeho prostorách věci Nájemce, Pronajímatel jej písemně nebo e-mailem vyzve k jejich převzetí ve lhůtě 5 dnů. Jestliže Nájemce této výzvě nevyhoví, je Pronajímatel oprávněn tyto věci zlikvidovat nebo prodat, přičemž Nájemce se pro tento případ vzdává nároku na náhradu škody, újmy a výtěžku z prodeje. Veškeré náklady vzniklé Pronajímateli v souvislosti s likvidací či vyklizením věcí je Nájemce povinen v plné výši nahradit.
- 5) Do doby předání Předmětu nájmu vzniká Pronajímateli právo na úhradu částky odpovídající výši nájemného a ceny služeb v naposledy sjednané výši.
- 6) Pokud po skončení Nájmu nájemce odmítne předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli, má Pronajímatel právo si do Předmětu nájmu zjednat přístup a vyklidit věci Nájemce nacházející se v Předmětu nájmu, a to na náklady Nájemce. V ostatním se použije obdobně odst. 5. tohoto článku.

XIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění nejdříve však **dnem 01.10.2025**.
 - a) Vzhledem ke skutečnosti, kdy nájem počíná běžet **01.10.2025**, vystaví Pronajímatel Nájemci k danému dni fakturu na poměrnou výši nájmu a nákladů za služby (tj. elektřinu), a to za období do konce roku 2025. Faktura bude splatná v souladu s příslušnými platebními podmínkami dle této smlouvy.
- 2) Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „*občanský zákoník*“).
- 3) Smluvní strany výslovně vylučují užití § 2315 občanského zákoníku.
- 4) Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.
- 5) Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi smluvními stranami ve vztahu k jejímu předmětu a nahrazuje veškerá předchozí ujednání, ať už písemná či ústní, týkající se rozsahu této Smlouvy.
- 6) Jakékoliv změny této Smlouvy lze činit pouze prostřednictvím písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7) Neplatnost či nevymahatelnost kteréhokoli ustanovení této Smlouvy nemá vliv na platnost a vymahatelnost jejích ostatních ustanovení, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu Smlouvy. Smluvní strany se zavazují písemně nahradit případná neplatná ustanovení novými ustanoveními, která nejlépe odpovídají původnímu záměru a účelu neplatných ustanovení.
- 8) Pronajímatel upozorňuje Nájemce na svou zákonnou povinnost zveřejňovat veškeré smlouvy a objednávky (včetně rámcových) v registru smluv, kdy hodnota plnění nebo předpokládaná hodnota plnění přesáhne či může přesáhnout 50.000,-Kč bez DPH a Nájemce s tímto zveřejněním souhlasí, přičemž zveřejnění zajistí Pronajímatel.
- 9) Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

Pronajímatel

Nájemce