**Smlouva č. 03/2018 Ki**

**o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

dále jen „smlouva“

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

1. **Smluvní strany**

**Podnajímatel:**

**Tělovýchovná zařízení města Tábora s.r.o.**

Se sídlem: Václava Soumara 2300, 390 03, Tábor

Zastoupená: Mgr. Janem Bendou, MBA, jednatelem společnosti

IČO: 25171127

DIČ: CZ25171127

Společnost je zapsána v OR Kr. soudem v Č. Budějovicích odd. C, vložka 7622

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: xxxxxxxxx

Datová schránka: zh66rer

Kontaktní osoba ve věcech dohody: xxxxxxxxxxxxxxx

tel.: +420 xxxxx, e-mail: xxxx@tzmt.cz

a

**Podnájemce:**

**Pavel Ketner**  
Se sídlem: Havanská 2818/21, 390 05 Tábor  
IČ: 103 18 615

DIČ: CZ6504272159

Kontaktní osoba ve věcech dohody: xxxxxxxxxx tel.: +420 xxxxxx, e-mail: [xxxx@xxxx.cz](mailto:xxxx@xxxx.cz)

1. **Předmět smlouvy**
2. Podnajímatel má od vlastníka - Města Tábor, Žižkovo nám. 2, 390 01 Tábor na základě Nájemní smlouvy ze dne 02.01.2004, mimo jiné pronajaty nebytové prostory z LV č. 10001 pro obec a k.ú. Tábor u Katastrálního úřadu v Táboře a má souhlas k jejich dalšímu pronajímání.
3. Podnajímatel se zavazuje přenechat za úplatu podnájemci prostor určený k podnikání uvedený čl. III této smlouvy, aby ho dočasně (ve sjednané době) užíval a podnájemce se zavazuje za užívání tohoto prostoru zaplatit podnajímateli nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním tohoto prostoru.
4. **Předmět a účel podnájmu**
5. Podnajímaným prostorem určeným k podnikání dle této smlouvy se rozumí prostor o níže uvedené specifikaci:

**Provozovna č. 9 o výměře 103,7 m2**

(prostor známý jako Kinokavárna).

Adresa: Nám. Fr. Křižíka 1291, 390 01 Tábor

**Určení prostoru**: Prostor je vymezen v půdorysném plánu budovy v příloze č.3 této smlouvy

**Vybavení pronajatého prostoru**: Vybavení prostoru je uvedeno v předávacím protokolu, který je přílohou této smlouvy č.4.

1. Účelem podnájmu je: účel související s předmětem podnikání podnájemce **– provozování hostinské činnosti dle živnostenského zákona**, to vše s přihlédnutím k stavebně technickému určení nemovitostí. Podnajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět podnájmu podnájemci. Podnájemce se seznámil se stavem předmětných prostor a v tomto stavu je do užívání přebírá. V případě využití k jinému účelu je podnájemce povinen vyžádat si písemný souhlas podnajímatele.
2. Obě strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k účelu nájmu uvedenému v této smlouvě. Bude-li to podnájemce požadovat, vyhotoví smluvní strany protokol o převzetí předmětu podnájmu, ve kterém uvedou veškeré skutečnosti související s předmětem podnájmu.
3. **Nájemné a způsob platby**
4. **Výše ročního nájemného** za předmět nájmu bez služeb **je stanovena nabídkou podnájemce ve VŘ dne 12. 11. 2018** a je vyjádřena v Příloze č. 2 smlouvy č. 03/2018 Ki a činí xxxxx,-Kč/m2 bez DPH.
5. K ceně podnájmu jsou dále účtovány platby za poskytnuté služby, jejichž specifikace a konkrétní výše je obsažena v Příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
6. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru je **splatné** nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce ve výši 1/12 celkového ročního nájemného. Nájemné a případné zálohy za plnění spojené s užíváním najatého prostoru jsou splatné na základě výzvy k placení (faktury) vystavené podnajímatelem.
7. Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného lze každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému.
8. Za prodlení s placením úhrady nájemného se podnájemce zavazuje platit podnajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.
9. Podnájemce se zavazuje uzavřít s podnajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem.
10. **Doba trvání smlouvy**
11. Podnájem se uzavírá na dobu určitou **do 31. 12. 2021 s opcí na 7 let.** Opcí se rozumí prodloužení smlouvy do 31.12.2029 pokud podnajímatel opci včas uplatní. Za včasné uplatnění obce se považuje min. 3 měsíce před datem 31.12.2021. Opci není možné uplatnit dříve než 12 měsíců po podpisu této smlouvy.
12. Výpovědní doba se sjednává **tři měsíce** a začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Písemná výpověď některé ze smluvních stran se považuje za řádně doručenou i v případě nepřevzetí doporučené zásilky druhou smluvní stranou. Dohodnou-li se smluvní strany jinak, končí smlouva k datu uvedenému v takové dohodě.
13. Mimo výpovědní dobu sjednanou v bodu 2 může podnajímatel písemně vypovědět smlouvu v případech:

a) podnájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

b) podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

c) podnájemce, který na základě smlouvy má poskytovat podnajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;

d) podnájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

e) podnájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu podnajímatele;

f) podnájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu podnajímatele.

1. Mimo výpovědní dobu sjednanou v bodu 2 může podnájemce písemně vypovědět smlouvu v případech:

a) jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,

b) nebytový prostor se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

1. K datu ukončení podnájmu je podnájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit a vyklizený jej předat podnajímateli. Pokud tuto povinnost nesplní, zavazuje se zaplatit podnajímateli mimo běžného nájemného za každý započatý kalendářní měsíc bezesmluvního užívání smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu. Takovou výši nájemného je podnajímatel oprávněn vyúčtovat podnájemci fakturou, splatnost faktury se sjednává 21 dní od jejího vystavení.
2. Výpovědní doba podle Čl. V. bod 3 a 4 činí **jeden měsíc** a začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Písemná výpověď některé ze smluvních stran se považuje za řádně doručenou i v případě nepřevzetí doporučené zásilky druhou smluvní stranou.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany podnajímatele nemá podnájemce právo na náhradu za výhodupodnajímatele nebo nového podnájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným podnájemcem ve smyslu ust. § 2315 NOZ.
4. **Práva a povinnosti smluvních stran**
5. **Podnajímatel je povinen:**

a) zajistit podnájemci řádný a nerušený přístup do podnajatých nebytových prostor a výkon podnájemních práv po celou dobu podnájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy,

b) zajistit opravy předmětu podnájmu, pokud se nebude jednat o běžnou údržbu, kterou si podnájemce zajišťuje na své náklady, svým jménem a na svoji odpovědnost. Pro účel této smlouvy se běžnou údržbou rozumí veškeré činnosti prováděné na předmětu podnájmu a jejichž cena nebude vyšší než 5.000,- Kč.

c) oznámit podnájemci včas potřebu oprav v pronajatých prostorách s tím, že podnájemce se zavazuje projevit součinnost zejména tím, že umožní přístup do jím užívaných nebytových prostor.

**2**. **Podnájemce je povinen:**

a) užívat nebytové prostory tak, aby nedocházelo k jejich poškození, zničení, či nepřiměřenému opotřebení. Po celou dobu podnájmu udržuje trvale čistou a pořádek ve všech užívaných prostorách. Při porušení této smluvní povinnosti hradí vzniklou škodu v plné výši,

b) hradit v souladu s čl. VI., bod 1, písm. b) tohoto dodatku drobné stavební úpravy a opravy spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor na své náklady, svým jménem a na svoji odpovědnost,

c) dodržovat při veškeré činnosti v nebytových prostorách platné protipožární, ekologické, hygienické a jiné obecně závazné právní předpisy vč. zajištění periodických revizí a kontrol na vnesených elektrických zařízeních,

d) při označení užívaných nebytových prostor nepoškodit předmět podnájmu, a po skončení doby podnájmu svým nákladem označení odstranit a předmět podnájmu uvést do původního stavu,

e) umožnit podnajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do jím užívaných nebytových prostor, a to zejména za účelem inventarizace jeho movitého majetku, kontrol rozvodu energii a k provádění případných oprav,

f) zajistit pojištění vnitřního zařízení, skladovaných zásob, ev. jiné druhy pojištění na svůj náklad, podnajímatel v žádném případě neručí za škody na majetku podnájemce vneseného do pronajatých prostor, jakož ani za škody na majetku umístěném z vůle podnájemce mimo pronajaté prostory,

g) zdržet se všech jednání, kterými by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval podnajímatele či uživatele nebytových prostor, zejména se zavazuje nepůsobit nadměrný hluk či jiné negativní imise. Pokud vznikne na užívaném majetku podle této smlouvy škoda, je podnájemce povinen její vznik bezodkladně oznámit podnajímateli. Obdobně je povinen tak učinit i v případě hrozící škody,

h) podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich části k užívaní jinému,

i) v případě vzniku požáru se podnájemce zavazuje povolat neprodleně hasičský sbor, oznámit událost orgánům policie a podnajímateli. Dále se zavazuje učinit vše k likvidaci požáru vlastními silami a zejména učinit vše k zabránění rozšíření požáru na další majetek podnajímatele, ev. jiných osob,

j) obdobně se zavazuje postupovat v případech jiných živelných událostí. V případě, že by bylo zjištěno prokazatelné zavinění mimořádné události činnosti podnájemce, jeho zaměstnanců nebo klientů-návštěvníků a obchodních partnerů, odpovídá podnájemce podnajímateli za způsobenou škodu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

1. **Další ujednání**
   1. V podnajatých prostorách platí **zákaz provozování hracích automatů a loterijních her**. Podnájemce zajistí, že **restaurace bude nekuřácká, provozní doba kavárny bude respektovat provozní dobu kina a bude otevřená vždy 60min. před přestavením a zavírací doba min. s koncem posledního představení. Dále pak bude otevírací doba respektovat rozsah ke kterému se podnájemce zavázal prostřednictvím své nabídky v soutěži viz. příloha č.2**. Nájemce zajistí dostupnost minimálního nabídkového listu zboží ve složení dle nabídky dle výběrového řízení.
   2. Podnajímatel výslovně souhlasí s tím, aby předmět nájmu byl vybaven potřebným technologickým a jiným zařízením souvisejícím s podnikáním podnájemce. Tato zařízení budou instalována a uvedena do provozu na náklad podnájemce a jsou majetkem podnajímatele. Podnájemce zamezí jakémukoli zcizení tohoto vybavení. V případě, že dojde k poškození nebo zcizení, podnajímatel bude náhradu škody vymáhat na podnájemci. Soupis tohoto vybavení bude součástí předávacího protokolu. Veškeré dovybavení prostoru ať technické či technologické bude na náklad podnájemce.Všechny instalována zařízení budou mít platné revize, odpovídat platné legislativě a zásadám BOZP a PO. Seznam tohoto vybavení bude uveden v příloze této smlouvy a schválen podnajímatelem.
   3. Veškeré stavební úpravy, jakož i úpravy vyvolané potřebou podnájemce může provádět podnájemce v předmětných nebytových prostorách jen po předchozím písemném souhlasu nájemce. K žádosti o souhlas předloží podnájemce nájemci vždy úplnou projektovou dokumentaci, stanoví-li její vypracování obecně závazný právní předpis. V ostatních případech předloží podnájemce situační nákres se zachycením úprav. Podnájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním výše uvedených sjednaných povinností. Tímto ustanovením není dotčena případná povinnost podnájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu, event. jiných příslušných orgánů státní správy.
   4. Likvidaci běžného odpadu vznikajícího činností podnájemce (PDO) zajišťuje podnájemce svým jménem. Podnájemce odpovídá za druh ukládaného odpadu. Nebezpečný odpad a ekologicky závadný odpad mající charakter odpadu dle zákona o odpadech předává podnájemce na vlastní odpovědnost oprávněným osobám.
   5. V případě, že je odběr služeb (el. energie, vodného, stočného, apod.) měřen a odpočítán samostatným nebo podružným měřením, hradí podnájemce za tyto odběry dle zjištěných skutečností. Úhrada se provádí měsíčně na základě samostatně vystavené faktury. Neplnění plateb za tyto služby se počítá jako porušení ustanovení této smlouvy a podnájemce se zavazuje platit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.
   6. V případě prodlení s úhradou peněžitého dluhu je podnájemce (dlužník) povinen uhradit podnajímateli (věřiteli) též zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovená nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 občanského zákoníku ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.
   7. V případě zhodnocení předmětu nájmu provedeném po předchozím písemném souhlasu podnajímatele se smluvní strany při zániku nájemního vztahu dohodly tak, že podnajímatel se zavazuje uhradit podnájemci peněžní náhradu za zhodnocení ve výši zůstatkové ceny zhodnocení ke dni zániku nájemního vztahu.
2. **Závěrečná ustanovení**
3. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu podnájmu a o všech škodách způsobených druhé straně a že spory vzniklé mezi stranami se budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li k dohodě, řeší se spory podle práva platného v ČR.
4. Smluvní strany se zavazují, že písemně oznámí a prokazatelně doručí druhé smluvní straně skutečnosti mající vliv na kterékoliv části této smlouvy, a to ihned, nejpozději do 30-ti dnů po vzniku změny rozhodné pro platnost smlouvy. Změna bude řešena dodatkem.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č.340/2015 Sb., o registru smluv, přičemž podnajímatel se zavazuje toto uveřejnění zajistit.
9. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
10. Po přečtení této smlouvy jeho účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho dodatek dnešního dne podepisují.

V Táboře dne 19.12.2018

podnajímatel ................................... podnájemce ...............................................