



Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 30015-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Emilem Nývltlem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

Dana Hochmanová

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 68541333

DIČ: XXxxxxxxxxxx

bytem a místem podnikání: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bankovní spojení: č. účtu:

jako *nájemce*

I.

preambule

Na základě prohlášení vlastníka ze dne 20. 12. 1995 v platném znění, vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. 10-V9-212/96 s právními účinky vkladu dnem 1. 2. 1996, je pronajímatel vlastníkem mimo jiné **nebytové jednotky č. 2881/004 v domě č.p. 2881, nám. F. Křížíka v Táboře** s ideálním podílem společných prostor domu č.p. 2881 a stavební parcely č. 1905/1 k.ú. Tábor o celkové výměře 1 101 m², když velikost podílu činí 3/200, což je zapsáno v katastru nemovitostí pro obec Tábor na listu vlastnictví č. 7891.

II.

předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytové prostory, které tvoří výše uvedenou nebytovou jednotku č. 2881/004, a to včetně součástí a příslušenství v následujícím členění:

<i>druh a popis nebytového prostoru</i>	<i>příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
<i>cukrárna</i>	<i>1x 2-trubic. zářivka, 2x 4-trubic. zářivky, 4 bodová svítidla, 2 radiátory</i>	<i>20,7 m²</i>
<i>výdej zmrzliny</i>	<i>2x 1-trubic. zářivky, 1x 3-trubic. zářivka, lamelová roleta, 3 radiátory</i>	<i>11,6 m²</i>
<i>šatna</i>	<i>1 radiátor, stropní svítidlo</i>	<i>3,8 m²</i>
<i>přípravná</i>	<i>umyvadlo s pákovou baterií, 2 pákové baterie, 1x 2-trubicová zářivka, bojler</i>	<i>6,8 m²</i>
<i>šatna</i>	<i>1 radiátor, stropní svítidlo</i>	<i>5,0 m²</i>
<i>WC s předsíní</i>	<i>WC, umyvadlo s pákovou baterií, 2 svítidla</i>	<i>2,5 m²</i>
<i>WC s předsíní</i>	<i>WC, umyvadlo s baterií, 2 svítidla</i>	<i>3,1 m²</i>
<i>celkem</i>		<i>53,5 m²</i>

Obě strany prohlašují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k níže uvedenému účelu užívání.

Kolaudačním rozhodnutím čj. výst. 1086/93 - Ná/2 ze dne 19. 4. 1993 bylo povoleno užívání předmětného nebytového prostoru jako cukrárny.

III.

dobu nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 11. 2012 do 31. 10. 2022.**

IV.

výše nájemného

Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce ve výběrovém řízení dne 26. 9. 2012 a činí **91.000 Kč ročně.**

Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem nebytového prostoru.

Výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2014) 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.

O každoroční úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem a po schválení zvýšení nájemného o průměrnou roční míru inflace Radou města Tábora. Každoroční úpravy nájemného jsou platné vždy od 1. ledna každého kalendářního roku. V případě, že bude pronajímatel informovat nájemce o úpravě nájemného po datu splatnosti nájemného, uhradí nájemce částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.

Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru.

Porušení výše uvedeného závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

V.

splatnost nájemného

Nájemné za období od 1. 11. 2012 do 31. 12. 2012 ve výši 15.167 Kč je splatné do 15. 11. 2012.

Od 1. 1. 2013 je nájemné splatné ročně předem, vždy k 1. 1. běžného roku.

Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 2881104.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

VI.

účel nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání předmětného nebytového prostoru jako prodejny zmrzliny (zmrzlinový bar), cukrářských, pekařských výrobků a ostatního potravinářského zboží.

Obě strany souhlasí s tím, že v předmětném nebytovém prostoru bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání 1) Hostinská činnost, 2) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: OBCHODNÍ ČINNOST - nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

Nájemce je oprávněn podnajíout nebytové prostory pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Obě strany souhlasí s tím, že v případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo podání výpovědi.

VII.

služby spojené s nájmem

Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem *dodávku elektrické energie* a zajistit měření její spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.

Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.

Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku tepla, dodávku studené užitkové vody a zajistit odvod odpadních a srážkových vod.* Zároveň se nájemce zavazuje od 1. 1. 2013 hradit tyto služby roční zálohou předem ve výši **12.000 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Záloha za služby za období od 1. 11. 2012 do 31. 12. 2012 ve výši 2.000 Kč je splatná do 15. 11. 2012. Pronajímatel se zároveň zavazuje zálohu vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30.4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 31.7. následujícího roku, eventuálně nájemce ve stejné lhůtě uhradí doplatek pronajímateli.

Obě strany souhlasí s tím, že pro případ prodloužení s placením služeb spojených s užíváním nebytových prostor platí stejná ujednání o smluvní pokutě jako v bodě V. této smlouvy.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem v nebytovém prostoru veškerou drobnou údržbu a opravy nebytového prostoru a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády. Dále se nájemce zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.

Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větší údržby a oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Nájemce se dále zavazuje počínat si v pronajatém nebytovém prostoru tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

Nájemce není oprávněn provádět v pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce není oprávněn provádět žádné změny na systému vytápění pronajatého nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele.

Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu nebytového prostoru, tj. zejména vybavení prostorů hasicími přístroji.

Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem předmět nájmu pro případ škody způsobené živelní událostí - požárem a jeho průvodními jevy, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla s posádkou či jeho části nebo nákladu, vichřicí, krupobitím, pro případ škody způsobené vodou z vodovodního zařízení a dále proti škodám, pro případ úmyslného poškození (vandalismu) a dále poškození stavebních součástí a zábranných prostředků v příčinné souvislosti s vloupáním.

Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny bydliště, místa podnikání či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.

Nájemce se dále zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele se záměrem převodu podniku nájemce, na základě kterého přecházejí práva a povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy na třetí osobu.

Nájemce se zavazuje důsledně dodržovat Domovní řád pro dům č.p. 2881, nám. F. Křižíka v Táboře, jehož znění nájemce převzal při podpisu této smlouvy.

IX.

ukončení nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že nájem nebytového prostoru lze ukončit výpovědí pronajímatele i nájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. a v případě výpovědi dané pronajímatelem též z důvodu převodu podniku nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a z důvodu porušení bodu IV., VI. a VIII. této smlouvy.

Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pro vyklizení nebytového prostoru se pak použije ustanovení § 13 zákona č. 116/1990 Sb, tzn. že po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

X.

správce domu

Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně nebytového prostoru uvedeného v bodě II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb spojených s nájmem nebytových prostor, zajišťování oprav a údržby nebytového prostoru nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.

Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel. 381 254 760.

XI.

schválení radou města a zveřejnění záměru pronájmu

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 1943/35/12 dne 23. 7. 2012 záměr pronájmu předmětných nebytových prostor, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 27. 7. 2012 do 15. 10. 2012. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 2186/40/12 dne 15. 10. 2012.

XII.

závěrečná ustanovení

Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinnostmi pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.

Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.

S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. v platném znění (o svobodném přístupu k informacím) a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. v platném znění (o ochraně osobních údajů) nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřních potřeb pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti. Výslovně je pronajímateli za tímto účelem konstatován souhlas nájemce s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodloužení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb.

Obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle obou stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne

V Táboře dne

za pronajímatele

nájemce



DODATEK č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb.

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 30015-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Emilem Nývltlem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

Dana Hochmanová

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 68541333

DIČ: XXxxxxxxxxxxxx

bytem a místem podnikání: XXXXXXxxxxxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení:

č. účtu:

jako *dosavadní nájemce*

a

Cukrářství Hochmanovi s.r.o.

IČ: 01567918

DIČ: CZ01567918

se sídlem: Primátorská 296/38, 180 00 Praha 8 - Libeň

bankovní spojení:

č. účtu:

xx

jako *nový nájemce*

1.

Pronajímatel a dosavadní nájemce prohlašují, že spolu dne 25. 10. 2012 uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor (nebytové jednotky č. 2881/004) v domě č.p. 2881, nám. F. Křižíka v Táboře.

2.

Dosavadní a nový nájemce prohlašují, že na základě smlouvy o prodeji podniku uzavřené dne 31. 5. 2013 mezi paní Danou Hochmanovou, IČ: 68541333 a společností Cukrářství Hochmanovi s.r.o., IČ: 01567918 došlo k odkoupení podniku paní Dany Hochmanové.

Výše uvedenou smlouvou o prodeji podniku a v souladu s § 476 a násl. obchodního zákoníku v aktuálním znění přecházejí práva a povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy č. SMM 56/2012 - NS na společnost Cukrářství Hochmanovi s.r.o., IČ: 01567918.

Všechny strany souhlasí s tím, že se tímto dodatkem č. 1 upravuje původní smlouva tak, že se s účinností od 1. 6. 2013 mění nájemce a to z paní Dany Hochmanové, IČ: 68541333 na společnost Cukrářství Hochmanovi s.r.o., IČ: 01567918.

Pronajímatel prohlašuje, že bere na vědomí přechod nájmu a tím i všech pohledávek a závazků z nájemní smlouvy plynoucích. Zároveň dosavadní nájemce prohlašuje, že veškerá práva a povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy postupuje a předává novému nájemci, který prohlašuje, že tato práva a povinnosti přijímá.

3.

Pronajímatel prohlašuje, že přechod nájmu vzala na vědomí v souladu s ustanovením § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích Rada města Tábora usnesením č. 3062/54/13 ze dne 17. 6. 2013.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

Všechny strany souhlasí se zněním tohoto dodatku, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne

V Táboře dne

za pronajímatele

za nového nájemce

V Táboře dne

dosavadní nájemce