**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR sloužících k podnikání**

*Smluvní strany, podle svého prohlášení plně svéprávné, a to*

1. pronajímatel:

**Město Třeboň**

IČO:

Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň

zastoupené PaedDr. Janem Váňou, starostou

bankovní spojení: účet č.xxx, vedený u České spořitelny, a.s.

datová schránka 4cbbvj4

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. nájemce:

**Technické služby Třeboň, s.r.o.**

Rybářská 811, 37901 Třeboň

62502735, DIČ: CZ62502735

bankovní spojení: účet č. xxx vedený u České spořitelny, a.s.

Petrem Tětkem, jednatelem

datová schránka: b556jqr

(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně též jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**strana**“)

*uzavřely na základě ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „****občanský zákoník****“), zejména pak § 2302 a násl. občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „****smlouva****“):*

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí - pozemků, staveb a nebytových prostor – pozemky p. č. KN 1000/1 o výměře 8.667 m2, část p. č. KN 1011/1 o výměře 16.809 m2, p. č. KN 1011/3 o výměře 9 m2, p. č . KN 1011/5 o výměře 31 m2, p. č. KN 1011/6 o výměře 12 m2, p. č. KN 1011/8 o výměře 475 m2, p. č. KN 1015/3 o výměře 57 m2 a část pozemku p. č. KN 993/18 o výměře 133 m2 vč. nebytového prostoru o výměře 209,71 m2 v budově bez č. p./č. e., která je součástí pozemku p. č. KN 1011/8 a workoutové hřiště stojící na pozemku p. č. 1011/1 vše v obci a k. ú. Třeboň. Bližší specifikace je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Předmětem nájmu sjednaného touto smlouvou jsou prostory sloužící k provozování pláže u rybníka Svět (dále též jen „předmět nájmu“) za účelem sportu a rekreace.
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za toto platit pronajímateli nájemné stanovené v čl. II. této smlouvy.
4. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci za účelem uvedeným v odst. 2. tohoto článku, jde o nájem sjednaný k účelu podnikání a nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu využívat výlučně za tímto účelem.
5. Nájemce prohlašuje, že mu jsou přesný rozsah a umístění předmětu nájmu známy, neboť s nimi byl pronajímatelem seznámen před uzavřením této smlouvy.
6. Pokud by se ukázalo, že předmět nájmu není podle svého stavebně-technického účelu způsobilý pro provozování výše uvedené činnosti, zavazuje se pronajímatel předmět nájmu uzpůsobit potřebným podmínkám na své náklady a po předchozí dohodě s nájemcem a zajistit na své náklady v součinnosti s nájemcem veškeré úpravy odpovídající k provozování činnosti v souladu s článkem I. odstavce 2 této smlouvy. Pokud se tomu tak nestane, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. K datu uzavření této smlouvy nájemce prohlašuje, že jsou veškeré potřebné podmínky pro provozování činnosti naplněny.
7. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu na místě samém a v tomto stavu jej přejímá do užívání za podmínek dále stanovených v této.
8. Nájemce nesmí skladovat v pronajatém prostoru nebezpečné látky a látky (zboží) podléhající zvláštnímu režimu ani věci způsobilé způsobit škodu na předmětu nájmu (jako např. pohonné hmoty, jedy, trhaviny, zbraně, munici, látky ohrožující životní prostředí atp.).

**II.**

**Nájemné a úhrady za ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu**

**a způsob jejich úhrady**

1. Nájemné a úhrady za ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu se sjednávají dohodou smluvních stran.
2. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu činí 80.000,00 Kč, z toho nájemné za pozemky činí 70.000,00 Kč za rok a za nebytové prostory 10.000,00 Kč za rok. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.
3. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejsou pronajímatelem zajištovány, nájemce zajistí vlastními silami a na svůj účet (dodávky elektřiny, vody, odvod odpadních vod a svoz komunálního odpadu).
4. Nájemce je povinen uhradit sjednané nájemné za nebytové prostory 1x ročně, a to na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 30 dnů, kdy DUZP bude 01.06. běžného roku.

Poměrná část nájemného za období od 01.03.2019 do 31.12.2019 činí 8.333,00 Kč, kdy DUZP bude 01.06.2019**.**

1. Nájemce je povinen uhradit sjednané nájemné za užívání pozemků 2x ročně, a to na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 30 dnů, kdy DUZP bude 01.06. a 01.11. běžného kalendářního roku.

Poměrná část nájemného za užívání pozemků za období od 01.03.2019 do 31.12.2019 činí 58.685,00 Kč. Nájemce je povinen uhradit nájemné ve dvou splátkách na základě vystavených daňových dokladů se splatností 30 dnů, kdy DUZP bude 01.06.2019 a 01.11.2019.

1. Dojde-li k prodlení nájemce se splněním jeho peněžitých závazků účtovaných příslušnou fakturou či splatných na základě této smlouvy, má pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z celkové dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta nebrání náhradě škody, a to ani nad výši sjednané smluvní pokuty.
2. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude zvyšována v závislosti na inflačním růstu. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl nájemce naposled povinen hradit pronajímateli. Pronajímatel každoročně sdělí výši požadovaného navýšení na příští rok. Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného na příští rok bude dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok zveřejněný ČSÚ na webových stránkách. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok. Doplatek zvýšeného nájemného vyúčtuje pronajímatel bezprostředně po sdělení výše inflačního zvýšení nájemného nájemci spolu s nájemným za příslušný kalendářní měsíc. Pronajímatel je dále oprávněn zvýšit nájemné v odůvodněných případech, a to zejména, nikoli výlučně, v souladu s ustanovením § 2250 občanského zákoníku.
3. Pokud bude nájemce dlužit pronajímateli z několika závazků (dále též jen „**závazek**“), pak bude jakékoliv jeho plnění po dohodě stran vždy započteno nejprve na plnění ze závazku nejdříve splatného, a to bez ohledu na to, která plnění z těchto závazků již byla upomenuta a která nikoliv či jak jsou tyto závazky zajištěny. Smluvní strany dohodly, že pronajímatel použije plnění nájemce, má-li tento plnit jak na jistinu, tak na úroky či náklady spojené s uplatněním pohledávky, vždy nejprve na jistinu, pak na úroky z prodlení, úroky a náklady určené v době plnění. Nájemce není oprávněn při plnění toto ujednání jakkoli jednostranně modifikovat.
4. Strany dále sjednávají, že pronajímatel má vedle úroků z prodlení právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu, byť je tato škoda kryta úroky z prodlení.
5. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým na základě této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá a/nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.
6. Pro případ postoupení této smlouvy si strany ujednaly, že postoupená strana nemůže odmítnout osvobození postupitele za žádných okolností.
7. Odpovědnosti k náhradě škody dle § 2913 odst. 2 občanského zákoníku se škůdce zprostí i tehdy, pokud překážky umožňující toto zproštění vznikly z jeho osobních poměrů nebo vznikly až poté, kdy byl s plněním smluvené povinnosti v prodlení.

**III.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednanému v této smlouvě, a to po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen dodržovat příslušné právní předpisy o ekologii, bezpečnosti práce, požární ochraně a hygienické předpisy po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky a sankce případně udělené pronajímateli rozhodnutím příslušných orgánů veřejné správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů, příp. jiných obecně závazných právních předpisů a odstranit na vlastní náklady škody způsobené porušením obecně závazných právních předpisů, ke kterým dojde na předmětu nájmu během trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen zabezpečit si svůj majetek uložený v předmětu či na předmětu nájmu a chránit ho před poškozením či ztrátou, a to případně i pojištěním. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na tomto majetku nájemce. Třetí osoby se mohou pohybovat v celém areálu pronajímatele nájemce na jeho odpovědnost.
4. V případě, že nájemce bude instalovat v předmětu nájmu jakákoliv provozní zařízení či bude již používat zařízení nacházející se v předmětu nájmu, zavazuje se v souvislosti s jejich provozem dodržovat veškeré povinnosti stanovené právními předpisy vztahujícími se k provozu těchto zařízení, zejména předpisy bezpečnosti práce, požární bezpečnosti atp.
5. Nájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu štíty, nápisy, reklamními tabulemi a jinými podobnými znameními (dále jen „označení“), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce odpovídá za škodu, která pronajímateli vznikne v souvislosti s umístěním označení v nepřiměřeném rozsahu na či v předmětu nájmu. Nájemce je po skončení nájmu povinen odstranit označení, kterými předmět nájmu označil, a uvést na své náklady dotčenou část do původního stavu.
6. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžný úklid, údržbu a opravy předmětu nájmu, zajišťovat jeho provoz, udržovat jej v dobrém technickém stavu, a jakoukoli jeho podstatnou změnu oznámit neprodleně pronajímateli. Bližší specifikace je přílohou č. 2 této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje, že uhradí, resp. odstraní škody, které způsobí na pronajatém majetku. Větší stavební a jiné úpravy a opravy může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele. V tomto případě bude písemně dohodnuto, kdo a jakým způsobem bude tyto větší opravy a stavební úpravy hradit, zda jsou trvalého charakteru a zda je třeba po ukončení nájmu tyto opravy a úpravy předmětu nájmu odstranit, příp. poskytnout odpovídající finanční vyrovnání.
8. Nájemce se zavazuje provádět veškerá vhodná opatření, aby nedocházelo k poškozování či zneužívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před jeho poškozením ze strany třetích osob a uhradit případné jimi způsobené škody a škody vzniklé při provozování činnosti nájemce.
9. Nájemce je povinen zajistit si odvoz a likvidaci odpadků na své náklady, odpovědnost a v souladu s příslušnou právní úpravou, zejména zákonem č. 185/2001 Sb., odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
10. Nájemce odpovídá za škodu, kterou případně na majetku pronajímatele či třetích osob způsobí porušením svých povinností.
11. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání, přičemž o tomto předání bude pořízen předávací protokol, který bude obsahovat seznam závad a stavy měřičů. Změny provedené na předmětu nájmu nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
12. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyrovnat s pronajímatelem veškeré pohledávky do 30 dnů od ukončení závazku. Tyto povinnosti nezanikají po skončení práva nájmu.
13. Pronajímatel, respektive jeho oprávněný pracovník, má právo kdykoli vstoupit do pronajatých prostor za účasti nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a dalších obecně závazných předpisů s předmětem této smlouvy souvisejících. V případě havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i bez doprovodu nájemce. O takovém vstupu však musí pronajímatel nájemce neprodleně informovat, nebylo-li možno nájemce zpravit předem.
14. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu bude rekonstruován. Na předmětu nájmu proběhne v roce 2019 v období březen – červen rekonstrukce vstupu na pláž, toto je nájemce povinen strpět a nájemce prohlašuje, že nemá nárok na finanční náhradu. Nájemce je povinen strpět všechny úkony související s rekonstrukcí vstupu na pláž.
15. Nájemce je oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, avšak je povinen tuto skutečnost písemně oznámit pronajímateli do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Neoznámení této skutečnosti je závažným porušením této smlouvy a pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit s okamžitým účinkem.
16. Nájemce bere na vědomí, že se v areálu, který je ohraničen spolu s předmětem nájmu nachází stavby ve vlastnictvích třetích osob (stavby na pozemcích par.č. 1011/4 a 1011/13 k. ú. Třeboň) a dále pak tenisové kurty, které užívá na základě nájemní smlouvy spolek Tělovýchovná jednota Jiskra Třeboň a zároveň prohlašuje, že umožní přístup na specifikované stavby.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.03.2019.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemce i pronajímatel mohou tuto smlouvu písemně vypovědět, bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi jednou ze smluvních stran. Ustanovení § 2229 se nepoužije.
4. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v případě jejího porušení ze strany nájemce podstatným způsobem (tj. například prodlení s úhradou nájemného, využívání pronajatých prostor v rozporu s touto smlouvou, nedodržování obecně závazných právních předpisů, neúměrné opotřebování, poškozování či zneužívání předmětu nájmu, neudržování pořádku v předmětu nájmu a společných prostorách a porušení ostatních povinností nájemce uvedených především v čl. III této smlouvy). V tomto případě nájemní smlouva skončí dnem doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy s uvedením podmínek a lhůty k vyklizení předmětů nájmu.
5. Pro případ nepodstatného porušení smluvních povinností je druhá strana oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že strana, která smlouvu nepodstatně porušila, nesplní svou povinnost ani v dodatečné přiměřené lhůtě, která jí k tomu byla poskytnuta.
6. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména o způsobu řešení sporů.
7. Smluvní strany se dohodly, že nebude aplikováno ust. § 2230 odst.1 občanského zákoníku.

**V.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Zveřejnění úplného znění této smlouvy (příp. budoucích dodatků) v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, zajistí budoucí pronajímatel. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním celého obsahu této budoucí nájemní smlouvy a posléze, po jejím uzavření, i se zveřejněním celého obsahu nájemní smlouvy.
3. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Třeboně svým usnesením č. 116/2019-7 ze dne 19.02.2019.
4. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá jakoukoli povinnost žádné ze stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
6. Případné změny a dodatky k této smlouvě musí být učiněny na základě vzájemné dohody smluvních stran formou písemného dodatku, pokud není výslovně v této smlouvě ujednáno jinak.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po dvou (2) vyhotovení.

Přílohy:

*Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu*

*Příloha č. 2 Specifikace běžné opravy a údržby*

V Třeboni dne 21.02.2019 V Třeboni dne 21.02.2019

pronajímatel nájemce

**město Třeboň Technické služby Třeboň s.r.o.**

……………………… ……………………..

**PaedDr. Jan Váňa Petr Tětek**

starosta města jednatel