



NÁJEMNÍ SMLOUVA

Uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Město Tábor, IČ: 002 53 014, DIČ: CZ00253014, se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č.úctu: 19-0701427349/0800, zastoupené panem Jiřím Bartáčkem, místostarostou,

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

SIKO KOUPELNY a.s., se sídlem Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 – Kyje, IČ: 26065801, DIČ: CZ26065801, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9124,

zastoupená xx. xxxxxxx xxxxx – místopředsedou představenstva, bankovní spojení Komerční banka a.s., číslo účtu 7562680257/0100,

(dále jen „nájemce“) na straně druhé,

dále též jen smlouva nebo Smlouva,

t a k t o :

I. Preambule

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 2941 v Táboře, postavené na pozemku parc.č. 5967/193 o výměře 2 772 m² a dále pozemku parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemku parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² - ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k.ú. a obci Tábor, se zápisem na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou :

a) Budova č.p. 2941 postavená na pozemku parc. č. 5967/193 o výměře 2 772 m². Tato budova bude v návaznosti na rozhodnutí stavebního úřadu v Táboře č.j. 26569/2005/4/SÚ/NA ze dne 17. 10. 2005, kterým byla povolena změna užívání stavby č.p. 2941 v Táboře z prodejny potravinářského zboží na prodejnu Electro World, využívána citovaným rekolaudačním rozhodnutím obdobně, tj. k prodeji a skladování nepotravinářského zboží a výrobků. Tato budova je vyznačena v Kopii katastrální mapy, která tvoří přílohu k této smlouvě a je její nedílnou součástí.

b) Pozemky parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² (parkoviště) a parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² v k.ú. Tábor. Pozemky jsou vyznačeny v Kopii katastrální mapy, která tvoří přílohu k této smlouvě a je její nedílnou součástí.

Nájemce bude užívat předmět nájmu k provozování prodejny nepotravinářského zboží.

2. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu vykazuje opotřebení a závady a to zejména v oblasti vytápění a regulace, zavazuje se pronajímatel odstranit zjištěné závady a technicky zhodnotit budovu v termínu nejpozději do 28. 2. 2010 takto:

Parkoviště: výměna poškozených obrubníků, oprava kanalizační vpusti,

Prodejna: dle dohody s nájemcem výměna podhledových desek, instalace motoru do vzduchové clony nad vstupními dveřmi,

Skladová část: oprava zdi u skladových ramp, oprava ekodrénu, vyrovnání plechů u skladových ramp,

Technologická část budovy: celková revize VZT a topení (výměna zrezlých kohoutů, výměna filtrů apod.), zprovoznění systému EZS v budově dle dohody s nájemcem,

Střecha: oprava a vyčištění zejména okapových žlabů tak, aby bylo zabráněno zatékání do budovy, vyčištění zaatíkového prostoru nad vchodem do prodejny.

V této souvislosti smluvní strany sjednávají, že nesplní-li pronajímatel včas svůj závazek v bodu 2, má odstranění závad a technická opatření směřující k ekonomické efektivnosti budovy právo zajistit nájemce, a to na náklad pronajímatele. V takovém případě přeúčtuje nájemce cenu objektivně provedených prací pronajímateli s tím, že pronajímatel se zavazuje zaplatit fakturu do patnácti (15) dnů od jejího obdržení, jejíž přílohou by byla faktura odborného zhotovitele.

3. V návaznosti na bod 2 tohoto článku smlouvy, jakož i v souvislosti s tím, že nájemce před užíváním předmětu nájmu musí provést úpravy (vybudování vzorových koupelen apod.) a vybavení předmětu nájmu, dohodly se smluvní strany na tom, že nájemné se platí až od provozování předmětu nájmu k sjednanému účelu, za který se považuje doba specifikovaná v čl. IV. bod 1 této smlouvy i v případě, že nájemce započne předmět nájmu provozovat až později.

III. Doba nájmu

- 1.** Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce deseti (10) let, a to počínaje ode dne podpisu této smlouvy. V případě, že se nájemce rozhodne po dobu trvání této smlouvy nájem prodloužit, zavazuje se o tom písemně informovat pronajímatele nejpozději tři (3) měsíce před uplynutím doby nájmu. Využije-li nájemce tohoto práva, zavazuje se pronajímatel uzavřít s ním dodatek k této smlouvě, a to na dobu určitou pěti (5) let za podmínek sjednaných v této smlouvě, nebude-li mezi nimi v době uzavření dodatku sjednáno jinak. V dodatku k této smlouvě se smluvní strany dohodnou o ceně nájmu v EUR, bude-li tato měna za dobu trvání smlouvy v ČR zavedena.
- 2.** K datu ukončení nájmu je nájemce povinen budovu vyklidit a vyklizenou ji protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Obsahem protokolu budou i případně zjištěné škody na předmětu nájmu, za které je nájemce v souladu s touto smlouvou a právními předpisy odpovědný. Pokud nájemce předmět nájmu, a to i zčásti nepředá k datu ukončení nájmu pronajímateli, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý započatý kalendářní měsíc bezesmluvního užívání předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši měsíční výše nájmu za celý předmět nájmu. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě čtrnáct (14) dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem.
- 3.** Nájemce souhlasí s tím, že po uplynutí termínu k vyklizení předmětu nájmu bude na veškeré věci a vybavení nacházející se v předmětu nájmu pohlíženo jako na majetek opuštěný a bez hodnoty. V případě, bude-li předmět nájmu vyklizován pronajímatelem, je povinen vyklizené věci uložit na bezpečném místě a v jejich předání oprávněným osobám postupovat v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů. Pronajímatel je také oprávněn po uplynutí termínu vyklizení předmětu nájmu umožnit si přístup do předmětu nájmu za účelem výměny zámků.
- 4.** Před uplynutím sjednané doby nájmu může pronajímatel písemně vypovědět tuto smlouvu ve výpovědní lhůtě tří (3) měsíců v těchto případech:

 - a)** užívá-li nájemce přes opakovanou písemnou výstrahu s poskytnutím lhůty nejméně deseti (10) dnů ke zjednání nápravy, předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vznikla nebo mohla prokazatelně vzniknout škoda ve výši minimálně 100.000 Kč, za kterou je nebo by byl na základě posudku příslušného znalce prokazatelně odpovědný nájemce,
 - b)** nájemce, ač písemně pronajímatelem upomenut, nezaplatil splatné nájemné nejpozději do deseti (10) dnů od doručení písemného upomenutí,
 - c)** porušuje-li nájemce opakovaně přes písemnou výstrahu povinnosti vyplývající z této smlouvy a nedojde-li ke zjednání nápravy ani po poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty, která nesmí být kratší než třicet (30) dnů od doručení písemného upomenutí.

5. Před uplynutím sjednané doby nájmu může nájemce písemně vypovědět tuto smlouvu ve výpovědní lhůtě tří (3) měsíců v těchto případech:
- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal,
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) pronajímatel porušuje tyto své povinnosti: pokud předmět nájmu svým nákladem neudrží ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, a to s výjimkou oprav, které provádí na své náklady nájemce a neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s předmětem nájmu.
6. Výpovědní lhůta podle bodu 4 a 5 začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

IV.

Výše nájmu a způsob jeho platby

1. Výše nájemného se sjednává dohodou a činí 3.000.000 Kč (slovy: tři milióny korun českých) za rok, tj. 250.000 Kč (slovy: dvěšestpadesát tisíc korun českých) měsíčně, tj. 750.000 Kč (slovy: sedmsetpadesát tisíc korun českých) čtvrtletně. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách předem, vždy do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši 1/4 ročního nájemného. V návaznosti na ujednání v čl. II. bod 3 této smlouvy započne nájemce první nájemné platit počínaje dnem 1. 3. 2010, tj. do 5. 1. 2010 zaplatí pronajímateli nájemné za měsíc březen ve výši 250.000 Kč, do 5. 4. 2010 zaplatí nájemce pronajímateli nájemné za druhé čtvrtletí roku 2010, do 5. 7. 2010 zaplatí nájemce pronajímateli nájemné za třetí čtvrtletí roku 2010, do 5. 10. 2010 zaplatí nájemce pronajímateli nájemné za čtvrté čtvrtletí roku 2010 a stejným způsobem poměrnou část nájmu po celou dobu trvání této smlouvy.

Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000183.

2. Za prodlení s placením úhrady nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na základě faktury pronajímatele, její splatnost smluvní strany sjednávají čtrnáct (14) dní od jejího obdržení nájemcem.

3. Předmět nájmu má samostatná měřidla medií. Nájemce se zavazuje měsíčně hradit ceny za dodávky medií (dodávky elektrické energie, plynu, vodné a stočné apod.) svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost všem dodavatelům poskytovaných medií a poskytovatelům služeb.

4. Smluvní strany sjednávají, že nájemné může být s účinností od 1. 4. 2011 vždy k 1. dubnu každého kalendářního roku zvýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem (nebo obdobným úřadem) za 12 měsíců předcházejícího kalendářního roku v případě, že tento bude vyšší než 2 %. Dojde-li ke zvýšení nájemného dle tohoto odstavce, bude nová výše nájemného činit přílohu k této smlouvě s tím, že na novou výši nájemného se vztahují veškerá ujednání v této smlouvě.

5. Nájemce se dále zavazuje uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě v případě, že za dobu trvání této smlouvy bude v ČR zavedena měna EUR.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel :

- a) je povinen plnit závazky sjednané touto smlouvou a zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu s tím, že je vždy povinen učinit veškeré kroky vůči tomu kdo nájemce ve výkonu práv ruší a provést veškeré kroky k tomu, aby došlo k nápravě,
- b) souhlasí s umístěním vývěsních štítů a reklamních zařízení na budovu č.p. 2941 s tím, že nájemce si zajistí vlastním jménem a na vlastní náklad vyjádření stavebního úřadu MěÚ Tábor,
- c) se zavazuje, bude-li to důvodné, projevit veškerou potřebnou součinnost s nájemcem v řešení věcí souvisejících s předmětem nájmu podle této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem nemovitost č.p. 2941 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. Pronajímatel se zavazuje nejméně v tomto rozsahu zajišťovat pojištění předmětné nemovitosti po celou dobu nájmu.

3. Pronajímatel neodpovídá za majetek nájemce a jeho návštěvníků vnášený, ukládaný a postavený na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá také za jednání jeho návštěvníků v předmětu nájmu a za případné škody, které v příčinné souvislosti s jejich jednáním na majetku nájemce nebo pronajímatele vzniknou.

4. Nájemce je povinen :

- a) užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo znehodnocení. Po celou dobu nájmu udržuje trvale v (na) předmětu nájmu přiměřenou čistotu a pořádek,
- b) po celou dobu nájmu udržovat předmět nájmu tak, aby byly splňovány podmínky právních předpisů, a to zejména z hlediska stavebně-technického, a dále pak i z hlediska bezpečnosti jejich užívání,
- c) dodržovat při veškeré činnosti na předmětu nájmu i v přístupových prostorách k němu platné protipožární, ekologické, hygienické a jiné právní předpisy. Nájemce si sám zajišťuje případná příslušná povolení a vyjádření orgánů státní správy a svým jménem vystupuje ve vztahu ke všem dozorovým a kontrolním orgánům,
- d) zajistit si svůj majetek ukládaný a zřizovaný na předmětu nájmu proti odcizení nebo poškození, pronajímatel v žádném případě nezajišťuje ochranu a ostrahu takového majetku nájemce a neručí za škody na majetku nájemce nebo jiných osob. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl sám zabezpečení předmětu nájmu a případné přiměřené úpravy tak, aby zajistil ochranu napojením na pult centrální ochrany nebo jiný systém. Při takové činnosti však postupuje tak, aby pronajímateli nevznikla škoda, příslušná povolení, pokud jich bude třeba si zajišťuje rovněž nájemce,
- e) zdržet se všech jednání, kterými by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval uživatele sousedních objektů, zejména se zavazuje nepůsobit nadměrný hluk či jiné negativní imise. Pokud vznikne na užívaném majetku podle této smlouvy škoda, je nájemce povinen její vznik bezodkladně oznámit pronajímateli. Obdobně je povinen tak učinit i v případě hrozící škody,
- f) v případě vzniku požáru se nájemce zavazuje povolat neprodleně hasičský sbor, oznámit událost orgánům Policie ČR a pronajímateli. Dále se zavazuje učinit vše k likvidaci požáru vlastními silami a zejména učinit vše k zabránění rozšíření požáru na další majetek pronajímatele, ev. jiných osob. V této souvislosti nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal osm (8) hasících přístrojů, které se zavazuje průběžně přezkušovat autorizovanou osobou a udržovat je v provozuschopném stavu,
- g) zajišťovat úklid předmětu nájmu a pronajaté plochy určené ke vstupům a vjezdům zákazníků a zajišťovat tyto schůdné a sjízdné, vč. zajišťování úklidu přístupových prostor k předmětu nájmu a kolem něho, a to včetně úklidu sněhu a zajišťování posypu v zimním období. Přístupové prostory k předmětu nájmu a kolem něho, které mají být předmětem úklidu jsou vyznačeny v Kopii katastrální mapy, která tvoří přílohu k této smlouvě. Přístupové prostory mimo předmět nájmu, musí být trvale přístupné, bez jakýchkoliv věcí a pevných překážek,
- h) hradit veškeré běžné opravy předmětu nájmu, které bude nutno provést po dobu trvání nájmu. Rozsah běžných oprav bude posuzován analogicky k ustanovení § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. s tím, že podle výše nákladu se za běžné opravy považují další opravy předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne 10.000 Kč,
- ch) trvale a průběžně zajišťovat veškeré revize zařízení (elektrické rozvody, soustavu vytápění apod.),

i) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do deseti (10) dnů změny v jeho obchodní firmě a údajích, a to vč. změny sídla 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 čtrnácti (14) dnů od data doručení jejího vyúčtování,

j) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajaté budovy, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.

5. Nájemce se zavazuje, že bude-li výše jeho ročního obratu za prodej zboží v předmětu nájmu činit částku vyšší než 40.000.000 Kč bez DPH, zavazuje se pronajímateli mimo sjednané nájemné platit 3 % ze sumy přesahující shora uvedenou částku. V takovém případě se nájemce zavazuje sjednanou částku zaplatit pronajímateli vždy nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku za rok předcházející, a to na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy. K tomuto je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci vypovídající účetní podklady. Porušení povinnosti nájemce předložit vypovídající účetní podklady zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do čtrnácti (14) dnů od data doručení jejího vyúčtování.

VI.

Další ujednání

- 1.** Případné stavební a jiné úpravy na předmětu nájmu si nájemce po předchozím vyjádření pronajímatele zajišťuje svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost. Vyjádření pronajímatele však nenahrazuje stanovisko nebo povolení stavebního úřadu nebo příslušných orgánů státní správy, bude-li ho v návaznosti na rozsah stavebních a jiných úprav zapotřebí. Nájemce je však oprávněn provést přiměřené úpravy a změny předmětu nájmu k tomu, aby mohl zahájit provoz a činnost v nich tak, jak mu to umožňuje tato smlouva. O takových přiměřených úpravách a změnách má pronajímatel právo se přesvědčit.
- 2.** Likvidaci komunálního a jiného odpadu si zajišťuje nájemce svým jménem, nákladem a na svojí odpovědnost v souladu s právními předpisy.
- 3.** Parkoviště bude nájemce užívat v souladu s právními předpisy a v souladu s ujednáním v této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci užívání parkoviště nacházejícího se na pozemku parc.č. 5967/192 v počtu nejméně dvacet tři (23) parkovacích míst v době pondělí až neděle od 08:00 hodin do 19:30 hodin. Po seznámení s provozem prodejny a objektivní potřebě dalších míst pro parkování se pronajímatel zavazuje, nejdříve však od 1. září 2010, zajistit nájemci užívání dalších 5 parkovacích míst. Za tím účelem se pronajímatel zavazuje tento počet parkovacích míst vyhradit před vchodem do budovy a v prostřední části tohoto parkoviště. Ostatní parkovací místa na pozemku parc. č. 5967/192 jsou trvale přístupná k parkování vozidel bez časového omezení.

4. V případě, že v průběhu platnosti této smlouvy provede nájemce na základě písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy na předmětu nájmu, zavazuje se nepožadovat úhradu vynaložených nákladů na pronajímateli s tím, že technické a jiné zhodnocení je oprávněn odepisovat nájemce. Dohodou smluvních stran se tak vylučuje použití ustanovení § 667 odst. 1 poslední věty obč. zákoníku. Pro účel této smlouvy se tak sjednává, že veškeré stavební úpravy a údržba předmětu nájmu zajišťované po dobu nájmu nájemcem, se stávají součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu.

5. Nájemce je oprávněn podnajívat předmět nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez písemného souhlasu pronajímatele může však nájemce podnajívat část předmětu nájmu v případě, že podnájemcem bude osoba, jejímž předmětem podnikání budou výrobky a zboží, event. činnosti související s předmětem podnikání nájemce. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn část předmětu nájmu podnajívat pro účely prodeje potravinářského zboží, oděvů, bot, drogerie, koženého zboží, papírnictví a galanterie.

Pronajme-li nájemce část předmětu nájmu jiné osobě, tj. uzavře s třetí osobou smlouvu o podnájmu, odpovídá nájemce pronajímateli i nadále za splnění všech podmínek sjednaných v této smlouvě.

VII.

Schválení radou města a zveřejnění záměru pronájmu

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3016/60/09 dne 19. 10. 2009 záměr pronájmu, který byl v souladu s § 36 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění zveřejněn v době od 22. 10. 2009 do 23. 12. 2009. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 3225/MRM/09 dne 23. 12. 2009 a usnesením č. 3297/65/10 dne 18. 1. 2010.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 663 a násl. obč. zák., jakož i v souladu s dalšími ustanoveními příslušných právních předpisů.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností 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., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, nájemce předem výslovně souhlasí 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 prodlení s placením nájemného. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřní potřeby pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti.

3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních. Nedílnou součástí této smlouvy jsou veškeré její přílohy.

5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy, jakož i souhlasy smluvních stran i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu.

6. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé straně a že spory vzniklé mezi stranami budou přednostně řešit dohodou. Nedojde-li k dohodě, řeší se spory podle práva platného v ČR a před příslušnými soudy ČR.

7. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné nebo bude shledáno neplatným, 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.

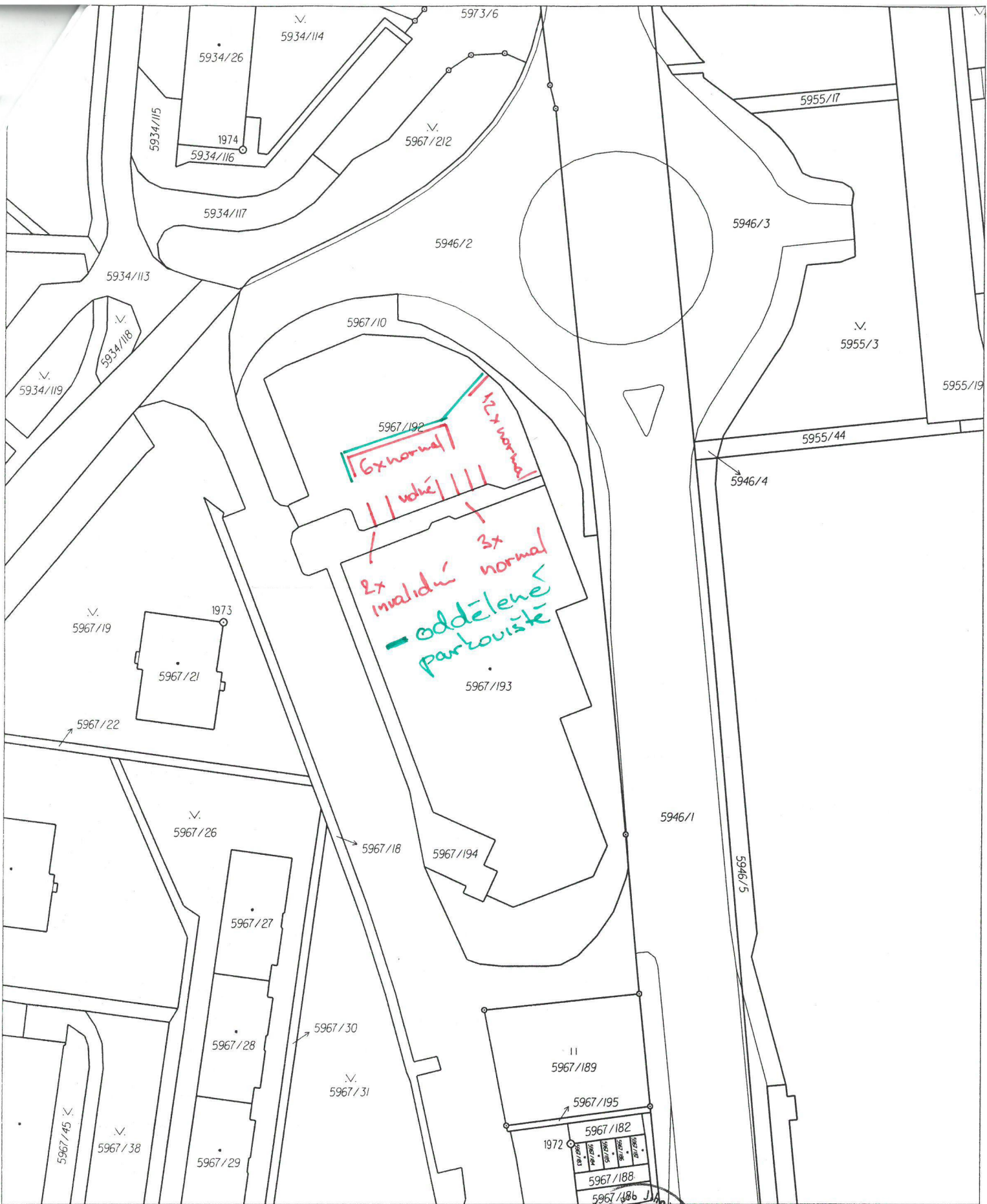
Po přečtení této smlouvy její účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich svobodné vůle, jejímu obsahu porozuměli, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho smlouvu dnešního dne podepisují.

V Táboře dne

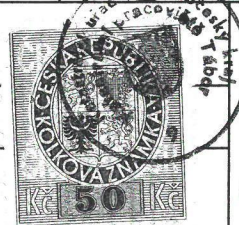
V Praze dne

za pronajímatele

za nájemce



Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor	Okres Tábor	Obec Tábor	Platnost k 17. 8. 2005, 07:39:05
Kat. území Tábor	Mapový list č. SOBĚSLAV 3-1/14	Měřítko 1:1000	Podpis [redacted] Číslo 3876-8/2005
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Vyhotovil [redacted]	Dne 17. 8. 2005		





DODATEK č. 1 k nájemní smlouvě č. SMM 80/2009 - NS

uzavřený mezi

městem Tábor

IČ: 00 25 30 14

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Tábor

č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupeným panem Jiřím Bartáčkem, místostarostou města

jako *pronajímatelem*

a

SIKO KOUPELNY a.s.

IČ: 26065801

DIČ: CZ26065801

se sídlem: Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9 - Kyje

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

č. účtu: 7562680257/0100

zastoupenou xx. xxxxxxxx xxxxxx, místopředsedou představenstva

jako *nájemcem*

1.

Obě strany prohlašují, že spolu dne 26.1.2010 uzavřely smlouvu o nájmu budovy č.p. 2941 v Táboře a pozemků parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² (parkoviště) a parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² vše k.ú. Tábor.

2.

Obě strany souhlasí s tím, že se s účinností od 1.4.2010 ruší v článku IV. odst. 1. a nahrazuje se odstavcem následujícího znění:

Výše nájemného se sjednává dohodou a činí:

1) 2.922.000 Kč ročně - za pronájem budovy č.p. 2941 a pozemku parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² k.ú. Tábor

2) 65.000 Kč ročně + DPH v platné výši - za pronájem pozemku parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² k.ú. Tábor (parkoviště).

Obě strany prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

Nájemné dle bodu 1) je splatné na účet č. 19-0701427349/0800, variabilní symbol 4005000183.

Nájemné dle bodu 2) je splatné na účet č. 19-0701427349/0800, variabilní symbol 4011000037.

Obě strany souhlasí s tím, že nájemné za rok 2010 je splatné dle splátkových kalendářů, které jsou nedílnou součástí tohoto dodatku. Ve splátkovém kalendáři jsou uvedeny jednotlivé datумы zdanitelného plnění. Pronajímatel se zavazuje každoročně začátkem roku zaslat nájemci splátkový kalendář - daňový doklad na aktuální období, když nájemce jej odsouhlasí a nejpozději do 30 dnů od převzetí doručí zpět pronajímateli. V případě nedodržení této podmínky pak obě strany souhlasí s tím, že 30. dnem od data převzetí splátkového kalendáře nájemcem se tento považuje za odsouhlasený oběma stranami.

3.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že s účinností od počátku smluvního vztahu uzavřely ústní dohodu shodného znění a podmínek jako je uvedeno v tomto dodatku. Tento dodatek je tedy písemným zachycením výše uvedené ústní dohody a smluvní strany jsou srozuměny s tím, že právní vztahy vzniklé mezi smluvními stranami v období mezi počátkem smluvního vztahu a dnem uzavření tohoto dodatku budou řešeny rovněž podle tohoto dodatku.

4.

Pronajímatele prohlašuje, že uzavření tohoto dodatku schválila v souladu s ustanovením § 102 písm. „m“ zákona č. 128/200 Sb. o obcích Rada města Tábora usnesením č. 3516/68/10 dne 22.3.2010.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

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

Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, když každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

V Táboře dne

V dne

za pronajímatele

za nájemce

Splátkový kalendář - daňový doklad

Dodavatel IČ: 00253014 DIČ: CZ00253014 Město Tábor Žižkovo náměstí 2 39015 Tábor	Evidenční číslo dokladu: 25565 Variabilní symbol: 4005000183 Konstantní symbol: 308 Smlouva č.: 25565
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a. s. Číslo účtu: 19-701427349/0800	

Odběratel SIKO KOUPELNY a.s. Skorkovská 1310 19800 Praha Bank. spoj. Číslo účtu /	IČ: 26065801 DIČ: CZ26065801
---	---------------------------------

Způsob úhrady: neurčeno
 Datum vystavení dokladu: 11.3.2010

Splátkový kalendář dle dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. SMM 80/2009 - NS

Měsíc	Množství	Cena za MJ bez DPH	Sleva	Částka bez DPH	Sazba DPH	DPH	Celkem Kč	Dat.usk. zd.pl.	Dat.spl.
1/2010	1	243 500,00	0,00	243 500,00	Osv.	0,00	243 500,00		
Celkem	1						243 500,00	05.01.2010	08.02.2010
4/2010	1	730 500,00	0,00	730 500,00	Osv.	0,00	730 500,00		
Celkem	1						730 500,00	01.04.2010	05.04.2010
7/2010	1	730 500,00	0,00	730 500,00	Osv.	0,00	730 500,00		
Celkem	1						730 500,00	01.07.2010	05.07.2010
10/2010	1	730 500,00	0,00	730 500,00	Osv.	0,00	730 500,00		
Celkem	1						730 500,00	01.10.2010	05.10.2010

Souhrn-rekapitulace:		Základ	DPH	Celkem
	Bez daně	0,00	0,00	0,00
	Osvobozeno	2 435 000,00	0,00	2 435 000,00
	Snížená sazba		0,00	0,00
	Základní sazba		0,00	0,00
	Celkem	2 435 000,00	0,00	2 435 000,00
	Zaokrouhlení daně			0,00

Celková částka všech splátek: 2 435 000,00

Slovy: DVAMILIÓNYČTYŘISTATŘICETPĚTTISÍCKORUNČESKÝCH

Vystavil: Telefon: 381 486 145 Počet příloh:	Razítko a podpis:
--	-------------------

Za nájemce (razítko, podpis):

Splátkový kalendář - daňový doklad

Dodavatel IČ: 00253014 DIČ: CZ00253014 Město Tábor Žižkovo náměstí 2 39015 Tábor	Evidenční číslo dokladu: 26025 Variabilní symbol: 4011000037 Konstantní symbol: 308 Smlouva č.: 26025
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a. s. Číslo účtu: 19-701427349/0800	

Odběratel SIKO KOUPELNY a.s. Skorkovská 1310 19800 Praha 9 - Kyje Bank. spoj. Číslo účtu: /	IČ: 26065801 DIČ: CZ26065801
---	---------------------------------

Způsob úhrady: neurčeno
 Datum vystavení dokladu: 11.3.2010

Splátkový kalendář dle dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. SMM 80/2009 - NS

Měsíc	Množství	Cena za MJ bez DPH	Sleva	Částka bez DPH	Sazba DPH	DPH	Čelkem Kč	Dat.usk. zd.pl.	Dat.spl.
1/2010	1	6 500,00	0,00	6 500,00	20 %	1 300,00	7 800,00		
Celkem	1						7 800,00	01.01.2010	05.01.2010
4/2010	1	15 166,67	0,00	15 166,67	20 %	3 033,33	18 200,00		
Celkem	1						18 200,00	01.04.2010	05.04.2010
7/2010	1	16 250,00	0,00	16 250,00	20 %	3 250,00	19 500,00		
Celkem	1						19 500,00	01.07.2010	05.07.2010
10/2010	1	16 250,00	0,00	16 250,00	20 %	3 250,00	19 500,00		
Celkem	1						19 500,00	01.10.2010	05.10.2010

Souhrn-rekapitulace:		Základ	DPH	Celkem
	Bez daně	0,00	0,00	0,00
	Osvobozeno	0,00	0,00	0,00
	Snížená sazba	0,00	0,00	0,00
	Základní sazba	54 166,67	10 833,33	65 000,00
	Celkem	54 166,67	10 833,33	65 000,00
	Zaokrouhlení daně			0,00

Celková částka všech splátek: 65 000,00

Slovy: ŠEDESÁT PĚTISÍCKORUNĚSKÝCH.

Vystavil: XXXXXXXXXX
 Telefon: 381 486 145

Razítko a podpis:

Počet příloh:

Za nájemce (razítko, podpis):



*SMM 80/2009 - NS
1200/SO/00575/09*

Dodatek č.2
k nájemní smlouvě č. SMM 80/2009 - NS
uzavřený mezi

Město Tábor

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

IČ: 002 53 014, DIČ: CZ00253014

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č.úctu: 19-0701427349/0800,
zastoupené panem Jiřím Bartáčkem, místostarostou,

jako pronajimatelem

a

obchodní společnost

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.

se sídlem Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9, Kyje

IČ: 28507428, DIČ: CZ28507428

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14923

jednající xxx. xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – předsedou představenstva

bankovní spojení Komerční banka a.s., číslo účtu 7562680257/0100,

jako nájemcem

dále též strany

1.

Mezi stranami a původním nájemcem spol. SIKO KOUPELNY a.s. byla dnešního dne uzavřena Dohoda o převzetí práv a povinností ze smlouvy (dále jen „dohoda“) a to z nájemní smlouvy vedené pod č. SMM 80/2009 - NS, kde předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou Budova č.p. 2941 postavená na pozemku parc. č. 5967/193 o výměře 2 772 m² a Pozemky parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² (parkoviště) a parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² v k.ú. Tábor, uzavřené dne 26.1.2010 mezi Městem Tábor jako pronajimatelem a SIKO KOUPELNY a.s. jako nájemcem. K této nájemní smlouvě byl dne 8.4.2010 uzavřen Dodatek č.1 .

LUCROS uzavřený investiční fond a.s. vystupuje od data uzavření předmětné dohody jako nájemce z předmětné nájemní smlouvy a jejího dodatku č.1 z 8.4.2010 (dále také jen „nájemní smlouva“).

2.

Strany se dohodly na změně předmětné nájemní smlouvy, takto:

Ruší se odst. 5 článku IIx. Doba nájmu a nahrazuje se novým odstavcem č.5 v tomto znění:

5. Před uplynutím sjednané doby nájmu může nájemce písemně vypovědět tuto smlouvu ve výpovědní lhůtě tří (3) měsíců v těchto případech:

a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

b) pronajímatel porušuje tyto své povinnosti: pokud předmět nájmu svým nákladem neudrží ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, a to s výjimkou oprav, které provádí na své náklady nájemce a neumožňuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s předmětem nájmu.

V odst. 5 článku V. Práva a povinnosti smluvních stran se v první větě vypouští slovo „jeho“ a za slovo „obratu“ se doplňuje text „SIKO KOUPELNY a.s.“ a úplný text odst. 5 čl. V. smlouvy poté zní:

5. Nájemce se zavazuje, že bude-li výše ročního obratu „SIKO KOUPELNY a.s.“ za prodej zboží v předmětu nájmu činit částku vyšší než 40.000.000 Kč bez DPH, zavazuje se pronajímateli mimo sjednané nájemné platit 3 % ze sumy přesahující shora uvedenou částku. V takovém případě se nájemce zavazuje sjednanou částku zaplatit pronajímateli vždy nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku za rok předcházející, a to na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy. K tomuto je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci vypovídající účetní podklady. Porušení povinnosti nájemce předložit vypovídající účetní podklady zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do čtrnácti (14) dnů od data doručení jejího vyúčtování.

V odst. 5 článku VI. Další ujednání se v druhé větě na konci vypouští slovo „nájemce“ a nahrazuje se textem „SIKO KOUPELNY a.s.“.

Ostatní ujednání nájemní smlouvy z 26.1.2010 ve znění jejího Dodatku č.1 z 8.4.2010 zůstávají beze změny.

3.

Tento Dodatek č.2 nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma stranami.

Tento Dodatek č.2 je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, kdy každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

V Táboře dne

Město Tábor

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.



Dohoda o převzetí práv a povinností ze smlouvy

Město Tábor

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

IČ: 002 53 014, DIČ: CZ00253014

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č.úctu: 19-0701427349/0800,
zastoupené panem Jiřím Bartáčkem, místostarostou

dále též Město Tábor

a

obchodní společnost

SIKO KOUPELNY a.s.

se sídlem Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9, Kyje,

IČ: 26065801, DIČ: CZ26065801

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9124

jednající xx. xxxxxxxx xxxxxx – místopředsdou představenstva

bankovní spojení Komerční banka a.s., číslo účtu 7562680257/0100

dále též SIKO

a

obchodní společnost

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.

se sídlem Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9, Kyje

IČ: 28507428, DIČ: CZ28507428

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14923

jednající xxx. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx – předsdou představenstva

bankovní spojení Komerční banka a.s., číslo účtu 7562680257/0100

dále též LUCROS

uzavírají tuto Dohodu o převzetí práv a povinností ze smlouvy (dále též Dohoda):

I.

Mezi Městem Tábor jako pronajimatelem a SIKO KOUPELNY a.s. jako nájemcem byla uzavřena dne 26.1.2010 nájemní smlouva vedená pod č. SMM 80/2009 - NS, kde předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou :

- a) Budova č.p. 2941 postavená na pozemku parc. č. 5967/193 o výměře 2 772 m².
- b) Pozemky parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² (parkoviště) a parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² v k.ú. Tábor.

Nájemce se zavázal užívat předmět nájmu k provozování prodejny nepotravinářského zboží.

K této nájemní smlouvě byl dne 8.4.2010 uzavřen Dodatek č.1 .

II.

Výše uvedené strany se dohodly o převzetí práv a povinností z výše uvedené Nájemní smlouvy, ve znění dodatku č.1 takto:

LUCROS vstupuje do právního postavení nájemce, t.j. do všech práv a povinností SIKO vyplývajících pro SIKO z platně uzavřené výše uvedené nájemní smlouvy, ve znění dodatku č.1 a zároveň uzavírá s Městem Tábor Dodatek č.2 k předmětné nájemní smlouvě, který tvoří přílohu č.1 této Dohody.

SIKO s tímto postupem souhlasí a Město Tábor zavazuje se nadále plnit své povinnosti pronajimatele z předmětné nájemní smlouvy, ve znění dodatku č.1 vůči novému nájemci LUCROS.

III.

Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.

Tato dohoda je sepsána ve třech vyhotoveních, kdy každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha: Dodatek č.2 k Nájemní smlouvě

V Táboře dne

Město Tábor

SIKO KOUPELNY a.s.

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.



DODATEK č. 3 k nájemní smlouvě č. SMM 80/2009 - NS

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 00 25 30 14

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Emilem Nývltlem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

LUCROS uzavřený investiční fond a.s.

IČ: 28507428

DIČ: CZ28507428

se sídlem Skorkovská 1310, 198 00 Praha 9, Kyje

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14923

bankovní spojení Komerční banka a.s.

číslo účtu 7562680257/0100

jednající xxx. xxxxxxxxxxx xxxxxxxx - předsedou představenstva

jako *nájemce*

1.

Město Tábor uzavřelo dne 26. 1. 2010 smlouvu o nájmu budovy č.p. 2941 v Táboře a pozemků parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² (parkoviště) a parc.č. 5967/194 o výměře 631 m², vše k.ú. Tábor se společností SIKO KOUPELNY a.s., IČ: 26065801. Smlouva byla upravena dodatkem č. 1 ze dne 8. 4. 2010. Dále byl dne 1. 10. 2010 uzavřen dodatek č. 2, kterým přešla veškerá práva a povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy na společnost LUCROS uzavřený investiční fond a.s., IČ: 28507428.

2.

Obě strany souhlasí s tím, že se tímto dodatkem č. 3 upravuje původní smlouva tak, že se s účinností od 1. 4. 2013 zvyšuje roční nájemné o cca 1/2 průměrné roční míry inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok 2012, která činila 3,3 %.

Konkrétně se roční nájemné **zvyšuje o 1,6 %**, tzn. z dosavadní částky

- 1) 2.922.000 Kč ročně - za pronájem budovy č.p. 2941 a pozemku parc.č. 5967/194 o výměře 631 m² k.ú. Tábor - **o 46.752 Kč na celkových 2.968.752 Kč**
- 2) 65.000 Kč ročně + DPH v platné výši - za pronájem pozemku parc.č. 5967/192 o výměře 1 560 m² k.ú. Tábor (parkoviště) - **o 1.040 Kč + DPH v platné výši na celkových 66.040 Kč + DPH v platné výši.**

3.

Zvýšení ročního nájemného v roce 2013 o cca 1/2 průměrné roční míry inflace (tj. o 1,6 %) schválila Rada města Tábora usnesením č. 2639/47/13 dne 25. 2. 2013.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

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

V Táboře dne

V dne

za pronajímatele

za nájemce