

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,  
níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

## **Město Soběslav**

IČO: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,  
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## **CompuTel CZ s.r.o.**

IČ: 206 17 059, DIČ: CZ26017059

se sídlem Luční 718, Soběslav III, Soběslav, PSČ 392 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddílu C,  
vložce 9221

zastoupená Karlem Raškou, jednatelem společnosti,

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

## **I.**

### **Úvodní prohlášení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 179 – zastavěná plocha a nádvoří budovy o výměře 254 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 144 – objekt k bydlení, nacházející se na adrese Soběslav I, náměstí Republiky 144/12, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V budově č.p. 144 se nacházejí prostory sloužící podnikání, umístěné v přízemí této budovy o celkové výměře 90,88 m<sup>2</sup>, které zahrnují:
  - prodejna.....o výměře 44,52 m<sup>2</sup>
  - skladové prostory .....o výměře 45,31 m<sup>2</sup>
  - sociální zařízení..... o výměře 1,05 m<sup>2</sup>

## **II.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 90,88 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) umístěné v přízemí budovy č.p. 144 a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Přesné vymezení předmětu nájmu je zachyceno v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.

2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti – provozování obchodní a servisní činnosti - prodej a servis informačních technologií, elektroniky, mobilních telefonů a bezpečnostních systémů. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě odpovídajících živnostenských oprávnění. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smlouvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### III.

#### Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 5. 2019 a konče dnem 30. 4. 2024. Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
  - d) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní době v případě, že má být budova, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo stavebně upravována či přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce:
  - užívá předmět nájmu k jiným účelům, než sjednaným touto smlouvou
  - je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc
  - přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - provedl na předmětu nájmu terénní nebo stavební úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - chová se způsobem, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody, nebo které odporuje dobrým mravům,
  - poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že:
  - ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu pronajat,
  - přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl pronajat.
6. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Výpověď se považuje za doručenu rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenu převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je

považována za doručenou uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.

#### **IV.** **Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **103.692,- Kč** (slovy: jedno sto tři tisíce šest set devadesát dvě koruny české) ročně.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **8.641,- Kč** (slovy: osm tisíc šest set čtyřicet jedna koruna česká), splatných vždy nejpozději do 10. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 3613 2132, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.
3. Nájemné je pronajímatel oprávněn navyšovat o míru inflace. Výše nájemného pro běžný kalendářní rok se stanoví tak, že výše ročního nájemného platná pro předchozí kalendářní rok se vynásobí indexem Českého statistického úřadu, který určuje míru inflace vyjádřenou průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen. Na základě indexu vyhlášeného Českým statistickým úřadem upraví pronajímatel výši nájemného od 1. 1. do 31. 12. běžného roku a odpovídající výši měsíčních splátek. Doplatek na nájemném za období od 1. 1. do data úpravy výše měsíčních splátek se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit do 10 dnů ode dne oznámení výše nájemného a výši měsíčních splátek.
4. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce bere na vědomí, že dodávky veškerých energií, vody a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu jsou zajišťovány pro nájemce na jeho náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že má nájemce za účelem zajištění dodávek služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání ke dni podpisu této smlouvy uzavřenu smlouvu o poskytování služeb se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
7. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.
8. Pro případ, že se dostane nájemce do prodlení s úhradou kterékoli ze splátek nájemného, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### **V.** **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 2.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
10. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.
11. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíše účastníci samostatný protokol.

## VI.

### Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 2.4.2019 pod č. 11/109/2019, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 12.3.2019 do 27.3.2019. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
6. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

**Pronajímatel**

**Nájemce**

.....  
Město Soběslav  
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou  
starostou města

.....  
CompuTel Cz s.r.o.