



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

Ing. Štěpán Pavlík

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 65969413

není plátcem DPH

xxxxxx xxxxxxxx xxxxx, xxx xx xxxxx

místem podnikání: Svatošova 308/3, 390 01 Tábor

bankovní spojení: č. účtu:

a

Mgr. Tomáš Růžička

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 72147563

DIČ: xxxxxxxxxxxxxx

xxxxx x xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxx, xxx xx xxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: č. účtu:

jako ***n á j e m c i odpovědní společně a nerozdílně***

I.

preambule

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 308, ulice Svatošova v Táboře se zastavěným pozemkem parc.č. 384 o výměře 228 m² v k.ú. Tábor.

V souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči pronajímatel tímto uvědomuje nájemce, že dům č.p. 308 je kulturní památkou rejstříkové číslo 03-4609 na území Městské památkové rezervace Tábor.

II.

předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené nebytové prostory v I. nadzemním podlaží domu uvedeného v bodě I. této smlouvy:

<i>druh a popis nebytového prostoru</i>	<i>příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
<i>jednací místnost (č. 102)</i>	1 radiátor , 1 stropní a 2 nástěnná svítidla	20,60 m ²
<i>čajová kuchyňka (č. 103)</i>	domácí telefon, 2 radiátory, 1 nástěnné a 1 stropní svítidlo, 1 zářivka, 1 zásobník vody, kuchyňská sestava	16,01 m ²
<i>kancelář (č. 105)</i>	1 radiátor, 1 stropní svítidlo	17,02 m ²
<i>místnost WC (č. 109) - ideální 1/2</i>	1 WC combi, 1 nástěnné svítidlo, 1 plynový kotel	1,79 m ² (ideální 1/2 - 0,895 m ²)
<i>předstěn WC (č. 108) - ideální 1/2</i>	1 umyvadlo s baterií, 1 zásobník TUV (12 l), 1 nástěnné svítidlo	1,68 m ² (ideální 1/2 - 0,84 m ²)
<i>celkem</i>		55,365 m²

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

Kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 2631/02-SK ze dne 4. 11. 2002 bylo povoleno užívání předmětného nebytového prostoru k podnikatelským aktivitám.

III.

dobu nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 16. 11. 2012 do 15. 11. 2022.**

IV.

výše nájemného

Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **27.684 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 nájemci částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.

Nájemci se zavazují 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 16. 11. 2012 do 30. 11. 2012 ve výši 1.138 Kč je splatné do 30. 11. 2012.

Od 1. 12. 2012 je nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 5. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.

Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemci variabilním symbolem 308101.

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 nájemcům.

VI.

účel nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání předmětného nebytového prostoru jako kanceláře níže uvedených firem:

- Lanugo s.r.o. - návrhy, projektování a provádění staveb, Radkov 53, 391 31, IČ: 28134737
- Architektonické sdružení zDeště - projekty domů
- Občanské sdružení FEST 2004, kulturně umělecká organizace, Lipová 492, 391 02 Sezimovo Ústí II., IČ: 26637189
- Vivid - creative factory, grafické studio a reklamní činnost.

Nájemci jsou oprávněni podnajívat 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

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

Podle písemné dohody o vypořádání plateb spojených s užíváním nebytových prostor uzavřené dne 13. 11. 2012 mezi Ing. Štěpánem Pavlíkem, Mgr. Tomášem Růžičkou a sdružením ECHO, která je nedílnou součástí této smlouvy, se sdružení ECHO zavázalo hradit část nákladů na dodávku elektrické energie pro osvětlení WC a předsíně WC, zásobník TUV a plynový kotel.

Nájemci se zavazují hradit vlastním nákladem *dodávku plynu* a zajistit měření jeho spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.

Nájemci berou na vědomí, že veškeré nebytové prostory v domě jsou vytápěny jedním plynovým kotlem, ovládaným termostatem v kanceláři č. 106, když všichni uživatelé nebytových prostor v domě se dohodli na režimu vytápění. Plynový kotel je v nájmu Ing. Štěpána Pavlíka a Mgr. Tomáše Růžičky. Smlouvu o odběru plynu se zavazuje uzavřít vlastním jménem Ing. Štěpán Pavlík. Na základě písemné dohody mezi Ing. Štěpánem Pavlíkem, Mgr. Tomášem Růžičkou a sdružením ECHO ze dne 13. 11. 2012 se tito zavazují hradit náklady na vytápění nebytových prostor v poměru výkonu topných těles, tzn. sdružení ECHO uhradí Ing. Pavlíkovi poměrnou část nákladů na dodávku plynu formou záloh vždy do 5. dne běžného měsíce a následné vyúčtování do 30 dnů od doručení vyúčtování od společnosti E.ON Energie, a.s. Dále se všichni uživatelé nebytových prostor dohodli, že termostat bude trvale zpřístupněn všem uživatelům nebytových prostor.

Nájemci se zavazují zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.

Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje poskytnout nájemcům *dodávku studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*. Zároveň se nájemci zavazují od 1. 12. 2012 hradit tyto služby měsíčními zálohami ve výši **150 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Pronajímatel se zavazuje podle spotřeby naměřené podružným vodoměrem zálohy vyúčtovat uživatelům obou nebytových prostor v poměru 3:1 (Ing. Štěpán Pavlík, Mgr. Tomáš Růžička : ECHO) v souladu s výše uvedenou písemnou dohodou ze dne 13. 11. 2012, nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemcům do 31. 7. následujícího roku, eventuálně nájemci ve stejné lhůtě uhradí nedoplatek pronajímateli.

Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje zajistit nájemcům osvětlení vstupní haly v přízemí domu č.p. 308, když nájemci se zavazují hradit náklady v poměrné části podle počtu obyvatel domu č.p. 308 a uživatelů nebytových prostor v domě č.p. 308 (počet uživatelů předmětných nebytových prostor ke dni podpisu této smlouvy: 2).

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 nájemců a pronajímatele

Nájemci se zavazují 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 nájemci zavazují vlastním jménem na vlastní náklad zajistit periodické revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.

Nájemci jsou dále povinni bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větší údržby a oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

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

Nájemci nejsou oprávněni provádět v pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemci nejsou oprávněni 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.

Nájemci se zavazují, 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.

Nájemci se dále zavazují zajistit pravidelný úklid vstupní haly domu č.p. 308.

Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem nemovitost č.p. 308 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.

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

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

IX.

ukončení nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že nájem nebytového prostoru lze ukončit výpovědí pronajímatele i nájemců 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 nájemců 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 jsou nájemci povinni vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzali 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. 2003/36/12 dne 6. 8. 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 13. 8. 2012 do 5. 11. 2012. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 2270/41/12 dne 5. 11. 2012.

XII.

závěrečná ustanovení

Nájemci prohlašují, že jsou seznámeni 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.

Nájemci berou 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) nájemci předem výslovně souhlasí se zpracováním jejich 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 nájemců 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 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

nájemce