



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 Nývltem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

Dušan Smrž

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 63871572

DIČ: xxxxxxxxxxxx

xxxxx x xxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xx, xxx xx

bankovní spojení: xx xxxxx xxxx, x.x.

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

jako *nájemce*

I.

preambule

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 275, ulice Betlémská v Táboře se zastavěnými pozemky parc.č. 34 o výměře 608 m² a parc.č. 28/3 o výměře 32 m² vše 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. 275 je kulturní památkou rejstříkové číslo 03-5348 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>podlahová plocha</i> |
|---|----------------------------|
| kavárna - denní bar | 48,1 m ² |
| kavárna | 41,8 m ² |
| sklad | 3,2 m ² |
| předsíň WC muži | 3,0 m ² |
| WC ženy + invalidé | 3,1 m ² |
| WC muži | 3,7 m ² |
| výstavní prostor 1 | 45,3 m ² |
| výstavní prostor 2 | 19,5 m ² |
| sklad | 9,5 m ² |
| chodba | 2,1 m ² |
| WC personál + úklid | 2,1 m ² |
| denní místnost | 3,9 m ² |
| šatnový kout | 14,6 m ² |
| předsíň WC | 2,7 m ² |
| celkem | 202,6 m² |

Součástí a příslušenstvím nebytového prostoru je:

| | | | |
|----------------------|-----|-------------------|----|
| - WC kombi | 3x | - ozdobná mříž | 1x |
| - umyvadlo + baterie | 3x | - bojler | 2x |
| - výlevka + baterie | 1x | - barový pult | 1x |
| - pisoár | 1x | - plošinový výtah | 1x |
| - radiátor | 10x | - el. radiátor | 2x |
| - svítidlo | 8x | | |

Obě strany prohlašují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k níže uvedenému účelu užívání, dojde-li ke splnění podmínky dle čl. VI. odstavce druhého této smlouvy.

Kolaudačním rozhodnutím č.j. SÚ 3685/00-SK ze dne 18. 10. 2000 bylo povoleno užívání předmětného nebytového prostoru jako denní kavárny a prodejní galerie.

III.

doba nájmu

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 5. 2012 do 30. 4. 2022.**

IV.

výše nájemného

Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **70.000 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. 2013) 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 je 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 nájemce variabilním symbolem 275101.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1 % 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 soukromého muzea (stavebnice) a prodejny s vystavenými exponáty.

Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad v souladu se stavebním zákonem změnu účelu užívání jednotlivých prostor pronajatého nebytového prostoru ke sjednanému účelu a rozhodnutí předložit pronajímateli nejpozději do 3 měsíců od podpisu této smlouvy. Pronajímatel tímto nájemce zmocňuje k provedení všech právních kroků potřebných pro změnu účelu užívání předmětu nájmu u příslušných orgánů.

Obě strany souhlasí s tím, že v předmětném nebytovém prostoru bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti - 1) Velkoobchod a maloobchod, 2) Zprostředkování obchodu a služeb.

Nájemce je oprávněn 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

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 hradit tyto služby měsíčními zálohami ve výši **6.000 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Pronajímatel se zároveň zavazuje zálohy 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 periodické 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.

Pronajímatel souhlasí s odstraněním zděného barového pultu v místnosti kavárna - denní bar. Odstranění barového pultu zajistí nájemce na vlastní náklad, když pronajímatel se nezavazuje k úhradě těchto nákladů nájemci. Nájemce se zavazuje o průběhu prací informovat správce domu - společnost BYTES Tábor s.r.o.

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 nemovitost č.p. 275 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.

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. 1225/22/11 dne 28. 11. 2011 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 2. 12. 2011 do 16. 4. 2012. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 1645/30/12 dne 16. 4. 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 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



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

Smluvní strany

Město 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: 30015-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Emilem Nývltlem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

Dušan Smrž

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 63871572

DIČ: xxxxxxxxxxxx

xxxxx x xxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xx, xxx xx

bankovní spojení: xx xxxxx xxxx, x.x.

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

jako *končící nájemce*

a

Domík TOYS s.r.o.

IČ: 25152831

není plátce DPH

se sídlem: Malšice 371, 391 75

bankovní spojení:

č. účtu:

zastoupená xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, jednatelkou společnosti

jako *nový nájemce*

1.

Pronajímatel a končící nájemce prohlašují, že spolu dne 26. 4. 2012 uzavřeli smlouvu o nájmu nebytových prostor v I. nadzemním podlaží domu č.p. 275, ulice Betlémská v Táboře.

2.

Všechny strany souhlasí s tím, že se tímto dodatkem č. 1 upravuje původní smlouva tak, že se s účinností od 20. 11. 2012 mění nájemce a to z pana Dušana Smrže, IČ: 63871572 na společnost Domík TOYS s.r.o., IČ: 25152831. 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 změnu smlouvy ve smyslu změny nájemce schválila v souladu s ustanovením § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích Rada města Tábora usnesením č. 2323/42/12 ze dne 19. 11. 2012.

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

končící nájemce



Číslo jednací

METAB 15178/2013/OSMM/Tro

Tábor

Vyřizuje

Trojáková Lenka Ing./381 486 217/lenka.trojakova@mutabor.cz

Zvýšení nájemného o cca 1/2 průměrné roční míry inflace

Město Tábor uzavřelo dne 26. 4. 2012 smlouvu o nájmu nebytových prostor v I. nadzemním podlaží domu č.p. 275, ulice Betlémská v Táboře s panem Dušanem Smržem, IČ: 63871572 (č. smlouvy SMM 13/2012 - NS). Dodatkem č. 1 ze dne 20. 11. 2012 přešla veškerá práva a povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy na společnost Domík TOYS s.r.o., se sídlem Malšice 371, 391 75, IČ: 25152831.

Rada města Tábora schválila usnesením č. 2639/47/13 ze dne 25. 2. 2013 mimo jiné zvýšení ročního nájemného z nebytových prostor v budovách v majetku města Tábora (u nájemného nad 32.000 Kč za rok) v roce 2013 o cca 1/2 průměrné roční míry inflace (tj. o 1,6 %).

Průměrná roční míra inflace, vyhlášená Českým statistickým úřadem a vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku 2012 proti průměru 12 měsíců roku 2011, činila v České republice 3,3 %.

Roční nájemné se s účinností od 1. 1. 2013 **zvyšuje o 1,6 %**, tzn. z dosavadní částky 70.000 Kč **o 1.124 Kč** na celkových **71.124 Kč** (částka upravena z důvodu nutnosti dělitelnosti).

Rozdíl mezi dosavadní výší nájemného a nájemným zvýšeným o míru inflace za období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2013 ve výši 281 Kč je splatný do 15 dnů od doručení tohoto oznámení.

Od 1. 4. 2013 měsíční splátka nájemného tedy činí 5.927 Kč.

S pozdravem

Mgr. Emil Nývlt
místostarosta města



DODATEK č. 2 **k nájemní smlouvě č. SMM 13/2012 - NS**

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

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

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

a

Domík TOYS s.r.o.

IČ: 25152831

DIČ: CZ25152831

se sídlem: Malšice 371, 391 75

bankovní spojení: č. účtu:

zastoupená xxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx, jednatelkou společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 6372

jako *nájemce*

1.

Město Tábor uzavřelo dne 26. 4. 2012 smlouvu o nájmu nebytových prostor v I. nadzemním podlaží domu č. p. 275, ulice Betlémská v Táboře s panem Dušanem Smržem, IČ: 63871572. Dodatkem č. 1 ze dne 20. 11. 2012 přešla veškerá práva a povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy na společnost Domík TOYS s.r.o., IČ: 25152831.

2.

Smluvní strany se dohodly, že se s účinností od 1. 7. 2016 v článku VII. odst. 3 nahrazuje tímto zněním:

Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se zavazuje poskytnout nájemci *dobru službu tepla, dobrou službu studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*. Zároveň se nájemce zavazuje hradit tyto služby měsíčními zálohami ve výši **2.000 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Pronajímatel se zároveň zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 31. 7. následujícího roku. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 31. 7. následujícího roku.

3.

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 1813/32/16 ze dne 30. 5. 2016 uzavření tohoto dodatku.

4.

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v tomto dodatku neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených tímto dodatkem, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany po přečtení tohoto dodatku prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, že dodatek byl sepsán určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Táboře dne

V Táboře dne

za pronajímatele

za nájemce