



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku
(NOZ)

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

Studio Bříško, z.ú.

IČ: 04063848

není plátce DPH

se sídlem: U Bechyňské dráhy 2932, 390 02 Tábor

bankovní spojení: č. účtu:

zastoupený xx. xx xxx. xxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxx, ředitelkou

jako *nájemce*

I.

preamble

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 5934/13 o výměře 546 m² v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 2747, ulice Berlínská v Táboře, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.

II.

předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru</i>	<i>podlahová plocha</i>
kadeřnictví	20,25 m ²
čekárna	8,10 m ²
chodba	2,86 m ²
šatna + úklid	4,84 m ²
WC s předsíní	3,45 m ²
<i>celkem</i>	<i>39,50 m²</i>

Součástí a příslušenství prostoru sloužícího podnikání je:

- WC 1x
- umyvadlo + ventil 2x

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Obě strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.
4. Ohledně předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku jeho předání. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami.

III.

doba nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou od 2. 6. 2015.**

IV.

výše nájemného

1. Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **19.750 Kč ročně**. Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.
2. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem prostoru sloužícího k podnikání.

3. Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2016) 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 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. Úprava výše nájemného bude platná vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém k úpravě výše nájemného dojde. 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.
4. 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 tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

V.

splatnost nájemného

1. Nájemné za období od 2. 6. 2015 do 30. 6. 2015 ve výši 1.591 Kč je splatné k 15. 6. 2015. Od 1. 7. 2015 je nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 1. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 2747101.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.

VI.

účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu plavání kojenců od 6 týdnů do 6 měsíců. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.
3. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad v souladu se stavebním zákonem změnu účelu užívání pronajatého 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž tato smlouva musí mít písemnou formu. Účel smlouvy o zřízení užívacího práva třetí osobě musí být v souladu s touto smlouvou. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemce a zakládá pronajímateli právo smlouvu vypovědět i před uplynutím nájmu. Užívací právo končí nejpozději společně s nájmem.

VII.

služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem *dodávku elektrické energie* a zajistit měření její spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.
2. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
3. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o. (viz čl. X. této smlouvy), se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*.
4. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb uvedených v bodě 3. a na tomto způsobu vyúčtování:
 - nájemce se zavazuje hradit výše uvedené služby od 1. 7. 2015 měsíčními zálohami ve výši **4.500 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Zálohy za služby za období od 2. 6. 2015 do 30. 6. 2015 ve výši 4.350 Kč jsou splatné k 15. 6. 2015.
 - pronajímatel se 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.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho příslušenství v rozsahu stanoveném v příloze č. 1 této smlouvy. Uvedené platí i pro technická zařízení (např. elektrické a sanitární instalace atd.), které se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
2. Nájemce se dále zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
5. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
6. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět žádné změny ani na systému vytápění pronajatých prostor sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.

Pronajímatel souhlasí s provedením stavebních úprav vedoucích k vybudování prostoru pro plavání v plavecké vaně.

Konkrétně se jedná o tyto stavební úpravy:

- umístění plavecké vany do zadní části místnosti kadeřnictví
- odstranění stávajících nášlapných vrstev podlah
- provedení nové nášlapné vrstvy podlah (keramická dlažba a PVC)
- provedení nových rozvodů kanalizace, vody a event. elektro
- provedení nové povrchové úpravy stěn a stropů
- instalace nového závěsného WC, umyvadla a výlevky na úklid.

Uvedené stavební úpravy včetně příslušného vyjádření stavebního úřadu MěÚ Tábor zajistí nájemce vlastním jménem a na svůj náklad. Nájemce se zavazuje, že při skončení nájmu uvede prostor do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že stavební úpravy odstraní a prostor sloužící podnikání uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.

7. 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 pronajatého prostoru sloužícího k podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
8. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem dům uvedený ve čl. I. této smlouvy 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.
9. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. 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 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor k podnikání slouží, může nájemce převést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
11. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří dům uvedený ve čl. I. této smlouvy, ve kterém se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce se zavazuje obstarat si za tímto účelem vlastním nákladem veškerá příslušná povolení dotčených orgánů, zejména příslušného stavebního úřadu a odpovídá za zaplacení veškerých pokut uložených jemu nebo pronajímateli za jejich nedovolené umístění. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje znamení, kterými dům opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že znamení odstraní a nemovitost uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.
12. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.

13. V zájmu domovního klidu se nájemce zavazuje, že nebude nijak obtěžovat (zejména hlukem a zápachem) ostatní nájemce a podnájemce domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou při nedodržování tohoto závazku. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.

IX.

ukončení nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že nájem zanikne na základě těchto skutečností:
 - a) písemnou dohodou obou stran
 - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu, když výpovědní lhůta v tomto případě činí 6 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
 - c) písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ, když výpovědní lhůta v tomto případě činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemce považuje mimo jiné i nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 4. a ve čl. VIII. bodech 4., 6., 10. a 13. této smlouvy.
2. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokole s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

X.

správce domu

1. Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně předmětu nájmu uvedeného ve čl. II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor, IČ: 62502573. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího podnikání, zajišťování oprav a údržby prostor sloužících podnikání nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.
2. Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 73, Vídeňská 2761, 390 05 Tábor, tel. 381 263 689.

XI.

prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 517/10/15 dne 20. 4. 2015 záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 27. 4. 2015 do 1. 6. 2015. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 637/13/15 ze dne 1. 6. 2015.

XII.

poskytování informací

1. 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.
2. 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.
3. S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím 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, záloh za služby či vyúčtování služeb. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřní potřeby pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti.

XIII.

závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními nového občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními nového občanského zákoníku.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - Drobné opravy a běžná údržba prostoru sloužícího podnikání.
3. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
4. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
5. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána 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

Příloha č. 1

I. Drobné opravy související s užíváním prostoru sloužícího podnikání

- 1) Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- 2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují zejména tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe pro prostor sloužící k podnikání, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, zdrojů světla v osvětlovacích tělesech a výměny osvětlovacích těles,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící k podnikání,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, výměny přípojovacích a propojovacích hadiček k WC a k vodovodním bateriím,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody.
- 3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, vestavěných či přistavěných skříní a kuchyňských linek. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
- 5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Za drobné opravy se nepovažují opravy a výměny jednotlivých součástí zařízení pro vytápění, uvedených v odstavci 3, jejichž náklad na jednu opravu nebo výměnu přesáhne částku 5.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

II. Běžná údržba prostoru sloužícího podnikání

Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího podnikání jsou náklady na udržování a čištění tohoto prostoru, které se provádějí obvykle při jeho delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I. odst. 3 této přílohy (obzvláště pravidelné prohlídky a čištění kamen a kotlů na tuhá a plynná paliva), vnitřní nátěry, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a tmelení skleněných výplní oken.