



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

### Smluvní strany

#### Město Tábor

IČO: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 01 Tábor

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

zastoupené Ing. Michaelou Petrovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

a

#### Plasmafera s.r.o.

IČO: 280 82 516

DIČ: CZ28082516

se sídlem: Prachatická 1658/2b, 370 05 České Budějovice

bankovní spojení: ČSOB, a.s. č. účtu: 223288291/0300

zastoupená Mgr. Lucií Danko, jednatelkou společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,  
oddíl C, vložka 16177

jako *nájemce*

### I.

#### *preambule*

1. Na základě prohlášení vlastníka ze dne 20. 12. 1995 v platném znění, vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. 10-V9-212/96 s právními účinky vkladu dnem 1. 2. 1996, je pronajímatel vlastníkem mimo jiné **jednotky č. 2881/001 v domě č. p. 2881, nám. F. Křížíka v Táboře** s ideálním podílem společných prostor domu č. p. 2881 a stavební parcely č. 1905/1 k. ú. Tábor o celkové výměře 1 101 m<sup>2</sup>, když velikost podílu činí 83/1000, což je zapsáno v katastru nemovitostí pro obec Tábor na listu vlastnictví č. 7891.

## II.

### ***předmět nájmu***

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání prostory, které tvoří jednotku č. 2881/001 uvedenou ve čl. I. této smlouvy, a to včetně součástí a příslušenství v následujícím členění:

<i><b>druh a popis prostoru</b></i>	<i><b>příslušenství</b></i>	<i><b>podlahová plocha</b></i>
<i>přízemí: prodejna</i>	<i>9 zářivek (4-trubicové), 16 svítidel, 2 radiátory,</i>	<i>104,95 m<sup>2</sup></i>
<i>2 výkladce</i>	<i>4 svítidla - zářivky</i>	<i>5,80 m<sup>2</sup></i>
<i>manipulační prostor</i>		<i>16,80 m<sup>2</sup></i>
<i>nákladní výtah</i>	<i>těleso výtahu</i>	<i>3,20 m<sup>2</sup></i>
<i>schodiště</i>		<i>7,00 m<sup>2</sup></i>
<i>strojovna vzduchotechniky</i>	<i>radiátor, 2 svítidla</i>	<i>16,00 m<sup>2</sup></i>
<i>WC s předsíní</i>	<i>WC, umyvadlo, 2 radiátory, 2 svítidla, el. ohřívač vody</i>	<i>3,60 m<sup>2</sup></i>
<i>kancelář</i>	<i>1 zářivka, radiátor</i>	<i>8,25 m<sup>2</sup></i>
<i>rampa (nezapočítává se do plochy)</i>		<i>8,60 m<sup>2</sup></i>
	<i><b>přízemí celkem</b></i>	<i><b>165,60 m<sup>2</sup></b></i>
<i>suterén : prodejna</i>	<i>28 zářivek (4 trubicových), 2 radiátory</i>	<i>97,00 m<sup>2</sup></i>
<i>sklad u prodejny</i>	<i>3 zářivky</i>	<i>24,10 m<sup>2</sup></i>
<i>šatna vedle WC</i>	<i>radiátor, svítidlo, vodoměr SUV</i>	<i>5,40 m<sup>2</sup></i>
<i>šatna vedle výtahu</i>	<i>svítidlo, radiátor</i>	<i>6,80 m<sup>2</sup></i>
<i>WC s předsíní</i>	<i>WC, umyvadlo, výlevka, 2 svítidla, el. ohřívač vody, radiátor</i>	<i>5,10 m<sup>2</sup></i>
<i>manipulační prostor (chodba)</i>	<i>radiátor, 4 svítidla</i>	<i>16,80 m<sup>2</sup></i>
<i>schodiště</i>		<i>7,00 m<sup>2</sup></i>
<i>nákladní výtah</i>		<i>3,20 m<sup>2</sup></i>
<i>sklad</i>	<i>radiátor, 8 svítidel</i>	<i>45,30 m<sup>2</sup></i>
<i>sklad</i>	<i>radiátor, 11 svítidel</i>	<i>72,70 m<sup>2</sup></i>
	<i><b>suterén celkem</b></i>	<i><b>283,40 m<sup>2</sup></b></i>
<i><b>celkem</b></i>		<i><b>449,00 m<sup>2</sup></b></i>

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. Smluvní strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě, dojde-li ke splnění podmínky dle čl. VI. bodu 4. této smlouvy.
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.

### ***dobu nájmu***

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 11. 2019 do 31. 10. 2029** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

#### IV.

##### *výše nájemného*

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce a činí **600 000 Kč ročně**. Smluvní 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 podnikání.
3. Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2021) 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, a to za podmínky, že průměrná roční míra inflace bude činit minimálně 2,5 %. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. 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 je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího ve výši 1/12 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 288100101.
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 zdravotnické zařízení na odběr krve nebo jejích složek. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání: nestátní zdravotnické zařízení pro výrobu transfúzních přípravků a surovin z krve nebo jejích složek.
3. 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.

4. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na svůj náklad v souladu se stavebním zákonem změnu účelu užívání pronajatého prostoru sloužícího podnikání ke sjednanému účelu a rozhodnutí předložit pronajímateli nejpozději do 6 měsíců od podpisu této smlouvy. Pronajímatel tímto nájemce zmocňuje k provedení všech právních kroků potřebných pro změnu účelu užívání předmětu nájmu u příslušných orgánů. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
5. 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.

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, dodávku studené užitkové vody, zajistit odvod odpadních a srážkových vod* a zajistit povinné pravidelné kontroly, údržbu a revize výtahu.
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 měsíčními zálohami ve výši **6 500 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
  - 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 jak stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády.
2. Nájemce se zavazuje vlastním jménem a na svůj náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy a kopie zpráv o provedených revizích vždy předložit pronajímateli.
3. Nájemce se dále zavazuje vlastním jménem a na svůj náklad zajistit pravidelný servis a opravy zařízení VZT v souladu s platnými předpisy (výměna filtrů, čištění, revize a kontroly) a kopie zpráv o provedeném servisu a opravách vždy předložit pronajímateli.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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. 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 centra pro odběr krevní plazmy dle studie vypracované společností JH Plan s.r.o., IČO: 04791185.

Jedná se o tyto stavební úpravy:

- a) kompletní oprava rozvodů elektroinstalace
- b) úprava a doplnění stávající VZT
- c) vybudování nového WC hosté
- d) výstavba nových příček a prosklených stěn
- e) oprava rozvodů vody
- f) položení nových podlahových krytin
- g) oprava a výmalba stěn.

Uvedené stavební úpravy včetně příslušného vyjádření stavebního úřadu MěÚ Tábor zajistí nájemce vlastním jménem a na svůj náklad.

Pronajímatel se zavazuje k náhradě nákladů za opravu rozvodů elektroinstalace a VZT ve výši skutečně vynaložených nákladů (maximálně však ve výši 1 002 772 Kč bez DPH) za podmínky převodu předmětných oprav do majetku pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že po dokončení oprav rozvodů elektroinstalace a VZT uzavřou samostatnou Dohodu o vypořádání úprav pronajatého prostoru, když závazek z titulu náhrady nákladů bude započten proti pohledávce z titulu nájmného.

Smluvní strany se dohodly, že stavební úpravy pronajatého prostoru sloužícího podnikání dle výše uvedených bodů c) - g) budou vypořádány při skončení nájmu, když o převodu bude sepsána samostatná dohoda.

8. Nájemce není oprávněn provádět žádné změny 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.
9. 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 podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.

10. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem předmět nájmu pro případ škody způsobené živelní událostí (požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, povodeň, záplava, vichřice, krupobití, pád stromů/stožárů/jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, pád nebo sesuv lavin, sesuv nebo zřícení půdy/skal/zemin, zemětřesení, vodovodní škody, náraz dopravního prostředku, aerodynamický třesk, kouř, nepřímý úder blesku, atmosférické srážky, zpětné vystoupení vody z kanalizace) a dále proti škodám pro případ odcizení a vandalismu (úmyslné poškození a úmyslné zničení) vč. poškození malbami, nástřiky nebo polepením.
11. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. zejména 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.
12. 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.
13. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem ve smyslu ust. § 2315 OZ.
14. 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.
15. V zájmu domovního klidu se nájemce zavazuje, že nebude nijak obtěžovat (zejména hlukem a zápachem) ostatní uživatele 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.
16. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením této smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a že si tento průkaz od pronajímatele při podpisu nájemní smlouvy převzal.

## IX.

### *ukončení nájmu*

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
2. Nájem lze dále vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 OZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 OZ.
3. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. 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 5., ve čl. VIII. bodech 5., 7., 8., 12. a 15. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokole s přihlédnutím k obvyklému opotřebenění při řádném užívání a ke stavebním úpravám provedených se souhlasem pronajímatele.

## 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, IČO: 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 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel.: 381 254 760.

## XI.

### ***prohlášení pronajímatele***

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 300/5/19 dne 4. 2. 2019 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 8. 2. 2019 do 8. 4. 2019. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 499/8/19 ze dne 8. 4. 2019 a usnesením č. 1100/19/19 ze dne 21. 10. 2019.

## 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. Informace o zpracování osobních údajů naleznete na oficiálních webových stránkách města (<http://taborz.eu/gdpr/ds-3081/p1=75246>) nebo v písemné podobě na podatelkách Městského úřadu (Žižkovo nám. 2, Husovo nám. 2938).
4. Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, je platná ode dne podpisu smluvními stranami a účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že správci registru smluv zašle smlouvu k uveřejnění pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

## XIII.

### ***závěrečná ustanovení***

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě 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 touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
4. 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