

SMLOUVA
O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PRO PODNIKÁNÍ

*(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění,
Občanského zákoníku, dále též jen jako „OZ“)*

Dále uvedeného dne měsíce a roku uzavřeli účastníci dle svého prohlášení plně svéprávní:

- 1. Město Trhové Sviny**
se sídlem Žižkovo náměstí 32, 374 01 Trhové Sviny
IČ: 00245551
DIČ: CZ00245551
zastoupené místostarostou města Pavlem Randou
bankovní spojení:
č.ú.: [REDACTED]
VS: 1031000077

(dále též jako „pronajímatel“)

a

- 2. Lesy obcí Trhové Sviny a Besednice, s.r.o.,**
Se sídlem Nábřeží Svatopluka Čecha 859, 374 01 Trhové Sviny
IČ: 25195816,
DIČ: CZ 25195816
Zastoupené jednatelem Rostislavem Vacíkem
Plátce DPH
č.ú.: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

tuto:

**Smlouvu
o nájmu prostor sloužících pro podnikání**

**Čl. I.
Obecná ustanovení**

1. Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, v k. ú. Trhové Sviny a obci Trhové Sviny a to pozemek p. č. St. 812 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čp/če, jiná stavba (dále jen budova) tak, jak je zapsáno na LV č. 1, vedeném pro výše uvedené katastrální území.
2. Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil prostor jako samostatný předmět nájmu (dále také „Provozovna“), o výměře **77,8 m²**. Půdorys s vyznačením jednotlivých místností s výměrami je uveden v příloze č. 1 a tvoří nedílnou součást této smlouvy. Provozovna se pro účely této smlouvy dále nazývá jen jako „**předmět nájmu**“.
3. Pronajímatel má zájem pronajímat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout.
4. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá nájemci „předmět nájmu“ a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu „předmět nájmu“ v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

ČL. II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 01.07.2020.

Čl. III. Nájemné, služby spojené s užíváním předmětu nájmu

2. Výše nájemného je stanovena jako smluvní cena v částce 413,20 Kč za m² za rok. Celkové **roční** nájemné za předmět nájmu činí **32.147 Kč + platná sazba DPH.**

Nájemné je splatné do 31.03. běžného roku na účet pronajímatele vedený u KB České Budějovice, č. ú.: **19-2422231/0100**, převodním příkazem na základě této smlouvy s uvedením variabilního symbolu **1031000078** počínaje dnem vzniku nájmu.

3. Spotřeba vody bude nájemci přefakturována dle odečtu z podružného vodoměru jednou ročně. Výše nákladů bude nájemci vyúčtována na základě fakturace dodavatele vody vždy po skončení účtovacího období.
4. Dodávka tepla bude řešena samostatnou smlouvou s dodavatelem – Tepelné hospodářství města Trhové Sviny.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu a nejsou součástí ceny nájmu, které zabezpečuje pronajímatel:

- a) **spotřeba vody** (měřeno podružným vodoměrem)
- b) **spotřeba elektřiny** (dle odpočtu z poměrového měřidla elektřiny)

Služby dle odst. 2 písm. a), b) a c) hradí nájemce na základě ročního vyúčtování a nájemci bude účtována vždy po skončení účtovacího období, tj. do 31. 3. následujícího roku. Toto vyúčtování bude obsahovat i celkovou fakturu (daňový doklad), se splatností 14 dnů.

6. Služby, které nejsou součástí předmětu nájmu a které si bude Nájemce zabezpečovat samostatně a na své náklady samostatnou smlouvou s dodavatelem služeb jsou:
 - i) úklid předmětu nájmu
 - ii) telekomunikační služby
 - iii) likvidace a odvoz odpadu

7. Pronajímatel je oprávněn nájemné ad 1.) tohoto článku smlouvy za trvání nájmu jednostranně zvýšit a to takto:

- Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 01. 01. příslušného roku, počínaje rokem 2021, jednostranně zvýšit nájemné a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeným Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne, je povinen odeslat nájemci jednostranný přípis o zvýšení nájmu písemně. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo pronajímateli pro příslušný rok zaniká.

IV. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu a to dne 30.06.2020.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem byl zejména popis stavu předmětu nájmu, stavy jednotlivých měřidel na dodávku služeb.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem, dispozicí i vybavením a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

V. Skončení nájmu

1. Tato smlouva končí:
 - a) okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
 - i) s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení na základě jeho návrhu či bude zjištěn úpadek nájemce k insolvenčnímu návrhu podanému třetí osobou
 - ii) nájemce bez souhlasu pronajímatele podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
 - iii) nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1. této smlouvy (provozování neschválené činnosti v předmětu nájmu)
 - iv) nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
 - b) Výpovědí a to i bez udání důvodu, kteroukoliv ze smluvních stran
 - c) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.
2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.
4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VI. Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu pro potřeby společnosti.
2. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do podnájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

VII. Stavební úpravy, instalace, reklamy

1. Stavební úpravy v předmětu nájmu lze provádět jen na základě písemného souhlasu pronajímatele a to na vlastní náklady nájemce. Po skončení doby nájmu je nájemce povinen stavební úpravy odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Pokud nedojde k uzavření dohody, či k odstranění stavebních úprav a jiných instalací na předmětu nájmu včetně uvedení předmětu nájmu do původního stavu, stávají se tyto investice dnem skončení nájmu bezplatně a bez nároku na jakoukoliv náhradu majetkem pronajímatele. Tím není vyloučeno právo nájemce sjednat dohodu se třetí stranou (případným novým nájemcem předmětu nájmu) o převzetí těchto stavebních úprav (investic), tato dohoda však vyžaduje souhlas pronajímatele.
2. Nájemce má právo umístit se souhlasem pronajímatele na své náklady v pronajatých prostorách či na plochách pronajímatele reklamní prostředky. Rozsah reklamních prostředků, jejich estetické a

technické provedení musí být schváleno pronajímatelem.

VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu/pachtu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Nájemce hradí běžnou údržbu pronajatých prostor.
4. Nájemce je povinen zabezpečit vstup do předmětu nájmu proti neoprávněnému vniknutí.
5. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
7. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím písemném upozornění doručeném nájemci ve lhůtě tři dny předem, vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ihned bez předchozího upozornění.
8. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Jakékoli změny na předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
11. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu. Nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale i za jednání třetích osob, tj. osob, jimž umožnil přístup k/do předmětu nájmu.
12. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb., O odpadech, v platném znění.
15. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i v okolí předmětu nájmu.
16. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušování dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
17. Nájemce zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.
18. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si

vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.

19. Pro případ vzniku mimořádných událostí (požár, havárie apod.), je nájemce povinen uložit jednu kompletní sadu klíčů od všech pronajatých prostor v zapečetěné obálce u pronajímatele. Na obálku vyznačí, které osoby nájemce a za jakých okolností mohou tuto obálku použít.
20. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
21. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.
22. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy.

IX.

Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.
2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
 -) odmítne vpustit pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly a/i/nebo,
 - a) bude užívat předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
 - b) podnajme předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele, přenechá, převede či jinak postoupí práva z nájmu z této smlouvy včetně převedení/pachtu obchodního závoduje nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Smluvní pokuta je splatná do jednoho týdne ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.
2. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1% z dlužné částky za každý týden prodlení. Nájemce je pak na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní pokuty jsou splatné do jednoho týdne ode dne, kdy oprávněná smluvní strana uplatní u povinné smluvní strany nárok na její zaplacení.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dva výtisky. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků a okamžikem zveřejnění v registru smluv.
4. Záměr obce pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce od 02.06.2020 do 19.06.2020.
5. Tato smlouva je přijata na základě usnesení Rady města Trhové Sviny č. RM 165/2020 ze dne 22.06.2020.

V Trhových Svinech dne _____

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce