



## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§2302 a násl. NOZ)

**Město Benešov**, se sídlem Masarykovo náměstí 100, Benešov, IČO 002 31 401,  
zastoupené starostou **Ing. Petrem Hostkem, MBA**  
jako pronajímatel na straně jedné

a

**Broker Consulting, a.s.** se sídlem Jiráskovo náměstí 2684/2, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň,  
IČO 252 21 736, zastoupená statutárním ředitelem **Petrem Hrubým**  
jako nájemce na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník domu č. p. 1647 v ulici Nová Pražská v Benešově, na pozemku parc. č. 1430/1 zapsaného na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, (dále jen dům) se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání (dále jen prostor), a to o výměře **83,05 m<sup>2</sup>** k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Účelem nájmu je provozování **obchodu a služeb v rámci franšizového konceptu, obchodního místa označeného jako okPOINT**, zejména zprostředkovávání finančních služeb, poskytování realitních služeb, příp. dalších obdobných služeb v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.
2. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
3. Nájemce je dále spolu s pronajímatelem a ostatními nájemníky dalších nebytových prostorů v domě oprávněn užívat společné prostory domu.
4. Prostor sloužící k podnikání podle této smlouvy je v této smlouvě dále označován i jako „prostor“ nebo „věc“.

5. Pronajímatel prohlašuje, že prostor je způsobilý k využití ke sjednanému účelu nájmu, přičemž se vzhledem ke změně způsobu využívání prostoru, zavazuje zajistit jeho rekolaudaci.

## II.

### Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou od 01.02.2017 do 31.01.2022.

## III.

### Doložka

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 1033-31/2016/RM ze dne 15.12.2016.

Záměr pronajmout výše uvedený prostor byl na úřední desce zveřejněn od 04.11.2016 do 22.11.2016.

## IV.

### Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostor uvedených v čl. I. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši:

**1.751 Kč /m<sup>2</sup>/ ročně**

tj. celkem nájemné za pronajaté prostory ve výši 145.420 Kč ročně, slovy jedno sto čtyřicet pět tisíc čtyři sta dvacet korun českých. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečnostem toto právo zakládající.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Nájemné bude *valorizováno* od 01.01.2018 ročně o procentní index inflace, vždy k 01.01. každého roku podle oficiálně vyhlášené míry inflace. Tuto úpravu provede pronajímatel po zveřejnění údaje o výši inflace a sdělí nájemci. Takto upravené nájemné bude nadále platit vždy do další úpravy.
5. Nájemce je povinen složit *jistotu ve výši 3 měsíčních plateb nájemného* při podpisu smlouvy, tj. částku ve výši 36.355,- Kč na účet města Benešov č. 6015-320035309/0800, VS je číslo smlouvy. Jistota může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.
6. V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu jistota po skončení nájmu a vyklizení prostoru vrácena do 30 dnů.
7. Nájemce je povinen doplnit jistotu na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

## V.

### Úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostor

1. Spolu s nájemným dle čl. VI. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostor a to takto:

roční záloha teplo	27.500,- Kč	(bez DPH)
roční záloha studená voda	1.000,- Kč	(bez DPH)
roční záloha teplá voda	1.500,- Kč	(bez DPH)
<b>celkem</b>	<b>30.000,- Kč</b>	<b>(bez DPH)</b>
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním prostor, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit výši úhrady za služby v návaznosti na cenové změny v průběhu roku.

## VI.

### Splatnost

1. Celkovou sumu za roční nájemné dle čl. IV. a úhrady za služby poskytované s užíváním prostor dle čl. V. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve čtyřech stejných splátkách na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u České spořitelny a.s. Benešov, vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. 5.2., 5.5., 5.8., 5.11. daného roku).

čtvrtletní úhrada nájemného	36.355 Kč	variabilní symbol	2107000166
čtvrtletní úhrada služeb	7.500 Kč + DPH	variabilní symbol	2109000166
2. Skutečné náklady na služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor budou nájemci vyúčtovány do 30.05. následujícího roku. Vzniklý rozdíl s ohledem na výši poskytovaných záloh za běžný rok smluvní strany vzájemně vyrovnají do jednoho měsíce po vyúčtování.

## VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

#### 1. Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
- provádět revize vyhrazených technických zařízení

2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

#### 4. Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
  - provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, např. vodovodní baterie, zásuvky, vypínače,...)
  - oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
  - ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
  - uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
  - Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
  - dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
  - udržovat čistotu okolí pronajatých prostor, popř. chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nachází prostor, včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám
  - hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu, které jsou uvedeny v této smlouvě (odběr elektřiny a svoz odpadů hradí nájemce na základě vlastních smluv, které uzavře přímo s dodavateli)
  - umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
6. Nájemce je oprávněn:
- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. V této souvislosti smluvní strany prohlašují, že se dohodly na provedení rekonstrukce pronajatého prostoru a jeho oprav a úprav (včetně stavebních) ze strany nájemce, a to v rozsahu, jež jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy. V souvislosti s prováděním stavebních prací souvisejících s pronajatým prostorem dle předchozí věty, pronajímatel i nájemce souhlasí, že po celou dobu trvání této smlouvy má nájemce právo podle příslušného ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, odpisovat všechny tyto stavební práce, které nájemce provede osobně nebo na své náklady a které lze považovat za technické zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu výše uvedeného zákona. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## VIII.

### Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## IX.

### Změna vlastnictví

1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## X.

### Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
8. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud z důvodů překážky na straně pronajímatele nebo z důvodu zamítnutí/neschválení stavebních úprav pronajatých prostor vymezených Přílohou č. 1 této smlouvy ze strany státní správy, zejména Národního památkového ústavu či příslušného územního odborného pracoviště tohoto ústavu apod., nebude možné provést stavební úpravy pronajatých prostor vymezené Přílohou č. 1 této smlouvy. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno pronajímateli.
10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
12. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
13. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
14. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
15. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
16. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
17. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

2/

## **XI.**

### **Označení provozovny**

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem nebo návěstím. Rozsah, podoba a umístění označení provozovny nájemce a reklamních tabulí nájemce bude specifikován ve Specifikaci označení Prostor, která bude součástí projektové dokumentace k označení provozovny. Podobu a rozsah označení provozovny je třeba ještě před jeho instalací konzultovat s městským architektem prostřednictvím odboru výstavby.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
3. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

## **XII.**

### **Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání**

1. Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

## **XIII.**

### **Náhrada za převzetí zákaznické základny**

1. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

## **XIV.**

### **Komunikace a oprávněné osoby**

1. Veškerá sdělení, informace a jiná korespondence podle této smlouvy určená jedné smluvní straně musí být druhou smluvní stranou doručena adresátovi na níže uvedené kontaktní údaje oprávněných osob, a to osobně, doporučenou poštou, kurýrem, nebo obyčejným e-mailem (bez uznávaného elektronického podpisu). Korespondence zasláná doporučenou poštou nebo kurýrem se bude považovat za odeslanou dnem vyznačeným na razítku poštovního úřadu, resp. dnem jejího přijetí kurýrem, a za doručenu třetím dnem po jejím odeslání. Korespondence předaná osobně se bude mít za doručenu okamžikem jejího předání na níže uvedené adrese či okamžikem, kdy adresát bez závažného důvodu odmítl její převzetí.

2. Komunikace mezi smluvními stranami bude v souvislosti s plněním této smlouvy probíhat zejména prostřednictvím následujících oprávněných osob smluvních stran:

(a) Oprávněnou osobou nájemce pro záležitosti související s plněním této smlouvy je:

Lenka Slepíčková

e-mail: [lenka.slepickova@bcas.cz](mailto:lenka.slepickova@bcas.cz)

tel.: +420 731 537 402

(b) Oprávněnou osobou pronajímatele pro záležitosti související s plněním této smlouvy je:

Naděžda Pauchová

e-mail: [pauchova@benesov-city.cz](mailto:pauchova@benesov-city.cz)

tel.: +420 317 754 123

Technické věci:

Ing. Jiří Vávra

e-mail: [vavra@benesov-city.cz](mailto:vavra@benesov-city.cz)

tel.: +420 317 754 261

3. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností platí, že výše uvedené oprávněné osoby nejsou oprávněny ke změnám jakýchkoli ujednání dle této smlouvy, ledaže jejich oprávnění zastupovat smluvní stranu vyplývá z příslušného právního předpisu nebo se prokáží plnou mocí udělenou jim k tomu příslušnou smluvní stranou vystavenou za tím účelem.

4. Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu druhé smluvní straně bezodkladně písemně oznámit.

## XV.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenu i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
3. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce zadržet (tj. vykonat zadržovací právo) jakýkoli majetek nájemce ani žádné jiné věci, které získal do své moci v souvislosti s plněním této smlouvy. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
  5. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
  6. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.
7. Obě strany se dohodly, že smlouvu ve veřejném registru smluv zveřejní město Benešov.

V Benešově dne 23.01.2017

Přílohy:

- Příloha č. 1- Rozsah úprav pronajatých prostor

Za pronajímatele:

**Ing. Petr Hostek, MBA**  
starosta



Nájemce:

**Petr Hrubý**  
statutární ředitel

**Rekonstrukce – rozsah stavebních úprav obchodního místa – standard. Hradí pronajímatel.**

Náklady hradí pronajímatel do výše dohodnutého standardu. V případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat finanční kompenzaci za uhrazený nadstandard.

- Základní oprava/rekonstrukce zázemí (WC, místnost s umyvadlem)
- Oprava/srovnání podlahy – nivelační stěrka
- Instalace nové podlahové krytiny standardní linoleum/vinyl (světle šedá barva, do 580 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>, nad tuto cenu hradí nájemce)
- Elektroinstalace – silnoproud, (hlavní rozvaděč + rozvody)
- Instalace SDK podhledů rastr 60x60 v rastru (cca. do 600 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>)
- Instalace osvětlení zabudovaného do SDK v souladu s platnými normami (standard používaný MÚ Benešov – zářivková svítidla, náklady nad „standard MÚ Benešov“ hradí nájemce)
- Malování

**Rekonstrukce – rozsah stavebních úprav obchodního místa – nadstandard. Hradí nájemce.**

V případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat finanční kompenzaci za uhrazený nadstandard. Demontovatelné věci a stavební úpravy odstraní a poškozené povrchy uvede do původního stavu.

- Statické zajištění části stropu/podlahy pro instalaci ATM (v případě nutnosti)
- Elektroinstalace – slaboproud (IT rozvody)
- Instalace skleněných příček (zádveří a jednací místnost)
- Instalace VZT (podmínka splnění požadavků KHS pro výměnu vzduchu na pracovišti)
- Finální povrch stěn

**Finalizace obchodního místa - hradí nájemce.**

V případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat finanční kompenzaci za dále uvedené instalace. Demontovatelné věci a stavební úpravy odstraní a poškozené povrchy uvede do původního stavu.

- instalace externí vizualizace (navigačních prvků)
- instalace zabezpečení obchodního místa
- Instalace ATM (bankomatu do 24h zóny)
- Instalace interiéru
- instalace interní vizualizace
- Instalace, zprovoznění IT techniky

*α.*