



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., 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

TŠ ATAK s.r.o.

IČ: 251 64 414

DIČ: CZ25164414

se sídlem: Vídeňská 2931, 390 05 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupená Mgr Tiborem Stano, jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 7178

jako *nájemce*

I.

preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 5917/5 o výměře 2 105 m² v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 2931, ulice Vídeňská 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>součásti a příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
kavárna - jídelna		67,70 m ²
kuchyně	výlevka s kohoutkem, umyvadlo s pákovou baterií, potravinový výtah, domácí telefon	42,00 m ²
denní sklad	zářivka	7,30 m ²
kancelář	zářivka	7,30 m ²
sklad - odpadky		1,90 m ²
sklad - obaly	nástěnné světlo	2,10 m ²
sklad		2,70 m ²
chodba + schodiště	zářivka, osobní výtah	15,40 m ²
WC - zaměstnanci	WC mísa se splachovadlem, umyvadlo s baterií, 2x nástěnné světlo	3,40 m ²
WC - zaměstnanci	WC mísa se splachovadlem, umyvadlo s baterií, 2x nástěnné světlo	3,40 m ²
chodba	stropní světlo	4,00 m ²
WC - ženy	2x WC mísa se splachovadlem, 3x světlo, umyvadlo s pákovou baterií	6,50 m ²
WC - muži	2x umyvadlo s pákovou baterií, 2x pisoár, 2x WC mísa se splachovadlem, 4x stropní světlo	9,00 m ²
místnost - úklid	výlevka se splachovadlem, stropní světlo, kohoutek	2,10 m ²
salon	5x zářivka	39,60 m ²
WC	2x WC mísa se splachovadlem, 2x světlo	2,20 m ²
předsín WC	umyvadlo s pákovou baterií, bojler, 1x světlo	6,70 m ²
celkem		223,30 m²

Součástí a příslušenstvím prostoru sloužícího podnikání je dále 4x hasicí přístroj, výtah a 2x pletivový oblouk na fasádě domu určený k umístění označení provozovny.

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.

III.

doba nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 9. 2017 do 31. 8. 2027** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

IV.

výše nájemného

1. Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **165.000 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 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 je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 5. 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 293102.
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 pizzerii se studenou a teplou kuchyní a nekuřácký salonek. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Obě strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: Hostinská činnost.

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. Pronajímatel souhlasí s podnájmem předmětu nájmu třetí osobě za účelem užívání v souladu s nájemní smlouvou. Uživací 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, 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 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 dále zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů a pravidelné kontroly a revize výtahu v souladu s platnými předpisy a kopie zpráv o provedených kontrolách a revizích vždy předložit pronajímateli.
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.
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. Nájemce se zavazuje provádět pravidelný úklid schodiště a chodníku přiléhajícího k pronajatému prostoru sloužícímu podnikání.
9. 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.
10. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny sídla společnosti 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.
11. 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.
12. 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.
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 NOZ.
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 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.

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. Obě 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 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ.
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. a ve čl. VIII. bodech 4., 6., 11. a 15. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzal 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. 2334/40/16 dne 21. 11. 2016 záměr pronájmu předmětných prostor, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 24. 11. 2016 do 16. 1. 2017. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 2510/42/17 dne 16. 1. 2017.

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 a zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv 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 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