



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: 19-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Martinem Maredou, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

Kapastav s.r.o.

IČO: 023 66 193

DIČ: CZ02366193

se sídlem: U Čáпова двора 2712, Měšice, 390 02 Tábor

bankovní spojení: Fio banka, a.s. č. účtu: 2300508040/2010

zastoupená xxxxx xxxxxx xxxxxxxx, xx xxxxxxxx xxxx xxxx xx xxx xx. xx. xxxx

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 22258

jako *nájemce*

I.

preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1636 o výměře 3 763 m² v k. ú. Měšice u Tábora, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba občanského vybavení a pozemku parc. č. 1637 o výměře 2 337 m² v k. ú. Měšice u Tábora, jehož součástí je budova bez čp/če, stavba občanského vybavení, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.

II.

předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá prostory sloužící podnikání v části komplexu budov Čápův Dvůr na pozemcích parc. č. 1636 a parc. č. 1637, vše k. ú. Měšice u Tábora dle vyznačení na přiloženém plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1). Konkrétně se jedná o níže uvedené části komplexu budov:
 - 1) část budovy bez čp/če na pozemku parc. č. 1636 k. ú. Měšice u Tábora (skladové prostory) - v plánu označeno jako č. 1
 - 2) vyzdívané oplocení podél komunikace k letišti na pozemku parc. č. 1637 k. ú. Měšice u Tábora - v plánu označeno jako č. 2
 - 3) část budovy bez čp/če na pozemku parc. č. 1637 k. ú. Měšice u Tábora (sklad) - v plánu označeno jako č. 3
 - 4) část budovy bez čp/če na pozemku parc. č. 1636 k. ú. Měšice u Tábora (prodejní prostory, kanceláře, technické zázemí zaměstnanců) - v plánu označeno jako č. 4
 - 5) část budovy bez čp/če na pozemku parc. č. 1636 k. ú. Měšice u Tábora (stáj) - v plánu označeno jako č. 5
 - 6) rampa na pozemku parc. č. 1636 k. ú. Měšice u Tábora - v plánu označeno jako č. 6
 - 7) sklad dřeva na pozemku parc. č. 1636 k. ú. Měšice u Tábora - v plánu označeno jako č. 7
 - 8) část budovy bez čp/če na pozemku parc. č. 1636 k. ú. Měšice u Tábora (dílna) - v plánu označeno jako č. 8.
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.

III.

doba nájmu

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 6. 2021 do 31. 5. 2026** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

IV.

výše nájemného

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce a činí **264 000 Kč ročně včetně DPH**. 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.

3. Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2022) 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 4010000025.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.
4. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den běžného měsíce.

VI.

účel nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání předmětu nájmu jako prodejny bazarového zboží, skladu a kanceláře. 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. 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. Nájemce se dále zavazuje hradit dalšímu nájemci komplexu budov Čápův dvůr (ke dni podpisu této smlouvy Správa lesů města Tábora s.r.o., IČO: 62502646) náklady na *dodávku studené vody a odvod odpadních a srážkových vod* dle naměřené spotřeby na hlavním vodoměru a po odečtení spotřeby vody naměřené na podružném vodoměru pro dalšího nájemce (Správa lesů města Tábora s.r.o.).

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, tepelných rozvodů, komínů a hromosvodů v souladu s platnými předpisy a zajistit na vlastní náklad odstranění případných závad zjištěných při revizích.
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 budovách uvedených 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 budovách uvedených 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 budovách uvedených 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.
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 a zajištění povinných pravidelných revizí.
8. Nájemce je oprávněn spolu s dalším nájemcem části komplexu budov Čápův dvůr (ke dni podpisu této smlouvy Správa lesů města Tábora s.r.o., IČO: 62502646) užívat společné prostory vstupu, parkovací, event. ostatní plochy, které tvoří dvůr komplexu (vyjma parkovacích míst vyznačených na přiloženém plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí). Nájemce se zavazuje udržovat dvůr komplexu v řádném stavu. Nájemce se dále zavazuje hradit dalšímu nájemci části komplexu budov Čápův dvůr 1/2 nákladů na provádění 1x ročně úklidu (zametání) dvora a 1/2 nákladů na sečení travnaté plochy a úklid trávy. Nájemce se dále zavazuje v zimním období k úklidu sněhu tak, aby byl zabezpečen přístup k budovám, ve kterých se nachází předmět nájmu.

9. Nájemce se zavazuje, že ve společném prostoru vstupu, parkovacích a ostatních ploch, které tvoří dvůr komplexu, nebude skladovat žádný stavební materiál či jiné předměty. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
10. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem komplex budov Čápův dvůr 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. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovy uvedené ve čl. I. této smlouvy, ve kterých 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 budovy opatřil, odstranit a nemovitosti 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 nemovitosti uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.
14. 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.
15. 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.
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 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 3, ve čl. VIII. bodech 4., 6., 9. a 12. 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.

prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 2293/44/21 dne 22. 2. 2021 záměr pronájmu předmětu nájmu, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění zveřejněn v době od 26. 2. 2021 do 17. 5. 2021. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 2500/48/21 ze dne 17. 5. 2021.

XI.

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 je možno nalézt na oficiálních webových stránkách města (<http://taborcz.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.

XII.

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
Mgr. Martin Mareda
místostarosta města

za nájemce
xxxxx xxxxxxxx
xx xxxxxxxx xxxx xxxx xx xxx xx. xx. xxxx



Příloha č. 2

Čápův dvůr

GIS MeU Tabor © T-MAPY spol. s r.o. Hradec Králové, Mapovy podklad-ZABAGED© Zeměměřický úřad



1:886