Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu uzavřeli

Město B e n e š o v, Masarykovo nám. 100, Benešov,
zastoupené Ing. Petrem Koubou, starostou

jako pronajímatel na straně jedné

a

Jihočeská textilní s.r.o.
se sídlem Kácov 125, PSČ 285 09
zastoupené Robertem Nejedlým, jednatelem
IČO: 27257835

jako nájemce na straně druhé

tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor

dle § 3 odst.3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále jen „zákon")

I.

Pronajímatel je vlastníkem domu čp. 2006 v Benešově, ul. Malé náměstí (dále jen „dům").

Předmětem této nájemní smlouvy je nebytový prostor určený stavebním úřadem a umístěný v přízemí v tomto domě (dále jen „nebytové prostory"):

Prodejna	**66,7 m2**
Sklad	**21,6 m2**
Šatna,soc. zařízení	**9,2 m2**
Celkem	**97,5 m2**

II.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory umístěné ve výše uvedeném domě do nájmu nájemci ve smyslu § 3 odst.2 zákona.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory jen a pouze za účelem s tím, že tyto nebytové prostory jsou stavebně určeny k účelu uvedeném v této smlouvě, že tyto nebytové prostory budou užívány v souladu s platnými předpisy upravujícími provozování této činnosti, popř. za souhlasu příslušného úřadu, který si nájemce vyžádá, bude-li tento podle těchto předpisů nutný (např. § 3 odst. 2 zákona), v souladu s jinými obecně závaznými právními normami, vyhláškami vydanými k provedení zákonů a obecně závaznými vyhláškami Města Benešov. K tomu účelu je nájemce oprávněn tyto prostory užívat spolu se svými společníky a zaměstnanci a je v nich oprávněn přijímat návštěvy (zákazníky, obchodními partnery, apod.)

Nájemce je dále spolu s výše uvedenými osobami, s pronajímatelem a dalšími nájemníky oprávněn užívat společné prostory.

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.

III.

Nájem se uzavírá na dobu **určitou 5 let** a to **od 1. 4. 2008 do 31.3.2013**.

IV.

Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Benešov č. 103-03/2008/RM ze dne 13.2.2008. Na úřední desce vyvěšeno dne 31.12.2007 a sejmuto dne 17.1.2008.

V.

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

   2 500,-Kč /m2 ročně

   tj. celkem nájemné za pronajaté nebytové prostory ve výši 243 750,-- Kč ročně, tj. slovy: Dvěstěčtyřicettřitisícesedmsetpadesátkorun.

   Čtvrtletní úhrada nájemného činí 60937,50 Kč.
2. Nájemné se změní dnem účinnosti obecně závazného předpisu upravujícím výši nájemného z nebytových prostor. V případě, že tento předpis stanoví nájemné v rozpětí, popř. bez omezení, nájemné bude činit částku, která bude v daném místě a době obvyklá a nájemce se zavazuje platit vyšší nájemné, jestliže toto zvýšení provede a stanoví pronajímatel v souladu se zvláštním předpisem.
3. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v nebytovém prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání nebytového 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.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 15 dní po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5.

VI.

Mimo nájemného dle čl. V. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor:

a) záloha vodné, stočné	1 000,-- Kč
b) záloha teplo	10 000,-- Kč
Roční zálohy na služby celkem	**11 000,-- Kč**
Čtvrtletní úhrada záloh	2 750,-- Kč
Čtvrtletní úhrada nájemného	60 937,50 Kč
Čtvrtletní úhrada celkem	**63 687,50 Kč**

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá.

VII.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen platit pronajímateli na účet Města Benešov č. 30031-320035309/0800 vedený u ČS Benešov, popř. jiným způsobem, který mu bude pronajímatelem písemně oznámen nebo na kterém se nájemce a pronajímatel dohodne vždy do 5. dne prostředního měsíce každého čtvrtletí.

VIII.

Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Za škodu způsobenou podnájemcem z titulu užívání pronajatých nebytových prostor odpovídá pronajímateli nájemce.

IX.

Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do nebytových 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.

X.

Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly.

XI.

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory, společné prostory, popř. zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním nebytových prostor, a zdržet se všeho, čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.
2. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, popř. s jinými předpisy a podrobit se zabezpečovacímu režimu v domě.
3. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a aby nedocházelo k narušování životního prostředí v domě a jeho okolí. Za tím účelem je nájemce povinen zejména na svůj náklad zajistit v souladu s vyhláškou Města Benešov o nakládání s komunálním odpadem na území města Benešova ukládání a odvoz odpadků způsobem určeným pronajímatelem, tj. opatřit si prostřednictvím příslušné firmy vlastní sběrnou nádobu na vyvážení nebo odpadky ukládat do kontejneru a podílet se na úhradě za jeho vyvážení poměrnou částí určenou pronajímatelem s ohledem na počet osob kontejner užívajících.
4. Nájemce je povinen si zajistit na svůj náklad montáž elektroměru.
5. Nájemce je oprávněn na svůj náklad na místě a způsobem pronajímatelem určeným umístit vývěsní štít, na němž bude uvedeno jeho označení, eventuelně předmět činnosti či jiné odborné údaje.
6. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v nebytových prostorách a v domě nevznikla škoda a aby užíváním nebytových prostor nevznikla škoda třetím osobám.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět úklid chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nacházejí nebytové prostory a zajišťovat schůdnost a sjízdnost těch částí domu, které jsou přístupné třetím osobám (čl. II), které pracují, spolupracují, popř. navštěvují nájemce v nebytových prostorách.

8. Nájemce se zavazuje, že v případě, že užíváním nebytových prostor, popř. v souvislosti s jejich užíváním, způsobí on, popř. jeho společník či zaměstnanec, škodu pronajímateli, popř. třetí osobě, tuto nahradí uvedením do původního stavu, popř. v penězích.
9. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Za tím účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a odstranění zjištěných nedostatků.
10. Nájemce je povinen si vyžádat písemný souhlas pronajímatele k jakýmkoliv stavebním úpravám, změnám, pracím a jiným obdobným úkonům.

XII.

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící nájemci řádnému užívání nebytových prostor nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Nesplní-li pronajímatel tuto svoji povinnost, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závad.
3. nebytových prostor, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat o slevu nájemného.
4. Vynaložil-li nájemce v havarijních případech, kdy oprava závady nebytových prostor nesnesla odkladu, náklad na opravu, kterou je povinen obstarat pronajímatel, přísluší mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 14 dnů od odstranění závady.
5. Nájemce je povinen provádět drobné opravy v nebytovém prostoru související s jejich užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, zejména náklady spojené s prováděním úklidu, vymalování místností apod. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu nebytových prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
6. Další práce nad rámec drobných oprav a běžné údržby nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

XIII.

Pronajímatel zajistí pojištění objektu na vlastní náklady podle obecných kritérií. Toto pojištění se nevztahuje na vnitřní zařízení pronajatých nebytových prostor.

Nájemce na svoje náklady pojistí nebytové prostory včetně vnitřního zařízení.

XIV.

Nájem může skončit pouze těmito způsoby:

1. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Dohodou.
3. Odstoupením.
4. Zánikem domu.
5. Smrtí nájemce, je-li fyzickou osobou, pokud dědici po zustaviteli, který byl nájemcem do 30 dnů od jeho smrti neoznámí pronajímateli, že pokračují v nájmu a že splňují všechny podmínky pro užívání nebytového prostoru dle této smlouvy.
6. Zánikem nájemce jako právnické osoby, jeho likvidací či konkurzem.
7. Výpovědí.

Dohoda uvedená v předchozím odstavci tohoto článku této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma účastníky, popř. jejich zástupci, jinak je neplatná.

XV.

Pronajímatel může kdykoliv odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajaté nebytové prostory nebo trpí-li užívání těchto nebytových prostor takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem následujícím po dni, kdy nájemci byla písemnost obsahující projev vůle od smlouvy odstoupit doručena, popř. kdy nájemce zmaří doručení této písemnosti.

Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů:

1. Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou nebo neužívá nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy, tak jak je uveden v čl. I po dobu delší než dva měsíce nebo nebytové prostory nezačne užívat v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v čl. I do dvou měsíců od počátku schválené doby nájmu.
2. Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.
3. Nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas.
4. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory přes písemné upozornění adresované pronajímateli hrubě porušují klid nebo pořádek
5. Nájemce brání pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor a odstranění zjištěných nedostatků, zejména kontrolu a opravy rozvodů médií.
6. Nájemce neprovádí kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
7. Nájemce znečišťuje okolí pronajatých nebytových prostor, popř. neprovádí úklid chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nacházejí nebytové prostory, zejména tím, že neodklízí sníh a nezajišťuje schůdnost a sjízdnost těch částí domu, které jsou přístupné třetím osobám.
8. Nájemce bez souhlasu pronajímatele, popř. v rozporu se stavebně právními předpisy, provede v nebytových prostorách, popř. v domě, stavební práce, případně jiným způsobem zasahuje do stavebnětechnického vybavení nebytových prostor.
9. Užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit.
10. Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.
11. Nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce neprokáže, že řádně a v souladu s obecně závaznou vyhláškou o čistotě a veřejném pořádku ve městě Benešov likviduje tuhé komunální odpady a další zvláštní odpady vznikající v souvislosti s provozem nebytových prostor
13. Nájemce závažně nebo soustavně méně závažně narušuje životní prostředí v okolí nebytových prostor.
14. Nájemce, popř. jeho společník, byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin.
15. Nájemce, popř. jeho společník byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný při užívání nebytového prostoru na základě této smlouvy, popř. pro trestný čin spáchaný na pronajímateli, popř. správci nebytového prostoru.
16. Jestliže nájemce pozbyl způsobilost vykonávat činnost, kterou má v nebytovém prostoru vykonávat, tj. zejména dojde-li ke zrušení živnostenského oprávnění či jiného zákonného předpokladu pro tuto činnost nájemce.

XVI.

Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z těchto důvodů:

a) jestliže ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání souvisle po dobu nejméně 90 dnů
c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy a dalších obecně závazných právních předpisů.

XVII.

Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od 1.dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena.

Účastník může tuto smlouvu vypovědět pouze ve lhůtě tří měsíců ode dne,kdy se o důvodu k výpovědi dozvěděl, nejpozději však do jednoho roku ode dne,kdy tento důvod vznikl.

XVIII.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Správu nebytového prostoru, tj. veškerá jednání konaná za pronajímatele, pokud pronajímatel nestanoví jinak, provádí Realitní kancelář Petr Nápravník, se sídlem Vlašimská 1927, Benešov.

XIX.

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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 36 na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce od počátku nájmu do 2 měsíců nezačne užívat nebytový prostor v souladu s účelem této smlouvy.

XX.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.

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.

V Benešově dne - 5. 03. 2008

MĚSTO -29- BENEŠOV

[redacted]

Za pronajímatele:Ing. Petr Kouba
starosta města

[redacted]

Nájemce: Robert Nejedlý