*uzavřena níže psaného dne měsíce a roku mezi stranami:*

**Luwex, a.s.**

zastoupena: Ing. Miloslavem Máchou, místopředsedou představenstva a

Felixem Gillem, členem představenstva

se sídlem: Stará Spojovací 2418/6, 190 00 Praha 9

bankovní spojení: 1387892545/2700 Unicredit Bank, pobočka České Budějovice

IČO: 00138207

DIČ: CZ00138207

Kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Čunát, vedoucí střediska servis

*(dále jako „Pronajímatel“)*

a

**Město Milevsko**

se sídlem: nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko

zastoupeno: Ing. Ivan Radosta

IČO: 00249831

DIČ:

bankovní spojení: 9021- 640992319/0800, Česká spořitelna, a.s.-

Kontaktní osoba: Mgr. Alena Dostálová, DiS., referentka OISM

*(dále jako „Nájemce“)*

**Tato Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání v celém rozsahu ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor Sml. 0366/2009 ze dne 1.10.2009 uzavřenou mezi Nájemcem a právním předchůdcem Pronajímatele, společností SVACON s.r.o., se sídlem U Zásobní Zahrady 1774/15, 130 00 Praha 3, IČO: 27575845.**

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem všech nemovitostí zapsaných na LV č. 2880, vedeném při Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj, k.p. Písek, mj. budovy č. p. 1386, p.p.č. 541/7 a p.p.č. 3179/3, vše v k.ú. Milevsko, obec Milevsko.
2. Předmětem této Smlouvy je **nájem prostor sloužících podnikání, a sice následujících jednotek situovaných v budově č. p. 1386**

* **1386/2 v 1. NP o výměře 775,78 m2, - sportovní zázemí stadionu – šatny**
* **1386/4 ve 2. NP o výměře 20,02 m2, - schodiště na tribunu vč. zábradlí**
* **1386/5 ve 2. NP o výměře 34,26 m2, - část tribuny (schodiště vč. zábradlí)**
* **1386/7 ve 2. NP o výměře 254 m2, - část tribuny (schodiště vč. zábradlí)**

*(dále jen „****pronajaté prostory****“ nebo „****prostory****“ nebo „****předmět nájmu****“).*

Přílohu této Smlouvy tvoří podrobný půdorysný výkres pronajatých prostor, včetně výměr.

1. Nájemce bude pronajaté prostory užívat za účelem, ke kterému byly zřízeny, tj. jako sportovní šatny, spojovací schodiště a část tribuny, a to při pořádání sportovních tréninků, utkání a případně jiných kulturních a společenských akcí na přilehlém zimním stadionu.

Nájemce je odpovědný za dodržení všech zákonných podmínek při provozování veškeré činnosti probíhající v pronajatých prostorách.

1. Nájemce není oprávněn přenášet nájemní nebo jiné vztahy z titulu užívání pronajatých prostor na třetí osoby bez souhlasu Pronajímatele.  Nájemce je oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, a to společnosti 100 % vlastněnou Nájemcem, tj. SPOS MILEVSKO s.r.o., se sídlem J. A. Komenského 1034, 399 01 Milevsko, IČO:26030756 a tato je oprávněna předmět nájmu dále podnajmout, resp. jej zapůjčovat k užívání sportovním spolkům a fyzickým osobám – sportovcům dle svého uvážení.

#### Doba trvání Smlouvy

# Nájem se sjednává **od 1.1.2022 na dobu neurčitou** s výpovědní lhůtou v délce trvání 1 (jednoho) roku. Každá ze stran je oprávněna smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu.

1. V případě hrubého porušení Smlouvy může Pronajímatel od Smlouvy odstoupit okamžitě, a to především z těchto důvodů:
   1. Nájemce užívá prostory, a to i přes předchozí písemnou výstrahu, způsobem, který odporuje podmínkám stanoveným v této smlouvě, užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě Pronajímatele nedojde k nápravě nebo užívá tyto prostory takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká větší škoda nebo že mu hrozí značná škoda, nebo
   2. Nájemce nezaplatí ve lhůtě splatnosti fakturu Pronajímateli za nájem nebo za služby související s nájmem a neučiní tak ani do 15-ti dnů po obdržení písemné upomínky Pronajímatele.

V takovém případě je Nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit nejpozději do 1 měsíce ode dne doručení odstoupení od Smlouvy.

1. V případě hrubého porušení Smlouvy může Nájemce od Smlouvy odstoupit okamžitě, a to především z těchto důvodů:
   * + 1. nemovitosti se stanou nezpůsobilými ke stanovenému nebo obvyklému užívání bez zavinění Nájemce, nebo
       2. Pronajímatel hrubě porušuje povinnosti stanovené zákonem a touto Smlouvou,
2. Projev vůle směřující k odstoupení musí být písemný a je účinný okamžikem, kdy byl doručen druhému účastníkovi. Doručování písemností se řídí bodem V.2. této Smlouvy.
3. Nájem lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, která bude specifikovat podmínky ukončení této Smlouvy.
4. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li oběma stranám den skončení nájmu znám, umožní Nájemce Pronajatého prostoru zájemci o nájem přístup k Prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Pronajímatele a Nájemce; Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

#### Povinnosti účastníků Smlouvy

1. Povinnosti Pronajímatele:
   1. předat Nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu,
   2. umožnit Nájemci umístění firemního označení na vnějším plášti budovy č.p. 1386, ve kterém se předmět nájmu nachází. Provedení tohoto označení a jeho umístění podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
   3. provádět opravy společných částí Nemovitosti a také pronajatých prostor nad rámec níže uvedených ujednání mezi stranami této smlouvy
   4. udržovat v platnosti pojištění Nemovitosti a pojištění odpovědnosti z držby Nemovitosti, které bude krýt případné škody, jež by mohl Pronajímatel způsobit nájemcům Nemovitosti, a předložit Nájemci na vyžádání doklady prokazující splnění této povinnosti,
   5. umožnit Nájemci a třetím osobám, které jsou prokazatelně ve vztahu k němu, resp. k Podnájemci dle čl. I.4. této smlouvy, právo stezky a právo cesty do garáží sousední budovy zimního stadionu a na parkoviště u sportovní haly umístěné na pozemku p.č. 541/6 přes pozemek p. č. 541/7, k.ú. Milevsko, obec Milevsko, který je ve vlastnictví Pronajímatele. Pronajímatel ustanovením předchozí věty neumožňuje právo cesty sjednané v předchozí větě pro autobusy, příp. jiná větší vozidla Nájemce, resp. Podnájemce/ů s výjimkou víkendů.

V případě porušování ustanovení předchozích vět si Pronajímatel vyhrazuje právo provést taková opatření, která zamezí dalšímu porušování výše uvedených ustanovení. Součástí práva stezky a cesty není právo parkování na výše uvedené parcele č. 541/7.

* 1. plnit další povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

1. Povinnosti Nájemce:
   1. užívat pronajaté prostory dle článku č. I**.** této Smlouvy v rozsahu dohodnutém touto Smlouvou za dodržení základních technických parametrů stavební dokumentace objektu, jakými jsou zejména nosnost podlaží, požární zatížení a stanovené prostředí ve smyslu ČSN 33 2000-3,
   2. umožnit Pronajímateli vstup do prostor po předchozí domluvě za účelem provádění kontrol způsobu užívání předmětu nájmu a v případě havárie. Způsob provádění kontrol musí být volen tak, aby nerušil běžný provoz Nájemce.
   3. umožnit Pronajímateli přístup pronajatými nebytovými prostorami (chodbou) do kotelny, která je umístěna v zadní části objektu (viz příloha, místnost č. 63)
   4. počínat si s péčí řádného hospodáře ve vztahu k předmětu nájmu,
   5. Nájemce zajistí zabezpečení vnesených zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod, aby odpovídal stanoveným normám,
   6. zajistit si pojištěním nebo technickými opatřeními vnesená zařízení a materiál proti poškození či zcizení,
   7. na své vlastní náklady uzavřít a zachovávat v platnosti pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu s limitem plnění ve výši min. 5.000.000, - Kč za jednu pojistnou událost během pojistného období vztahující se i na poranění nebo usmrcení osob a škody na majetku, na odpovědnost za škody na pronajatých prostorech do výše 5.000.000,- Kč a na odpovědnost za následné finanční škody do výše 5.000.000, - Kč a předložit Pronajímateli doklad prokazující splnění této povinnosti na rok 2022 a v dalších letech tento doložit na vyžádání Pronajímatele.
   8. Strany výslovně prohlašují, že si mezi sebou ujednaly, že veškeré běžné opravy na předmětu nájmu, jako jsou zejména nové nátěry zábradlí, drobné opravy schodů, opravy plastových sedaček apod. bude na své náklady zajišťovat Nájemce.
   9. Nájemce je povinen bez odkladu oznamovat Pronajímateli potřebu případných jiných oprav pronajatých prostor, a případně vzniklé škody vzniklé na předmětu nájmu a jejich rozsah,
   10. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak protipožárními a bezpečnostními. Vzhledem k účelu, ke kterému slouží předmět nájmu, je Nájemce povinen dodržovat zejména veškeré požární, hygienické a bezpečnostní předpisy ve vztahu k návštěvníkům objektu. Nájemce se dále zavazuje neprodleně oznamovat Pronajímateli potřebu úprav nebo oprav pronajatých prostor souvisejících především s hygienickými, bezpečnostními a požárními předpisy.
   11. Nájemce je povinen provádět zákonné prohlídky a revize elektrických zařízení vnesených do pronajatých prostor, dále je povinen předložit doklady o provedených revizích, porušení těchto povinností se považuje za hrubé porušení této Smlouvy,
   12. nebude-li dohodnuto jinak, dnem skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli pronajaté prostory s tím, že budou vyklizeny a předány ve stavu, v jakém byly převzaty s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
   13. bez písemného souhlasu Pronajímatele neprovádět stavební úpravy nemovitostí ani pronajatých prostor,
   14. Nájemce smí společné prostory domu používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, prostor před budovou apod. musí zůstat trvale volné. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor, popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
   15. Nájemce je srozuměn s tím, že v pronajatých prostorách a v prostorách budovy je výslovně zakázáno skladovat nebezpečný a hořlavý materiál, chemikálie, jedy a ostatní nebezpečné a zakázané látky bez souhlasu Pronajímatele.
   16. hradit náklady spojené s nezbytnými opravami pronajatých prostor, dojde-li k jejich poškození, mimo případů havárie,
   17. dodržovat provozní řád budovy,
   18. dbát na to, aby nebyl nepřiměřeným způsobem narušován noční klid, zejména ve venkovním okolí pronajatých prostor,
   19. umožnit pronajímateli přístup pronajatými nebytovými prostorami (chodbou do kotelny, která je umístěna v zdaní části objektu (viz příloha č. 1.1, místnost 63)
   20. Při skončení nájmu Pronajatých prostor je Nájemce povinen Prostory vyprázdnit a vyklizené a čisté je odevzdat Pronajímateli se vším vybavením a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě zjištěných závad je Nájemce povinen vlastními náklady tyto závady odstranit, pokud toto Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn náklady na odstranění závad vyfakturovat Nájemci.

O odevzdání Pronajatých prostor bude pořízen zápis v Protokolu o předání a převzetí Prostor.

#### Cenová ujednání

**A: Nájemné**

1. Strany se podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách dohodly, že výše Nájemného je stanovena na částku **450.000,- Kč/rok** bez DPH, /slovy: čtyři sta padesát tisíc korun českých/ (dále jen „Nájemné“). Nájemné za jedno čtvrtletí je tedy 112.500,- Kč bez DPH, /slovy: jedno sto dvanáct tisíc pět set korun českých/. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem, se splatností 14 dnů ode dne doručení faktury Nájemci postupem dle čl. IV.2. K výše uvedenému nájemnému bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši, vždy dle aktuálně platného znění zákona.
2. Pronajímatel má právo Nájemné dle této Smlouvy každoročně navyšovat o 100 % míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Míra inflace je vyhlašována každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je vyhlašována. Zvýšení nájemného je účinné vždy k 1. dubnu kalendářního roku, v němž je míra inflace vyhlašována. Základem pro zvyšování nájemného je vždy Nájemné již zvýšené dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této Smlouvy. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o zvýšeném nájemném, a to nejpozději do 28.02. příslušného kalendářního roku, v němž má ke zvýšení nájemného dojít, jinak jeho právo na navýšení nájemného dle tohoto ustanovení zaniká.
3. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v předchozím odstavci nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou míru inflace nahradí (např. v případě přechodu české měny na měnu EUR indexem spotřebitelských cen Eurozóny - MUICP).

1. Nájemné není možné jednostranně zvýšit ani snížit jiným způsobem, než je uvedeno výše v této smlouvě. V důsledku indexace nemůže dojít ke snížení nájemného, záporná míra inflace se neuplatní.
2. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Platba nájmu dle bodu IV.A.1. bude placena Nájemcem na účet Pronajímatele, který je uveden v hlavičce této smlouvy, **VS je IČO Nájemce**.
4. Nájemce je povinen ohlásit Pronajímateli změnu registrace k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak Nájemce neučiní, bude Pronajímatel účtovat škody tímto neohlášením vzniklé.

**B: Služby**

1. Zabezpečení plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním pronajatých prostor dohodl Pronajímatel s Nájemcem takto:

* Vodné, stočné, úhrada za odběr elektřiny, tepla a vody a svoz komunálního odpadu bude Nájemce hradit přímo dodavatelům na základě příslušných smluv, které Nájemce uzavře přímo s dodavateli;
* Úklid pronajatých prostor a jejich základní údržbu zajišťuje Nájemce na svoje náklady a nebezpečí, pokud dále není stanoveno jinak.

#### Závěrečná ujednání

1. Právní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými právními předpisy.
2. Veškeré písemnosti (faktury, výzvy, oznámení apod.) se považují za doručené odesláním na e-mailovou adresu uvedenou v závěru této smlouvy. Pokud nebude zpráva doručena dříve, tak se za den doručení považuje 3. den po odeslání e-mailové zprávy ze schránky odesílatele. To neplatí v případě písemností obsahujících právní jednání směřující ke změně či zániku závazku z této Smlouvy. Tato právní jednání budou učiněna v písemné formě, a to buď (i) v listinné podobě, opatřené vlastnoručním podpisem jednajícího, a prokazatelně odeslané doporučeným dopisem nebo osobně předané druhé smluvní straně nebo (ii) v elektronické podobě, opatřené elektronickým podpisem jednajícího minimálně na úrovni uznávaného elektronického podpisu dle § 6 zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce (zákon č. 297/2016 Sb., v platném znění) a prokazatelně odeslané do datové schránky druhé smluvní strany. Pro doručování těchto právních jednání prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se použije domněnka doby dojití dle § 573 občanského zákoníku, tj. doručení právního jednání do sféry příjemce.
3. Kontaktní osoba Nájemce i Pronajímatele se považuje za osobu pověřenou komunikací a zajišťováním veškerých povinností vyplývajících z této Smlouvy.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti a dnem jejího podpisu oběma účastníky Smlouvy a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Smlouvu v registru smluv uveřejní nájemce.
5. Uzavření smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání bylo schváleno Radou města Milevska dne 6.11.2021, usnesením č. 411/21.
6. Práva a povinnosti smluvních stran sjednané touto Smlouvou přecházejí na právní nástupce smluvních stran, pokud to obecně závazné předpisy nevylučují, a to i v případě změny Nájemce nemovitostí.
7. Účastníci této Smlouvy shodně prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a byla podepsána nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Ve věcech týkajících se této Smlouvy jsou za smluvní strany oprávněny jednat následující osoby:

za Pronajímatele:

* + jméno a příjmení:
  + e-mail:
  + tel.:

za Nájemce:

* + jméno a příjmení: Mgr. Alena Dostálová, DiS
  + e-mail: epodatelna@milevsko-mesto.cz
  + tel.: 382 503 229

V Milevsku, dne 13.12.2021

………………………………… ………………………………..

**Luwex, a.s. Město Milevsko**

Ing. Miloslav Mácha Ing. Ivan Radosta

*/místopředseda představenstva/ /starosta/*

…………………………………

**Luwex, a.s.**

Felix Gill

*/člen představenstva/*

*Přílohy:*

* 1. *Půdorysný výkres Pronajatých prostor*
  2. *Výpis z obchodního rejstříku Pronajímatele*
  3. *LV č. 2880*