

Smlouva

o nájmu prostor sloužících pro podnikání č. 2021002187

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

Dále uvedeného dne měsíce a roku uzavřeli účastníci dle svého prohlášení plně svéprávní:

- 1. Sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace,**
se sídlem: F.A.Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice,
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr., vložka 617, jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Novák, ředitel organizace
IČ: 281 50 244
DIČ: CZ281 50 244
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Č. účtu: [REDAKCE]
(dále též jako „pronajímatel“)

a

- 2. DELIKOMAT s.r.o.**
se sídlem Modřice, U Vlečky 843, PSČ: 664 42
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. C, vložka 20361,
IČ: 63475260
DIČ: CZ63475260
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Č. účtu: [REDAKCE]
Jednatel: Ing. Vilém Řezáčem, jednatel a Jiřím Markem, zmocněncem
osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních: Josef Luksch, funkce: obch.reprezentant
(dále jen „nájemce“)

tuto:

Smlouvu o nájmu prostor sloužících pro podnikání

Čl. I.

Obecná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřena na základě zřizovací listiny a příslušných předávacích protokolů práva k hospodaření včetně práva k uzavírání nájemních smluv, mimo jiné nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, k.ú. České Budějovice 2 na LV č. 1 a označených tam jako parcela parc. č. 1635/9 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 723 m² a budova č.p. 1216 – objekt občanské vybavenosti nacházející se na parcele parc. č. 1635/9 – dále jen „Sportovní hala“.
2. Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil po dohodě s nájemcem tři samostatná místa o výměře každého z míst 1 m² (pro umístění 3 ks automatů) v části budovy, která jsou vyznačena na schématickém plánu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a je označen jako **příloha č. 1**. Tyto prostory se pro účely této smlouvy dále nazývají jen „předmět nájmu“.
3. Pronajímatel má zájem pronajímat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout.

4. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá nájemci „předmět nájmu“ a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu „předmět nájmu“ v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

ČL. II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od **1.12.2021**

Čl. III.

Nájemné, služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí 12 000 Kč, (slovy: dvanáctisíckorun), pro rok 2021 je nájemné včetně paušálních služeb stanoveno ve výši 1/12 ročního nájemného tj. 1.000 Kč a 1/12 paušálních služeb tj. 242 Kč.
2. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Níže uvedené služby jsou součástí předmětu nájmu a jsou součástí nájemného, které zabezpečuje pronajímatel na své náklady:
 - dodávka tepla
 - úklid a likvidace odpadků
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno (tyto služby nejsou součástí ceny nájmu):
 - dodávky elektrické energie
 - dodávky vody

Nájemce je povinen služby poskytnuté pronajímatelem hradit spolu s nájemným. Roční paušální poplatek za poskytnuté služby činí 2 900 Kč za rok (slovy: dvatisícdevětsetkorun).

4. Nájemné spolu s paušálními službami je splatné v pololetních splátkách vždy k 28. dni prvního měsíce v pololetí ve výši jedné poloviny ročního nájemného a poloviny paušálních služeb na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Pro případ, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, uhradí nájemce alikvótní výši nájemného a paušálních služeb (účtován bude vždy celý započatý měsíc). Nájemné za rok 2021 je splatné na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu.
5. K nájemnému a platbě za služby spojené s užíváním nebytových prostor je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.
6. Pronajímatel je oprávněn nájemné včetně paušálních služeb jednostranně zvýšit a to takto: Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1. 1. příslušného roku jednostranně zvýšit nájemné včetně paušálních služeb o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo pronajímateli pro příslušný rok zaniká.

IV.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu, a to dne 1.12.2021 O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu a místo umístění.

Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem, dispozicí i vybavením a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

V. Skončení nájmu

1. Tato smlouva končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran nebo
 - b) okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
 - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení k jeho vlastnímu návrhu nebo bude u nájemce zjištěn úpadek v rámci insolvenčního řízení
 - nájemce bez souhlasu pronajímatele: podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
 - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1., 2. této smlouvy (provozování neschváleného podnikání v předmětu nájmu a nabídka neodsouhlaseného sortimentu zboží)
 - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc či v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
 - c) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.
2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.
4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VI. Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu k provozování následujícího podnikání: **provozování prodejních automatů**
2. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení způsobu užití předmětu nájmu bude toto považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžitého odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do pronájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

VII. Stavební úpravy, instalace, reklamy

1. Pronajímatel nedává souhlas k provádění stavebních úprav.

2. Nájemce má právo umístit se souhlasem pronajímatele na své náklady v pronajatých prostorách či na plochách pronajímatele reklamní prostředky. Rozsah reklamních prostředků, jejich estetické a technické provedení musí být schváleno pronajímatelem.

VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn taktéž k užívání společných prostor umožňujících vstup a přístup do pronajatých prostor a to v provozní době Sportovní haly
7. Pronajímatel je oprávněn kdykoli po předchozím upozornění, vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu. Při mimořádných událostech, jako jsou havárie technologií, povodně, požáry či jiné mimořádné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ihned bez předchozího upozornění.
8. Jakékoli změny na předmětu nájmu (zejména stavební činnost či úpravy podléhající ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/) je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
10. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat si veškerá nezbytná povolení či podobné dokumenty nutné k provozování prodejních automatů v předmětu nájmu.
12. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v předmětu nájmu. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
14. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb.
16. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.

17. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.
18. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.
19. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
20. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy účinnost ust. § 2315 NOZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.
21. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.
22. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech nájemce či třetích osob, vnesených či umístěných v předmětu nájmu.
23. Nájemce je povinen před umístěním prodejních automatů do předmětu nájmu nechat odsouhlasit od pronajímatele estetický vzhled těchto prodejních automatů a jejich přesné umístění.
24. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele přemísťovat prodejní automaty mimo vymezené místo předmětu nájmu.
25. Nájemce nese veškerou odpovědnost za obsah a kvalitu prodáváného sortimentu, jakož odpovědnost daňovou, popř. jinou odvodní povinnost s provozem prodejních automatů spojenou, či v budoucnu vyvstalou.

IX.

Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.
2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
 - změni účel využití pronajímaného předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele

- bez souhlasu pronajímatele podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části

je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne, kdy pronajímatel uplatní u nájemce právo na její zaplacení.

3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce je pak povinen na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Smluvní pokuty jsou splatné do 14 dnů ode dne, kdy oprávněná smluvní strana uplatní u povinné smluvní strany nárok na její zaplacení.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Záměr nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu České Budějovice od 30. 9. 2021 do 15. 10. 2021.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dva výtisky. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků.

V Českých Budějovicích dne 1.12.2021

.....
Přílohy



ni
ovice,
ice
ce
(1)
vice
B150244

- 1) Schématický plánec umístění předmětu nájmu
 - 2) Potvrzení o bezdlužnosti nájemce
- 