

# Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.

*Smluvní strany*

## **Obchodní společnost**

### **Galerie Dvořák, a.s.**

se sídlem Tábor, Vožická 2604, PSČ 390 02

jednající p. Karlem Dvořákem, prokuristou

IČ: 26027801

DIČ: CZ26027801

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXXXXX, X.X., X.XXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých  
Budějovicích v oddílu B, vložka 1120

jako *pronajímatel*

*a*

## **Město Tábor**

Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

IČ: 00253014

DIČ: CZ00253014

bankovní spojení: ČS a.s., Tábor X.XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené Ing. Jiřím Fišerem, starostou města

jako *nájemce*

**I.**

### ***preambule***

1/ Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem souboru nemovitostí v areálu Hradu Kotnov, a to:

- areálu Hradu Kotnov na pozemku p.č. 237/9, objekt bez čp/če jiná st.

- parc.č. 237/9 o výměře 204 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,

vše v k. ú. Tábor, obec Tábor, zapsané na LV č. 9839 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

2/ V souladu s §9 odst. 4 zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči pronajímatel tímto uvědomuje nájemce, že Hrad Kotnov je národní kulturní památkou rejstříkové číslo 5310 v ÚSKP na území Městské památkové rezervace Tábor.

**II.**

### ***předmět nájmu***

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené nebytové prostory

1/ kancelář o výměře cca 20 m<sup>2</sup> nacházející se v administrativním objektu v areálu Hradu Kotnov.

2/ Obě strany prohlašují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k níže uvedenému účelu užívání a že zařízení výše specifikované je úplné a plně funkční.

### III. *doba nájmu*

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.1.2013 do 31.12.2014.**

### IV. *výše nájemného*

1/ Obě strany dále prohlašují, že nájemné podle čl. II. bodu 2/ bylo stanoveno vzájemnou dohodou a činí 2 289,42 Kč měsíčně, najímané plochy nebytového prostoru. Celková výše ročního nájemného činí částku ve výši **27 473 Kč včetně DPH.**

2/ Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

3/ V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem nebytového prostoru.

4/ Výši nájemného lze každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1.1.2014) 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 každoroční úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Každoroční úpravy nájemného jsou platné vždy od 1. ledna každého kalendářního roku. 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.

### V. *splatnost nájemného*

1/ Nájemné za každé období nájmu nebytových prostor ve výši 27 473,- Kč včetně DPH je splatné dopředu, a to nejpozději vždy do 31.3. každého daného roku pronájmu, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dní.

2/ Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem dle vystavené faktury.

3/ Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

## VI.

### *účel nájmu*

1/ Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání předmětného nebytového prostoru u pronájmu jako kanceláře.

2/ Jelikož se jedná o nájem sjednaný k účelu podnikání, zavazuje se nájemce v předmětném nebytovém prostoru provozovat tyto živnosti obsažené v jeho předmětu podnikání:

- obchodní činnost nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb
- poskytování technických služeb
- průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu

3/ Nájemce je oprávněn podnajívat nebytové prostory pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

4/ Obě strany souhlasí s tím, že v případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.

## VII.

### *služby spojené s nájmem*

1/ Nájemce se zavazuje hradit veškeré poplatky spojené s:

- dodávkou elektrické energie,
- odvodem srážkových vod
- užíváním EPS a EZS
- dodávkou tepla
- správa a údržba objektu

2/ Cena za dodávku tepla bude přeúčtována dle skutečné spotřeby na zásobníku odečtu z podružného měřidla. Cena za dodávku elektrické energie bude účtována dle skutečné spotřeby na základě odečtu z podružného měřidla. Zbývající poskytované služby jsou účtovány podle poměru podlahové plochy.

3/ Nájemce zajišťuje sám a na vlastní náklady úklid pronajatých nebytových prostor.

4/ Pronajímatel poskytne nájemci možnost užívání sociálního zařízení pro zaměstnance nájemce v rámci administrativního objektu v areálu Hradu Kotnov. Spotřeba vody bude hrazena nájemcem měsíčně, a to paušální platbou odpovídající spotřebě ve výši 2,5 m<sup>3</sup> vody na osobu na základě faktury vystavené pronajímatelem se 14 denní splatností.

## VIII.

### *práva a povinnosti nájemce a pronajímatele*

1/ Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem v nebytovém prostoru veškerou drobnou údržbu a opravy nebytového prostoru a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví §5 a §6 vyhl. č. 258/1995 Sb., když pro tento případ sjednává se analogie uvedené vyhlášky.

2/ Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větší údržby a oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

3/ Nájemce se dále zavazuje počínat si v pronajatém nebytovém prostoru tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

4/ Nájemce není oprávněn provádět v pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5/ Pronajímatel 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 nebytového prostoru, tj. zejména vybavení prostorů hasicími přístroji.

6/ Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem nemovitosti v areálu Hradu Kotnov 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.

## IX.

### *ukončení nájmu*

1/ Doba nájmu končí uplynutím sjednané doby, tedy dnem 31.12.2014.

2/ Smluvní strany se dohodly, že během trvání této nájemní smlouvy nelze nájemní vztah během prvního roku trvání nájemního vztahu ukončit výpovědí jedné ze smluvních stran.

3/ Během dalšího trvání nájemního vztahu platí pro skončení nájmu příslušná zákonná ustanovení, tedy zejména ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

4/ Platnost a účinnost této smlouvy lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

5/ Pro vyklizení nebytového prostoru se pak použije ustanovení §13 zákona č.116/1990 Sb., tzn. že po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nemovitost ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## X.

### *správce objektu*

Pronajímatel prohlašuje, že bude po celou dobu platnosti smlouvy vykonávat povinnosti správce prostor, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso plateb za případné služby, poskytování služeb, spojených s nájmem nebytových prostor, zajišťování oprav a údržby nebytového prostoru nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.

XI.

***souhlas rady města s nájmem***

Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 2214/40/12 dne 15. října 2012.

XII.

***závěrečná ustanovení***

Pronajímatel prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností nájemce 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.

Pronajímatel bere na vědomí úmysl a cíl nájemce vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.

S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. v platném znění (o svobodném přístupu k informacím) a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. v platném znění (o ochraně osobních údajů) pronajímatel předem výslovně souhlasí se zpracováním jeho firemních údajů nájemcem, pouze pro interní potřebu nájemce. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou.

Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být tato smlouva posuzována jako neplatná, považuje se takové ustanovení za samostatné a tato smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala. Obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle obou stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne 19.10.2012

V Táboře dne 19.10.2012

-----  
Karel Dvořák  
Galerie Dvořák, a.s.

-----  
Ing. Jiří Fišer  
Město Tábor

Dnešního dne, měsíce a roku se níže uvedené Smluvní strany

**Galerie Dvořák, a.s.**

IČ: 26027801, DIČ: CZ26027801

se sídlem Vožická 2604, Tábor, PSČ: 390 02

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1120

jednající panem Karlem Dvořákem, předsedou představenstva

jako *pr o n a j í m a t e l*

**a**

**Město Tábor**

IČ: 00253014

Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

zastoupené Ing. Jiřím Fišerem, starostou města

jako *n á j e m c e*

společně dále v textu této Smlouvy uváděni také jako „**Smluvní strany**“

se na základě úplného vzájemného souhlasu o všech níže uvedených ustanoveních a

s úmyslem být Smlouvou právně vázány

dohodly na tomto

**dodatku č. 1**

ke smlouvě o nájmu uzavřené dne 19. 10. 2012

(dále v textu této smlouvy uváděna pouze jako „**Smlouva**“) takto:

**1.**

Smluvní strany spolu dne 19. 10. 2012 uzavřely nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem prostor sloužících podnikání – místnost o velikosti cca 20 m<sup>2</sup> v budově bez č.p., jež je součástí pozemku parc. č. 237/9 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m<sup>2</sup>, v rámci areálu Hradu Kotnov, v k. ú. Tábor, obec Tábor, zapsané na LV č. 9839 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

**2.**

Smluvní strany se dohodly na změně nájemní smlouvy tak, že článek III. se ruší a nahrazuje takto:

*Obě smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2016. Na základě dohody stran se smlouva za stejných podmínek automaticky obnovuje na dobu dalšího jednoho roku, pokud nejpozději 3 měsíce před uplynutím platnosti*

*smlouvy jedna ze smluvních stran písemně neoznámí straně druhé, že nemá zájem na jejím dalším pokračování. Takto lze smlouvu obnovit nejvýše pětkrát.*

### 3.

1. Nájemce prohlašuje, že uzavření tohoto dodatku schválila podle § 102 písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění Rada města Tábora usnesením č. 4523/77/14 ze dne 22. září 2014 Toto prohlášení se činí podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona
2. Pronajímatel prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností nájemce 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. Pronajímatel bere na vědomí úmysl a cíl nájemce vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti. S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů pronajímatel předem výslovně souhlasí se zpracováním svých osobních údajů nájemcem. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřních potřeb nájemce a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti. Výslovně je nájemci za tímto účelem konstatován souhlas pronajímatele s možným zpřístupněním či zveřejněním celého tohoto dodatku v jeho plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s tímto dodatkem souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb.

### 4.

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy ze dne 19. 10. 2012 zůstávají beze změn v platnosti.
2. Tento Dodatek č. 1 je nedílnou součástí Nájemní smlouvy ze dne 19. 10. 2012. Platnosti nabývá dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti pak dnem 1. 1. 2015.
3. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními nového občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními nového občanského zákoníku.
4. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
6. Dodatek č. 1 je vyhotoven ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. 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 23.11.2014

Táboře dne 30.9.2014

Galerie Dvořák a.s.

Město Tábor