

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ A POZEMKŮ č. 40-172/22

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“),

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Vimperk

Se sídlem: Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk
IČO: 002 50 805
DIČ: CZ00250805, plátce DPH
Zástupce: Ing. Jaroslava Martanová, starostka
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., č. ú. 19-722281/0100

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Městské služby Vimperk, s. r. o.

Se sídlem: Steinbrenerova 6/2, 385 01 Vimperk
IČO: 260 15 391
DIČ: CZ26015391, plátce DPH
Zástupce: Bc. Miroslav Chval, jednatel
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a. s., č. ú. 217364892/0300

(dále jako „**Nájemce**“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

- 1.1. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že dne 31.07.2008 uzavřeli Smlouvu a nájmu nebytových prostor, (dále jen „**Předchozí nájemní smlouva**“), a k ní Dodatek č. 1 ze dne 01.03.2021, (dále jen „**Dodatek č. 1**“).
- 1.2. Smluvní strany se rozhodly uzavřít tuto Smlouvu z důvodu změny v předmětu nájmu a dalších podmínek nájmu. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že předmět nájmu dle Předchozí nájemní smlouvy (ve znění před uzavřením Dodatku č. 1), tj. prostory sloužící podnikání o výměře 425,24 m² v budově č.p. 612 na adrese Podzámčí, postavené na pozemku p. č. 1777/5, prostor č. 17 a 18 na pozemku p.č. 1777/9, prostor č. 4, to vše s jednotným označením jednotky č. 302, vše k.ú. Vimperk, Nájemce protokolárně vrátil Pronajímateli ke dni 30.04.2022.
- 1.3. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že Nájemce v předmětu nájmu dle Předchozí nájemní smlouvy (ve znění před uzavřením Dodatku č. 1) realizoval technické zhodnocení předmětu nájmu (tj. skladů na adrese Podzámčí 612 ve Vimperku) ve výši **557.931,43 Kč** (stav ke dni 30.04.2022). Pronajímatel tímto uznává co do důvodu a výše svůj závazek vůči Nájemci ve výši 557.931,43 Kč jako peněžitou náhradu za technické zhodnocení popsané v předchozí větě.
- 1.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že Nájemce doposud vynaložil významné náklady na technické zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu odst. 2.1. této Smlouvy, proto tato skutečnost bude zohledněna ve výši nájemného za dobu trvání nájmu od 01.08.2022 do 31.12.2024 (viz odst. 3.1. této Smlouvy).
- 1.5. Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví tyto nemovitosti:
 - a) pozemek parc. č. **931/1**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.597 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti **čp. 259**;

- b) pozemek parc. č. **931/2**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 284 m², jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování **bez čp./če**;
 - c) pozemek parc. č. **936/14**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 552 m², na kterém stojí stavba pro výrobu a skladování **bez čp./če**;
 - d) pozemek parc. č. **936/16**, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 136 m²;
 - e) pozemek parc. č. **936/17**, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 3 m²; a
 - f) pozemek parc. č. **936/18**, ostatní plocha – manipulační plocha, o výměře 3 m²;
- vše v k. ú. a obec **Vimperk**, (dále jen „**Nemovitosti**“), zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci veškeré Nemovitosti uvedené v odst. 1.5. této Smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, (dále jen „**Předmět nájmu**“), k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. III. této Smlouvy. Zákres Nemovitostí v katastrální mapě s vyznačeným Předmětem nájmu tvoří **Přílohu č. 1**.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav Předmětu nájmu a v tomto stavu jej tímto přebírá dnem podpisu této Smlouvy do užívání. Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu přenechává Nájemci i vnitřní vybavení a zařízení.
- 2.3. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem podnikání, tj. jako zázemí při provozování podnikatelské činnosti Nájemce. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k tomuto účelu.

III. NÁJEMNÉ

- 3.1. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **1,- Kč za každý i započatý kalendářní rok v období od 01.08.2022 do 31.12.2024**, se splatností k 31.12. daného roku.
- 3.2. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce dále zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **100.000,- Kč/rok**, (dále jen „**Nájemné**“), **v období počínaje od 01.01.2025**.
- 3.3. Smluvní strany dále dohodly, že pohledávka Pronajímatele na úhradu Nájemného za období 01.01.2025 až 31.12.2030, tedy v celkové výši **600.000,- Kč** se započtou vůči pohledávce Nájemce na náhradu za technické zhodnocení ve smyslu odst. 1.3. této Smlouvy ve výši **557.931,43 Kč**. Tímto zápočtem vzájemné pohledávky zaniknou v rozsahu **557.931,43 Kč**, v němž se navzájem kryjí, a Nájemce se zavazuje uhradit část Nájemného za rok 2030 ve výši **42.068,57 Kč** se splatností k 31.12.2030.
- 3.4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemné bude hrazeno v ročních splátkách se splatností vždy k 31.12. příslušného kalendářního roku, za které se Nájemné hradí, na účet Pronajímatele č. ú. 19-722281/0100, v.s. 2240040172.
- 3.5. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2031 každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámenou Českým statistickým úřadem (popř. jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení Nájemného provede Pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným připsáním doručeným Nájemci do 31. ledna, popř. bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena.
- 3.6. Nájemce je povinen si sám zajistit plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (služby): tj. zejména dodávku vody, odvádění odpadních vod (včetně srážkových), dodávku elektrické energie a vytápění budov a ohřev vody.

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to od **01.08.2022**.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.
- 5.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu po dobu trvání nájmu a poté až do jeho předání Pronajímateli řádně udržovat v souladu s účelem, za kterým mu byl Pronajímatelem Předmět nájmu přenechán do užívání. Z důvodu, že pronajaté nemovitosti tvoří ucelený oplocený areál, je povinností Nájemce jej v době pracovního klidu uzamykat a zajistit, aby nedocházelo ke vstupu nepovolaných osob na pronajaté nemovitosti.
- 5.4. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmět nájmu a jeho vybavení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení užíval řádně, určí mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena.
- 5.5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu, jak jsou definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a dále veškeré jiné opravy v Předmětu nájmu.
- 5.6. V případě provádění oprav a údržby Předmětu nájmu Pronajímatelem se Nájemce zavazuje strpět po dobu nezbytně nutnou přechodné omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 5.7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce odpovídá i za případné nároky, které by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu mohly třetí osoby uplatnit vůči Pronajímateli. Nájemce tudíž odpovídá za veškeré škody, které v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu vzniknou Pronajímateli či třetím osobám. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad Nájemce v případě, že tak Nájemce neučiní na výzvu Pronajímatele.
- 5.8. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů, poškození nebo závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, která brání obvyklému užívání Předmětu nájmu. Jedná-li se o poškození či závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, jež je třeba odstranit bez prodlení odstranit, oznámí to Nájemce Pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Při porušení povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat Předmět nájmu řádným způsobem.
- 5.9. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných plynových a elektrických spotřebičů a udržovat je v řádném stavu. Nezajistí-li Nájemce tyto revize a kontroly, je Pronajímatel oprávněn je zajistit na náklady Nájemce. V případě zjištění závady na spotřebiči se zavazuje Nájemce zajistit odstranění závady nebo výměnu spotřebiče, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě sedmi (7) dnů od takového zjištění.
- 5.10. Stavební práce, investice a jiné podstatné změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 5.11. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů v Předmětu nájmu.

- 5.12. Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímatele umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu stavu Předmětu nájmu, odečet spotřebovaných energií či odstranění havárií a jejich následků v Předmětu nájmu.
- 5.13. Pojištění provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení (tj. proti živelní pohromě, vloupání a krádeži) je odpovědností Nájemce.

VI. SKONČENÍ NÁJMU

- 6.1. Tato Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 6.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 6 měsíců, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez jeho udání.
- 6.3. Výpovědní doba počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
- 6.4. Poruší-li smluvní strana svou povinnost zvláště závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé smluvní straně, je druhá smluvní strana oprávněna ukončit nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby, zejména:
 - a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu v rozporu s odst. 2.3. této Smlouvy;
 - b) je-li Nájemce po dobu delší než dva (3) měsíce v prodlení s placením Nájemného;
 - c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 5.2. této Smlouvy;
 - d) neuposlechne-li Nájemce Pronajímatelovy výzvy v rozporu s odst. 5.4. této Smlouvy; a
 - e) provede-li Nájemce stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu. O předání/převzetí bude sepsán písemný protokol. Ohledně skončení nájmu Předmětu nájmu se uplatní ust. § 2220, § 2292 a § 2294 OZ obdobně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Smluvní strany sjednávají, že Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 31.07.2008 se ke dni 31.07.2022 zrušuje. Městská správa domů, s. r. o. vystaví za Pronajímatele Nájemci doklad s vyčíslením nájemného za období od 01.05.2022 do 31.07.2022 dle podmínek Předchozí nájemní smlouvy uvedené v odstavci 1.1. této Smlouvy a s termínem jeho splatnosti.
- 7.2. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí Občanským zákoníkem.
- 7.3. Tato Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Dodatku není zapotřebí v případě změny výše Nájemného v důsledku inflace (odst. 3.5. výše).
- 7.4. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží správce nemovitostí města Vimperk – společnost Městská správa domů s. r. o.
- 7.5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, přičemž uveřejnění zajistí Pronajímatel.

- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.7. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Vimperk č. 648 ze dne 25.07.2022.
- 7.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Zákres v katastrální mapě

Pronajímatel:

Nájemce:

Ve Vimperku dne 28.07.2022

Ve Vimperku dne 28.07.2022

.....
Město Vimperk

Ing. Jaroslava Martanová, v. r.
starostka

.....
Městské služby Vimperk, s. r. o.

Bc. Miroslav Chval, v. r.
jednatel