



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání **podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (OZ)**

Smluvní strany

Město Tábor

IČO: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Martinem Maredou, místostarostou města

jako *pronajímatel*

a

Iveta Vrtišková

IČO: 68545690

není plátce DPH

se sídlem: Harantova 2545/51, 390 02 Tábor

bankovní spojení: xxx xxxxx, x.x.

č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako *nájemce*

I.

preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 195 o výměře 584 m² v k. ú. Tábor, jehož součástí je budova č. p. 140, ulice Koželužská v Táboře, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.
2. V souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči pronajímatel tímto uvědomuje nájemce, že budova č. p. 140 je kulturní památkou rejstříkové číslo 03-5306 na území Městské památkové rezervace Tábor.

II.
předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory v II. nadzemním podlaží a v podkroví budovy uvedené ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru sloužícího podnikání</i>	<i>podlahová plocha</i>
masérna 2.25	23,20 m ²
kancelář 2.26	22,30 m ²
kancelář 2.27	29,80 m ²
kancelář 2.28	17,70 m ²
kancelář 2.29	12,70 m ²
kanceláře 3.13. (podkroví)	25,00 m ²
kuchyňka 2.24	5,00 m ²
WC ženy + předsíň	4,60 m ²
WC muži + předsíň	2,40 m ²
úklidová komora (podkroví)	1,20 m ²
WC ženy + předsíň (podkroví)	4,10 m ²
pavlač	22,40 m ²
celkem	170,40 m²

Součástí a příslušenstvím prostoru je:

- kuchyňská linka	1x	- výlevka	1x
- průtokový ohřívač vody	1x	- bojler	1x
- WC	2x	- hasicí přístroj	1x
- umyvadlo + baterie	2x	- zářivky	

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Smluvní strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.
4. Ohledně předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku jeho předání. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami.

III.
doba nájmu

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 2. 10. 2022 do 1. 10. 2029** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

IV.

výše nájemného

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce a činí **90 000 Kč ročně**. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.
2. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem prostoru sloužícího podnikání.
3. Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2024) 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, a to za podmínky, že průměrná roční míra inflace bude činit minimálně 2,5 %. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude platná vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém k úpravě výše nájemného dojde. 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.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru. Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž smluvní strany souhlasí.

V.

splatnost nájemného

1. Nájemné za období od 2. 10. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 22 438 Kč je splatné do 15. 10. 2022.
Od 1. 1. 2023 je nájemné splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, vždy do 5. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši 1/4 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000172.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.

VI.

účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu Centrum REGENERACE (prodej bylinných přípravků, éterických olejů, přírodních potravinových doplňků, knih, pořádání přednášek, příměstských táborů, kurzů zpívání pro děti i dospělé, diagnostického a psychologického poradenství, provozování masáží). Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2. Smluvní strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání: 1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: a) Velkoobchod a maloobchod, b) Zprostředkování obchodu a služeb, c) Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, d) Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, e) Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení včetně lektorské činnosti, f) Poskytování služeb osobního charakteru a pro osobní hygienu, g) Poskytování služeb pro rodinu a domácnost, h) Diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky, i) Výroba textilií, textilních výrobků, oděvů a oděvních doplňků, j) Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků, k) Výroba stavebních hmot, porcelánových, keramických a sádrových výrobků, l) Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce, 2. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž tato smlouva musí mít písemnou formu. Účel smlouvy o zřízení užívacího práva třetí osobě musí být v souladu s touto smlouvou. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemce a zakládá pronajímateli právo smlouvu vypovědět i před uplynutím nájmu. Užívací právo končí nejpozději společně s nájmem. Ke dni podpisu této smlouvy souhlasí pronajímatel s podnájmem předmětu nájmu panu Vladimírovi Bílému, se sídlem Radimovice u Tábora 1, 391 31, IČO: 62546911 za účelem provozování masáží.

VII.

služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci *dobavku plynu, dobavku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod* a umožnit *odběr elektrické energie* prostřednictvím zařízení pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb a vyúčtování:
 - a) Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené služby čtvrtletními zálohami ve výši **30 000 Kč** (z toho 22 000 Kč na dobavku plynu, 1 200 Kč na dobavku studené vody a odvod odpadních a srážkových vod, 6 800 Kč na dobavku elektrické energie) na účet č. **6015-0701427349/0800**, a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné.
 - b) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění dobavky *plynu*, a to podle vyhlášky č. 405/2015 Sb., o způsobu dělení nákladů za dobavku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie.

- c) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění přívodu *elektrické energie* do pronajatého prostoru
- pevná složka (plat za příkon a plat za dodávku elektřiny) - ve výši 1/4 celkových nákladů
 - pohyblivá složka (ostatní platby)
 - na základě spotřeby zjištěné dle odečtu podružného elektroměru v pronajatém prostoru včetně všech k ní příslušných plateb
 - ve výši 1/6 spotřeby zjištěné dle odečtu podružného elektroměru v kotelně včetně všech k ní příslušných plateb
 - ve výši 1/4 celkových nákladů na dodávku elektrické energie do společných prostor (zádveří, hala, schodiště) po odečtení stavu všech podružných elektroměrů.
- d) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění dodávky *studené vody* do vypůjčeného prostoru a *odvod odpadních vod*
- pevná složka (stálá platba podle hodnoty průtoku vodoměru) - ve výši 1/6 celkových nákladů
 - pohyblivá složka - ve výši 1/4 celkových nákladů na vodné a stočné dle odečtu podružného vodoměru.
- e) Vyúčtování nákladů za *odvod srážkových vod* vychází z podílu užívaných ploch na celkové ploše, ze které je odváděna srážková voda.
- f) Pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat vždy do 30 dnů od obdržení faktury od jednotlivých dodavatelů služeb a přeplatek vrátit nájemci do 30 dnů. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 30 dnů od obdržení vyúčtování.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády.
2. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele.
4. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
5. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v budově uvedené ve čl. I. této smlouvy žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět žádné změny ani na systému vytápění pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele.

6. Nájemce 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 pronajatého prostoru sloužícího podnikání.
7. Nájemce je oprávněn spolu s dalšími uživateli prostor v budově č. p. 140 (ke dni podpisu této smlouvy 1. Jóga v denním životě Tábor, z.s., 2. APLA Jižní Čechy, z.ú., 3. ANA, z.ú.) užívat společné prostory v budově tj. zádveří, halu, schodiště, chodbu a atrium (společné užívání s galerií). Nájemce se zavazuje k provádění úklidu společných prostor v budově, a to v intervalu dle dohody s ostatními uživateli prostor v budově č. p. 140.
8. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem předmět nájmu pro případ škody způsobené živelní událostí (požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, povodeň, záplava, vichřice, krupobití, pád stromů/stožárů/jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, pád nebo sesuv lavin, sesuv nebo zřícení půdy/skal/zemin, zemětřesení, vodovodní škody, náraz dopravního prostředku, aerodynamický třesk, kouř, nepřímý úder blesku, atmosférické srážky, zpětné vystoupení vody z kanalizace) a dále proti škodám pro případ odcizení a vandalismu (úmyslné poškození a úmyslné zničení) vč. poškození malbami, nástřiky nebo polepením.
9. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. zejména změny sídla, statutárního zástupce či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.
10. Smluvní strany se dohodly, že nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor k podnikání slouží, může nájemce převést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
11. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy, ve kterém se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce se zavazuje obstarat si za tímto účelem vlastním nákladem veškerá příslušná povolení dotčených orgánů, zejména příslušného stavebního úřadu a odpovídá za zaplacení veškerých pokut uložených jemu nebo pronajímateli za jejich nedovolené umístění. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje znamení, kterými budovu opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že znamení odstraní a nemovitost uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.
12. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem ve smyslu ust. § 2315 OZ.
13. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.

IX.

ukončení nájmu

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
2. Nájem lze dále vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 OZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 OZ.
3. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemce považuje mimo jiné i nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 4., ve čl. VIII. bodech 3., 5. a 10. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokole s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

X.

prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3686/71/2022 dne 11. 7. 2022 záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění zveřejněn v době od 15. 7. 2022 do 12. 9. 2022. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 3853/74/2022 ze dne 12. 9. 2022.

XI.

poskytování informací

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele 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.
2. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.
3. Informace o zpracování osobních údajů je možno nalézt na oficiálních webových stránkách města (<http://taborcz.eu/gdpr/ds-3081/p1=75246>) nebo v písemné podobě na podatelkách Městského úřadu (Žižkovo nám. 2/2, Husovo nám. 2938).
4. Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, je platná ode dne podpisu smluvními stranami a účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že správci registru smluv zašle smlouvu k uveřejnění pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

XII.

závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.
4. 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

V Táboře dne

za pronajímatele

nájemce