

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřená podle §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku

Smluvní strany:

Karel Dvořák

rodné číslo: xxxxxxxxxxxx

bytem Hradební 3121, 390 01 Tábor

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx xxxx xxxxx xxxxxxxxxxxx, x.x., x. xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

jako *pronajímatel*

a

Město Tábor

IČ: 002 53 014

Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: xx x.x., xxxxx x.xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupené Ing. Jiřím Fišerem, starostou města

jako *nájemce*

I.

preambule

1. Pronajímatel je mimo jiné výlučným vlastníkem souboru nemovitostí v areálu Hradu Kotnov, a to pozemků parc. č. 237/3 o výměře 1.090 m², zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. 237/10 o výměře 180 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Tábor, obec Tábor, zapsané na LV č. 11977 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, jejichž součástí je mimo jiné i budova č. p. 3121 na pozemku parc. č. 237/3 a budova bez č.p. na pozemku parc. č. 237/10. Adresa Hradu Kotnov je Hradební 3121, 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

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže specifikované prostory sloužící podnikání v přízemí budovy č.p. 3121 v areálu Hradu Kotnov uvedené v bodě I. této smlouvy, a to sloupovou síň s klenutými stropy o výměře 340 m² (dále jen „*pronajatý prostor*“).
Součástí a příslušenstvím pronajatého prostoru jsou:
 - sádkartonové interiérové výstavní plochy,
 - zabezpečovací signalizace v sekci expozice a v sekci pod okny.Elektroinstalace včetně osvětlovací techniky jsou ve vlastnictví nájemce a nejsou předmětem nájmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává pronajatý prostor nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Obě strany prohlašují, že pronajatý prostor je ve stavu způsobilém k účelu užívání uvedeném v této smlouvě a že zařízení výše specifikované je úplné a plně funkční. Nájemce tedy potvrzuje, že pronajaté prostory vyhovují k provozování činnosti, jež spočívá v uspořádání výstav a kulturních akcí pro veřejnost jménem a na účet nájemce.

III.

doba nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. **od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2016.**

IV.

výše nájemného

1. Obě strany prohlašují, že nájemné podle čl. II. bodu 1. bylo stanoveno vzájemnou dohodou a činí 400,61 Kč/m² pronajatého prostoru ročně. Celková výše ročního nájemného tedy vzhledem k velikosti pronajatého prostoru činí částku ve výši **136.208,- Kč (slovy: jedno-sto-třicet-šest-tisíc-dvě-stě-osm Kč)**. Pronajímatel prohlašuje, že není plátcem DPH.
2. Obě strany výslovně prohlašují, že se sjednanou výší nájemného souhlasí.
3. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem pronajatého prostoru.
4. Výši nájemného lze každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2016) 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 a po schválení zvýšení nájemného o průměrnou roční míru inflace Radou města Tábora. 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. Roční nájemné pronajímaného prostoru ve výši **136.208,- Kč** je splatné předem, a to nejpozději vždy do 31. 3. každého příslušného kalendářního roku pronájmu.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví **x. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxxx xxx.**

3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši platného vládního nařízení.

VI.

účel nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání pronajatého prostoru jako výstaviště historické expozice nájemce „Táborský poklad“ a případně související výstavní expozice.
2. S ohledem na účel sjednaného nájmu pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn v pronajatém prostoru provozovat tyto živnosti obsažené v jeho předmětu podnikání v rámci živností neuvedených v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, tedy k provozování podnikatelské činnosti spočívající v:
 - obchodní činnosti 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. 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. Obě strany souhlasí s tím, že v případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy, když účinky odstoupení působí do budoucna ode dne doručení odstoupení nájemci.

VII.

služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit veškeré poplatky spojené s:
 - dodávkou elektrické energie,
 - odvodem srážkových vod,
 - užíváním elektronického požárního zařízení a elektronického zabezpečovacího systému
 - dodávkou tepla.
2. Cena za dodávku tepla bude účtována 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 budou účtovány podle poměru pronajímané plochy k ostatním plochám v budově.
3. Nájemce zajistí sám na vlastní náklady úklid pronajatých prostor.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně **udržovat** ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškerou drobnou údržbu a opravy předmětu nájmu a jeho příslušenství. Uvedené platí i pro technická zařízení (např. elektrické a sanitární instalace atd.), které se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem

2. Nájemce se dále zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad **zajistit revize** elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy, a to včetně revize elektronického požárního zabezpečení a dále pak elektronického zabezpečovacího systému.
3. 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.
4. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby **nedocházelo ke škodám** na předmětu nájmu a na budovách uvedených ve čl. I. této smlouvy.
5. V případě **vzniku škody** na předmětu nájmu a na budovách uvedených ve čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby.
6. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v budovách uvedených 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 sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. 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 prostor sloužícího k podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
8. Pronajímatel prohlašuje, že **pojistil** vlastním nákladem budovy uvedené ve čl. I. této smlouvy 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 a dále proti škodám, pro případ úmyslného poškození (vandalismu) a dále poškození stavebních součástí a zábranných prostředků v příčinné souvislosti s vloupáním.
9. Budovy uvedené ve čl. I. této smlouvy, ve které se nachází předmět nájmu, může nájemce **opatřit štíty**, návěstími a podobnými znameními pouze po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele a za podmínek v souhlasu uvedených. 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.
10. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem **vstup** do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí s dostatečným předstihem.
11. V zájmu domovního klidu se nájemce zavazuje, že nebude nijak **obtěžovat** (zejména hlukem a zápachem) ostatní nájemce a podnájemce budov uvedených ve čl. I. této

smlouvy. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou při nedodržování tohoto závazku.

IX.

ukončení nájmu

1. Doba nájmu končí uplynutím sjednané doby, tedy dnem 31. 12. 2016.
2. Na základě výslovné dohody smluvních stran nelze v době od 1.1.2015 do 31.12.2015 nájemní vztah ukončit výpovědí. Pro dobu od 1.1.2016 platí, že nájem lze **vypovědět** písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ. Výpovědní lhůta činí **3** měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Obě strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou **dohodou**.
4. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a případně s úpravami, na kterých se s pronajímatelem předem písemně dohodl, že je bude při převzetí akceptovat.

X.

správce objektu

1. 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 pronajatých prostor, zajišťování oprav a údržby pronajatého prostoru nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.

XI.

transparentnost

1. Nájemce prohlašuje, že uzavření této smlouvy 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 celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb.

XII.

závěrečná ustanovení

1. 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.
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. Tato smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení
5. 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 6.10.2014

Táboře dne 6. 10. 2014

Karel Dvořák

Ing. Jiří Fišer
Město Tábor