



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

### Smluvní strany

#### Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 30015-0701427349/0800

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

a

#### Vlastimil Randl

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 10323856

DIČ: CZ6406012591

se sídlem: XXX

bankovní spojení: XXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

jako *nájemce*

### I.

#### *preambule*

1. Na základě prohlášení vlastníka ze dne 20. 12. 1995 v platném znění, vloženého do katastru nemovitostí pod č.j. 10-V9-212/96 s právními účinky vkladu dnem 1. 2. 1996, je pronajímatel vlastníkem mimo jiné **jednotky č. 2881/002 v domě č. p. 2881, nám. F. Křížíka v Táboře** s ideálním podílem společných prostor domu č. p. 2881 a stavební parcely č. 1905/1 k. ú. Tábor o celkové výměře 1 101 m<sup>2</sup>, když velikost podílu činí 83/1000, což je zapsáno v katastru nemovitostí pro obec Tábor na listu vlastnictví č. 7891.

## II.

### *předmět nájmu*

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání prostory, které tvoří jednotku č. 2881/002 uvedenou ve čl. I. této smlouvy, a to včetně součástí a příslušenství v následujícím členění:

<i>druh a popis prostoru</i>	<i>příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
přízemí: prodejna	20 zářivek, 4 radiátory,	105,90 m <sup>2</sup>
prodejna	2 svítidla, 2 radiátory	19,00 m <sup>2</sup>
2 výkladce		9,30 m <sup>2</sup>
manipulační prostor	radiátor, 3 svítidla	16,80 m <sup>2</sup>
nákladní výtah	těleso výtahu	3,20 m <sup>2</sup>
schodiště		7,00 m <sup>2</sup>
sklad	radiátor, svítidlo	3,80 m <sup>2</sup>
sklad	radiátor, svítidlo	5,50 m <sup>2</sup>
WC s předsíní	umyvadlo + el. průtokový ohřívač vody, WC, 1 svítidlo	4,00 m <sup>2</sup>
sklad		14,40 m <sup>2</sup>
rampa (nezapočítává se do plochy)		8,60 m <sup>2</sup>
	<i>přízemí celkem</i>	<i>188,90 m<sup>2</sup></i>
suterén: sklad	5 svítidel, radiátor	41,40 m <sup>2</sup>
sklad	2 svítidla, radiátor, vodoměr	24,10 m <sup>2</sup>
manipulační prostor	3 svítidla, radiátor	16,80 m <sup>2</sup>
schodiště		7,00 m <sup>2</sup>
nákladní výtah	těleso výtahu	3,20 m <sup>2</sup>
sklad	2 svítidla, radiátor	12,20 m <sup>2</sup>
sklad	2 svítidla, radiátor	10,90 m <sup>2</sup>
	<i>suterén celkem</i>	<i>115,60 m<sup>2</sup></i>
<b>celkem</b>		<b>304,50 m<sup>2</sup></b>

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. Obě 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. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 6. 2017 do 31. 5. 2027** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

#### IV.

##### ***výše nájemného***

1. Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce a činí **220.000 Kč ročně**. Obě 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 výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2018) 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 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. 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 obě strany souhlasí.

#### V.

##### ***splatnost nájemného***

1. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 5. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.
1. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 288100102.
2. 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 prodejnu značkových dámských oděvů a prodejnu nábytku. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Obě 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: Velkoobchod a maloobchod.
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 části předmětu nájmu (suterén o výměře 115,60 m<sup>2</sup> a sklad o výměře 14,40 m<sup>2</sup> v přízemí) společnosti JAMALL-CZ a.s., se sídlem Ovocný trh 572/11, 110 00 Praha 1, IČ: 26913828 za účelem provozování prodejny nábytku.

## VII.

### *služby spojené s nájmem*

1. Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem *dodávku elektrické energie* a zajistit měření její spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.
2. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
3. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o. (viz čl. X. této smlouvy), se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku tepla, dodávku studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*.
4. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb uvedených v bodě 3. a na tomto způsobu vyúčtování:
  - nájemce se zavazuje hradit výše uvedené služby měsíčními zálohami ve výši **7.000 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
  - pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 31. 7. následujícího roku. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 31. 7. následujícího roku.
5. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o., se dále zavazuje zajistit povinné pravidelné kontroly, údržbu a revize výtahu. Nájemce se zavazuje hradit pravidelné kontroly a údržbu výtahu včetně drobných oprav na základě faktur vystavených společností BYTES Tábor s.r.o.

## 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 se zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.
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 povinností vznikla.

4. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na domě uvedeném ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
5. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na domě uvedeném 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.
6. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v domě uvedeném 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. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
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 prostoru sloužícího podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
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. změny sídla 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. 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 NOZ.
12. 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 v dostatečném předstihu.
13. V zájmu domovního klidu se nájemce zavazuje, že nebude nijak obtěžovat (zejména hlukem a zápachem) ostatní nájemce a podnájemce domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou při nedodržování tohoto závazku. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
14. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením této smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a že si tento průkaz od pronajímatele při podpisu nájemní smlouvy převzal.

## IX.

### ***ukončení nájmu***

1. Obě 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 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ.
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. a ve čl. VIII. bodech 4., 6., 10. a 13. 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.

### ***správce domu***

1. Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně předmětu nájmu uvedeného ve čl. II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor, IČ: 62502573. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího podnikání, zajišťování oprav a údržby prostor sloužících podnikání nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.
2. Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel. 381 254 760.

## XI.

### ***prohlášení pronajímatele***

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 1644/30/16 dne 25. 4. 2016 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 29. 4. 2016 do 2. 5. 2017. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 2892/48/17 ze dne 2. 5. 2017.

## XII.

### ***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. S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním svých osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřních potřeb pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti. Výslovně je pronajímateli za tímto účelem konstatován souhlas nájemce 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.

### XIII.

#### *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