

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

## **Město Soběslav**

IČO: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,  
zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## **OPEKO spol. s r.o.**

IČ 423 60 056, DIČ CZ42360056

se sídlem: Choustník 22, PSČ 391 18

zastoupená panem Ing. Josefem Lapáčkem, jednatelem společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 367

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

## I.

### Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem jednotky č. 150/12 – nebytový prostor, vymezené podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění v pozemku parc. č. 190/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 424 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 150 – bytový dům, v části obce Soběslav I, stojící na uvedeném pozemku, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 5517. Uvedená budova se nachází na adrese nám. Republiky 150/2, Soběslav.
2. V uvedené jednotce č. 150/12 v budově č.p. 150 se nacházejí prostory sloužící podnikání, umístěné v 1. nadzemním podlaží (přízemí) této budovy o celkové výměře 222,19 m<sup>2</sup>, jejichž bližší specifikace je uvedena v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, bližše specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 222,19 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“) umístěné v jednotce č. 150/12 v 1. nadzemním podlaží (přízemí) budovy č.p. 150, a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné.
2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti zejména v oboru pekařství, cukrářství, hostinská činnost a velkoobchod a maloobchod, tj. k prodeji potravin, provozování občerstvení, cukrárny a výroby pekařských, cukrářských a

lahůdkářských výrobků Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daných oborech na základě odpovídajících živnostenských oprávnění. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.

3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### **III.**

#### **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 5. 2023 a konče dnem 30. 4. 2028. Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě smluvních stran.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
  - b) písemnou dohodou smluvních stran,
  - c) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
  - d) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět pouze z níže uvedených důvodů. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenou rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenou převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenou uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v tříměsíční výpovědní době, pokud:
  - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v tříměsíční výpovědní době, pokud:
  - a) má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo
  - b) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že:
    - je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání po dobu delší než jeden měsíc,
    - chová se tak, že v důsledku toho vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo je jeho chování v rozporu s dobrými mravy
    - přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
    - provedl stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
    - užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu.

#### **IV.** **Nájemné**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **154.860,- Kč bez DPH** (slovy: jedno sto padesát čtyři tisíc osm set šedesát korun českých bez daně z přidané hodnoty) ročně. Ke sjednanému nájemnému se připočítává DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **12.905,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc devět set pět korun českých), splatných vždy nejpozději do 20. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 7071000024, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.
3. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné za celý předmět nájmu počínaje kalendářním rokem 2024 každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Tato změna výše nájemného bude realizována formou písemného oznámení doručeného nájemci během měsíce března každého kalendářního roku, resp. po vyhlášení uvedeným statistickým úřadem. Nájemce se zavazuje v prvním splatném období po obdržení této informace uhradit případný nedoplatek na nájemném za předchozí kalendářní rok.
4. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce bere na vědomí, že dodávky veškerých energií, vody a další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu jsou zajišťovány pro nájemce na jeho náklady společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že má nájemce za účelem zajištění dodávek služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání ke dni podpisu této smlouvy uzavřenu smlouvu o poskytování služeb se společností Správa města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Soběslav, Soběslav III, Tyršova 482/13.
7. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.

#### **V.** **Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.

5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddělitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
9. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
10. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.
11. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíše účastníci samostatný protokol.

## VI.

### Závěrečné ustanovení


1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 7.3.2023 pod č. 11/060/2023, v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový

přístup, po dobu od 31.1.2023 do 15.2.2023. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.

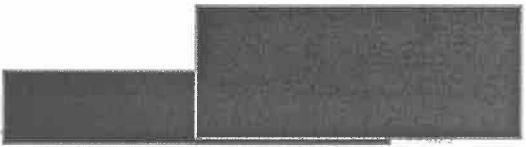
6. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, v registru smluv, zajištěným pronajímatelem postupem podle tohoto zákona
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
8. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne 13. 4. 2023

**Pronajímatel**

  
Město Soběslav  
zastoupené Ing. Jindřichem  
starostou města

**Nájemce**

  
OPEKO spol. s r.o.  
zastoupené Ing. Josefem Lapáčkem  
jednatel společnosti