

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

Tomáš Hořícký, r.č. 74 03 22/1727,

IČ: 450 15 465, DIČ: CZ7403221727

s místem podnikání Klenovice 187, PSČ 392 01,

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

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

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku parc. č. 1121/32 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², jehož součástí je stavba - budova bez čp./če., stavba občanské vybavenosti (budova občerstvení v areálu letního koupaliště), stojící na uvedeném pozemku, nacházející se na adrese Soběslav III, Tyršova, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V přízemní budově bez čp./če. se nacházejí prostory sloužící podnikání o celkové výměře 134,95 m², určené k provozování občerstvení, a to:

- zádveří (č.m. 101)	o výměře	3,42 m ²
- šatna (č.m. 102)	o výměře	7,13 m ²
- umývárna (č.m. 103)	o výměře	2,88 m ²
- WC (č.m. 104)	o výměře	1,44 m ²
- sklad (č.m. 105)	o výměře	4,05 m ²
- úklidová místnost (č.m. 106)	o výměře	0,86 m ²
- přípravna (č.m. 107)	o výměře	16,20 m ²
- místnost na mytí nádobí (č.m. 108)	o výměře	6,08 m ²
- obslužný úsek (č.m. 109)	o výměře	20,15 m ²
- výdejní prostor (č.m. 110)	o výměře	26,62 m ²
- posezení (č.m. 111)	o výměře	46,12 m ²

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 134,95 m², umístěné v přízemní budově bez čp./če., která je součástí pozemku parc. č. 1121/32 („dále jen „**předmět nájmu**“), a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Přesné vymezení předmětu nájmu je zachyceno v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.
2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti v oboru hostinská činnost – k provozování občerstvení v otevírací době letního koupaliště v Soběslavi, Tyršova ulice, stanovené pro příslušný kalendářní rok Správou města Soběslavi, s.r.o., IČ 260 29 987, se sídlem Tyršova 482, Soběslav, jako nájemcem a provozovatelem areálu letního koupaliště, kdy informaci o zahájení a ukončení provozu koupaliště a o stanovené otevírací době pro příslušný kalendářní rok obdrží nájemce předem od pověřeného pracovníka Správy města Soběslavi, s. r. o.. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě živnostenského oprávnění v oboru hostinská činnost.
3. Nájemce je povinen a zavazuje se zajistit provoz občerstvení po celou dobu provozu letního koupaliště v souladu s jeho stanovenou otevírací dobou, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě předem jinak.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.
5. 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.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uděleného nájemci na základě jím předloženého písemného požadavku.
7. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu.

III. Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, a to počínaje dnem 1. 7. 2023 a konče dnem 30. 6. 2028. Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit dohodou 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 nájemce bez právních nástupců,
 - e) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, a to 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 doručenu rovněž v případě, že ji smluvní strana,

kteře je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenou převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poštu 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, pokud:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b) přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.

5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby, pokud:
 - a) má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - b) porušuje nájemce 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 a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran na základě výše nájemného, nabídnuté nájemcem ve výběrovém řízení, konaném dne 17.4.2023 obálkovou metodou, ve výši 55.000,- Kč bez DPH (slovy: padesát pět tisíc korun českých bez daně z přidané hodnoty) ročně. K nájemnému se připočítává DPH v zákonné výši.

2. Nájemce se zavazuje platit výše uvedené nájemné za užívání předmětu nájmu jednorázově v celé výši vždy nejpozději do 31.8. dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele Města č. 19-0701490399/0800, zřízeného u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav na základě vystaveného daňového dokladu.

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 po obdržení této informace hradit nadále pronajímateli zvýšené nájemné v takto stanovené částce.

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 tepla, 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. Dodávky dalších médií, zejména elektrické energie, si je nájemce povinen zajistit sám na své náklady u jiných dodavatelů.

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, a dále má uzavřeny i smlouvy na dodávky dalších médií, zejména elektrické energie, s jinými dodavateli.

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, drobnou údržbu a úklid předmětu nájmu.

8. Právo nájemce na slevu z nájemného se řídí ustanovením § 2208 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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, a kontroly dodržování požární bezpečnosti. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit vyjma případů mimořádných událostí, zejména havarijního stavu.
3. Nájemce se zavazuje provést v předmětu nájmu plánované investice v celkové výši 80.000,- Kč bez DPH, blíže specifikované v odstavci podnikatelský záměr jeho nabídky „Pronájem objektu občerstvení v areálu letního koupaliště“ podané ve výběrovém řízení obálkovou metodou ze dne 17.4.2023.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR, zejména předpisy o požární ochraně, bezpečnosti práce, ochraně životního prostředí a ostraze objektu. Zároveň je nájemce povinen zajistit v pronajatých prostorách na vlastní náklady veškeré povinné náležitosti, vyplývající z těchto předpisů. Za porušení těchto povinností, popřípadě tímto vzniklé škody, odpovídá nájemce v plném rozsahu.
6. Pojištění veškerého majetku nájemce v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením, zničením nebo odcizením si nájemce případně zajišťuje sám, výhradně na své náklady.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci možnost nerušeného užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy.
8. 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.

9. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, které nejsou běžnou údržbou nebo drobnou opravou, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. 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, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě jinak.
11. 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.
12. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
13. 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.
14. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím vyklizený a vyčištěný všemi příslušnými klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. O předání a převzetí sepsí 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 pozbyť 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 2.5.2023 pod č. 15/100/2023 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 14.3.2023 do 29.3.2023. 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

04. 07. 2023

Pronajímatel:



Město Soběslav
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou
starostou města



Nájemce:



Tomáš Hořícký