

NÁJEMNÍ S M L O U V A

NA DOBU URČITOU

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Výstaviště České Budějovice a.s.,

se sídlem Husova 523/30, 370 05 České Budějovice,

IČO: 608 27 475

DIČ: CZ60827475

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle B, vložka 626

Bankovní spojení:   

Číslo účtu: 

zastoupená předsedou představenstva Ing. Mojmírem Severinem

na straně jedné jako pronajímatel

a

Střední škola obchodní, České Budějovice, Husova 9,

se sídlem Husova tř. 1846/9, 370 01 České Budějovice

IČO: 00510874

DIČ: CZ00510874

zastoupená ředitelkou školy Mgr. Jarmilou Benýškovou

na straně druhé jako nájemce

čl. I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku, označeném parcelním číslem 1155/1 v katastrálním území České Budějovice 2, obec České Budějovice, zapsané na LV č. 1742 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice.
2. Pronajímatel prohlašuje, že jako výlučný vlastník je oprávněn přenechat tyto nemovitosti do nájmu a rovněž, že pronajatý prostor je kolaudován a podle stavební dokumentace určen k takovému způsobu užívání, který je v souladu s dohodnutým účelem nájmu, uvedeným v této smlouvě.
3. Předmětem nájmu jsou části nemovitostí uvedené pod I. 1., které jsou společně s nezbytnými příjezdovými cestami a nezbytnou plochou určenou pro dočasné stání vozů uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Celková plocha pronajímaného prostoru činí 125 m².
4. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu podle této smlouvy.
5. Pronajímatel bude poskytovat nájemci služby spojené s nájmem, a to údržbu příjezdové komunikace.
6. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si pronajatý prostor řádně prohlédl, že je bez zjevných stavebnětechnických vad a způsobilý k řádnému užívání dle předmětu této smlouvy a pro účel, pro který si nájemce prostor pronajal, a v tomto stavu prostor převzal. O převzetí prostoru, jeho součástech, příslušenství a vybavení byl smluvními stranami sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

čl. II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2024 do 31.12.2024.
2. Skončení platnosti této smlouvy je upraveno v čl. VI. této smlouvy.

čl. III. Nájemné a cena za poskytované služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou ve výši 8.000,- Kč, (slovy: osmtisíc korun českých) za měsíc. V případě, že je nájemce plátcem DPH, bude k nájemnému přičtena zákonná výše DPH. Nájemné bude hrazeno měsíčně, a to vždy na základě faktury, vystavené pronajímatelem, se splatností 14 (čtrnáct) kalendářních dnů.
2. V ceně nájmeného dle čl. III., odst. 1 je zahrnuta úhrada pouze za služby uvedené v čl. I., odst. 6 této smlouvy.
3. Nájemné podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit o roční míru inflace za předešlý kalendářní rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit poprvé od 1. (prvního) dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy bude vyhlášena míra inflace za předchozí rok.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakákoli částka placená dle této smlouvy se považuje za zaplacenou okamžikem připsání částky na bankovní účet příslušné smluvní strany.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn jednostranně snižovat nájemné za určité období o jakékoliv částky, tj. ani o částky, o nichž se domnívá, že představují částky odpovídající slevě z nájmeného. Má-li nájemce za to, že existují důvody pro poskytnutí slevy z nájmeného za určité období ze zákonem stanovených důvodů a také z důvodů, které nebyly zapříčiněny nájemcem, je nájemce povinen nejprve své požadavky na případnou slevu z nájmeného písemně uplatnit u pronajímatele.

čl. IV. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení či poškození a pečovat o to, aby na něm nevznikla žádná škoda, chránit jej před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením. Nájemce je dále povinen zajistit, aby jeho činnost v pronajatém prostoru provozovaná, neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele.
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, které nebrání užívání předmětu nájmu, a neodpovídá za věci nacházející se v předmětu nájmu, včetně zboží a věcí nájemce.
3. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu a opravy a pronajaté prostory sloužící podnikání udržovat v řádném stavu, zajistit dodržování bezpečnostních a hygienických předpisů, zejména protipožárních pravidel a předpisů, se kterými je seznámen, což stvrzuje svým podpisem.
4. Veškeré úpravy objektu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele, a to i v případě vývěsních štítů, firmy, loga a reklam nájemce, popř. třetích osob.
5. Nájemce si sám na své náklady zajišťuje likvidaci odpadu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
6. V průběhu konání výstav a akcí pořádaných pronajímatelem může dojít k omezení vstupu a vjezdu do areálu. Nájemce bude předem na tyto akce a výstavy s dostatečným předstihem 14 dní upozorněn a zavazuje se, že bude akceptovat náhradní řešení předložené pronajímatelem. V průběhu každoročního konání výstavy Země živitelka uvolní Nájemce předmět nájmu Pronajímateli. Uvolnění předmětu nájmu proběhne 2 dny před začátkem výstavy, zpětné předání Nájemci 2 dny po ukončení výstavy. Toto uvolnění předmětu nájmu nemá vliv na výši měsíčního nájmeného. O termínu konání této výstavy bude Nájemce minimálně s 14 denním předstihem informován.
7. Nájemce je povinen bezodkladně písemně ohlásit pronajímateli ztrátu způsobilosti k výkonu činnosti nebo zahájení konkurzu nebo likvidace.

8. Nájemce se zavazuje dodržovat návštěvní řád areálu pronajímatele, se kterým byl řádně seznámen, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
9. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli na jeho žádost do předmětu nájmu.
10. Pronajímatel předá nájemci klíče od předmětu nájmu. Nájemce může zhotovit kopii klíčů nebo vyměnit zámkovou vložku pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Kopie klíčů musí být vždy uloženy u pronajímatele.
11. Nájemce se zavazuje, že k datu ukončení nájemního vztahu vyklidí předmět nájmu a předá jej pronajímateli písemným protokolem, řádně vyklizené a vyčištěné ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení.
12. V případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit na účet pronajímatele smluvní pokutu, a to za každý započatý den 1% (jedno procento) ze stanoveného ročního nájemného, nejméně však 50,- Kč (padesát korun českých) za každý 1 m² (jeden metr čtverečný) pronajatého nebytového prostoru, a vedle toho i náhradu veškeré škody z tohoto důvodu pronajímateli vzniklé.
13. Nájemce souhlasí s tím, že pokud prodlení s vyklizením předmětu nájmu bude delší než 10 (deset) kalendářních dnů, pronajímatel může prostory po písemné výzvě vyklidit a vyklizené věci uskladnit, a to vše na náklad nájemce bez újmy na smluvní pokutě. Pokud si nájemce do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů uskladněné věci nevyzvedne a současně nezaplatí dlužné částky pronajímateli, má pronajímatel právo vyklizené věci zpeněžit nebo zlikvidovat na náklady nájemce.
14. Nájemce se zavazuje, že v případě opoždění platby vyplývající z této smlouvy, zaplatí pronajímateli úrok z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o 7 (sedm) procentních bodů.
15. Nájemce je povinen uhradit škodu, způsobenou pronajímateli, přičemž náhrada škody se nezapočítává na smluvní pokutu a naopak.
16. Smluvní strany spolu komunikují přímo za osobní účasti, telefonicky, elektronicky e-mailem nebo písemně doporučeným dopisem s dodejkou. Při elektronické komunikaci e-mailem zasílají smluvní strany zprávu současně vždy všem kontaktním osobám. Písemnost doručovaná druhému účastníku této smlouvy se považuje za doručenu, jakmile se dostane do sféry jeho dispozice, tedy i v případě, že si adresát zásilku nevyzvedne, nebo ji odmítne, a to posledním dnem stanovené lhůty pro převzetí zásilky nebo dnem odmítnutí zásilku převzít.
17. Smluvní strany se zavazují nejpozději do 3 (tří) pracovních dnů oznámit druhé smluvní straně údaje týkající se změny jejich sídla, kontaktních osob, telefonních čísel, bankovních účtů, registraci k DPH, jakož i jiných údajů potřebných dle této Smlouvy.

Kontaktní osoby smluvních stran jsou:

- a. u pronajímatele: Ing. Petr Horký, tel.: [REDACTED], mail: [REDACTED]
- b. u nájemce: Daniel Vítek, tel.: [REDACTED], mail: [REDACTED]

čl. V. Pojištění a odpovědnost za škodu

1. Pojištění pronajatého prostoru proti škodám způsobeným třetími osobám v důsledku vad vážnoucích na pronajímaných prostorách, jakož i proti škodám způsobeným živelnými a jinými pohromami na nemovitosti pronajímatele je věcí a odpovědností pronajímatele. Pojištění vlastního provozu, zboží a zařízení je věcí a odpovědností nájemce, a to na jeho náklady.
2. Smluvní strany se dohodly, že se budou neprodleně informovat o změnách svých pojistných smluv a poskytnou si jejich kopie.
3. Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené po dobu trvání nájmu na a v pronajatém prostoru, jeho vybavení, součástech a příslušenství či na jiném majetku pronajímatele nebo nájemce, které způsobil nájemce či osoby zdržující se s jeho souhlasem či vědomím v pronajatém prostoru. Stejně tak nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetími osobám, pokud k nim dojde v pronajatém prostoru. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. V případě, že k jakékoliv škodě dojde, je nájemce povinen

takovou událost ihned oznámit pronajímateli a na vlastní náklady neprodleně tyto škody napravit, odstranit závady a poškození. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn závady a poškození odstranit sám a požadovat po nájemci náhradu veškerých nákladů za tím účelem vynaložených, včetně nákladů právního zastoupení. Nájemce je následně povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady jím vynaložené na odstranění závad a poškození vzniklých výše uvedeným způsobem, a to do 15 (patnácti) kalendářních dnů od obdržení výzvy pronajímatele k jejich uhrazení. Nebude-li možno škodu na věci odstranit uvedením do původního stavu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli kupní cenu nové věci.

čl. VI. Ukončení platnosti smlouvy

1. Nájem dle této smlouvy zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou smluvních stran o skončení nájmu k určitému datu, písemnou výpovědí některé smluvní strany z důvodů uvedených v této smlouvě nebo zánikem předmětu nájmu.
2. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce.
3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud:
 - a. nájemce porušil svou povinnost zvláště závažným způsobem, a to zejména:
 - i. nezaplatil nájemné nebo náklady za služby za dobu 2 (dvou) měsíců,
 - ii. poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - iii. způsobuje závažné škody, jinou újmu nebo obtíže pronajímateli, dalším nájemcům v předmětu nájmu nebo dalším osobám v areálu Výstaviště České Budějovice a.s.,
 - iv. užívá předmět nájmu nebo nemovitost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - v. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dal předmět nájmu či jeho část do podnájmu či umožnil užívání jinému,
 - b. nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl jej na žádost pronajímatele do původního stavu,
 - c. nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, přičemž nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, aby jej užíval řádně,
 - d. nájemce ztratil oprávnění k podnikání, byl podán návrh na jeho likvidaci, byl na něho podán insolvenční návrh, bylo rozhodnuto o jeho úpadku, byla na něho podána obžaloba nebo byl odsouzen pro trestné činy proti majetku pronajímatele.
4. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 (jeden) měsíc:
 - a. ztratil-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,
 - b. předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů, které nejsou na straně nájemce způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
5. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, pokud:
 - a. pronajímatel neodstraní poškození nebo vadu předmětu nájmu ani v dodatečně přiměřené lhůtě a poškození či vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
 - b. brání-li užívání předmětu nájmu právo třetí osoby a neodstraní-li je pronajímatel ani v dodatečně přiměřené lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele,
 - c. brání-li užívání předmětu nájmu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečně přiměřené lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo

sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele, nebo
d. v případě, že se pronajímatel ocitne v úpadku nebo bude proti němu zahájeno insolvenční řízení.

6. Smluvní strana uvede ve výpovědi podle této smlouvy důvod výpovědi, konkrétní důvod zvláště závažného nebo hrubého porušení povinností druhou smluvní stranou. Výpověď vyžaduje, s výjimkou případu v odst. 3 písm. d. tohoto článku smlouvy, ke své platnosti předchází výzvu oprávněné smluvní strany, aby povinná smluvní strana v přiměřené lhůtě odstranila své závadné jednání, popř. odstranila protiprávní stav.
7. Má se za to, že výpověď je doručena 3. (třetí) pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně. Byla-li dána výpověď podle této smlouvy bez výpovědní doby, stává se výpověď účinnou doručením druhé smluvní straně.
8. V případě skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel v den, kdy jej převzal od pronajímatele, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí předmětu nájmu při ukončení platnosti této smlouvy jsou povinny sepsat a podepsat protokol o stavu předávaného předmětu nájmu, jehož vzor je přílohou č. 3 této smlouvy.

čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, když se nejedná o výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu § 3 odst. 2 písm. m) zákona
2. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Nájemce, druhou smluvní stranu bude o této skutečnosti neprodleně informovat.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
4. Tato smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem („ObčZ“). Smluvní strany se zavazují, že vynaloží přiměřené úsilí ke smírnému vyřešení sporu, pokud by vznikl, tj. k mimosoudnímu jednání před podáním soudní žaloby. Toto ustanovení nebrání straně podat žalobu k soudu, pokud považuje za rozumně nezbytné takto postupovat bez jednání o narovnání.
5. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití § 2315 ObčZ o náhradě za převzetí zákaznické základny v případě výpovědi nájmu pronajímatelem, § 2311 ObčZ o použití úpravy skončení nájmu bytu na dobu určitou, § 2223 ObčZ o poskytnutí přiměřeného odstupného při výpovědi, § 1895 a násl. ObčZ o postoupení smlouvy nebo její části třetí osobě a vylučují použití § 1740 odst. 3 ObčZ o přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou při uzavření nebo jakékoliv pozdější změně této smlouvy.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Každá z obou smluvních stran se touto smlouvou zavazuje, že bude respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, a že poskytne veškerou nutnou součinnost, kterou na ní lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této smlouvy.

8. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny přednostně dohodou smluvních stran. Nedohodnou-li se na smírném řešení sporu bezprostředně po vzniku sporu, budou veškeré spory z této smlouvy a v souvislosti s ní předloženy k řešení věcně a místně příslušnému soudu.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jejímu obsahu, smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s tímto obsahem souhlasí a na důkaz toho ji stvrzují svými podpisy.
10. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu s Příloha č. 1 - plán předmětu nájmu,
Příloha č. 2 – vzor předávacího protokolu mezi pronajímatelem a nájemcem
Příloha č. 3 – vzor předávacího protokolu mezi nájemcem a pronajímatelem

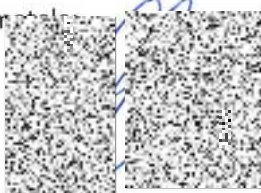
V Českých Budějovicích dne: 3.1.2024

V Českých Budějovicích dne:

Za Výstaviště České Budějovice a.s.

Za Střední školu obchodní
České Budějovice, Husova 9
jako nájemce:

jako pronajímatele:

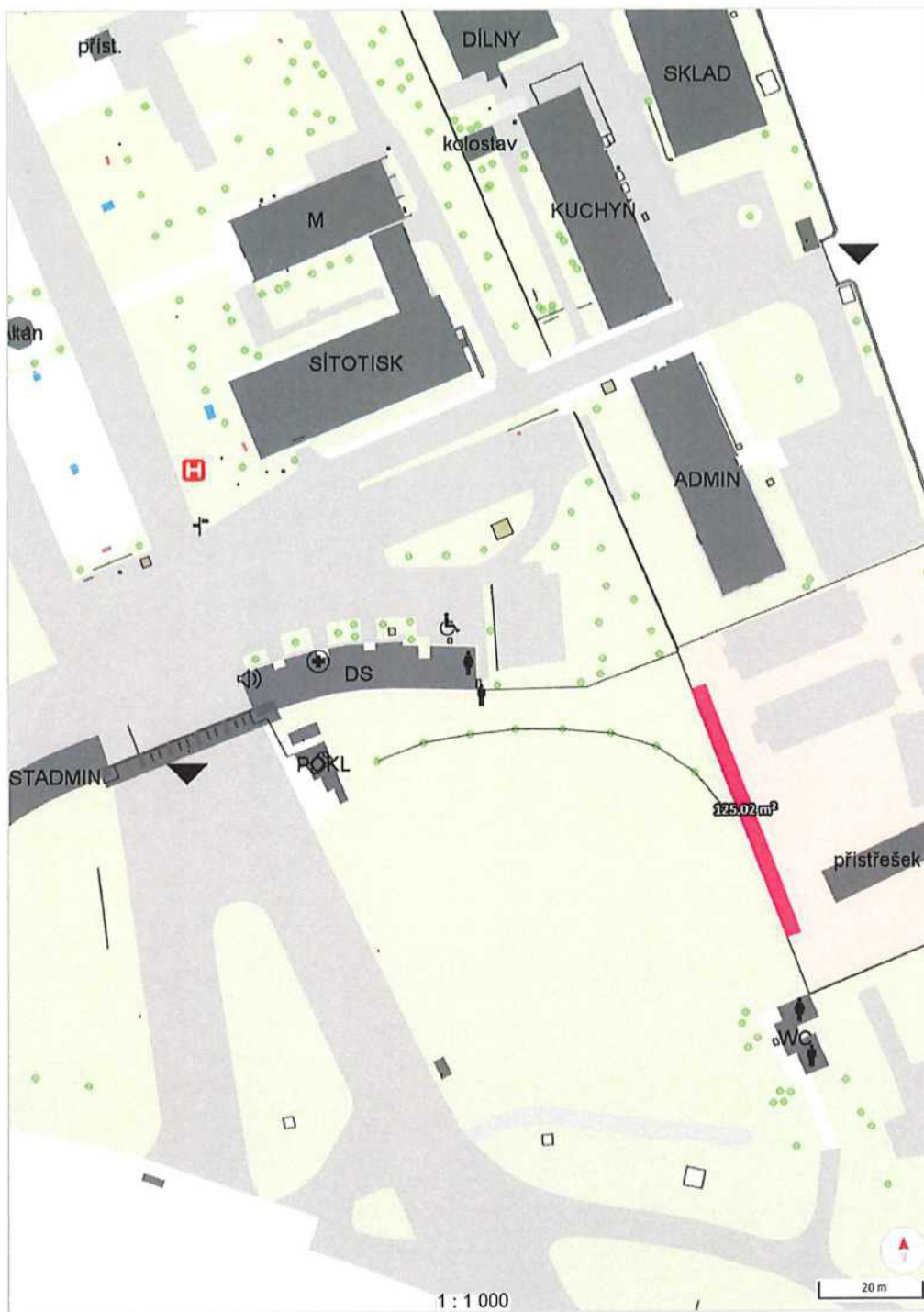


Ing. Mojmir Severin
předseda představenstva

Digitálně podepsal
Mgr. Jarmila Benýšková
Datum: 2023.12.20
15:44:46 +01'00'
Mgr. Jarmila Benýšková
ředitelka školy

 **VÝSTAVIŠTĚ** [®]
ČESKÉ BUDĚJOVICE
Výstaviště České Budějovice a.s.
Husova 523/30, 370 05 České Budějovice
IČ: 60827475, DIČ: CZ60827475, č. 

Umístění předmětu nájmu v areálu VCB





PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

1. Předávající - Pronajímatel:

Výstaviště České Budějovice a.s., se sídlem Husova 523/30, 370 05 České Budějovice, IČO: 608 27 475, zastoupená podle čl. IV. odst. 17 nájemní smlouvy

2. Přejímající - Nájemce:

3. Předmět předání:

4. Stav na měřidlech:

elektroměr _____ (kWh)

plynoměr _____ (m³)

vodoměr _____ (m³)

5. Klíče:

od _____ počet ks _____

od _____ počet ks _____

od _____ počet ks _____

od _____ počet ks _____

6. Další ujednání:

7. Závěr:

Předávající a přejímající si potvrzují, že uvedený stav je v souladu se stavem faktickým a při předání nezjistili žádné vady.

Tento protokol je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání ze dne [●] jako její příloha č. 2, je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po 1 (jednom) vyhotovení. Předávající a přejímající svým podpisem potvrzují správnost protokolu.

V Českých Budějovicích dne

Předávající – Pronajímatel

Přejímající - Nájemce

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

1. Předávající - Nájemce:

2. Přijímající - Pronajímatel:

Výstaviště České Budějovice a.s., se sídlem Husova 523/30, 370 05 České Budějovice, IČO: 608 27 475, zastoupená podle čl. IV. odst. 17 nájemní smlouvy

3. Předmět předání:

4. Stav na měřidlech:

elektroměr _____ (kWh)

plynoměr _____ (m³)

vodoměr _____ (m³)

5. Klíče:

od _____ počet ks _____

od _____ počet ks _____

od _____ počet ks _____

od _____ počet ks _____

6. Další ujednání:

7. Závěr:

Předávající a přijímající si potvrzují, že uvedený stav je v souladu se stavem faktickým a při předání nezjistili žádné vady.

Tento protokol je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání ze dne [•] jako její příloha č. 3, je vyhotoven ve dvou (2) stejnopisech, kdy každá ze smluvních stran obdrží po 1 (jednom) vyhotovení. Předávající a přijímající svým podpisem potvrzují správnost protokolu.

V Českých Budějovicích dne

Předávající - Nájemce

Přijímající - Pronajímatel