

1/ Název	Město Týn nad Vltavou, zastoupené Vltavotýnskou realitní spol. s r.o.
zastoupená	Ing. Petrem Rohlenou, jednatelem společnosti
Adresa	375 01 Týn nad Vltavou, Tyršova 780
Sídlo	375 01 Týn nad Vltavou, náměstí Míru 2
IČ	00245 585
DIČ	CZ 00245585
Plátce DPH	Ano
Bankovní spojení	ČSOB Týn nad Vltavou
Č.ú.	218650268/0300

jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

2/ Název	Eliška Kozáková
Adresa	Ve školce 479, 39811 Protivín
IČ	14384639
DIČ	neplátce
Bankovní spojení	Air bank
Č.ú.	2651548028/3030

jako „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU URČENÉHO PODNIKÁNÍ

Čl. I.

Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

Čl. II.

1/ Pronajímatel je výlučným vlastníkem **objektu č.p. 27**, na parcele st. č.177 na adrese **náměstí Míru, 375 01 Týn nad Vltavou**, v katastrálním území Týn nad Vltavou, obec Týn nad Vltavou, okres České Budějovice, zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm České Budějovice na LV č. 1 (dále také jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky.

2/ Předmětem této smlouvy je nájem prostoru určeného podnikání v I. nadzemním podlaží objektu specifikovaném v prvním odstavci:

Popis a umístění místnosti	Plošná výměra v m ²
místnost č. 1 - provozní	44,3
místnost č. 2 - provozní	36,2
místnost č. 3 - provozní	6,3
místnost č. 4 - provozní	7,6
místnost č. 5 - provozní	4,5
místnost č. 6 - provozní	1,5
místnost č. 7 - provozní	1,3
místnost č. 8 - provozní	5,0
místnost č. 11 - WC	5,3
místnost č. 12 - WC	3,1
Celková plocha prostoru určeného podnikání	115,10m²

Místnosti jsou vyznačeny v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

Čl. III.

1/ Nájemce je oprávněn užívat prostor určený podnikání uvedené v čl. I. odst. 2. výlučně za účelem provozování obchodu a služeb.

2/ Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem prostoru určeného podnikání před podpisem této nájemní smlouvy a prohlašuje, že předmětné prostory jsou vhodné pro účely jeho podnikání.

Čl. IV.

1/ Nájem nebytového prostoru určeného podnikání se sjednává: **na dobu určitou do 28.2.2030 s automatickým obnovením nájmu.**

2/ Nájem zaniká uplynutím doby sjednané v této smlouvě, pokud to pronajímatel nájemci nejpozději 3 měsíce do skončení nájmu písemně oznámí a vyzve ho k opuštění nebytového prostoru.

3/ Nájem může být ukončen před sjednanou dobou také písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodu hrubého porušování ustanovení této smlouvy (např. neplacení nájemného a služeb spojených s nájmem nebo bezdůvodné zvyšování nájemného ze strany pronajímatele). Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu z důvodu hrubého porušení této smlouvy ve tříměsíční výpovědní lhůtě. Výpověď musí být podána písemnou formou a prokazatelně doručena. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4/ V případě předčasného ukončení nájmu z důvodů stojících na straně nájemce, zavazuje se nájemce jednorázově uhradit pronajímateli finanční částku ve výši zbývajících nájemného, které by nájemce uhradil, pokud by pronajatý prostor užíval po celou sjednanou dobu, tj. 5 let.

Čl. V.

1/ Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 800,-Kč za m²/rok (slovy: osmsetkorunčeských m²/rok), tj. roční nájemné činí celkem 92.080,-Kč (slovy: devadesátdvatisíc osmdesátkorunčeských). Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č.235/2004 Sb. o DPH.

2/ Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat nájemné podle koeficientu vyjadřující míru růstu spotřebitelských cen (míry inflace) na základě údaje oficiálně zveřejněného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Zvýšení nájemného a záloh na služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. 5. běžného kalendářního roku.

3/ Vedle nájemného je nájemce povinen platit zálohově ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné i úhradu za služby, které pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání.

4/ Pronajímatel zajistí do prostoru určeného podnikání:

- dodávku tepla
- dodávku SV

5/ Za dodávku tepla se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy **1.200,- Kč**.

Náklady za dodávku tepla budou nájemci účtovány dle naměřených hodnot na poměrovém měřidle.

6/ Za dodávku studené vody se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy ve výši **100,- Kč**. Náklady na dodávku SV budou nájemci účtovány v souladu s přílohou č. 12 k vyhlášce č. 120 /2011 Sb. (bod 50) ve výši 18 m³ ročně na jednoho pracovníka v jedné směně.

7/ Další služby spojené s užíváním pronajatých prostor sjednává nájemce na svůj náklad s příslušnými oprávněnými organizacemi.

8/ Uvedené ceny záloh jsou včetně DPH

9/ Nájemné a zálohy za služby se nájemce zavazuje platit měsíčně na základě pronajímatelem vystavené faktury.

10/ Usnesením rady města č. 562/2024 je nájemné za 1 kalendářní rok nájemci prominuto, proto první měsíční nájemné bude pronajímatelem nájemci fakturováno za březen 2026.

11/ V průběhu kalendářního roku nebudou zálohy měněny s tím, že případný pohyb cen nájemce uhradí v ročním vyúčtování. Výše záloh však může být změněna vždy k 1. lednu kalendářního roku.

12/ Celkové roční vyúčtování zajišťovaných služeb včetně DPH provede pronajímatel na základě skutečných nákladů v termínu do 30. dubna za rok předcházející.

13/ Vzniklý nedoplatek nebo přeplatek záloh za poskytované služby je splatný vždy nejpozději do 30. června běžného kalendářního roku.

14/ V případě prodlení s platbou nájemného a záloh za služby, doplatku za vyúčtování je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 2,5 promile z neuhrazené částky za každý den prodlení.

15/ Dodávku elektrické energie si zajistí nájemce přímo s dodavatelem.

Čl. VI

1/ Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel provede na své náklady, nejpozději do 3 měsíců od uzavření této smlouvy, tyto stavební úpravy pronajímáných prostor:

- nové rozvody elektroinstalace vč. nového rozvaděče
- montáž podlah z dlaždic v místnosti č. 1 a 2
- výměnu výplně otvorů (dveře, zárubně, okno)
- opravy omítek a výmalbu
- montáž SDK stropů v místnosti č. 1, 3 a 4

Ostatní prostory se pronajímají v tom stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy a veškeré další úpravy těchto prostor provede nájemce na svůj náklad bez nároku na jejich odečet z nájemného, či náhradu po ukončení nájmu.

2/ K provádění jakýchkoliv stavebních úprav je třeba předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí tohoto souhlasu je také přesná specifikace takových úprav podle písemné žádosti nájemce. Stavební úpravy musí být prováděny v souladu se stavebním zákonem a s jinými platnými předpisy.

3/ Nájemce se zavazuje na své náklady odstraňovat závady a škody vzniklé při jeho činnosti, udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání odpovídajícím běžnému opotřebení a užívat jej v souladu s hygienickými a protipožárními předpisy a s předpisy o bezpečnosti práce. Nájemce je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, případné likvidaci havárií apod.

4/ Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl předmět nájmu nerušeně užívat.

5/ Pronajímatel je povinen zabezpečit uzavření pojistné smlouvy, vztahující se na škody způsobené živelnou pohromou. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni účinnosti této smlouvy byla tato pojistná smlouva uzavřena a bude účinná po celou dobu trvání nájemního vztahu. Při nedodržení tohoto závazku nese odpovědnost za případně vzniklou škodu. Za jiné škody pronajímatel neodpovídá a není povinen v tomto smyslu uzavřít jinou pojistnou smlouvu.

6/ Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením, nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je nutno provést a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7/ Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní nájemce prostorů sloužících k podnikání v objektu hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům.

8/ Nájemce smí instalovat reklamu pro prezentaci poskytovaných služeb pouze se souhlasem pronajímatele. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad reklamu odstranit.

9/ Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu přenechat prostor sloužící k podnikání jinému subjektu a to i kdyby se jednalo pouze o jejich část.

10/ Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostor sloužící k podnikání ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, vymalovaný. V opačném případě vzniklé nedostatky nebo škodu odstraní pronajímatel na náklady nájemce.

12/ Při převzetí předmětu nájmu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami podepsán protokol a uvedené stavy měřičů příslušných médií.

Čl. VII.

1/ Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

2/ Smlouva může být doplněna nebo změněna pouze na základě písemných číslovaných dodatků.

3/ Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.

4/ Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ní a na důkaz toho připojují své podpisy.

5/ Uzavření této smlouvy schválila RM Týn nad Vltavou na své 31. schůzi dne 21. 10. 2024 usnesením č. 562/2024.

6/ Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1.3.2025, nejdříve však dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru smluv v souladu s uvedeným zákonem.

V Týně nad Vltavou dne:

Ing. Petr Rohlena
Digitálně podepsal
Ing. Petr Rohlena
Datum: 2024.11.29
07:45:54 +01'00'

Pronajímatel:

Nájemce:

Smlouva o nájmu prostoru určeného podnikání náměstí Míru 27, 375 01 Týn nad Vltavou
Město Týn nad Vltavou, zastoupené Vltavotýnskou realitní spol. s r.o. – Eliška Kozáková IČ: 143 84 639

