

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

A POZEMKŮ č. 01/2025

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**Občanský zákoník**“),

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Vimperk

Se sídlem: Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk
IČO: 002 50 805
DIČ: CZ00250805, plátce DPH
Zástupce: Ing. Jaroslava Martanová, starostka města
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s.,

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

MĚSTSKÉ LESY VIMPERK, s. r. o.

Se sídlem: Podzámčí 612, 385 01 Vimperk
IČO: 624 97 847
DIČ: CZ62497847, plátce DPH
Zástupce: Stanislav Hlava, jednatel společnosti
Bankovní spojení: Československá obchodní banka a. s., č. ú.

(dále jako „**Nájemce**“)

I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ

1.1. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že dne 26.05.2022 uzavřeli Smlouvu a nájmu nebytových prostor a pozemků č. 01/2022 (dále jen „**Nájemní smlouva**“).

Smluvní strany se z důvodu změny stávající Nájemní smlouvy a lepší přehlednosti rozhodly uzavřít tuto novou smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a pozemků č. 01/2025 a upravit tak dosavadní Nájemní smlouvu č. 01/2022, následovně:

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví tyto nemovitosti:

1. pozemek **parc. č. 1777/5, (číselné označení prostorů 1-18) zastavěná plocha a nádvoří o výměře 790 m²**, jehož součástí je **stavba č. p. 612, jiná stavba**, tvořící prostory sloužící k podnikání č. 301 včetně přístavku kotelny o celkové ploše 700,91 m²,
2. pozemek parc. č. 1777/9, (číselné označení prostorů 19-22) **zastavěná plocha a nádvoří o výměře 199 m²**, jehož součástí je **stavba bez č. p./ č. e.**, stavba technického vybavení, tvořící prostory sloužící k podnikání č. 301 o celkové ploše 169,25 m²,
3. pozemek **parc. č. 1777/4, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 4.830 m²**,
4. pozemek **parc. č. 326/1, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 4.899 m²**,

vše v katastrálním území a obci **Vimperk**, (dále jen „**Nemovitosti**“), zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

2.1. Pronajímatel touto Smlouvu přenechává Nájemci **prostory č. 301** o celkové výměře **700,91 m²**, jež se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 612, která je součástí pozemku parc. č. 1777/5 a jež jsou tvořeny těmito místnostmi: 1 – 18, dále pak **prostory č. 301** o celkové výměře **169,25 m²**, jež se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy bez č. p./č. e., která je součástí pozemku parc. č. 1777/9, a jež jsou tvořeny těmito místnostmi: 19 – 22, a dále pak celý pozemek **parc. č. 1777/4** o výměře **4830 m²** a **část** pozemku **parc. č. 326/1** o výměře **490 m²** a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „**Předmět nájmu**“), k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné dle čl. III. této Smlouvy. Náskres 1. nadzemního podlaží

a katastrální mapa se zákresem Nemovitostí s vyznačeným Předmětem nájmu je jako **Příloha č. 1** nedílnou součástí této Smlouvy.

- 2.2. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu, je mu znám jeho stav a v tomto stavu jej tímto přebírá dnem podpisu této smlouvy do užívání.
- 2.3. Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu přenechává Nájemci i vnitřní vybavení a zařízení.
- 2.4. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je Předmět nájmu v nepoškozeném, uklizeném a užívání schopném stavu a bez jakýchkoliv závad a vybavení Předmětu nájmu je nepoškozené, plně funkční a provozuschopné.
- 2.5. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu za účelem podnikání, tj. zázemí a sídla společnosti Městské lesy Vimperk, s. r. o. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k tomuto účelu.

III. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY SOUVISEJÍCÍ S NÁJMEM

- 3.1. Na základě dohody smluvních stran se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **1.602.894,93 Kč/rok**, tj.: 133.575 Kč/měsíc (dále jen „**Nájemné**“).
- 3.2. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajistit tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu: dodávku vody, dodávku elektrické energie do pronajatého prostoru, (dále jako „**Služby**“), přičemž:
 - a) Náklady na dodávku vody, (vodné a stočné) se rozúčtují na základě fakturačního měřidla, z kterého bude každoročně v rámci vyúčtování služeb odpočteno 5 m³ spotřeby vody pro psí útulek
 - b) Náklady na dodávku elektrické energie do pronajatých prostor se rozúčtují dle příslušných již osazených měřidel takto: měřidlo s aktuálním výrobním číslem. 21045376 – náklad na spotřebovanou energii bude rozúčtován nájemci v plné výši, měřidlo s aktuálním výrobním číslem 23438667 – výše nákladu bude stanovena jako rozdíl nákladů mezi celkovým nákladem faktury a nákladem připadající na poměrová měřidla, které přísluší ostatním odběratelům.
- 3.3. Zálohy na Služby budou Nájemcem hrazeny v celkové výši **5.500,- Kč/měsíc** společně s Nájemným.
- 3.4. Výpočet výše Nájemného a výše měsíčních záloh na Služby, (dále jako „**Zálohy**“), jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je jako **Příloha č. 2** nedílnou součástí této Smlouvy. Výpočtový list stanoví variabilní symbol pro platbu Nájemného a Záloh, který je Nájemce povinen při provádění platby uvádět.
- 3.5. Nájemné a Zálohy jsou splatné vždy k 5. dni měsíce, za který se hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 3.6. Zúčtovací období Záloha na Služby je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek je od 1.1. a konec 31.12. každého roku.
- 3.7. Vyúčtování Záloh bude prováděno jednou ročně v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb.
- 3.8. Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit Nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámenou Českým statistickým úřadem (popř. jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení nájemného provede Pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným přípisem doručeným Nájemci do 31. ledna, popř. bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena s tím, že nájemné z Předmětu nájmu se zvyšuje pro daný rok již od 1. února.
- 3.9. Pronajímatel je oprávněn postupem dle § 4 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, změnit v průběhu roku měsíční Zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (zejm. změna počtu osob užívajících prostor, změna rozsahu nebo kvality služby). Nájemce se zavazuje akceptovat a hradit takto nově upravenou výši Záloh za služby.
- 3.10. Bude-li Nájemce v prodlení s placením Nájemného, jakož i dalších úhrad splatných podle této Smlouvy, přísluší Pronajímateli zákonný úrok z prodlení za každý den prodlení.

IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** od **01.01.2025**.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.
- 5.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu po dobu trvání nájmu a poté až do jeho předání Pronajímateli řádně udržovat v souladu s účelem, za kterým mu byl Pronajímatelem Předmět nájmu přenechán do užívání. Nájemce zajistí pravidelné sekání a úklid pronajatých travnatých ploch Předmětu nájmu. Z důvodu, že pronajaté nemovitosti tvoří oplocený areál Podzámčí, je povinností Nájemce v době pracovního klidu uzamykat vstupní vrata z ulice Hřbitovní, tj. přístupu z pozemku parc. č. 1816/18 v k. ú. Vimperk a zajistit, aby nedocházelo ke vstupu nepovolaných osob na pronajaté nemovitosti. Uzamykání vrat z ulice Podzámčí zajišťuje na základě uzavřené Smlouvy o nájmu nájemce navazujících pozemků, tj. Městské služby Vimperk, s. r. o.
- 5.4. Pronajímatel a Nájemce se dále dohodly, že Nájemce umožní Pronajímateli případně jím pověřeným osobám kdykoliv vstup do areálu Podzámčí přes pozemek parc. č. 1777/4, který je Předmětem nájmu, z důvodu přístupu k ostatním pozemkům v areálu, tj. nepronajaté části parc. 326/1, parc. č. 1777/3 a parc. č. 1777/12, či skladu na posypovou sůl na parc. č. 325, které Pronajímatel užívá např. jako plochy k dočasnému uskladnění stavebního materiálu ve vlastnictví Pronajímatele, a jako záchytný kotec pro odchycené psy.
- 5.5. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmět nájmu a jeho vybavení, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu a/nebo jeho vybavení užíval řádně, určí mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemci doručena.
- 5.6. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu, jak jsou definovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a pro informaci obsaženy v **Příloze č. 3** této Smlouvy.
- 5.7. V případě provádění oprav a údržby Předmětu nájmu Pronajímatelem se Nájemce zavazuje strpět po dobu nezbytně nutnou přechodné omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 5.8. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu on, jeho zaměstnanci nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, klienti a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce odpovídá i za případné nároky, které by v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu mohly třetí osoby uplatnit vůči Pronajímateli. Nájemce tudíž odpovídá za veškeré škody, které v důsledku užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu vzniknou Pronajímateli či třetím osobám. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad Nájemce v případě, že tak Nájemce neučiní na výzvu Pronajímatele.
- 5.9. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do sedmi (7) dnů, poškození nebo závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, která brání obvyklému užívání Předmětu nájmu. Jedná-li se o poškození či závadu Předmětu nájmu nebo jeho vybavení, jež je třeba odstranit bez prodlení odstranit, oznámí to Nájemce Pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda. Při porušení povinnosti dle tohoto odstavce odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat Předmět nájmu řádným způsobem.
- 5.10. Nájemce se zavazuje na své náklady zajistit nezbytné periodické revize a kontroly jím užívaných plynových a elektrických spotřebičů a udržovat je v řádném stavu. Nezajistí-li Nájemce tyto revize a kontroly, je Pronajímatel oprávněn je zajistit na náklady Nájemce. V případě zjištění závady na spotřebiči se zavazuje Nájemce zajistit odstranění závady nebo výměnu spotřebiče, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě sedmi (7) dnů od takového zjištění.
- 5.11. Stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 5.12. Pronajímatel a Nájemce se dohodly, že Nájemci budou započítávány náklady na opravy, údržbu a modernizaci pronajatých nemovitostí určených touto smlouvou z celého uhrazeného nájemného, včetně každoročního navýšení o inflace dle odst. 3.8. této smlouvy a tyto finanční prostředky budou sloužit na jejich úhradu. Budou-li náklady na opravy, údržbu a modernizaci předmětu nájmu v daném roce nižší, než je tato stanovená částka z uhrazeného ročního

- nájemného, bude rozdíl těchto finančních prostředků převeden do následujícího roku a Nájemce bude tuto částku moci využít k dalším opravám, údržbě a modernizaci v následujícím roce.
- 5.13. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních, hygienických, technických, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů v Předmětu nájmu.
- 5.14. Nájemce je povinen po předchozím oznámení Pronajímatele umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu stavu Předmětu nájmu, odečet spotřebovaných energií či odstranění havárií a jejich následků v Předmětu nájmu.
- 5.15. Pojištění provozní činnosti, včetně vlastního movitého zařízení (tj. proti živelní pohromě, vloupání a krádeži) je odpovědností Nájemce.

VI. SKONČENÍ NÁJMU

- 6.1. Tato Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran.
- 6.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s výpovědní dobou 6 měsíců, a to z jakéhokoliv důvodu nebo bez jeho udání.
- 6.3. Výpovědní doba počne běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.
- 6.4. Poruší-li Smluvní strana svou povinnost zvláště závažným způsobem, a tím způsobí značnou újmu druhé Smluvní straně, je druhá Smluvní strana oprávněna ukončit nájem podle této Smlouvy bez výpovědní doby, zejména:
- a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu k jinému než ke sjednanému účelu v rozporu s odst. 2.4. této Smlouvy;
 - b) je-li Nájemce po dobu delší než dva (3) měsíce v prodlení s placením Nájemného nebo Záloh na Služby;
 - c) přenechá-li Nájemce Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v rozporu s odst. 5.2. této Smlouvy;
 - d) neuposlechne-li Nájemce Pronajímatelovy výzvy v rozporu s odst. 5.5. této Smlouvy;
 - e) provede-li Nájemce stavební práce a jiné podstatné změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu. O předání/převzetí bude sepsán písemný protokol. Ohledně skončení nájmu Předmětu nájmu se uplatní ust. § 2220, § 2292 a § 2294 OZ obdobně, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Tato Smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí Občanským zákoníkem.
- 7.2. Tato Smlouva může být měněna pouze formou číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Dodatku není zapotřebí v případě změny výše Nájemného v důsledku inflace (odst. 3.9. výše) a změny výše Záloh (odst. 3.10. výše).
- 7.3. Tato Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, každé s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení obdrží správce pronajatých nemovitostí Městská správa domů s. r. o.
- 7.4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti ke dni uveřejnění v Registru smluv 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.
- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.6. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Vimperk č. 1092 ze dne 25.11.2024.

7.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- **Příloha č. 1 – Náskres, katastrální mapa**
- **Příloha č. 2 – Výpočtový list**
- **Příloha č. 3 - Údržba a opravy Předmětu nájmu**

Pronajímatel:

Nájemce:

Ve Vimperku dne 28.11.2024

Ve Vimperku dne 28.11.2024

.....
Město Vimperk

Ing. Jaroslava Martanová v. r.
starostka města

.....
MĚSTSKÉ LESY VIMPERK, s. r. o.

Stanislav Hlava v. r.
jednatel společnosti