



**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**  
**podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (OZ)**

**Nájemní smlouva**  
**podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

*Smluvní strany*

**Město Tábor**

IČO: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2/2, 390 01 Tábor

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Tábor      č. účtu: 19-0701427349/0800

zastoupené Mgr. Martinem Maredou, místostarostou města

jako ***pronajímatel***

*a*

**Taqeta s.r.o.**

IČO: 065 88 174

DIČ: CZ06588174

se sídlem: Klokotská 121/16, 390 01 Tábor

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

č. účtu: 1004864011/2700

zastoupená paní Květou Dvořáčkovou, jednatelkou společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,

oddíl C, vložka 26912

jako ***nájemce***

**I.**

***preambule***

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 31 o výměře 402 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 7, Žižkovo nám. v Táboře, pozemku parc. č. 30 o výměře 146 m<sup>2</sup>, zahrada, vše k. ú. Tábor, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.

## II.

### ***předmět nájmu***

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním a v I. podzemním podlaží budovy č. p. 7:

| <i><b>druh a popis prostoru</b></i>      | <i><b>podlahová plocha</b></i>     |
|------------------------------------------|------------------------------------|
| bar a odbyt                              | 45,00 m <sup>2</sup>               |
| odbyt                                    | 21,50 m <sup>2</sup>               |
| kuchyně                                  | 27,10 m <sup>2</sup>               |
| mytí nádobí                              | 4,00 m <sup>2</sup>                |
| sklad                                    | 6,30 m <sup>2</sup>                |
| šatna                                    | 3,00 m <sup>2</sup>                |
| WC zaměstnanci                           | 2,00 m <sup>2</sup>                |
| WC                                       | 15,10 m <sup>2</sup>               |
| zádveří                                  | 6,80 m <sup>2</sup>                |
| <b><i>I. nadzemní podlaží celkem</i></b> | <b><i>130,80 m<sup>2</sup></i></b> |
| I. podzemní podlaží - sklady             | 83,00 m <sup>2</sup>               |

*Součástí a příslušenství prostoru sloužícího podnikání je:*

|                            |    |                |    |
|----------------------------|----|----------------|----|
| závěsné WC hosti           | 4x | pisár          | 2x |
| WC zaměstnanci             | 1x | odsávání       | 6x |
| umyvadlo                   | 2x | páková baterie | 4x |
| stropní osvětlovací těleso | 7x | svítidlo       | 1x |
| výlevka                    | 1x | bojler         | 1x |

2. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá pozemek parc. č. 30 a nezastavěnou část pozemku parc. č. 31, vše k. ú. Tábor (pozemky, které tvoří zahrádku za budovou č. p. 7) - dále jen zahrádka.

*Součástí a příslušenství zahrádky je:*

|                 |    |
|-----------------|----|
| kamenná fontána | 1x |
| květináč        | 6x |
| lavička         | 6x |

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání a zahrádku nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
4. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.

### III.

#### ***doba nájmu***

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 15. 2. 2026 do 14. 2. 2033** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

### IV.

#### ***výše nájemného***

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce a činí **230 000 Kč ročně**. Smluvní strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.
2. V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem prostoru sloužícího podnikání.
3. Smluvní strany se dohodly, že se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2027) tak, že roční nájemné za příslušný kalendářní rok se zvýší o průměrnou roční míru inflace v České republice, vyhlášenou Českým statistickým úřadem a vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen v minulém roce proti roku předminulému, a to za podmínky, že průměrná roční míra inflace bude činit minimálně 2,5 %. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. Úprava výše nájemného bude platná vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém k úpravě výše nájemného dojde. V případě, že bude pronajímatel informovat nájemce o úpravě nájemného po datu splatnosti nájemného, uhradí nájemce částku odpovídající úpravě nájemného dodatečně do 15 dnů od doručení oznámení pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně výše nájemného v případě nahrazení české koruny eurem. Nájemné bude upraveno pevně stanoveným směnným kurzem české koruny vůči euru. Porušení tohoto závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

### V.

#### ***splatnost nájemného***

1. Nájemné za období od 15. 2. 2026 do 31. 12. 2026 ve výši 201 250 Kč je splatné do 28. 2. 2026.  
Od 1. 1. 2027 je nájemné splatné v pravidelných ročních splátkách, vždy k 31. 1. běžného roku.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000230.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo na úrok z prodlení, a to ve výši platného vládního nařízení.

### VI.

#### ***účel nájmu***

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu italskou restauraci. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání: 1) Hostinská činnost, 2) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: a) Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků, b) Zprostředkování obchodu a služeb, c) Velkoobchod a maloobchod,

- d) Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, 3) Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž tato smlouva musí mít písemnou formu. Účel smlouvy o zřízení užívacího práva třetí osobě musí být v souladu s touto smlouvou. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemce a zakládá pronajímateli právo smlouvu vypovědět i před uplynutím nájmu. Užívací právo končí nejpozději společně s nájmem.

## VII.

### *služby spojené s nájmem*

1. Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem *dodávku elektrické energie* a zajistit měření její spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.
2. Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
3. Nájemce se zavazuje hradit vlastním nákladem *dodávku tepla* do pronajatého prostoru sloužícího podnikání a zajistit měření jeho spotřeby včetně podání přihlášky na odběr.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*.
5. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb a vyúčtování:
  - a) Nájemce se zavazuje hradit s účinností od 1. 1. 2027 za *dodávku studené vody* a *odvod odpadních a srážkových vod* roční zálohy ve výši **72 000 Kč** na účet č. **6015-0701427349/0800**, a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné. Záloha za období od 15. 2. 2026 do 31. 12. 2026 ve výši 63 000 Kč je splatná do 28. 2. 2026.
  - b) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky studené vody* do pronajatého prostoru a *odvod odpadních vod*:
    - pohyblivá složka - na základě spotřeby naměřené na hlavním vodoměru po odečtení spotřeby vody naměřené na podružných vodoměrech (podružný vodoměr pro topnou soustavu u výměníkové stanice č. p. 7, podružný vodoměr v zasedací místnosti)
    - pevná složka (stálá platba podle hodnoty průtoku vodoměru) - ve výši 1/2 celkových nákladů dle fakturace dodavatele.
  - c) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za *odvod srážkových vod* ve výši 45 % celkových nákladů pro budovu č. p. 7.
  - d) Pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 30 dnů. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 30 dnů od obdržení vyúčtování.

## VIII.

### *práva a povinnosti nájemce a pronajímatele*

1. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu prostoru a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády.
2. Nájemce se zavazuje vlastním jménem na vlastní náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy je zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání zjistit mohl, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
5. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na budově uvedené ve čl. I. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
6. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v budově uvedené ve čl. I. této smlouvy žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět žádné změny ani na systému vytápění pronajatých prostor sloužících podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
7. Nájemce se zavazuje, že vlastním nákladem zajistí plnění povinností plynoucích ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vztahujících se k provozu pronajatého prostoru sloužícího podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
8. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy pro případ škody způsobené živelní událostí (požár, úder blesku, výbuch, náraz nebo zřícení letadla, jeho části nebo nákladu, povodeň, záplava, vichřice, krupobití, pád stromů/stožárů/jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, pád nebo sesuv lavin, sesuv nebo zřícení půdy/skal/zemin, zemětřesení, vodovodní škody, náraz dopravního prostředku, aerodynamický třesk, kouř, nepřímý úder blesku, atmosférické srážky, zpětné vystoupení vody z kanalizace) a dále proti škodám pro případ odcizení a vandalismu (úmyslné poškození a úmyslné zničení) vč. poškození malbami, nástřiky nebo polepením.
9. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny sídla, statutárního orgánu či bankovního spojení. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč za nesplnění každé oznamovací povinnosti, když nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od data doručení jejího vyúčtování.
10. Nájemce se zavazuje umožnit přístup ke kotelně v budově č. p. 7 přes zahrádku pracovníkům města Tábora a společnosti BYTES Tábor s.r.o. pověřených obsluhou kotle.
11. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úpravu zeleně na zahrádce. Nájemce se dále zavazuje k pravidelnému přiměřenému zavlažování a odplevelování všech rostlin na zahrádce.

12. Pronajímatel se zavazuje zajistit každoročně v jarních měsících zprovoznění fontány na zahrádce a před zimou vypuštění a odpojení fontány. Nájemce se zavazuje během provozu fontány provádět vlastním nákladem údržbu fontány (čištění).
13. Smluvní strany se dohodly, že nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor k podnikání slouží, může nájemce převést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
14. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovu vedenou ve čl. I. této smlouvy, ve které se nachází předmět nájmu, štíty, návěstími a podobnými znameními. Nájemce se zavazuje obstarat si za tímto účelem vlastním nákladem veškerá příslušná povolení dotčených orgánů, zejména příslušného stavebního úřadu a odpovídá za zaplacení veškerých pokut uložených jemu nebo pronajímateli za jejich nedovolené umístění. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje znamení, kterými budovu opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání předmětu nájmu po zániku nájmu se smluvní strany dohodly, že znamení odstraní a nemovitost uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.
15. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu ze strany pronajímatele nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce získanou převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem ve smyslu ust. § 2315 OZ.
16. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky, a to kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.
17. Smluvní strany se dohodly, že se v předmětu nájmu nebudou konat žádné hudební produkce. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.

## IX.

### ***ukončení nájmu***

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby sjednané ve čl. III. této smlouvy.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
3. Nájem lze vypovědět písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu porušení povinností nájemce, zejména z důvodu nezaplacení nájemného či služeb spojených s nájmem po dobu delší než jeden měsíc a dále z důvodu nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 4., ve čl. VIII. bodech 4., 6., 13. a 17. této smlouvy.
4. Nájem lze vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodu porušení povinností pronajímatele plynoucích z této smlouvy a dále ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, či přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k užívání, pro který byl pronajat.
5. Výpovědní doba činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## X.

### ***prohlášení pronajímatele***

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 1883/41/2024 dne 14. 10. 2024 záměr pronájmu předmětu nájmu, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění zveřejněn v době od 17. 10. 2024 do 12. 11. 2024. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 1983/43/2024 ze dne 25. 11. 2024.

## XI.

### ***poskytování informací***

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod.
2. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti.
3. Informace o zpracování osobních údajů je možno nalézt na oficiálních webových stránkách města (<http://taborcz.eu/gdpr/ds-3081/p1=75246>) nebo v písemné podobě na podatelkách Městského úřadu (Žižkovo nám. 2/2, Husovo nám. 2938).
4. Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, je platná ode dne podpisu smluvními stranami a účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že správci registru smluv zašle smlouvu k uveřejnění pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

## XII.

### ***závěrečná ustanovení***

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že všechny ostatní skutečnosti v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatních platných právních předpisů. Smluvní strany se výslovně dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nastanou-li u některé ze smluvních stran okolnosti bránící řádnému plnění závazků zřízených touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze po vzájemné dohodě měnit pouze písemnými číslovanými dodatky.

4. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Táboře dne 29. 1. 2025

V Táboře dne 28. 1. 2025

-----  
za pronajímatele

-----  
za nájemce