

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

## **Město Soběslav**

IC: 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

## **AirView s.r.o.**

IC: 06299881

DIC: CZ06299881

se sídlem Riegrova 2668/6c, České Budějovice 3, České Budějovice PSČ 370 01,

zastoupená panem Ing. Markem Růžkem a panem Miroslavem Štaubrem, jednatelem společnosti,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl C vložka 26538

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

## **I.** **Úvodní prohlášení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4026/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 328 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova čp. 264 – stavba pro dopravu, postavená také na pozemcích parc. č. 4022/88 a parc. č. 4022/89 (pozemky jiného vlastníka), nacházející se na adrese Soběslav II, Riegrova 264, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Soběslav na LV č. 10001.
  2. V budově č.p. 264 se nacházejí prostory sloužící podnikání o celkové výměře 162,03 m<sup>2</sup>, a to:
    - a) nebytové prostory, umístěné v přízemí (1. NP) této budovy o celkové výměře 22,45 m<sup>2</sup>, které zahrnují sklad
    - b) nebytové prostory, umístěné v 1. patře (2. NP) této budovy o celkové výměře 139,58 m<sup>2</sup>, které zahrnují:
      - aa) prostory k neveřejnému užívání v 1. patře (2. NP) budovy č.p. 264 o celkové výměře 120,36 m<sup>2</sup>:

|                       |          |                      |
|-----------------------|----------|----------------------|
| - kancelář č. 223     | o výměře | 43,21 m <sup>2</sup> |
| - kancelář č. 224     | o výměře | 18,45 m <sup>2</sup> |
| - kancelář č. 213     | o výměře | 21,71 m <sup>2</sup> |
| - kancelář č. 214     | o výměře | 13,24 m <sup>2</sup> |
| - předstíň, WC č. 221 | o výměře | 10,16 m <sup>2</sup> |
| - předstíň, WC č. 211 | o výměře | 13,59 m <sup>2</sup> |
      - bb) veřejně přístupné prostory v 1. patře (2. NP) budovy č.p. 264 o celkové výměře 19,22 m<sup>2</sup>, které zahrnují část chodby a schodiště.
- (dále vše jen „předmět nájmu“)

## **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 162,03 m<sup>2</sup>, umístěné v přízemí (1. NP) a v 1. patře (2. NP) budovy č.p. 264 (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 jeho podnikatelské činnosti, spočívající ve zpracování dat, a k ostatním jeho činnostem v rámci jeho podnikání. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výhradně k nevýrobní činnosti administrativního charakteru. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě odpovídajícího oprávnění. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smlouvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy převzal.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že ke změně způsobu užívání předmětu nájmu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## **III.**

### **Doba a ukončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou 10 let, a to počínaje dnem 1.5.2025 a konče dnem 30.4.2035. Sjednanou dobu nájmu lze prodloužit po vzájemné dohodě 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 předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo nájem před uplynutím doby nájmu vypovědět pouze 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 doručenou rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenou převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště 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 v jednoměsíční výpovědní době, pokud:
  - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět před uplynutím ujednané doby v jednoměsíční výpovědní době, pokud:

- a) má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo
- b) nájemce porušuje 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**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **123.552,- bez DPH** (slovy: stodvacetřítisícpěťsetpadesátdvakerun českých bez daně z přidané hodnoty) ročně. Ke sjednanému nájemnému se připočítává DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši, lhůtách a způsobem, uvedeným ve splátkovém kalendáři, vyhotoveným a předloženým pronajímatelem nájemci.
3. Pronajímatel je oprávněn nájemné za celý předmět nájmu počínaje kalendářním rokem 2026 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 v prvním splatném období po obdržení této informace uhradit případný nedoplatek na nájemném za předchozí kalendářní rok.
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, popř. 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. Nájemce tyto služby hradí na základě smlouvy o poskytování služeb, kterou je povinen ohledně předmětu nájmu uzavřít se společností Správa města Soběslavi, s.r.o. nejpozději do 15-ti dnů ode dne podpisu této smlouvy.
6. Veškeré ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, svoz odpadů a 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, údržbu a úklid předmětu nájmu.
7. Pro případ, že se dostane nájemce do prodlení s úhradou kterékoli ze splátek nájemného, uhradí úrok z prodlení z dlužné částky v zákonné výši za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

## 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, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
5. 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 (malování místností, opravy podlahové krytiny, opravy osvětlovacích těles, elektroinstalace, sanitárního zařízení a další opravy, kde náklad na jednotlivou opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč).
6. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. 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.
8. Nájemce je oprávněn instalovat na východní části střechy výpravní budovy čp. 264 (směrem k nástupišti) fotovoltaickou elektrárnu v souladu se souhlasem pronajímatele, uděleným nájemci usnesením Rady města Soběslav č. 22/277/2024 ze dne 26.11.2024.
9. 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.
10. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.
11. 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.
12. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší 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 dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.5.2025.
3. Podle dohody smluvních stran se dnem nabytí účinnosti této smlouvy ruší předchozí smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 31.10.2022 ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 14.11.2022, a předchozí smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání ze dne 6.12.2024, uzavřené ohledně předmětu nájmu mezi smluvními stranami.
4. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
5. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbyt 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.
6. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 29.4.2025 pod č. 9/119/2025, 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 7.4.2025 do 22.4.2025. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
7. 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
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
9. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

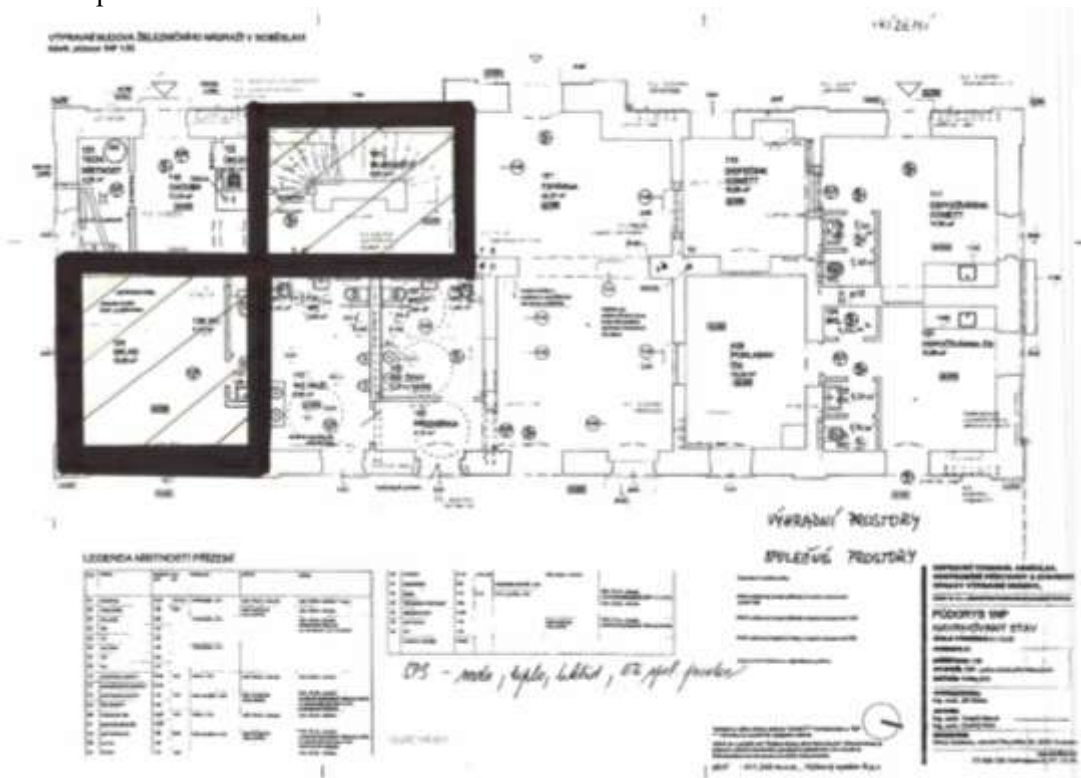
**Pronajímatel**

**Nájemce**

.....  
**Město Soběslav**  
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou  
starostou města

.....  
**AirView s.r.o.**  
zastoupená Ing. Markem Růžkem a  
Miroslavem Štaubrem  
jednateli společnosti

Zákres: přízemí



1. patro

