

## **Dodatek č. 4 ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor,**

kteřá byla uzavřena v Dačicích dne 3. 6. 2003 mezi smluvními stranami Městem Dačice, se sídlem Krajířova 27/I, Dačice, jako pronajímatelem a nájemcem Lubošem Strachotou, narozeným 16. 7. 1964, bytem v Dačicích, Dlouhá 458/V.

Tento dodatek se uzavírá na základě požadavku nájemce o prodloužení dané nájemní smlouvy a z důvodu platnosti nového Občanského zákoníku na návrh města Dačice, jako **nové úplné znění dané smlouvy.**

### **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání,**

kteřá byla uzavřena podle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi níže uvedenými smluvními stranami:

#### **Městem Dačice**

se sídlem: Krajířova 27, 380 13 Dačice I,

IČ: 00246476, DIČ: CZ00246476,

ve věci uzavření smlouvy je za obec oprávněn jednat Ing. Vlastimil Štěpán, starosta města (dále jen „pronajímatel“)

a,

**Lubošem Strachotou**, narozeným

podnikajícím na IČ: 129 00 401

se sídlem: Bezručova 257/V, 380 01 Dačice

(dále jen „nájemce“)

#### **I. Předmět a účel nájmu**

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat jí svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplatu nájemci předmět nájmu, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu.

**Předmětem nájmu jsou**

- a) nebytové prostory sloužící k podnikání nájemce, tj. místnosti **označené jako: sál, přísálí, šatna, sklad, WC-Ž, WC-M a kotelna o celkové ploše 151 m<sup>2</sup> umístěné v suterénu objektu čp. 17/II v ul. V Kaštanech v Dačicích, a**
- b) **část přílehlého pozemku p.č. 2273 v k.ú. Dačice o výměře 740 m<sup>2</sup> tak, jak je zakreslen v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy,**

(dále ve smlouvě souhrnně označované jako „pronajaté prostory“).

Stavba č.p. 17/II je zapsána jako objekt občanské vybavenosti na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Dačice jako součást pozemku parcelního čísla 2236, který je výhradním vlastnictvím pronajímatele.

**Účelem nájmu je podnikání nájemce – provoz hostinské činnosti**, dále pro skladování a prodej vína, přičemž zahájení a ukončení provozování živnosti v této provozovně je nájemce povinen v zákonem stanovené lhůtě oznámit živnostenskému úřadu.

Změnit v pronajatých prostorech předmět podnikání, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití pronajatých prostor, je nájemce oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele vysloveném formou dodatku k této smlouvě. Předmětem této smlouvy není nájem movitých věcí jakkoli souvisejících s pronajatými prostorami.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku za úplatu nájemci pronajaté prostory, aby je nájemce po sjednanou dobu užíval k ve smlouvě určenému účelu.

## II. Nájemné a jeho úhrada

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné je považováno za nájemné sjednané na základě ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a bylo sjednáno ve výši obvyklé v době uzavření této smlouvy s přihlédnutím k hodnotě předmětu nájmu a způsobu jeho užívání.

Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku I. bod a) této smlouvy činí 2.500,- Kč za každý kalendářní měsíc. Nájemné za užívání přílehlého pozemku uvedeného v článku I. bod b) této smlouvy bylo vzájemně dohodnuto 9,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, , tj. činí 555,- Kč za kalendářní měsíc.

**Nájemné za daný kalendářní měsíc činí 3.055,- Kč je splatné v hotovosti na pokladně MěÚ Dačice, nebo bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele, vždy do patnáctého dne příslušného měsíce.**

Nájemné sjednané v tomto článku smlouvy je s účinností od 1. 1. 2015 a v dalších letech vždy od prvního dne daného kalendářního roku pronajímatel oprávněn valorizovat o roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného pro daný rok bude nájemci písemně oznámena k patnáctému dni měsíce ledna daného kalendářního roku.

## III. Služby dodávané do pronajatých prostor

Veškeré služby - zajištění úklidu pronajatých prostor, zajištění likvidace odpadu, dodávky elektřiny, vody včetně stočného a vytápění pronajatých prostor - si zajistí nájemce na vlastní náklady.

## IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění pronajatých prostor.

Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce pronajaté prostory užívá řádným způsobem.

Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory způsobem stanoveným ve smlouvě a to přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a zavazuje se uhradit pronajímateli případnou škodu vzniklou zaviněním nájemce.

Změny pronajatých prostor je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Pro případ, že dojde změnou pronajatých prostor k jejich zhodnocení, si smluvní strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se případně zvýšila hodnota pronajatých prostor.

Provede-li nájemce změnu pronajatých prostor bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajaté prostory na své náklady do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu vady pronajatých prostor, které má pronajímatel odstranit. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté prostory pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav, úprav a udržování.

Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu pronajatých prostor nájemce. Za běžnou údržbu, kterou je podle dohody stran povinen provádět nájemce, jsou dohodou smluvních stran považovány zejména následující úkony:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, včetně výměny zámků, kování, klik,

- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně žárovek a zářivkových trubíc.

Nájemce je oprávněn pro potřeby své podnikatelské činnosti zrealizovat na svůj náklad zavedení pevné telefonní linky a sítě Internet do pronajatých prostor.

Nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými předpisy označit pronajaté prostory na svůj náklad informačním zařízením. Montáž informačního zařízení nebude považována za technické zhodnocení pronajatých prostor.

Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu třetí osobě nebo převést nájem na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání pronajatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.

Nájemce je povinen dodržovat v okolí pronajatých prostor pořádek a vyvarovat se jeho narušování.

Nájemce se zavazuje zajistit pronajatou část nemovitosti před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých prostorách je v odpovědnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. Adresa předmětu nájmu je dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování účetních dokladů vystavovaných dle této smlouvy nájemci, v záhlaví této smlouvy uvedená adresa nájemce je pak dohodou smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech ostatních záležitostech týkajících se této smlouvy.

## V. Ostatní a závěrečná ustanovení

Úhrady nájemce pronajímateli vyplývající z této smlouvy nejsou v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na běžný účet pronajímatele. Při prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úroky z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Dále je dohodou smluvních stran při každém jednotlivém prodlení s úhradami vyplývajícími z této smlouvy pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % dlužné částky.

Skončí-li nájem, je nájemce povinen pronajímateli vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, (místnosti pronajaté výhradně nájemci před předáním vyklidí, vybílí, vyčistí a předá pronajímateli) a to v pěti denní lhůtě ode dne ukončení účinnosti této smlouvy. Za nedodržení této lhůty nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním prostor pronajímateli, kterou je povinen zaplatit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele.

Zaplacením smluvních pokut sjednaných v této smlouvě zůstává právo objednatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, nedotčeno.

**Tato úplné znění smlouvy je považováno za platné dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a za účinné dnem 1. 12. 2014.**

**Smlouva je uzavřena na dobu určitou a to do 31. 3. 2032.**

**Kterákoli ze stran může smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.**

Pokud bude nájemce ve více než třicetidenním prodlení s placením nájemného nebo jiných úhradami vyplývajících z této smlouvy, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Pokud nebude předmět nájmu schopen plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné doručením druhé straně.

Pronajímatel prohlašuje, že nemá po skončení nájmu zájem převzít zákaznickou základnu nájemce. Strany se dohodly, že nájemce nebude po skončení nájmu požadovat po pronajímateli náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu § 2315 občanského zákoníku.“

Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, jedno pro nájemce, dvě pro pronajímatele. Lze ji měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu obou smluvních stran.

Výše uvedené smluvní strany, které jsou způsobilé k uzavření této smlouvy, činí tento právní úkon, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání s výše uvedeným obsahem. Tato smlouva je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem a je uzavřena dle občanského zákoníku, případně dalších obecně platných právních předpisů.

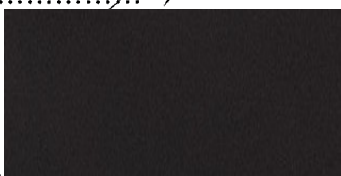
Záměr uzavřít tento dodatek k nájemní smlouvě výše uvedených nebytových prostor byl zveřejněn na úřední desce města a na internetu od 1. 10. 2014 do 16. 10. 2014.

Pronájem předmětných prostor výše uvedenému nájemci byl projednán a schválen na 107. schůzi rady města dne 5. 11. 2014 usnesením č. 225/107.. nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady města.

Smluvní strany konstatují, že uzavření této smlouvy bylo realizováno podle jejich skutečné vůle, svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, že smlouva neodporuje zákonu, zákon neobchází, nepřiči se dobrým mravům a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, s obsahem smlouvy souhlasí a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.

Dačice dne 7. 11. 2014



Pronajímatel:

**Luboš STRACHOTA**  
Bezručova 257/IV, Dačice 380 01  
IČ: 129 00 401 DIČ: CZ6407160892  
Tel.: 608 830 229



Nájemce:

