



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

Smluvní strany

Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

a

Dílna Tábor z.s.

IČ: 22826084

není plátce DPH

se sídlem: Pražská 157/12, 390 01 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupená Mgr. Lenkou Greň, předsedkyní spolku

zapsaný v spolkovém rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl L, vložka 5141

jako *nájemce*

I.

preambule

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 138 o výměře 493 m² v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 158, ulice Kostnická v Táboře, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.
2. V souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči pronajímatel tímto uvědomuje nájemce, že dům č. p. 158 je kulturní památkou rejstříkové číslo 15787/3-4591 na území Městské památkové rezervace Tábor.

II.

předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru</i>	<i>podlahová plocha</i>
prodejna	64 m ²
sklad	20 m ²
sociální zařízení	1 m ²
<i>celkem</i>	<i>85 m²</i>

Součástí a příslušenství prostoru sloužícího podnikání je:

- | | | | |
|-----------------------------|----|--------------------|----|
| ○ prosklená výloha | 4x | WC | 1x |
| ○ svítidlo ve výloze | 4x | umyvadlo + baterie | 1x |
| ○ zářivka | 8x | bojler | 1x |
| ○ světlo stropní na WC | 1x | el. přímotop | 3x |
| ○ kuchyňská linka se dřezem | 1x | | |

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
3. Obě strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.
4. Ohledně předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku jeho předání. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami.

III.

doba nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 19. 10. 2017 do 18. 10. 2027** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

IV.

výše nájemného

1. Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dle nabídky nájemce a činí **72.000 Kč ročně**. Obě 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 výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1. 1. 2019) 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. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem a po schválení zvýšení nájemného o průměrnou roční míru inflace Radou města Tábora. 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 19. 10. 2017 do 31. 10. 2017 ve výši 2.564 Kč je splatné do 31. 10. 2017.
Od 1. 11. 2017 je nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 15. dni běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 1580101.
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 Táborskou čítárnu (prostor pro dobrou literaturu, pořádání workshopů a výtvarných dílen pro děti, autorská čtení a besedy pro školy i širokou veřejnost, filmová promítání a debaty, besedy na společenská témata, provoz knihkupectví s občerstvením a malou kavárnou, propagace tábořských umělců z oblasti literatury a výtvarného umění).
Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Obě strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: 1) Zprostředkování obchodu a služeb, 2) Velkoobchod a maloobchod, 3) Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Prostory sloužící podnikání lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.

4. Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad v souladu se stavebním zákonem změnu účelu užívání pronajatého prostoru ke sjednanému účelu a rozhodnutí předložit pronajímateli nejpozději do 3 měsíců od podpisu této smlouvy. Pronajímatel tímto nájemce zmocňuje k provedení všech právních kroků potřebných pro změnu účelu užívání předmětu nájmu u příslušných orgánů.
5. 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. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o. (viz čl. X. této smlouvy), se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku studené užitkové vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*.
4. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb uvedených v bodě 3. a na tomto způsobu vyúčtování:
 - nájemce se zavazuje hradit výše uvedené služby od 1. 11. 2017 měsíčními zálohami ve výši **300 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
 - pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 31. 7. následujícího roku. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 31. 7. následujícího roku.

VIII.

práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu 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 domě uvedeném 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 domě uvedeném 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 domě uvedeném 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.

Pronajímatel souhlasí s provedením následujících stavebních úprav:

- položení dřevěné podlahy
- redesign zádveří (jeho celkové prosklení s využitím stávajících dveří)
- odstranění dřevěného rastrového podhledu nad vstupem
- odstranění zázemí kuchyňky
- odstranění příček, soklů, obložení jednoho ze sloupů a sádkartonového podhledu.

Uvedené stavební úpravy včetně příslušného vyjádření stavebního úřadu MěÚ Tábor zajistí nájemce vlastním jménem a na svůj náklad. Pronajímatel tímto nájemce zmocňuje k provedení všech právních kroků potřebných pro výše uvedené stavební úpravy u příslušných orgánů.

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 dům uvedený 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 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. 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.
11. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří dům uvedený ve čl. I. této smlouvy, ve kterém 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 znamením, kterými dům opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání pronajatých prostor 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.

12. 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 NOZ.
13. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.
14. V zájmu domovního klidu se nájemce zavazuje, že nebude nijak obtěžovat (zejména hlukem a zápachem) ostatní nájemce a podnájemce domu uvedeného ve čl. I. této smlouvy. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou při nedodržování tohoto závazku. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.

IX.

ukončení nájmu

1. Obě strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
2. Nájem lze dále vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2308 NOZ a písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2309 NOZ.
3. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy se za hrubé porušení povinností nájemce považuje mimo jiné i nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 5. a ve čl. VIII. bodech 4., 6., 10. a 14. této smlouvy.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokole s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

X.

správce domu

1. Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně předmětu nájmu uvedeného ve čl. II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor, IČ: 62502573. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího podnikání, zajišťování oprav a údržby prostor sloužících podnikání nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.
2. Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel. 381 254 760.

XI.

prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 2891/48/17 dne 2. 5. 2017 a usnesením č. 3021/50/17 dne 5. 6. 2017 záměr pronájmu prostoru sloužícího podnikání, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 9. 6. 2017 do 10. 7. 2017. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 3136/52/17 ze dne 10. 7. 2017 a usnesením č. 3404/57/17 ze dne 16. 10. 2017.

XII.

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. S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a zákon č. 340/2015 Sb. o registru smluv nájemce předem výslovně souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, tj. zejména se zveřejněním údajů v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřní potřeby pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti.

XIII.

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

V Táboře dne

za pronajímatele

za nájemce