

Smlouva o nájmu prostor sloužících pro podnikání č. 2017000064

(uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanského zákoníku, dále též jen jako „NOZ“)

Dále uvedeného dne měsíce a roku uzavřeli účastníci dle svého prohlášení plně svéprávní:

1. Sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace

se sídlem: F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice
zapsaná: v OR vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr., vložka 617, jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Novák, ředitel organizace
IČ: 28150244
DIČ: CZ28150244
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Č. účtu: XXXXXXXXXX
(dále též jako „pronajímatel“)

a

2. CBH2013 a.s.

se sídlem: Stupkova 1443/3, 170 00 Praha 7
zapsaná: v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11085, jejímž jménem jedná Stanislav Bednařík a Petr Sailer, členové představenstva
IČ: 27596338
DIČ: CZ27596338
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Č. účtu: XXXXXXXXXX
(dále jen „nájemce“)

tuto:

Smlouvu o nájmu prostor sloužících pro podnikání

Čl. I.

Obecná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřena na základě zřizovací listiny a příslušných předávacích protokolů práva k hospodaření včetně práva k uzavírání nájmních smluv, mimo jiné k budově zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, k.ú. České Budějovice 7, část obce České Budějovice 7 na LV č. 1 a označených tam jako parcela parc.č. 15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 10786 m², budova č.p. 7 – objekt občanské vybavenosti nacházející se na parcele parc.č. 15 – dále jen „Budvar aréna“ či „BA“.
2. Pronajímatel ve shora uvedené budově disponuje skladovacími kójeji označenými č. 1 o výměře 12 m² a č. 2 o výměře 24 m². Kóje jsou vyznačeny na schématickém plánu, který

je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a je označena jako **příloha č. 1**. Pronajímatel ve shora uvedené budově dále vyčlenil po dohodě s nájemcem jedno místo o výměře 2 m². Místo je vyznačeno na schématickém plánu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a je označena jako **příloha č. 2**. Tyto prostory se pro účely této smlouvy dále nazývají jen „předmět nájmu“.

3. Pronajímatel má zájem pronajímat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout.
4. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvě uvedených pronajímá nájemci „předmět nájmu“ a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu „předmět nájmu“ v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Čl. II. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou. Počátek trvání této smlouvy se stanovuje počínaje dnem uzavření této smlouvy a konec této smlouvy se stanovuje do doby trvání Smlouvy o nájmu prostor sloužících pro podnikání s rámcovou smlouvou o nájmu ledových ploch č. 2014000113 uzavřenou se společností CB Hokej 2013 s.r.o., sídlem F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice, IČ 01927442. Účastníci shodně prohlašují, že tato nájemní smlouva svým účelem a obsahem souvisí se shora citovanou smlouvou č. 2014000113. Proto se účastníci dohodli, že tato smlouva končí dnem, ve kterém zanikne uzavřená citovaná smlouva č. 2014000113.
2. Smluvní strany prohlašují, že podmínky plnění dle této smlouvy budou mezi sebou uplatňovat vzhledem ke zveřejnění záměru o pronájmu dle článku IX. 3 této smlouvy a vzhledem k faktickému užívání předmětu nájmu již před datem uzavření i na období od 1. 1. 2017 do doby uzavření této smlouvy.

Čl. III. Nájemné

1. Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí:
 - a) **Za předmět nájmu dle přílohy č. 1 - 4.320,- Kč za jeden rok** (slovy: čtyřtisícetřicet dva korun českých za jeden rok) bez DPH.
 - b) **Za předmět nájmu dle přílohy č. 2 - 11.600,- Kč za jeden rok** (slovy: dvacetčtyřtisíc korun českých za jeden rok) bez DPH
2. Nájemné je v prvním roce trvání nájmu, tedy v roce 2017, splatné ročně na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem nejpozději do 30. 11. 2017.
3. Nájemné je splatné ročně vždy k 25. 2. příslušného kalendářního roku a to na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Pro případ, že nájem nebude trvat celý kalendářní rok, uhradí nájemce alikvótní výši nájemného (účtován bude vždy celý započatý měsíc).
4. K nájemnému je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.
5. Pronajímatel je oprávněn nájemné ad 1.) tohoto článku smlouvy za trvání nájmu jednostranně zvýšit a to takto: Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1. 1. příslušného roku, počínaje rokem 2018, jednostranně zvýšit nájemné a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý

kalendářní rok, vyhlášená Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne je povinen toto nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo pronajímateli pro příslušný rok zaniká.

IV.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu, a to dne 1. 1. 2017. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a dispozicí a prohlašuje, že ve smyslu ust. § 2206 NOZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícím jeho řádné užívání.

V.

Skončení nájmu

1. Tato smlouva též končí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele pro tyto případy:
 - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení k jeho vlastnímu návrhu nebo bude u nájemce zjištěn úpadek v rámci insolvenčního řízení
 - nájemce bez souhlasu pronajímatele: podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části
 - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ust. čl. VI. odst. 1., 2. této smlouvy (provozování neschváleného podnikání v předmětu nájmu a nabídka neodsouhlaseného sortimentu zboží)
 - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc či v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
 - c) dalšími způsoby uvedenými v zákoně.

Smluvní strany si sjednávají, že smlouvu lze ukončit shora uvedenými způsoby celou nebo i částečně a to ohledně předmětu nájmu dle přílohy č. 1 či dle přílohy č. 2.

2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 2 měsíce a počíná běžet prvním měsícem následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu je vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.
4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VI.

Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu k provozování následujícího podnikání: **sklad sportovních potřeb a provozování prodejních automatů.**
2. Změna dohodnutého předmětu podnikání provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke

smlouvě. V případě porušení dohody způsobu užití předmětu nájmu bude toto považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžité odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do pronájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn taktéž k užívání společných prostor umožňujících vstup a přístup do pronajatých prostor.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu.
9. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v předmětu nájmu. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
11. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečné věci.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 185/2001 Sb.
13. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
14. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jím vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojení s ním jsoucích.
15. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon ČNR č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízení.

Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinností na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjistí nedostatky, je povinností nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu nájmu za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.

16. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky či způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
17. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy účinnost ust. § 2315 NOZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.
18. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy.
19. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součástí budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech nájemce či třetích osob, vnesených či umístěných v předmětu nájmu.

VIII. Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nevrátí řádně a včas při skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli.
2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě:
 - změni účel využití pronajímaného předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele
 - bez souhlasu pronajímatele podnajme předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části,je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností.
3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

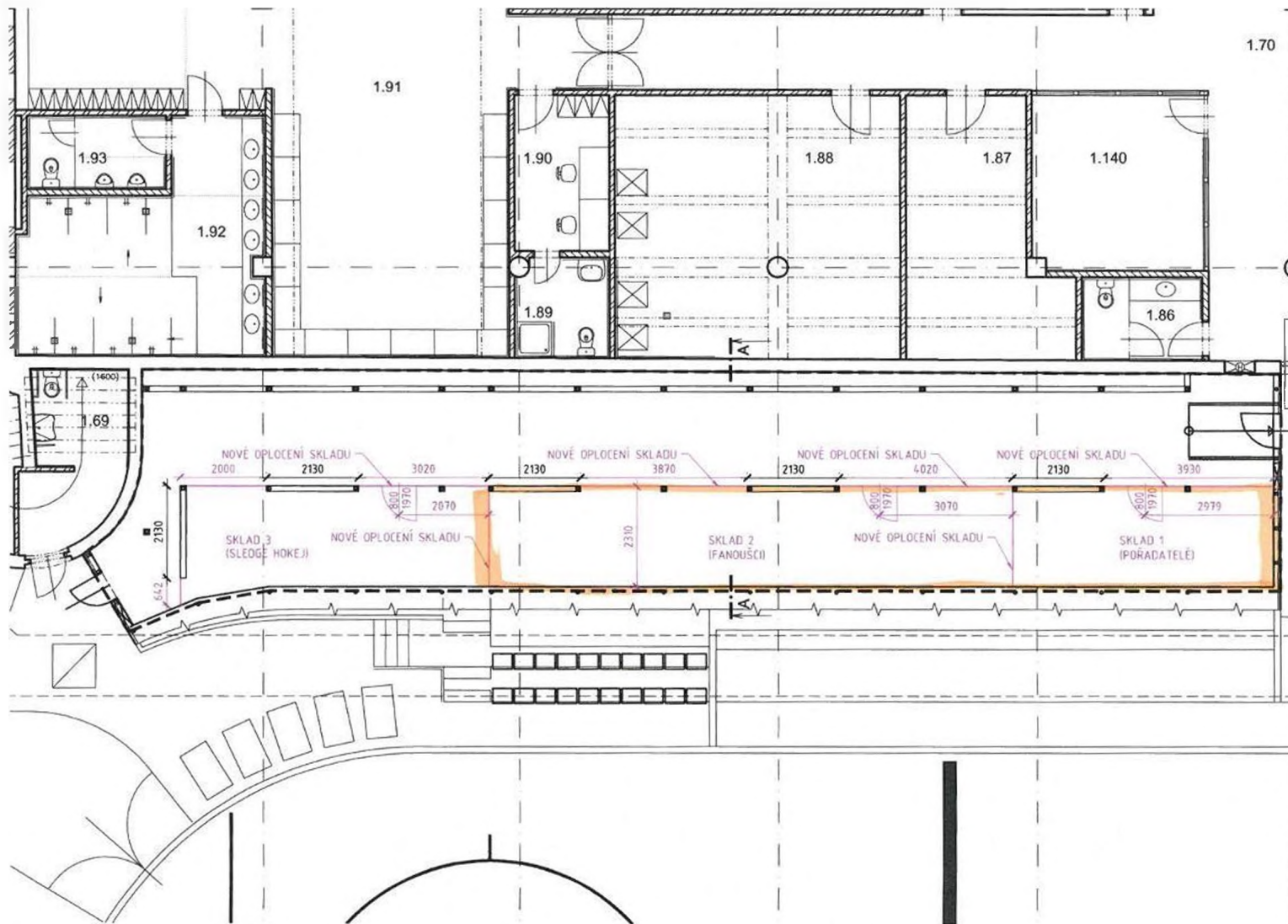
2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ust. § 564 NOZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Záměr nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu České Budějovice od 5. 8. 2016 do 22. 8. 2016.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky, nájemce jeden. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků.

V Českých Budějovicích dne ^{15. 11. 2017} 2017

Přílohy:

- 1) Schématický plánec umístění předmětu nájmu 1
- 2) Schématický plánec umístění předmětu nájmu 2

Priloha č. 1



**Zimní stadion České Budějovice -
stavební úpravy - prostor pod západní tribunou I. LP
NOVÉ OPLOCENÍ JEDNOTLIVÝCH SKLADŮ (pořadatelé, fanoušci, sladce hokej)**

