



## Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.

*Smluvní strany*

### Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené panem Jiřím Bartáčkem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

*a*

### Libor Kousal

r.č. XXXXXXXXXXXXX

IČ: 63870592

DIČ: CZ5906042065

bytem a místem podnikání: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bankovní spojení: č. účtu:

jako *nájemce*

I.

### *preambule*

Pronajímatel je vlastníkem budovy bez čísla popisného na pozemku parc.č. 5913/200 o výměře 1 105 m<sup>2</sup> v k.ú. Tábor.

II.

### *předmět nájmu*

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené nebytové prostory v I. nadzemním podlaží budovy uvedené v bodě I. této smlouvy.

<i>druh a popis nebytového prostoru</i>	<i>příslušenství</i>	<i>podlahová plocha</i>
učebna	zářivka 8x	46,20 m <sup>2</sup>
učebna	zářivka 9x	71,80 m <sup>2</sup>
učebna	zářivka 12x	70,50 m <sup>2</sup>
kabinet	zářivka 4x	22,10 m <sup>2</sup>
kancelář	zářivka 1x, lustr 2x	21,80 m <sup>2</sup>
WC	výlevka 1x, umyvadlo + ventil 4x, WC 4x, pisoár 2x, světlo stropní 6x, světlo nástěnné 1x	44,30 m <sup>2</sup>
chodba - část	zářivka 12x	143,10 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>		<b>419,80 m<sup>2</sup></b>

Obě strany prohlašují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k níže uvedenému účelu užívání, dojde-li ke splnění podmínky dle čl. VI. odstavce druhého této smlouvy.

### III.

#### *doba nájmu*

Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1.9.2010 do 31.8.2020.**

### IV.

#### *výše nájemného*

Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **41.980 Kč ročně.**

Obě strany výslovně prohlašují, že s touto výší nájemného souhlasí.

V nájemném nejsou zahrnuty provozní náklady ani úhrada za služby spojené s pronájmem nebytového prostoru.

Výši nájemného lze na základě rozhodnutí Rady města Tábora každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku (poprvé k 1.1.2011) 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 každoroční 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. Každoroční úpravy nájemného jsou platné vždy od 1. ledna každého kalendářního roku. 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.

Nájemce se dále 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 výše uvedeného závazku je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele, s čímž obě strany souhlasí.

## V.

### **splatnost nájemného**

Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách předem, vždy do 5. dne běžného měsíce ve výši 1/12 ročního nájemného.

Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000188.

Obě strany prohlašují, že souhlasí s ujednáním smluvní pokuty pro případ prodlení s placením nájemného. Smluvní pokuta činí 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a je splatná na základě vyúčtování pronajímatele a to do 10 dnů od jeho doručení nájemci.

## VI.

### **účel nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem užívání předmětného nebytového prostoru pro provozování Fitness a wellness centra - SmartFit.

Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad v souladu se stavebním zákonem změnu účelu užívání jednotlivých prostor pronajatého nebytového 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.

Obě strany souhlasí s tím, že v předmětném nebytovém prostoru bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti - Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti.

Nájemce je oprávněn podnajat nebytové prostory pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.

Obě strany souhlasí s tím, že v případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo podání výpovědi.

## VII.

### **služby spojené s nájmem**

Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.

Nájemce se zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *dobavku tepla a teplé vody* (konkrétně dobavku plynu do pronajatého nebytového prostoru a zajistit měření jeho spotřeby včetně podání přihlášky na odběr).

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci *dobavku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod* a umožnit *odběr elektrické energie* prostřednictvím zařízení pronajímatele. Zároveň se nájemce zavazuje hradit tyto služby měsíčními zálohami ve výši 5.000 Kč (z toho 2.000 Kč na dobavku studené vody a odvod odpadních a srážkových vod a 3.000 Kč na dobavku elektrické energie) na účet č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** a to se stejnou splatností jako nájemné, variabilní symbol 4005000188.

Obě strany souhlasí s tím, že výše nákladů bude pronajímatelem vyúčtována takto:

#### 1) *studená voda a odvod odpadních vod*

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění dobavky studené vody do nebytových prostor a odvod odpadních vod:

- a) pohyblivá složka - na základě spotřeby zjištěné dle odečtu podružného vodoměru
- b) pevná složka (stálá platba podle hodnoty průtoku vodoměru) - v poměru naměřené spotřeby podružných vodoměrů

## 2) odvod srážkových vod

Vyúčtování nákladů vychází z podílu užívaných ploch na celkové ploše, ze které je odváděna srážková voda.

## 3) elektrická energie

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění přívodu elektrické energie do nebytových prostor, a to na základě spotřeby zjištěné dle odečtu podružného elektroměru včetně všech k ní příslušných plateb fakturovaných společnostmi E.ON Energie, a.s.

Pronajímatel se zároveň zavazuje zálohy vyúčtovat vždy do 30 dnů od obdržení faktury od společnosti E.ON Energie, a.s. a ČEVAK a.s. a přeplatek vrátit nájemci do 15 dnů, eventuálně nájemce uhradí doplatek pronajímateli do 15 dnů od zaslání vyúčtování.

Obě strany souhlasí s tím, že pro případ prodlení s placením služeb spojených s užíváním nebytových prostor platí stejná ujednání o smluvní pokutě jako v bodě V. této smlouvy.

## VIII.

### ***práva a povinnosti nájemce a pronajímatele***

Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem v nebytovém prostoru veškerou drobnou údržbu a opravy nebytového prostoru a jeho příslušenství v rozsahu jak stanoví § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., když pro tento případ sjednává se analogie uvedeného nařízení vlády.

Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větší údržby a oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Nájemce se dále zavazuje počínat si v pronajatém nebytovém prostoru tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.

Nájemce není oprávněn provádět v pronajatém nebytovém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Pronajímatel souhlasí s provedením drobných stavebních úprav (oddělení pronajatých nebytových prostor od ostatních nebytových prostor příčkou, montáž podružného vodoměru a podružného elektroměru, přebudování stávající kanceláře a WC na sprchové kouty a šatnu, instalace a montáž plynového zařízení - plynová přípojka, plynový kotel, přívod vzduchu a odvod spalin). Uvedené stavební úpravy včetně vyjádření stavebního úřadu MěÚ Tábor zajistí nájemce vlastním jménem a na vlastní náklad, když pronajímatel se nezavazuje k úhradě těchto nákladů nájemci. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli platnou revizi instalovaného plynového zařízení (plynová přípojky, plynový kotel, přívod vzduchu a odvod spalin) a zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad pravidelné revize plynového zařízení v souladu s platnými předpisy.

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 nebytového prostoru.

Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem nemovitost č.p. 2771 pro případ škody způsobené živelní událostí - požárem a jeho průvodními jevy, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla s posádkou či jeho části nebo nákladu, vichřicí, krupobitím, pro případ škody způsobené vodou z vodovodního zařízení a dále proti škodám, pro případ úmyslného poškození (vandalismu) a dále poškození stavebních součástí a zábranných prostředků v příčinné souvislosti s vloupáním.

Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nejdéle do 10 dnů změny v označení nájemce, tj. změny bydliště, místa podnikání 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.

Nájemce se dále zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele se záměrem převodu podniku nájemce, na základě kterého přecházejí práva a povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy na třetí osobu.

## IX.

### ***ukončení nájmu***

Obě strany souhlasí s tím, že nájem nebytového prostoru lze ukončit výpovědí pronajímatele i nájemce z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. a v případě výpovědi dané pronajímatelem též z důvodu převodu podniku nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a z důvodu porušení bodu IV., VI. a VIII. této smlouvy.

Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Pro vyklizení nebytového prostoru se pak použije ustanovení § 13 zákona č. 116/1990 Sb, tzn. že po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám provedených se souhlasem pronajímatele.

## X.

### ***schválení radou města a zveřejnění záměru pronájmu***

Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3825/72/10 dne 14.6.2010 záměr pronájmu předmětných nebytových prostor, který byl v souladu s § 36 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 21.6.2010 do 26.7.2010. Uzavření této smlouvy podle § 102 písm. „m“ zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 3945/74/10 dne 26.7.2010.

## XI.

### ***závěrečná ustanovení***

Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem i povinnostmi pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace, dostupné mu z jeho úřední činnosti, ve smyslu ustanovení článku 17 odst. 5x Listiny základních práv a svobod.

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.

S ohledem na zákon č. 106/1999 Sb. v platném znění (o svobodném přístupu k informacím) a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. v platném znění (o ochraně osobních údajů) nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro účely vnitřních potřeb pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o jeho činnosti. Výslovně je pronajímateli za tímto účelem konstatován souhlas nájemce 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.

Obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle obou stran, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne .....

V Táboře dne .....

-----  
za pronajímatele

-----  
nájemce



## DODATEK č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené podle zákona č. 116/1990 Sb.

*Smluvní strany*

### Město Tábor

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo náměstí 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené panem Jiřím Bartáčkem, místostarostou města

jako *pronajímatel*

*a*

### Libor Kousal

r.č. xxxxxxxxxxxx

IČ: 63870592

DIČ: CZ5906042065

bytem a místem podnikání: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

bankovní spojení: č. účtu:

jako *nájemce*

1.

Obě strany prohlašují, že spolu dne 30.8.2010 uzavřely smlouvu o nájmu nebytových prostor v I. nadzemním podlaží budovy bez čísla popisného na pozemku parc.č. 5913/200 k.ú. Tábor.

2.

Obě strany se dohodly, že v článku VIII. se za odstavec pátý doplňuje odstavec tohoto znění:  
*Obě strany souhlasí s tím, že po dobu trvání nájemní smlouvy bude odpisy z výše uvedených stavebních úprav nebytového prostoru provádět nájemce.*

3.

Pronajímatele prohlašuje, že tuto změnu smlouvy schválila v souladu s ustanovením § 102 písm. „m“ zákona č. 128/200 Sb. o obcích Rada města Tábora usnesením č. 4152/77/10 dne 4.10.2010.

Ostatní ujednání smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

Obě strany souhlasí se zněním tohoto dodatku, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne .....

V Táboře dne .....

-----  
za pronajímatele

-----  
nájemce