



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

**Nájemní smlouva**  
**podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**

*Smluvní strany*

**Město Tábor**

IČ: 002 53 014

DIČ: CZ00253014

se sídlem: Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXČ. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

*a*

**Jindra Szutáková**

r.č. XXXXXXXXXXXXX

IČ: 76342760

není plátce DPH

se sídlem: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXX

č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

jako *nájemce*

**I.**

***preambule***

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 31 o výměře 402 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 7, Žižkovo nám. v Táboře, pozemku parc. č. 30 o výměře 146 m<sup>2</sup>, zahrada, pozemku parc. č. 29 o výměře 292 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vše k. ú. Tábor, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.

II.

*předmět nájmu*

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním podlaží budovy č. p. 7:

<i>druh a popis prostoru</i>	<i>podlahová plocha</i>
místnost I	43,58 m <sup>2</sup>
místnost II	21,82 m <sup>2</sup>
kuchyňka	6,72 m <sup>2</sup>
vstupní chodba	3,72 m <sup>2</sup>
WC ženy a WC muži	10,77 m <sup>2</sup>
sklad	7,65 m <sup>2</sup>
chodba	8,60 m <sup>2</sup>
sprcha	3,68 m <sup>2</sup>
WC zaměstnanci	1,35 m <sup>2</sup>
skladová místnost	13,00 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>120,89 m<sup>2</sup></b>

*Součástí a příslušenství prostoru je:*

WC hosti:

závěsné WC	4x	pisoiár	2x
umyvadlo	2x	páková baterie	2x
odsávání	5x	stropní osvětlovací těleso	7x

úklidová komora

výlevka	1x	páková baterie	1x
světlo	1x	odsávání	1x
bojler	2x	osvětlovací těleso nad barem	5x + 3x
světlo	1x	odsávání (přípravna za barem)	2x
páková baterie	1x	odsávání (podhled nad barem)	4x
sprchový kout	1x	umyvadlo + páková baterie	2x
WC zaměstnanci	1x		

2. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá pozemek parc. č. 30 a části pozemků parc. č. 29 a parc. č. 31, vše k. ú. Tábor (pozemky, které tvoří zahrádku za budovou č. p. 7) - dále jen zahrádka.

*Součástí a příslušenství zahrádky je:*

záhony s okrasnými rostlinami

kamenná fontána	1 x
květináče	6 x
lavičky	6 x
vrata s ozdobným kováním	

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává výše uvedené prostory sloužící podnikání a zahrádku nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
4. Obě strany prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.

### III.

#### *doba nájmu*

1. Obě strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 15. 2. 2018 do 14. 2. 2025** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

### IV.

#### *výše nájemného*

1. Obě strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **200.000 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 k 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 15. 2. 2018 do 28. 2. 2018 ve výši 8.333 Kč je splatné do 28. 2. 2018. Od 1. 3. 2018 je nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k 5. 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 4005000221.
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 pronajatém prostoru kavárnu a galerii a na zahrádce venkovní posezení a venkovní galerii. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Obě strany souhlasí s tím, že v předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce s předmětem podnikání: 1) Hostinská činnost, 2) Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro výše uvedený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat jen pro zákonné a smluvně přípustné účely.
4. 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. Obě strany se dohodly, že pronajímatel nebude zajišťovat *dodávku tepla* do pronajatého prostoru sloužícího podnikání.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*.
5. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb a vyúčtování:
  - a) Nájemce se zavazuje hradit za *dodávku studené vody* a *odvod odpadních a srážkových vod* od 1. 3. 2018 měsíční zálohy ve výši **2.500 Kč** na účet č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájmné.
  - b) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky studené vody* do pronajatého prostoru a *odvod odpadních vod*:
    - pohyblivá složka - na základě spotřeby naměřené na hlavním vodoměru po odečtení spotřeby vody naměřené na podružných vodoměrech (podružný vodoměr pro topnou soustavu u výměňkové stanice č. p. 7, podružný vodoměr v zasedací místnosti)
    - pevná složka (stálá platba podle hodnoty průtoku vodoměru) - ve výši 1/2 celkových nákladů dle fakturace dodavatele.
  - c) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za *odvod srážkových vod* ve výši 45 % celkových nákladů pro budovu č. p. 7.
  - d) Pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 30 dnů. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 30 dnů od obdržení vyúčtování.

## VIII.

### *práva a povinnosti nájemce a pronajímatele*

1. Nájemce se zavazuje pronajatý prostor sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět vlastním nákladem veškeré drobné opravy a běžnou údržbu prostoru 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 budově uvedené 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 budově č. p. 7 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 budově č. p. 7 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.
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 k podnikání, tj. zejména vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji.
8. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem budovu uvedenou 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. Nájemce se zavazuje umožnit návštěvníkům podzemních chodeb východ z podzemí, tzn. zejména zajistit otevření východu ze zahrádky do Špitálské ulice po celou dobu provozních hodin podzemních chodeb (upřesní Husitské muzeum v Táboře, IČ: 00072486). Za tímto účelem bude mít Husitské muzeum v Táboře k dispozici klíč od vrat. Zároveň se nájemce zavazuje zajistit po skončení provozních hodin podzemních chodeb uzamčení východu ze zahrádky.
11. Nájemce se zavazuje umožnit přístup ke kotelně v budově č. p. 7 přes zahrádku pracovníkům města Tábora a společnosti BYTES Tábor s.r.o. pověřených obsluhou kotle. Za tímto účelem bude mít Odbor vnitřních věcí k dispozici klíč od vrat.

12. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad úpravu zeleně na zahrádce. Nájemce se dále zavazuje k pravidelnému přiměřenému zavlažování a odplevelování všech rostlin na zahrádce.
13. Pronajímatel se zavazuje zajistit každoročně v jarních měsících zprovoznění fontány na zahrádce a před zimou vypuštění a odpojení fontány. Nájemce se zavazuje během provozu fontány provádět vlastním nákladem údržbu fontány (čištění).
14. 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.
15. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovu č. p. 7 a vrata (východ ze zahrádky) 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 znamení, kterými budovu a vrata opatřil, odstranit a nemovitost uvést do původního stavu. V případě nesplnění této povinnosti nejpozději ke dni předání předmětu nájmu 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.
16. 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.
17. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky, a to kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.
18. Smluvní strany se dohodly, že se v předmětu nájmu nebudou konat žádné hudební produkce. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.

## IX.

### *ukončení nájmu*

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby sjednané ve čl. III. této smlouvy.
2. Obě strany souhlasí s tím, že nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit oboustrannou písemnou dohodou.
3. Nájem lze vypovědět písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu porušení povinností nájemce, zejména z důvodu nezaplacení nájemného či služeb spojených s nájmem po dobu delší než jeden měsíc a dále z důvodu nedodržení závazků nájemce stanovených ve čl. IV. bodu 4., ve čl. VI. bodu 4. a ve čl. VIII. bodech 4., 6., 14 a 18. této smlouvy.
4. Nájem lze vypovědět písemnou výpovědí nájemce z důvodu porušení povinností pronajímatele plynoucích z této smlouvy a dále ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, či přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k užívání, pro který byl pronajat.
5. Při ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu uklizený a ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

## X.

### ***prohlášení pronajímatele***

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 2608/44/17 dne 13. 2. 2017 záměr pronájmu předmětu nájmu, který byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění zveřejněn v době od 17. 2. 2017 do 30. 10. 2017. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 3441/58/17 ze dne 30. 10. 2017.

## XI.

### ***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 a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním svých 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 prodloužení s placením nájemného, záloh za služby či vyúčtování služeb.

## XII.

### ***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

-----  
nájemce