

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Město Třeboň

zastoupené Mgr. Terezií Jenisovou, starostkou města
se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň
IČ: 00247618, DIČ: CZ00247618
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. účtu xxxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Jan Linhart

xxxxxx, Borovany,
IČ:42414326
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „smluvní strana“ nebo společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto:

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „smlouva“ nebo „tato smlouva“)

ČI. I

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy s č. p. 87/I na Masarykově náměstí v Třeboni.

ČI. II

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel tímto pronajímá nájemci nebytové prostory umístěné v budově s č. p. 87/I na Masarykově náměstí v Třeboni, o celkové výměře podlahové plochy 62,80 m², (prodejna 35,59 m², chodba + schodiště 4,77 m², WC 1,04 m², předsíň WC 0,97 m², komora 1,10 m², předsíň komory 1,13 m², místnost 18,20 m²) který je dále specifikován v příloze č. 1 této smlouvy – Plánek předmětu nájmu (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).
- 2.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně **za účelem zřízení prodejny obuvi** a nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré zákonné podmínky pro uvedený druh podnikatelské činnosti. Nájemce současně prohlašuje, že technický stav uvedených prostor účelu nájmu zcela vyhovuje.

ČI. III

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od protokolárního předání předmětu nájmu, nejpozději však 16.06.2017.

Čl. IV

Nájemné a jiné platby

- 4.1 Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání předmětu nájmu v částce **1.528,24 Kč/m²/rok + DPH**, což činí, vzhledem k celkové výměře, částku ve výši **95.973,- Kč/rok + DPH**.
- 4.2 Nájemné uvedené v odst. 4.1. tohoto článku je splatné v měsíčních splátkách uvedených ve splátkovém kalendáři, který pronajímatel pošle nájemci formou sdělení.
- 4.3 V nájemném není zahrnuta cena služeb poskytovaných v souvislosti nájmem, tj. vodné a stočné. Nájemce je povinen hradit pronajímateli **zálohy za vodné a stočné ve výši 150,- Kč/měsíc** na základě vystavené zálohové faktury. Tato záloha bude zúčtována ve faktuře za cenu služeb, kterou pronajímatel předloží nájemci vždy do konce měsíce dubna běžného roku, za rok právě uplynulý. Ostatní náklady za služby související s užíváním nebytových prostor bude hradit nájemce přímo dodavateli služeb.
- 4.4 Úhrady za nájemné budou nájemcem hrazeny měsíčně v běžném měsíci v termínech odpovídajícím splatnosti pro příslušný měsíc dle splátkového kalendáře, uvedeného v odst. 4.2. tohoto článku. Zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny v termínech splatnosti vystavovaných zálohových faktur.
- 4.5 Nájemné bude každoročně valorizováno počínaje rokem 2018 o míru inflace za předcházející rok.
- 4.6 Splátky nájemného dle odst. 4.3. a zálohy na služby dle odst. 4.4. tohoto článku budou poukázány nájemcem na účet pronajímatele č. **xxxxxxx** vedený u České spořitelny a.s., pobočka Třeboň.
Při poukazování splátky nájemného uvede nájemce **VS 3155200255**, při poukazování měsíční zálohy na cenu služeb poskytovaných v souvislosti nájmem, uvede nájemce **VS uvedený na zálohové faktuře**.

Čl. V

Opravy a udržování předmětu nájmu

- 5.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad vnášet a instalovat v předmětu nájmu movité věci sloužící k provozování sjednaného účelu nájmu.
- 5.2 Nájemce udržuje na své náklady předmět nájmu za všech okolností ve stavu, v jakém se nacházel na počátku nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 5.3 Nájemce vyvíjí maximální úsilí o zvelebování předmětu nájmu a jeho okolí.
- 5.4 Nájemce provádí běžnou údržbu, běžné opravy a veškeré revize, přičemž nese náklady s tímto spojené; co se rozumí běžnou údržbou, běžnou opravou, popř. revizí je uvedeno v příloze č.2 k této smlouvě.
- 5.5 Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu **žádné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu** pronajímatele.
- 5.6 Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav většího rozsahu než těch, které jsou uvedeny v předchozích odstavcích, které se týkají pronajímaného prostoru, případně zasahují do podstaty nemovitosti s tím, že nutné opravy většího rozsahu budou hrazeny nájemcem, pokud jím byly zaviněny, v ostatních případech hradí opravy většího rozsahu pronajímatel. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajímaných prostor na svůj náklad.

Čl. VI

Další povinnosti smluvních stran

- 6.1 Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popř. vyplývajících z právních předpisů, se strany dohodly, že pronajímatel je povinen zejména:
 - předat nájemci prostor způsobilý k užívání podle této smlouvy
 - 6.2 Nájemce je povinen zejména:
 - pronajaté prostory užívat výlučně ke smluvenému účelu;
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře;
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;
 - dodržovat pokyny pronajímatele, pokud se jedná o protipožární opatření;
- Nájemce nesmí zejména:**
- dát pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu

- pronajímatele;
- dát pronajaté prostory do výpůjčky třetí osobě;
- provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud by takovéto úpravy provedl, je povinen je ihned na výzvu pronajímatele odstranit a pronajaté prostory uvést do původního stavu.

Čl. VII

Skončení nájmu

- 7.1 Pronájem předmětu nájmu zanikne:
- písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, když výpovědní doba činní 3 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- 7.2 Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.
- 7.3 Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VIII

Závěrečná ustanovení

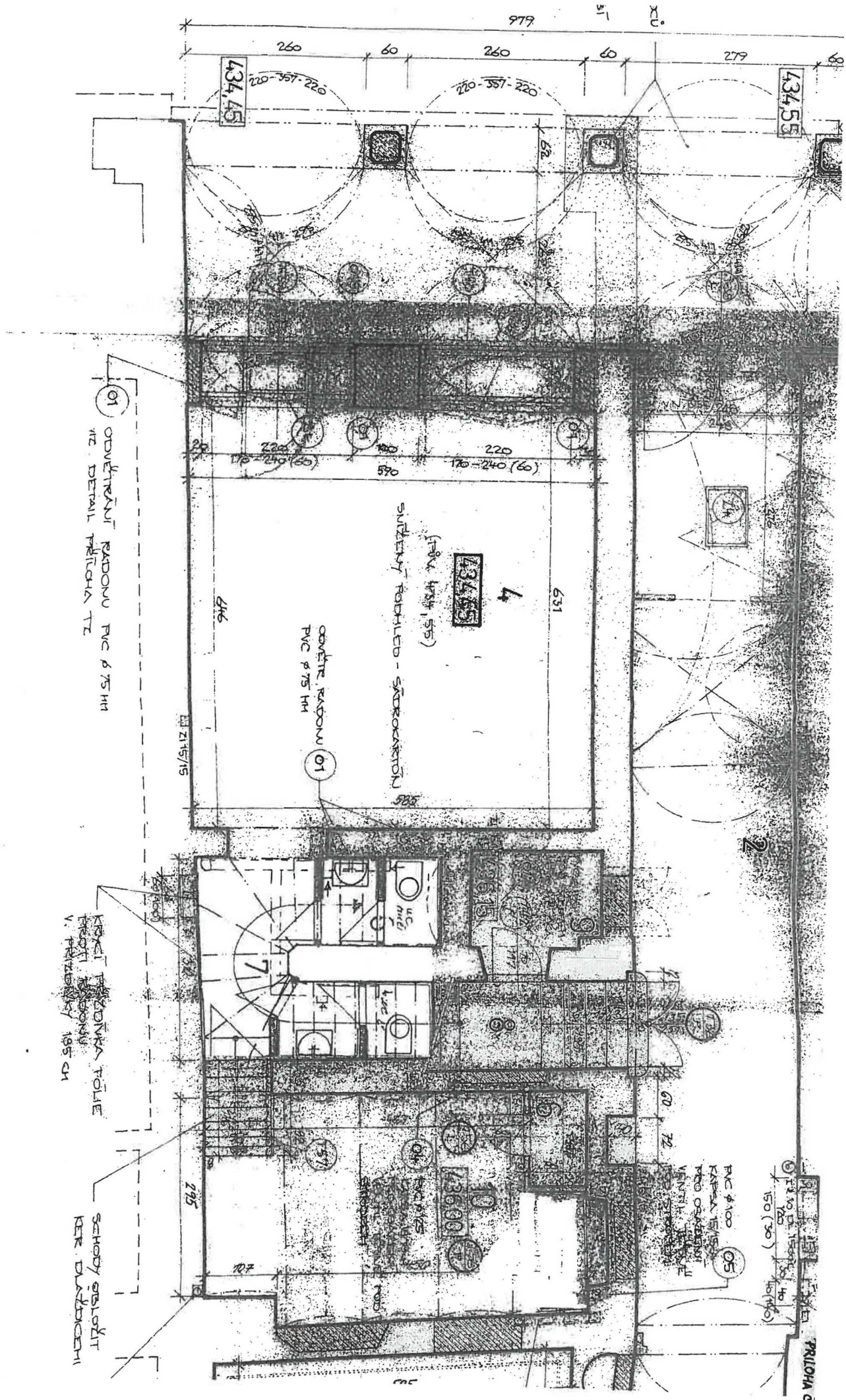
- 8.1 Nájemce potvrzuje, že si pronajaté prostory prohlédl a shledal je způsobilými ke smluvenému užívání.
- 8.2 Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž nájemce obdrží po jednom vyhotovení a pronajímatel po dvou vyhotoveních.
- 8.3 Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- 8.4 Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některá ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplyvá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 8.5 V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení občanského zákoníku platného a účinného v době uzavření této smlouvy.
- 8.6 Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Třeboni ve dnech 18.04.2017 až 04.05.2017.
- 8.7 Uzavření této smlouvy schválila Rada města Třeboně svým usnesením č. 365/2017-72 ze dne 10. 05. 2017.
- 8.8 Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv, ve smyslu zákona 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
- 8.9 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání pronajatých prostor.
- 8.10 Na důkaz své pravé a svobodné vůle připojují smluvní strany svůj vlastnoruční podpis.
- 8.11 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
1. Plánek předmětu nájmu,
 2. Opravy a udržování předmětu nájmu

V Třeboni dne 12.06.2017
Město Třeboň

V Třeboni dne 08.06.2017

.....
Mgr. Terezie Jenisová, starostka
za pronajímatele

.....
Jan Linhart
za nájemce



01 ODVĚTĚVNÍ RÁDIONU PVC Ø 75 H11
 112 DETAIL PŘÍLOHA T2

OVĚTĚVNÍ RÁDIONU
 PVC Ø 75 H11

SUTĚRNÝ POKLAD - SÁDKOVANÝ
 (18x hrub, 55)

KRÁJÍ TŘEKOVKA FÓLIE
 PŘEDTÍ RÁDIONU
 V. PŘÍLOHY 185 CM

SCHODY SÍLOVIT
 KBR. DVÁŘKOVÝM

- OCEL. PRVY OTA V CELKOVĚH VJ
- KOV. STR. PAVLADT

PVC Ø 100
 KABEL 15/15
 PRO OVLÁDÁNÍ
 VENTIL. JELIK
 V. PŘÍLOHY 185 CM

Specifikace běžných oprav, údržby a revizí

Běžná údržba nebytových prostor (dále jen NP)

Běžnou údržbou NP se rozumí udržování a čištění NP včetně zařízení a vybavení NP, které se provádí obvykle při užívání NP. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení NP ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě pod písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobné opravy NP

Za drobné opravy se považují opravy NP a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí NP a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří NP a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru NP,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro NP,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro NP, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na plyn, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy NP a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci „Drobné opravy a podle věcného vymezení“, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

Roční limit nákladů

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavci „Drobné opravy a podle věcného vymezení“ a v odst. „Drobné opravy podle výše nákladů“ v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy NP, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.