



## **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: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

*a*

#### **LEKOS CZ, s.r.o.**

IČ: 260 20 441

DIČ: CZ26020441

se sídlem: Kpt. Jaroše 2876, 390 03 Tábor

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupená Mgr. Olgou Blechovou, jednatelkou společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,

oddíl C, vložka 9446

jako *nájemce*

**I.**

### *preambule*

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1198/19 o výměře 940 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 2876, tř. Kpt. Jaroše v Táboře, stavba občanského vybavení, 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 uvedené ve čl. I. této smlouvy:

<i><b>druh a popis prostoru</b></i>	<i><b>součásti a příslušenství</b></i>	<i><b>podlahová plocha</b></i>	<i><b>vytápěná plocha</b></i>
pracovna vedoucího lékárníka - 128	radiátor, 6x 4-trubic. zářivka	25,31 m <sup>2</sup>	25,31 m <sup>2</sup>
místnost pro uchování léčiv - 129 + část 130 + část 136	radiátor, 7x svítidlo stropní	37,29 m <sup>2</sup>	37,29 m <sup>2</sup>
výdej léčiv - prodejna - 137 + část 130 + 139 + 140 + 141	2x radiátor, 2x venkov. svítidlo, 14x svítidlo stropní	78,20 m <sup>2</sup>	78,20 m <sup>2</sup>
chodba - část 130	2x 2-trubic. zářivka	19,70 m <sup>2</sup>	
přípravna léčiv + vstupní kontrola - část 136	radiátor, 3x 2-trubic. zářivka	17,50 m <sup>2</sup>	17,50 m <sup>2</sup>
umývárna - část 132 + část 134	radiátor, 3x obyč. svítidlo	9,80 m <sup>2</sup>	9,80 m <sup>2</sup>
WC s předsíní - 135	WC combi, umyvadlo, 2x boční svítidlo	3,74 m <sup>2</sup>	
úklidová komora - část 136	výlevka, obyč. svítidlo	1,68 m <sup>2</sup>	
<i><b>celkem</b></i>		<i><b>193,22 m<sup>2</sup></b></i>	<i><b>168,10 m<sup>2</sup></b></i>

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. Smluvní strany prohlašují, že prostory sloužící podnikání jsou ve stavu způsobilém k účelu podnikání uvedenému v této smlouvě.

## III.

### ***dobu nájmu***

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2028** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

## IV.

### ***výše nájemného***

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **386.440 Kč ročně**. Smluvní 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 se výše nájemného bude každoročně upravovat vždy k prvnímu dni nového kalendářního roku 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, a to za podmínky, že průměrná roční míra inflace bude činit minimálně 2,5 %. O úpravě nájemného bude písemně informovat pronajímatel nájemce po vyhlášení průměrné roční míry inflace Českým statistickým úřadem. 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 je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, vždy k 5. dni prvního měsíce běžného čtvrtletí ve výši 1/4 ročního nájemného.
2. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 4005000132.
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 lékárnu. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. 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.
3. 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 zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod* a umožnit *odběr elektrické energie* prostřednictvím zařízení pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb a vyúčtování:
  - a) Nájemce se zavazuje hradit za *dodávku tepla a teplé vody, dodávku studené vody* a *odvod odpadních a srážkových vod* a *odběr elektrické energie* čtvrtletní zálohy ve výši uvedené v tabulce na účet č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
  - b) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky tepla a teplé vody*, a to v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy č. p. 2876.
  - c) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *přívodu elektrické energie* do pronajatého prostoru, a to na základě spotřeby zjištěné dle odečtu podružného elektroměru včetně všech k ní příslušných plateb.
  - d) Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na zajištění *dodávky studené vody* do pronajatého prostoru a *odvod odpadních vod*
    - pevná složka (stálá platba podle hodnoty průtoku vodoměru) - v podílu dle aktuálního počtu uživatelů prostor v budově č. p. 2876
    - pohyblivá složka - na základě spotřeby zjištěné dle odečtu podružného vodoměru.
  - e) Vyúčtování nákladů za *odvod srážkových vod* vychází z podílu užívaných ploch na celkové ploše, ze které je odváděna srážková voda, když pronajaté prostory tvoří 12,8 % celkové plochy budovy č. p. 2876.
  - f) 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.

<i>služby</i>	<i>podíl na celkové spotřebě všech uživatelů budovy</i>	<i>výše čtvrtletní zálohy</i>
dodávka tepla a teplé vody	podíl na celkové vytápěné ploše budovy	12.000 Kč
dodávka elektrické energie	dle odečtu elektroměru	5.000 Kč
dodávka studené vody, odvod odpadních vod	dle odečtu vodoměru	3.100 Kč
odvod srážkových vod	12,8 %	900 Kč
<b>celkem</b>		<b>21.000 Kč</b>

## 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 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.
3. 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.
4. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na budově uvedené 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.
5. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v budově uvedené 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří budovu uvedenou ve čl. I. této smlouvy, ve které 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 znamení, kterými budovu 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.
11. 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.
12. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.
13. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením této smlouvy předložil Průkaz energetické náročnosti budovy a že si tento průkaz od pronajímatele při podpisu nájemní smlouvy převzal.

## IX.

### *ukončení nájmu*

1. Smluvní 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 3. a ve čl. VIII. bodech 3., 5. a 9. této smlouvy.
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. 3634/61/18 dne 15. 1. 2018 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 19. 1. 2018 do 14. 5. 2018. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 3998/66/18 ze dne 14. 5. 2018.

## 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. v platném znění (o svobodném přístupu k informacím) a zákon č. 340/2015 Sb. v platném znění (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.

## 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

-----  
za nájemce