

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):

Město Soběslav

IČO: 00252921,

se sídlem náměstí Republiky 59, Soběslav I, Soběslav, PSČ 392 01,

zastoupená panem Ing. Jindřichem Bláhou, starostou města,

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

pan

Michal Lukucz,

IČO: 45016968, DIČ CZ806091038

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku,

místo podnikání: Komenského 8/13, Soběslav, PSČ 392 01

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 4028 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 413 m², jehož součástí je budova bez č.p./č.e. – jiná stavba, nacházející se na adrese Soběslav II, ulice Riegrova, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, pro katastrální území a obec Tábor na LV č. 10001.
2. V budově bez č.p./č.e. se nacházejí prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 222,77 m², které zahrnují:

- prodejna	o výměře	22,97 m ²
- předsín	o výměře	4,56 m ²
- sociální zařízení	o výměře	3,11 m ²
- sklad č. 1	o výměře	2,09 m ²
- sklad č. 2	o výměře	12,12 m ²
- sklad č. 3	o výměře	177,92 m ²

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání, blíže specifikované v článku I. odst. 2 této smlouvy, o celkové výměře 222,77 m² (dále jen „předmět nájmu“) umístěné v prvním nadzemním podlaží budovy bez č.p./č.e.,

postavené na pozemku p.č. 4028 a nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné. Přesné vymezení předmětu nájmu je zachyceno v situačním plánu, který je přílohou této smlouvy.

2. Účastníci se dohodli, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k podnikatelské činnosti – maloobchodnímu a velkoobchodnímu prodeji a skladování materiálu pro stavební účely (např. maltové a fasádní směsi, polystyren, vata, dveře, lešení, palety apod.). Nájemce výslovně není oprávněn skladovat v pronajatých prostorech výbušný, nebezpečný ani škodlivý materiál. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn k provozování uvedené podnikatelské činnosti v daném oboru na základě odpovídajícího živnostenského oprávnění. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro sjednaný účel způsobem neohrožujícím životní prostředí ani bezpečnost osob a majetku.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, který je způsobilý ke smlouvenému užívání, a v tomto stavu jej ke dni podpisu této smlouvy přebírá.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně klíčů a zaznamenání aktuálních stavů měřidel dodávaných energií, sepíší účastníci samostatný předávací protokol.
5. Smluvní strany dále sjednávají, že nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu ust. § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 12.6.2018.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájem skončí výlučně následujícími způsoby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí v případech stanovených touto smlouvou,
 - c) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právních nástupců,
 - d) zánikem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel i nájemce mohou kdykoli i bez uvedení důvodů tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce:
 - užívá pronajaté prostory sloužící podnikání k jiným účelům, než sjednaným touto smlouvou
 - je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc
 - je v prodlení s placením nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - přenechá pronajaté prostory nebo jejich část do užívání nebo požívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - provedl stavební úpravy předmětu nájmu nebo jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy předmětu nájmu stavebního či technologického charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.

5. Výpověď musí být vždy písemná, přičemž výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Výpověď se považuje za doručenou rovněž v případě, že ji smluvní strana, které je určena, odmítne převzít. Bude-li výpověď zaslána druhému účastníkovi doporučeným dopisem, je považována za doručenou převzetím druhým účastníkem. Při uložení zásilky na poště je považována za doručenou uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti patnáctým dnem po odeslání doporučeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo jinou adresu oznámenou jím jako novou adresu pro doručování.

IV. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran v celkové výši **42.000,- Kč + DPH** (slovy: čtyřicet dva tisíc korun českých + dan z přidané hodnoty) ročně.

2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši **10.500,- Kč + DPH** (slovy: deset tisíc pět set korun českých + dan z přidané hodnoty), splatných vždy nejpozději do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 36132132, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav.

3. Nájemce zaplatil sjednané nájemné za období od 12.6.2018 do 30.6.2018 ve výši 2.186,- Kč + DPH a za období 3. čtvrtletí roku 2018 ve výši 10.500,- Kč + DPH, celkem tedy částku ve výši 12.686,- Kč + DPH (slovy: dvanáct tisíc šest set osmdesát šest korun českých + daň z přidané hodnoty) před podpisem této smlouvy převodem uvedené částky na účet pronajímatele Města Soběslav č. 19-0701490399/0800, VS 36132132, zřízený u České spořitelny, a.s., pobočka Soběslav. Pronajímatel potvrzuje přijetí uvedené částky svým podpisem na této smlouvě.

4. Nájemce se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní, a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce pronajímateli uhradit částku, odpovídající výši těchto sankcí.

5. Smluvní výše nájemného za celý předmět nájmu může být počínaje rokem 2019 každoročně valorizována. Výše nájemného pro běžný kalendářní rok se stanoví tak, že výše ročního nájemného platná pro předchozí kalendářní rok se vynásobí indexem Českého statistického úřadu, který určuje míru inflace vyjádřenou průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen. Nájemce se zavazuje, požádá-li o to včas pronajímatel, do 31.3. běžného roku uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým uvedeným postupem upraví výši nájemného pro běžný rok a odpovídající výši měsíčních splátek. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn vyúčtovat nájemci jednorázově zvýšení nájemného za období od 1.1. běžného roku do data účinnosti příslušného dodatku k této smlouvě o zvýšení nájemného.

6. Dohodnutá výše nájemného nezahrnuje poplatky za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů a za další služby, spojené s užíváním předmětu nájmu.

7. Veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména dodávky elektrické energie, vytápění, vodné, stočné, svoz odpadů, telekomunikační, telefonní a internetové služby si zajišťuje na svoje náklady sám nájemce. Stejně tak nájemce hradí případné poplatky spojené s užíváním televizních a rozhlasových přijímačů, včetně autorských poplatků, náklady na běžné opravy, údržbu a úklid předmětu nájmu.

8. Pro případ, že se dostane nájemce do prodlení s úhradou kterékoli ze splátek nájemného, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem pro naplnění účelu této smlouvy, přičemž je zejména povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zajišťovat jeho pravidelný úklid a počínat si tak, aby na předmětu nájmu nevznikala škoda.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, nebo jím zmocněnému zástupci prohlídku předmětu nájmu a uskutečnění kontroly stavu, způsobu a účelu jeho využívání, kontroly ochrany předmětu nájmu. Nájemce, popř. jím určená osoba je oprávněna se této prohlídce zúčastnit.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání nebo požívání třetí osobě.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy a jiné předpisy a technické normy, v souladu s příslušnými ustanoveními právního řádu ČR.
6. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna a opravy podlahové krytiny, malování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří, elektroinstalace, výměna těsnění všeho druhu, sanitárního zařízení, deratizace).
7. Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů předem oznámit pronajímateli potřebu případných oprav předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Stavební úpravy předmětu nájmu a jakékoliv jiné změny, úpravy či opravy stavebního či technologického charakteru, lze provádět vždy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Veškeré práce v takovém případě provádí nájemce na svůj náklad, a v případě, že se vložené investice stanou stavební součástí předmětu nájmu, popř. celého objektu, a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto neoddelitelnou součástí předmětu nájmu, aniž by pronajímatel byl povinen poskytnout po skončení nájmu finanční náhradu.
9. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou z titulu užívání předmětu nájmu a je povinen tuto nahradit pronajímateli v plné výši. Za škodu způsobenou nájemcem se považuje i škoda, kterou způsobil jeho zaměstnanec nebo jiná osoba, která se s vědomím nájemce v předmětu nájmu zdržovala.
10. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost, než uvedenou v této smlouvě.

11. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu nájmu udržovat pojištění budovy proti živelným událostem. Nájemce se zavazuje uzavřít a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s nájmem.
12. Pronajímatel se zavazuje zajistit požární ochranu budovy, ve které se nachází předmět nájmu (vedení předepsané evidence, řádné umístění hasicích přístrojů, vč. provedení jejich revizí apod.). Nájemce je povinen zajistit splnění povinností požární ochrany, které na něj dopadají v souvislosti s provozováním jeho činnosti v předmětu nájmu, zejména s provozováním přístrojů v předmětu nájmu (dodržování povinností bezpečnosti práce, zajištění revizí přístrojů apod.).
13. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním těchto technických zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví, umístěných na předmětu nájmu.
14. Nájemce je oprávněn instalovat na své náklady na budově i v předmětu nájmu své označení s uvedením poskytovaných služeb, pokud neruší ráz budovy. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto své označení na svůj náklad odstranit.
15. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků nebo obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy, a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných právních předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu, způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
16. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu s příslušenstvím, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí sepíší účastníci samostatný protokol.

VI.

Závěrečné ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z. č. 89/2012 občanský zákoník.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že by jakékoli takovéto ustanovení mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že záměr nájmu dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Soběslav ze dne 21.8.2018 pod č. 14/223/2018 a) v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Záměr nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Soběslav a zároveň byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, po dobu od 13.7.2018 do 30.7.2018.

6. Toto prohlášení se činí v souladu s ust. § 41 citovaného zákona a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
7. S ohledem na zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, nájemce předem výslovně souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů souvisejících s touto smlouvou. Tento souhlas je poskytován do budoucna na dobu neurčitou pro vnitřní potřeby pronajímatele a dále pro účely informování veřejnosti o činnosti pronajímatele. S ohledem na zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, bere nájemce na vědomí, že pronajímatel tuto smlouvu postupem dle tohoto zákona uveřejní v registru smluv.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
9. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena dobrovolně, svobodně a vážně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Soběslavi dne

Pronajímatel

Nájemce

.....
Město Soběslav
zastoupené Ing. Jindřichem Bláhou
starostou města

.....
Michal Lukucz