



## **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: Česká spořitelna, a.s., Tábor č. účtu: 30015-0701427349/0800

zastoupené Ing. Olgou Bastlovou, místostarostkou města

jako *pronajímatel*

*a*

#### **Restaurant Palcát s.r.o.**

IČ: 260 38 765

DIČ: CZ26038765

se sídlem: Okružní 398, 252 50 Vestec

bankovní spojení: ČSOB, a.s., pobočka Tábor č. účtu: 212900553/0300

XX

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 199646

jako *nájemce*

### **I.**

#### *preambule*

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 391 o výměře 120 m<sup>2</sup> v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 310, ulice Zahradnická v Táboře, pozemku parc. č. 392 o výměře 357 m<sup>2</sup> v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 311, ulice Převrátílská v Táboře a pozemku parc. č. 393 o výměře 107 m<sup>2</sup> v k. ú. Tábor, jehož součástí je dům č. p. 312, ulice Svatošova v Táboře, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001.
2. V souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 20/87 Sb., o státní památkové péči pronajímatel tímto uvědomuje nájemce, že dům č. p. 311 je kulturní památkou rejstříkové číslo 26000/3-5469 a dům č. p. 312 je kulturní památkou rejstříkové číslo 31164/3-5470 na území Městské památkové rezervace Tábor.

II.  
*předmět nájmu*

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá níže uvedené prostory sloužící podnikání v I. nadzemním a v I. podzemním podlaží domů uvedených ve čl. I. této smlouvy:

<i>druh a popis prostoru sloužícího podnikání</i>	<i>podlahová plocha</i>
vstup	7,70 m <sup>2</sup>
restaurace	50,40 m <sup>2</sup>
restaurace	59,80 m <sup>2</sup>
pivnice	27,90 m <sup>2</sup>
manipulace	4,50 m <sup>2</sup>
kuchyň	21,80 m <sup>2</sup>
umývání nádobí	7,20 m <sup>2</sup>
manipulační chodba	11,70 m <sup>2</sup>
šatna	5,50 m <sup>2</sup>
umýv. personálu	2,10 m <sup>2</sup>
WC personálu	1,10 m <sup>2</sup>
sprcha	2,70 m <sup>2</sup>
sklad	9,90 m <sup>2</sup>
stroj. vzduchotechniky	5,30 m <sup>2</sup>
sklad	14,70 m <sup>2</sup>
předsíň	3,80 m <sup>2</sup>
předsíň ženy	4,10 m <sup>2</sup>
WC ženy	1,20 m <sup>2</sup>
WC ženy	1,20 m <sup>2</sup>
předsíň muži	2,10 m <sup>2</sup>
pisoiáry muži	2,90 m <sup>2</sup>
WC muži	1,40 m <sup>2</sup>
hala	12,50 m <sup>2</sup>
sklad	7,50 m <sup>2</sup>
terasa	26,00 m <sup>2</sup>
pivní sklep (I. podzemní podlaží)	31,00 m <sup>2</sup>
vinárna (I. podzemní podlaží)	59,80 m <sup>2</sup>
sklad (I. podzemní podlaží)	4,20 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>390,00 m<sup>2</sup></b>

*Součástí a příslušenství prostoru sloužícího podnikání je:*

- WC	4x	umyvadlo + baterie	4x
- WC invalidní	1x	umyvadlo invalidní + baterie	1x
- pisoár	4x	bojler	2x
- zásobník na papír, ručníky	1x	čerpadlo	1x
- nákladní výtah	1x		

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.

#### *doba nájmu*

1. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 15. 10. 2018 do 14. 10. 2028** bez nutnosti zvláštní výpovědi.

### IV.

#### *výše nájemného*

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné bylo stanoveno dohodou a činí **312 000 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 (poprvé k 1. 1. 2020) 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 za období od 15. 10. 2018 do 31. 10. 2018 ve výši 14 532 Kč je splatné do 31. 10. 2018.
2. Od 1. 11. 2018 je nájemné splatné v pravidelných měsíčních splátkách, vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího ve výši 1/12 ročního nájemného.
3. Zaplacením nájemného se rozumí připsání platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Platbu označí nájemce variabilním symbolem 31000101.
4. 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 restauraci. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Smluvní 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. Prostory sloužící podnikání 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 hradit vlastním nákladem *dodávku studené vody* a zajistit *odvod odpadních a srážkových vod*.
3. Nájemce se dále zavazuje zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklad *odvoz odpadu* vzniklého vlastním provozem.
4. Pronajímatel, zastoupený společností BYTES Tábor s.r.o. (viz čl. X. této smlouvy), se zavazuje poskytnout nájemci *dodávku tepla*.
5. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady služeb uvedených v bodě 4. a na tomto způsobu vyúčtování:
  - nájemce se zavazuje hradit výše uvedené služby měsíčními zálohami ve výši **6 000 Kč** na účet č. **036011-0701427349/0800** a to se stejnou splatností a variabilním symbolem jako nájemné
  - pronajímatel se zavazuje zálohy vyúčtovat na základě skutečné spotřeby nejméně 1x ročně, nejpozději vždy do 30. 4. následujícího roku a přeplatek vrátit nájemci do 31. 7. následujícího roku. Případný doplatek se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit do 31. 7. následujícího roku.

## 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 se zavazuje vlastním jménem a na svůj náklad zajistit revize elektrických rozvodů v souladu s platnými předpisy a dále pravidelné čištění tukového lapolu.

3. Nájemce se dále zavazuje vlastním jménem a na svůj náklad zajistit kontroly a revize zdvihacího zařízení v souladu s platnými předpisy a kopie zpráv o provedených kontrolách a revizích vždy předložit pronajímateli.
4. 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.
5. Nájemce se dále zavazuje počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu a na domech uvedených ve čl. I. této smlouvy. Porušení tohoto ujednání je pak mimo jiné důvodem k podání výpovědi ze strany pronajímatele pro hrubé porušení povinností.
6. V případě vzniku škody na předmětu nájmu a na domech uvedených 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.
7. Nájemce není oprávněn provádět na nebo v předmětu nájmu nebo v domech uvedených 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.
8. 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.
9. Pronajímatel prohlašuje, že pojistil vlastním nákladem domy uvedené 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.
10. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do 10 dnů změny v označení nájmu, 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.
11. 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.
12. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce opatří domy uvedené ve čl. I. této smlouvy, ve kterých 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 domy opatřil, odstranit a nemovitosti 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 nemovitosti uvede do původního stavu vlastním nákladem pronajímatel a nájemce se zavazuje pronajímateli vzniklé náklady uhradit.

13. 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.
14. Nájemce se zavazuje umožnit osobám pověřeným pronajímatelem vstup do pronajatých prostor sloužících podnikání za účelem jejich prohlídky, a to kdykoliv během obchodní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném předstihu.

## 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 4. a ve čl. VIII. bodech 5., 7. a 11. 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.

### *správce domu*

1. Pronajímatel prohlašuje, že pověřil mandátní smlouvou výkonem správy bytového fondu včetně předmětu nájmu uvedeného ve čl. II. této smlouvy společnost BYTES Tábor s.r.o., se sídlem Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor, IČ: 62502573. Tato správa zahrnuje mimo jiné inkaso nájemného a plateb za služby, poskytování služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího podnikání, zajišťování oprav a údržby prostor sloužících podnikání nad rámec této smlouvy, a to vše jménem a na náklad pronajímatele.
2. Opravy a údržbu zajišťuje provozovna 72, U Bechyňské dráhy 790, 390 02 Tábor, tel. 381 254 760.

## XI.

### *prohlášení pronajímatele*

1. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Tábora schválila usnesením č. 3831/64/18 dne 19. 3. 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 11. 7. 2018 do 20. 8. 2018. Uzavření této smlouvy podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění schválila Rada města Tábora usnesením č. 4308/72/18 ze dne 20. 8. 2018 a usnesením č. 4418/74/18 ze dne 24. 9. 2018.

## XII.

### *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. Informace o zpracování osobních údajů naleznete na oficiálních webových stránkách města (<http://taborc.eu/gdpr/ds-3081/p1=75246>) nebo v písemné podobě na podatelkách Městského úřadu (Žižkovo nám. 2, Husovo nám. 2938).
4. Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, je platná ode dne podpisu smluvními stranami a účinná nejdříve dnem zveřejnění v registru smluv. Pro tento případ se smluvní strany dohodly, že správci registru smluv zašle smlouvu k uveřejnění pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

## XIII.

### *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