

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
mezi:

**Pronajímatelem:** Město Slaný  
se sídlem: Velvarská č. p. 136, PSČ 274 01  
IČO: 00234877  
Zastoupeným: [REDAKCE] starostou města  
(Dále též jen jako „**Pronajímatel**“.)

a

**Nájemcem:** Romodrom o. p. s.  
se sídlem: Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 – Staré Město  
IČO: 26537036  
Zastoupeným: [REDAKCE] ředitelkou organizace Romodrom o. p. s.  
(Dále též jen jako „**Nájemce**“.)

(Pronajímatel a Nájemce dále též společně jen jako „**Smluvní strany**“.)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely p. č.308/3 o výměře 323 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je budova č. p. 599 ve Wilsonově v ulici ve Slaném, to vše v katastrálním území a obci Slaný, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.
2. V budově uvedené v čl. I. odst. 1. této Smlouvy se v 1. patře nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 70,15 m<sup>2</sup>, blíže vymezené na půdorysném schématu a označené šrafováním, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této Smlouvy (Dále též jen „**Předmět nájmu**“ nebo „**Pronajaté prostory**“).
3. Nájemce spolu s výše uvedeným nebytovým prostorem bude užívat soc. zařízení umístěné v 1. patře domu, které je v příloze č. 1 označeno jako 2.02C.

### II.

#### Předmět nájmu, účel nájmu

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Předmět nájmu specifikovaný v článku I. odst. 2. této Smlouvy a v příloze č. 1 této Smlouvy Nájemci k dočasnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
3. Nájem dle této Smlouvy se sjednává za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to jako vzdělávací centrum pro děti. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.

### III.

#### Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu prohlédl a že je mu znám jeho faktický stav a v tomto stavu má zájem si Předmět nájmu pronajmout.

2. Nájemce se zavazuje o Předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v dobrém stavu, provádět na své náklady běžnou údržbu, drobné opravy, chránit jej před poškozením a nadměrným opotřebením. Za běžnou údržbu a drobné opravy považují Smluvní strany údržbu a opravy specifikované v příloze č. 2 této Smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že pro provádění změn na Předmětu nájmu, zejména stavebních oprav a změny užívání, je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
4. Obě Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nutná změna užívání Předmětu nájmu, aby jej Nájemce mohl užívat k účelu nájmu dle článku II. této Smlouvy, ponese Nájemce ze svého veškeré náklady spojené se změnou užívání Předmětu nájmu a zajistí si z toho vyplývající potřebné náležitosti a povolení, zejména z hlediska veřejnoprávního (stavebního).
5. Nájemce je povinen v Pronajatých prostorách dodržovat veškeré platné obecně závazné předpisy o požární ochraně, bezpečnosti, hygieně, nakládání s odpady, popř. další předpisy týkající se provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Pronajatých prostorách a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
6. Nájemce je povinen pojistit veškeré vlastní vybavení umístěné v Pronajatých prostorách.
7. Nájemce se zavazuje, že bude svým nákladem udržovat prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a bude provádět opravy pronajatých prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním Nájemce.
8. Nájemce odpovídá za všechny škody, které on sám nebo jeho zaměstnanci způsobí na Předmětu nájmu či domě č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném.
9. Nájemce se zavazuje, že bude na svůj náklad provádět veškeré předepsané revize a kontroly, které nesouvisí přímo s pevně uloženým rozvodem a zařízeními (např. elektrických a plynových spotřebičů, el. ručního náradí, el. prodlužovacích přívodů, hasicích přístrojů apod.), včetně odstranění závad a průběžné přehodnocování vnějších vlivů na el. zařízeních a jejich kopie bude předkládat pověřené osobě Pronajímatele, kterou je odbor správy majetku MěÚ Slaný.
10. Obě Smluvní strany se dohodly, že Nájemce umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do Pronajatých prostor za účelem provedení oprav a úprav, provádění revizí a kontrol, které má hradit a provádět Pronajímatel, a dále za účelem kontroly, zda je Předmět nájmu užíván k účelu a v rozsahu dohodnutém v této Smlouvě. Doklady o provedených revizích a kontrolách, které provádí Pronajímatel, jsou Nájemci k dispozici na odboru správy majetku MěÚ Slaný.
11. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu bez souhlasu Pronajímatele k užívání třetí osobě.
12. Nájemce je oprávněn umístit na budovu č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném v přiměřeném rozsahu firemní označení, po předchozím projednání se stavebním úřadem, odborem kultury a se souhlasem Pronajímatele. Při skončení nájmu je Nájemce povinen veškeré firemní označení na své náklady odstranit a uvést dům č. p. 599 do původního stavu.
13. Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí škoda na budově č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní ho na možnost výpovědi. Tato výzva musí být písemná a musí být Nájemci zaslána doporučeně na adresu jeho sídla.
14. Nájemce si zajistí vlastní nádobu na odpad a s odpady bude nakládat v souladu s obecně závaznou vyhláškou města Slaného č. 1/2015 a platnými obecně závaznými právními předpisy.
15. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově č. p. 599 ve Wilsonově ulici ve Slaném, v níž se nachází Pronajaté prostory.

#### **IV.**

#### **Nájemné a zálohy na služby**

1. Nájemné za Pronajaté prostory je pro období od 01.05.2019 do 30.04.2022 stanoveno dohodou ve výši 300.000,00 Kč (slovy Třistatisíckorun českých) a bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních

splátkách vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je nájemné hrazeno, bankovním převodem na účet Pronajímatele vedený u [REDACTED]

[REDACTED] Nájemné za II. čtvrtletí 2019 ve výši 16.667,00 Kč bude Nájemcem uhrazeno nejpozději do 15.06.2019, od III. čtvrtletí 2019 do IV. čtvrtletí 2021 bude hrazeno v pravidelných čtvrtletích splátkách ve výši 25.000,00 Kč. Nájemné za období od 01.01.2022 do 30.04.2022 ve výši 33.333,00 Kč bude uhrazeno nejpozději do 05.02.2022.

Úhradou nájemného se rozumí připsání nájemného na účet Pronajímatele.

2. Nájemce se bude alikvotní částkou podílet na úhradě nákladů za spotřebovanou elektřinu, vodné a stočné a dalších provozních nákladech pronajímatele souvisejících přímo nebo nepřímo s provozem pronajatých Prostor. Nájemce bere na vědomí, že v objektu jsou instalována poměrová měřidla a rozúčtování nákladů za spotřebu plynu pro kotelnu bude účtováno podle těchto měřidel. Roční zálohy na spotřebu elektřiny, vodné a stočné a na náklady na spotřebu plynu jsou stanoveny takto:

- záloha na elektřinu	6.000,00 Kč
- záloha na vodné stočné	1.800,00 Kč
- záloha na spotřebu plynu	10.800,00 Kč
<b>Celkem ročně</b>	<b>18.600,00 Kč</b>

3. Záloha na služby bude Nájemce hrazena na účet Pronajímatele [REDACTED] [REDACTED] v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 4.650,00 Kč vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, přičemž záloha na služby za II. čtvrtletí 2019, tj. za měsíc květen a červen 2019, ve výši 1.750,00 Kč (elektřina – 1.000,00 Kč, vodné stočné – 300,00 Kč a plyn – 450,00 Kč) bude Nájemcem uhrazena nejpozději do 15.06.2019. Vyúčtování uhrazených záloh bude provedeno na základě faktur vystavených pronajímatelem, po obdržení dodavatelských faktur, se splatností 14 dnů od jejich vystavení. V případě změny výše záloh na služby, bude tato změna řešena zasláním písemného oznámení, které je povinen Nájemce respektovat.
4. V případě prodloužení Nájemce s placením nájemného nebo se zaplacením záloh na služby či konečného vyúčtování nákladů za služby, má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodloužení stanoveného vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

## V.

### Doba nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 01.05.2019 do 30.04.2022.

## VI.

### Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:
  - písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
  - zánikem Předmětu nájmu; nebo
  - výpovědí.
2. Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodů, a to v šestiměsíční výpovědní době.
3. Nájemce má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době:
  - v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, ke které je předmět nájmu určen,
  - v případě, že Předmět nájmu přestane být způsobilý k podnikatelské činnosti, pro kterou byl najat, a to z důvodů, které Nájemce nezavinil, a současně pokud mu Pronajímatel v takovém případě neposkytne odpovídající náhradní Předmět nájmu,
  - pokud vůči němu Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době:

- v případě, že je nutno odstranit nebo přestavět nemovitost, ve které je Předmět nájmu umístěn a přestavba by bránila dalšímu užívání Předmětu nájmu,
  - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby nebo s úhradou konečného vyúčtování nákladů za služby.
5. Výpovědní důvod musí být ve výpovědi uveden, nejedná-li se o výpověď dle odst. 2. tohoto článku.
  6. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.
  7. Výpověď se doručuje Pronajímateli i Nájemci na adresu jejich sídla.
  8. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na vyloučení zákonné úpravy uvedené v § 2315 občanského zákoníku.
  9. Při skočení nájmu je Nájemce povinen Pronajaté prostory vyklidit a Předmět nájmu vrátit Pronajímateli, vše v poslední den doby nájmu, a to ve stavu v jakém Nájemce Předmět nájmu převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Spolu s Předmětem nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli všechny klíče, návody k použití a všechna ostatní zařízení předaná Nájemci Pronajímatelem v době platnosti Smlouvy, která jsou dosud v držení Nájemce, odstranit reklamu, a informační zařízení. V opačném případě může Pronajímatel uvést Předmět nájmu do původního stavu na náklady Nájemce.
  10. Bude-li Nájemce v prodlení s vrácením Předmětu nájmu dle tohoto článku Smlouvy, Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn, počínaje třetím dnem následujícím po dni skončení nájmu založeného touto Smlouvou, na náklady Nájemce vyklidit Pronajaté prostory, uvést Pronajaté prostory do stavu, v jakém je Nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je dále oprávněn věci a zařízení Nájemce uskladnit na náklady Nájemce ve vhodných prostorách, o čemž je Pronajímatel povinen Nájemce bez zbytečného odkladu informovat. Tyto náklady je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli ve lhůtě uvedené Pronajímatelem ve výzvě k zaplacení.
  11. O vrácení Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě Smluvní strany.
  12. Za každý kalendářní den prodlení s vrácením Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,00,-Kč (slovy Třistakorun českých).

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Smluvních stran v této Smlouvě výslovně neuvedená se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží dvě vyhotovení a dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel.
3. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, pokud tato Smlouva nestanoví jinak.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno uveřejňovat uzavřené smlouvy v registru smluv zřízeného dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).
5. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „**zákon o svobodném přístupu k informacím**“).
6. Smluvní strany dále prohlašují, že pokud některé skutečnosti uvedené v této Smlouvě považují za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nepodléhající uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv či zpřístupnění dle

zákona o svobodném přístupu k informacím, sdělily je písemně druhé Smluvní straně před podpisem této Smlouvy.

7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
8. Smluvní strany sjednávají, že tuto Smlouvu odešle do registru smluv k uveřejnění Pronajímatel.
9. Uzavření této Smlouvy schválila rada města na svém jednání konaném dne 24.04.2019 usnesením č.09/14/2019/RM. Oznámení záměru bylo zveřejněno na úřední desce v době od 22.03.2019 do 12.04.2019.
10. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecné zřízení), v platném znění potvrzuje, že byly splněny všechny podmínky pro platnost tohoto právního jednání obce.
11. Obě Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této Smlouvy a že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek pro některou stranu a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Příloha:**

Příloha č. 1 - Půdorys pronajatých nebytových prostor

Příloha č. 2 – Drobné opravy a běžná údržba

Ve Slaném dne

V Praze dne

.....  
**Město Slaný**

████████████████████  
starosta města

.....  
**Romodrom o. p. s.**

████████████████████  
nájemce

---

za správnost: ████████████████████ eferent odboru správy majetku

Kontrolu správnosti provedla:

Dne: