

**Smlouva o nájmu nebytových prostor**  
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

**GKR STAVBY s.r.o.**

IČO: 63144719 DIČ: CZ63144719

sídlem Kratochvílova 2659, 413 01 Roudnice nad Labem  
společnost zapsaná v OR KS v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 9081  
zastoupena Antonínem Kühnem, jednatelem společnosti

(dále jen „**pronajímatel**“)

**a**

**Říp, o.p.s.**

IČO: 28708091 DIČ: CZ28708091

sídlem Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem  
společnost zapsaná v OR KS v Ústí nad Labem, oddíl O, vložka 264  
zastoupena Luďkem Jirmanem, ředitelem společnosti

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále jen „**smluvní strany**“)

**I.**

**Účel smlouvy**

Účelem této Smlouvy o nájmu (dále jen „**smlouva**“) je přenechání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci k dočasnému užívání k dále uvedenému účelu za sjednané nájemné.

**II.**

**Předmět nájmu**

1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- a) pozemku, parcely č. 140/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 103, objekt občanské vybavenosti, část obce Roudnice nad Labem, na adrese Náměstí Jana z Dražic 103, 413 01 Roudnice nad Labem;
- b) pozemku, parcely č. 140/2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 2743, stavba občanského vybavení, část obce Roudnice nad Labem, na adrese č.p. 2743, 413 01 Roudnice nad Labem;
- c) pozemku, parcely č. 141, druh pozemku zahrada,

to vše se nacházející v katastrálním území Roudnice nad Labem 741647, obec Roudnice nad Labem, LV 3268, v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (dále společně jen „**nemovité věci**“).

2) Předmětem nájmu jsou:

- a) nebytové prostory nacházející se v budově uvedené v odst. 1), písm. b) a c), které jsou současně vyznačené v plánu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy
- b) vnitřní vybavení (movité věci a zabezpečovací zařízení) nacházející se v nebytových prostorách podle písm. a), jejichž soupis je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy

dále společně jen „**předmět nájmu**“.

3) Stav předmětu nájmu je uveden v protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu.

### **III. Účel nájmu**

1) Předmět nájmu je nájemci přenecháván za účelem jeho užití jako kulturního zařízení v souladu se zřizovací listinou nájemce, tedy k zajišťování kulturních, společenských, zájmových a vzdělávacích aktivit.

2) Přílohou č. 3 této smlouvy je zřizovací listina nájemce.

3) Nájemce prohlašuje, že:

- a) je držitelem příslušných oprávnění k užívání předmětu nájmu za účelem uvedeným v odst. 1);
- b) není v úpadku a ani v hrozícím úpadku;
- c) nebyl na jeho majetek podán insolvenční návrh;
- d) na jeho majetek nebyla nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, které by ohrožovaly plnění nájemce podle této smlouvy;
- e) nemá žádných závazků vůči třetím osobám, které by mohly ohrozit plnění podle této smlouvy;
- f) byl před uzavřením této smlouvy seznámen s rozsahem povoleného užívání předmětu nájmu a prohlašuje, že rozsah, v jakém bude předmět nájmu užívat, bude v souladu s účelem nájmu předmětu nájmu.

4) Prohlášení učiněná v odst. 3) je nájemce povinen uchovávat v platnosti po celou dobu trvání této smlouvy, resp. nájmu předmětu nájmu.

### **IV. Přenechání předmětu nájmu**

Pronájematel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1) této smlouvy a za nájemné uvedené v čl. VI. odst. 2) této smlouvy a nájemce předmět nájmu podle podmínek této smlouvy do svého užívání přijímá. Po dobu trvání nájmu umožní pronájematel nájemci přístup pro pěší k předmětu nájmu.

## V.

### Doba nájmu a odevzdání předmětu nájmu

- 1) Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou od 01.01.2020 do 30.09.2020.
- 2) Pronajímatel odevzdal nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu podle této smlouvy, o čemž byl sepsán protokol o předání a převzetí předmětu nájmu.
- 3) Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět nájmu v době pro něj dostačující prohlédl, že byl s právním a faktickým stavem předmětu nájmu řádně seznámen, že tento stav odpovídá záměru, ke kterému si předmět nájmu od pronajímatele najal, a s ohledem na tyto skutečnosti považuje předmět nájmu za plně způsobilý k použití k účelu podle čl. III. odst. 1) této smlouvy a nemá k předmětu nájmu žádných výhrad.

## VI.

### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem předmětu nájmu nájemné a dále úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, tj. za dodávku elektrické energie, plynu, vody a odvod odpadních vod (dále jen „**úhrada za služby**“) ve formě záloh (dále jen „**zálohy**“), to vše v pravidelných měsíčních splátkách. Smluvní strany se dohodly, že jsou zálohy stanoveny následovně:

Elektřina	5.000,- Kč/měsíčně
Plyn	12.500,-Kč/měsíčně
Voda	2.500,-Kč/měsíčně (vodné, stočné, srážky).

- 2) Výše nájemného byla na základě dohody smluvních stran stanovena na částku ve výši **28.000,- Kč měsíčně**, kdy tato částka se skládá z:

- a) nájemného za užívání nebytových prostor blíže specifikovaných v čl. II. odst. 2), písm. a) této smlouvy ve výši 25.000,- Kč za každý i započatý kalendářní měsíc trvání nájmu;
- b) nájemného za užívání vnitřního vybavení daných prostor specifikovaného v článku II odst. 2), písm. b) této smlouvy a v Příloze č. 2 této smlouvy ve výši 3.000,- Kč za každý i započatý kalendářní měsíc trvání nájmu.

Nájemné nezahrnuje zákonnou sazbu DPH, nájemce není plátcem DPH.

- 3) Nájemné i úhrada za služby ve formě záloh budou hrazeny pravidelně měsíčně na základě dvou vystavených faktur, které budou doručeny nájemci elektronicky, a to buď formou datové zprávy do datové schránky nájemce anebo na e-mail: info@ripops.cz. Splatnost faktur se sjednává 14 dní ode dne jejich doručení nájemci.

- 4) Pronajímatel nezajišťuje poskytování žádných dalších služeb do předmětu nájmu a tyto další služby je povinen si zajistit sám a na své náklady nájemce (jde například o telefony, internet, odpady, zabezpečení atd.)

- 5) Pronajímatel má právo změnit jednostranně v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu poskytovaných

služeb. Nájemce je povinen změněnou měsíční zálohu platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

6) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do dvou (2) měsíců od skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do čtrnácti dnů (14) ode dne doručení vyúčtování nájemci.

7) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, tj. 28.000,- Kč/měsíčně placenou ve lhůtách pro splatnost nájemného podle této smlouvy, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli řádně a včas podle čl. IX. této smlouvy až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu řádně a včas podle čl. IX. této smlouvy odevzdá.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, v souladu se sjednaným účelem v této smlouvě a v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy, tuto smlouvu, správní akty orgánu veřejné správy týkající se předmětu nájmu, a pokyny pronajímatele.

2) Nájemce je povinen na své náklady a nebezpečí udržovat předmět nájmu v užitelném stavu.

3) Nájemce provádí a hradí veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu a dále veškeré opravy předmětu nájmu, jejichž nutnost provedení sám způsobí. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a/nebo údržby předmětu nájmu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat od nájemce náhradu. Ostatní údržbu a opravy provádí pronajímatel na své náklady.

4) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, avšak je oprávněn umožnit třetí osobě krátkodobé užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem (tj. taneční, koncerty, vzdělávací akce). Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

5) Nájemce má právo provést jakoukoli změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu předmětu nájmu. Nájemce uvádí, že poté co bude mít k dispozici podrobné informace, bude žádat zejména o souhlas s umístěním osvětlení, akustiky a podia.

6) Nájemce nemá právo změnit hospodářské určení předmětu nájmu, anebo způsob jeho užívání.

7) Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu. Nájemce nemá právo užívat předmět nájmu k jinému účelu, než který je uveden v čl. III. odst. 1) této smlouvy.

8) Nájemce je povinen po předchozím písemném oznámení umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, kdykoli a v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do

něj. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

9) Nájemce má právo na náhradu pouze těch nákladů, které během trvání nájmu vynaložil na předmět nájmu, jež byly pronajímatelem odsouhlaseny a u kterých se na úhradě s pronajímatelem dohodl. Zejména nájemci nenáleží náhrada za změny předmětu nájmu, za zhodnocení předmětu nájmu, které nebyly odsouhlaseny ani úhrada nákladů za prováděnou údržbu a opravy podle odst. 3).

10) Nájemce provozuje činnost v předmětu nájmu na své náklady a na své nebezpečí. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne na zdraví a/nebo majetku pronajímatele a/nebo osob, které předmět nájmu užívají či na něj vstupují nebo se na něm i jinak nacházejí. Pronajímatel prohlašuje, že na předmět nájmu má sjednáno pojištění (Příloha č. 4). Další pojištění předmětu nájmu a věcí na něj vnesených je povinností nájemce. V případě vzniku pojistné události je nájemce povinen ihned o této skutečnosti informovat pronajímatele.

11) Nájemce je povinen udržovat řádný stavebnětechnický, bezpečnostní a hygienický stav předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k ohrožení zdraví a bezpečnosti osob na předmětu nájmu a jeho okolí, a aby nebyl ohrožen majetek pronajímatele a třetích osob. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu obecně závazné předpisy týkající se protipožárních, hygienických a bezpečnostních opatření a opatření k ochraně životního prostředí. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne v případě jejich nedodržování. Nájemce je povinen zabezpečit osazení a udržování v provozuschopném stavu předepsaných nebo obvyklých a účelu přiměřených technických prostředků (hasicí přístroje apod.). Případná vyjádření, která nájemce bude potřebovat ke své činnosti a pronajímatel je nemá k dispozici nebo pozbydou platnosti, si zajišťuje na své náklady a nebezpečí nájemce. Vydaná povolení a platné revize jsou uvedeny v Příloze č. 5 této smlouvy. Nájemce je povinen na svůj náklad a nebezpečí zajistit provádění revizí tak, aby byly revize stále účinné.

12) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli veškeré vady předmětu nájmu.

13) Při každém opuštění předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit předmět nájmu, případně budovu proti vstupu nepovolaným osobám, a to takovým způsobem, jakým byl předmět nájmu, případně budova, zajištěn před jeho vstupem.

## **VIII.** **Skončení nájmu**

1) Nájem končí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí, písemným odstoupením z důvodů stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo touto smlouvou nebo jinými způsoby stanovenými obecně závaznými právními předpisy nebo touto smlouvou.

2) Uplyne-li sjednaná doba nájmu, nájem skončí, pokud se strany nedohodnou jinak. Smluvní strany sjednávají, že možnost prodloužení doby nájmu podle § 2230 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“), se v právním vztahu založeném touto smlouvou nepoužije.

3) Nájemce může nájem vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc z důvodu, že byl vydán kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí, které nabyly právních účinků, na základě, kterého lze podle platných právních předpisů užívat stavbu Kulturního zařízení Říp nacházejícího se na parcelách p.č. 171 zast, 172, 176 zast, 173 a 174 v severní části Husova náměstí, po jeho rekonstrukci a za

předpokladu, že takto vydaný kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí budou v úředně ověřené kopii přiloženy k podané výpovědi nájemce.

4) Pronajímatel může nájem vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc pokud:

- a) je-li nájemce po dobu delší než třicet (30) dní v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy nebo její části;
- b) je-li nájemce opakovaně v prodlení s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy nebo její části, a to bez ohledu na to, po jakou dobu trvá prodlení nájemce, pro účely této smlouvy se opakovaně rozumí více jak dvakrát;
- c) užívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem;
- d) byl-li na majetek nájemce podán insolvenční návrh;
- e) byla-li na majetek nájemce nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí, které ohrožují plnění nájemce podle této smlouvy,
- f) užívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s čl. III. odst. 1) této smlouvy;
- g) neužívá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část k účelu podle čl. III. odst. 1) této smlouvy;
- h) ukáže-li se nebo stane-li se nějaké z prohlášení nájemce podle čl. III. odst. 3) této smlouvy nepravdivým;
- i) zřídí-li nájemce třetí osobě dlouhodobé užívací právo k celému předmětu nájmu (podnájem, výpůjčka) nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- j) provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;

s výpovědní dobou patnáct (15) dnů pokud:

kromě případů uvedených v písm. a) až j) nájemce porušil jakoukoli svou povinnost z této smlouvy nebo povinnost uloženou mu obecně závaznými právními předpisy a v dodatečně lhůtě stanovené pronajímatelem neučinil nápravu nebo opětovně, tzn. více jak dvakrát, i přes výstrahu pronajímatele porušil jakoukoli svou povinnost z této smlouvy nebo mu uloženou obecně závaznými právními předpisy.

5) Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem po doručení (osobním, poštou nebo elektronicky) písemné výpovědi druhé straně.

6) Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2315 ObčZ se při skončení právního vztahu založeného touto smlouvou nepoužije.

## **IX.**

### **Odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu**

- 1) Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu.
- 2) Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak (odsouhlasené úpravy a investice- např. osvětlení, akustika). Předání předmětu nájmu bude provedeno protokolárně.
- 3) V případě prodlení s řádným předáním podle odst. 1) a/nebo 2) se nájemce zavazuje, že pronajímateli uhradí smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu, tj. v době a ve stavu podle odst. 1), resp. odst. 2). Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta a dále domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Nájemce je povinen k úhradě smluvní pokuty bez ohledu, zda porušení smluvní povinnosti zavinil nebo nikoli.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že bude-li nájemcem předán pronajímateli předmět nájmu, který není v řádném stavu (tj. nikoli ve stavu podle odst. 2), převezme-li pronajímatel opuštěný předmět nájmu, který není v řádném stavu (tj. nikoli ve stavu podle odst. 2), nebo převezme-li pronajímatel předmět nájmu, který není v řádném stavu (tj. nikoli ve stavu podle odst. 2), jiným způsobem, je pronajímatel oprávněn uvést předmět nájmu do řádného stavu podle odst. 2) sám nebo prostřednictvím třetích osob na náklady nájemce, nedohodne-li se s nájemcem jinak. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli pronajímatelem vynaložené náklady na uvedení předmětu nájmu do řádného stavu podle odst. 2). Pronajímatelem vynaložené náklady budou nájemci oznámeny společně s jejich specifikací. Nájemce je povinen vynaložené náklady pronajímateli uhradit do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu byla doručena výzva pronajímatele k jejich úhradě.

## **X.**

### **Náležitosti smlouvy podle zvláštních právních předpisů**

Uzavření smlouvy je v pravomoci ředitele příspěvkové organizace, Rada Města Roudnice nad Labem vyslovila s uzavřením této smlouvy souhlas na svém jednání dne 23.května 2018 pod č. 313/2018.

## **XI.**

### **Přílohy**

Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- a) Příloha č. 1 – popis předmětu nájmu;
- b) Příloha č. 2 – popis movitých věcí a vybavení;
- c) Příloha č. 3 – zřizovací listina nájemce
- d) Příloha č. 4 – pojistná smlouva pronajímatele
- e) Příloha č. 5 – revize.

**XII.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se práva a povinnosti účastníků smlouvy řídí ObčZ a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že se v právním vztahu založeném touto smlouvou nepoužijí ustanovení ObčZ o pachtu. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
- 2) Nájemce prohlašuje, že tuto smlouvu obdržel v dostatečném předstihu před jejím uzavřením a byla mu dána možnost ovlivnit její obsah.
- 3) Veškeré změny a doplňky této smlouvy, pokud smlouva nestanoví jinak, jsou možné jen písemně na základě dohody smluvních stran.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
- 5) Dostane-li se nájemce do prodlení s uhrazením jakékoli platby podle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. Výše smluvní pokuty činí za každý i započatý den prodlení 0,05 % dlužné částky. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a dále domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Nájemce je povinen k úhradě smluvní pokuty bez ohledu, zda porušení smluvní povinnosti zavinil nebo nikoli.
- 6) Tato smlouva byla uzavřena ve třech (3) vyhotoveních, kdy pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce jedno (1) vyhotovení.
- 7) Veškeré platby nájemce podle této smlouvy budou na základě dohody smluvních stran započítávány nejprve na jistinu dlužné částky, a to na jistinu dlužné částky, která je nejdříve splatná (v případě splatnosti ve shodný den je nejprve uhrazována jistina dlužného nájemného, následně dlužné zálohy, následně dluhu na vyúčtování služeb, následně dlužné smluvní pokuty a následně jistina dalších dlužných plateb), a po jejím uhrazení na příslušenství dlužné částky ve shodném pořadí jako je uvedeno výše u dlužné jistiny, neurčí-li nájemce ve zprávě pro příjemce platby výslovně jinak.
- 8) V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane či bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, neovlivní to platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se pro tento případ zavazují nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude mít do nejvyšší možné míry stejný význam a účinek jako byl záměr ustanovení, které má být nahrazeno.
- 9) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jsou srozuměny s jejím obsahem a uzavírají ji svobodně a vážně, nikoli v omylu, což vše potvrzují svými podpisy.

V Roudnici n.L., dne 29.07.2019

V Roudnici n.L., dne 29.7.2019

.....  
**GKR STAVBY s.r.o.**  
Antonín Kühn  
jednatel

.....  
**Říp, o.p.s.**  
Luděk Jirman  
ředitel