



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**SMLOUVA č. 40000520**  
**o nájmu nebytových prostor v budově čp. 1113 Jindřichův Hradec II**  
(dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.)

Smluvní strany:

**„P“ atelier, s.r.o.**

se sídlem Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec II, Nádražní 249, PSČ 377 01

zastoupená: Ing. Milanem Moravcem, jednatelem společnosti

IČ: 60617853

DIČ: CZ60617853

bankovní spojení: Waldviertler Sparkasse Bank AG, Jindřichův Hradec

číslo účtu: 2000049006/7940

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 4254

(dále jen „p r o n a j í m a t e l“)

**a**

**MAS Česká Kanada o.p.s.**

se sídlem Pravdova 1113, 377 01 Jindřichův Hradec

zastoupená: Ing. Mgr. Vilmou Szutovou, ředitelkou společnosti

IČ: 28158717

bankovní spojení: Waldviertler Sparkasse Bank AG, Jindřichův Hradec

číslo účtu: 4000050954/7940

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl O, vložka 233

(dále jen „n á j e m c e“)

**uzavírají nájemní smlouvu v tomto znění:**  
**(dále jen „s m l o u v a“)**

---

**Článek I.**  
**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 1759/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 1113, objekt občanské vybavenosti (Jindřichův Hradec II), zapsaného na listu vlastnictví č. 5136 pro obec a katastrální území Jindřichův Hradec.



## Článek II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor - kancelář č. **2.06** o výměře **76,4m<sup>2</sup>** a kancelář č. **2.07a** o výměře **30 m<sup>2</sup>** a archiv č. **2.13** o výměře **5,7 m<sup>2</sup>** - o celkové výměře **112,1 m<sup>2</sup>** ve 2. NP objektu uvedeného v článku I. Předmětný prostor je kolaudován jako kanceláře. Součástí smlouvy je poskytnutí bezplatného parkování dvou míst.
2. Pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy je zatížen omezenými vlastnickými právy (věcné břemeno (podle listiny), věcné břemeno zřizování a provozování vedení, zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní).
3. Popis technického stavu předmětu nájmu, jeho příslušenství a zabudovaných součástí je uveden v protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor, který je přílohou této smlouvy a bude nájemci předán prostřednictvím správy objektu při převzetí předmětu nájmu.

## Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování kancelářské činnosti související s předmětem činnosti nájemce uvedeném ve výpisu z rejstříku obecně prospěšných společností. Nájemce je povinen dodržovat příslušné právní předpisy v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce a vést v těchto oblastech příslušnou dokumentaci.
2. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté nebytové prostory, včetně jejich příslušenství, užívat řádným a obvyklým způsobem, a to pouze za účelem uvedeným v předchozím odstavci. V případě, že účel nájmu neodpovídá kolaudačnímu stavu předmětných prostor již v době uzavření této smlouvy anebo bude mít nájemce v době trvání této smlouvy zájem užívat pronajaté nebytové prostory k jinému než dohodnutému účelu, který neodpovídá kolaudačnímu stavu předmětných prostor, musí nájemce po předchozím souhlasu pronajímatele zajistit pro tento účel na vlastní náklady změnu užívání stavby. Nezabezpečí-li nájemce na svůj náklad změnu užívání stavby, je oprávněn užívat předmětné nebytové prostory pouze v souladu s jejich kolaudačním stavem.

## Článek IV. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

## Článek V. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor a způsob platby

1. Nájemné za majetkovou podstatu, která tvoří předmět nájmu uvedený v čl. II/1 této smlouvy je smluvní a činí za kancelář č. **2.06 a 2.07a a archiv č. 2.13 celkem 7.400,00 Kč bez DPH** (slovy: Sedmtisícčtyřistakorunčeských) **měsíčně**. V nájemném není zahrnuta cena služeb souvisejících s nájmem.



2. Platby za služby související s nájmem (viz platební kalendář) je nájemce povinen platit v částkách, které připadají na jednotlivé nájemce nebytových prostor v objektu č. p. 1113/II uvedeném v čl. I. této smlouvy. Celková **výše plateb za služby činí 9.513,52 Kč včetně DPH** a je rozepsána ve **splátkovém a platebním kalendáři**, který je přílohou této smlouvy. Vyúčtování služeb spojených s nájmem bude prováděno pronajímatelem po obdržení prvotních dokladů od dodavatelských firem, nejpozději však do 31.3. následujícího roku. Pronajímatel si vyhrazuje právo změnit v průběhu trvání platnosti této smlouvy výši plateb na energie a služby tak, aby platby v maximální míře odpovídaly předpokládaným nákladům příslušného období. Nájemce se zavazuje tyto úpravy akceptovat.
3. Nájemné a platby na služby spojené s nájmem nebytových prostor jsou splatné v měsíčních splátkách, na základě platebního kalendáře dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, který je přílohou této smlouvy. Každé dílčí plnění dle § 21 odst. 7 uvedeného zákona se považuje za uskutečněné prvním dnem v kalendářním měsíci. Za den provedení platby se považuje den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele. V případě neuhrazení platby v předepsané výši je přednostně uhrazeno nájemné.
4. V případě, že nájemné a platba za služby nebude zaplacená ve lhůtě splatnosti, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
5. Nájemné a platby za služby může nájemce uhradit předem, přičemž pronajímateli tím nevznikají žádné další závazky, než v této smlouvě výslovně uvedené. Pokud dojde k zaplacení jakékoliv částky na účet pronajímatele týkající se předmětu nájmu a služeb s nájmem spojených před stanoveným termínem, bude tato platba považována za úhradu nejbližší splátky nájemného.

## Článek VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn provádět v najatých prostorách trvalé stavební nebo jiné podstatné změny, opravy nebo investice, s výjimkou jeho závazku k provádění běžné údržby a drobných oprav do částky 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých). Případné požadavky na úpravu užívaných nebytových prostor předloží nájemce v písemné formě pronajímateli v dostatečném předstihu. Vznikne-li v důsledku nájmem prováděných změn pronajímateli škoda, nebo tato bude bezprostředně hrozit, je nájemce povinen vzniku škody zabránit, popřípadě odstranit vzniklou škodu a uvést věci do původního stavu na své náklady.
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetím osobám.
4. Nájemce odpovídá za bezpečný a bezporuchový provoz předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností nebo nečinností na předmětu nájmu.



6. Nájemce se zavazuje provozovat předmět nájmu tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele. V případě, že dobré jméno pronajímatele bude poškozeno, má pronajímatel právo požadovat na nájemci okamžité odstranění takového stavu, včetně odškodnění ve smyslu platných právních předpisů.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do pronajatého prostoru, kdykoli o to pronajímatel požádá, a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a za účelem kontroly stavebně technického stavu předmětu nájmu.
8. Po dobu účinnosti této smlouvy přebírá nájemce odpovědnost za ztrátu, poškození a jinou zkázu movitých věcí pronajímatele umístěných v pronajatých nebytových prostorech.
9. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě.
10. Nájemce je povinen vyklidit ke dni skončení nájmu nebytové prostory a vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. V případě prodloužení s vyklizením nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy pět set korun českých) za každý den prodloužení s vyklizením předmětu nájmu.
11. Pokud nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájemního vztahu nebudou pronajaté nebytové prostory vyklizeny, souhlasí nájemce s jejich vyklizením na jeho náklady. Tím není dotčeno ustanovení předchozího odstavce.
12. Účastníci se dohodli, že na smluvní vztah upravený touto smlouvou vylučují použití § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen po celou dobu platnosti této smlouvy pojistit na své náklady předmět nájmu pro případ vzniku škod, včetně škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání pronajatých prostor v souladu s touto smlouvou.
3. Pronajímatel má právo kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou.
4. Pronajímatel se zavazuje řádně zabezpečit plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno, včetně zvláště hrazených spojových služeb. Konkrétní výčet poskytovaných služeb je uveden ve splátkovém a platebním kalendáři, který je přílohou této smlouvy. Provozní správu budovy může pronajímatel zajišťovat prostřednictvím třetích osob.



## **Článek VIII. Havárie**

1. Pro případ havárií na předmětu nájmu, nebo pojistné události je nájemce povinen o tomto neprodleně informovat pronajímatele a postupovat podle jeho pokynů pro řešení pojistných událostí. Současně je povinen odpovídajícími prostředky účinně zabránit rozšíření následků havárie. Vypořádání takto nájemcem účelně vynaložených nákladů se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. V případě havárie se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci součinnost při odstraňování jejich následků.
3. Věci vnesené nájemcem do pronajatých prostor nejsou pronajímatelem pojištěny.

## **Článek IX. Zánik nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce neuhradí dohodnutou měsíční splátku nájemného nebo platbu na služby spojené s nájmem, v termínu dohodnutém v platebním kalendáři, a to ani v dodatečně patnáctidenní lhůtě poté, co byl k zaplacení dlužné částky pronajímatelem písemně vyzván, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu zrušit jednostrannou písemnou výpovědí s patnáctidenní výpovědní lhůtou. Zrušením této smlouvy není dotčeno právo pronajímatele na platby ze strany nájemce uvedené v této smlouvě. Totéž platí, nebude-li zaplaceno vyúčtování služeb v termínu uvedeném na faktuře. To neplatí v případě, kdy nájemce nájemné, platby na služby spojené s nájmem a vyúčtování služeb zaplatil před stanoveným termínem jinak, než v této smlouvě dohodnutým nebo ve výzvě pronajímatele stanoveným způsobem.
2. V případě, kdy nájemce nemůže splnit svou povinnost zaplatit nájemné, platby za služby nebo vyúčtování služeb v termínu dohodnutém v platebním kalendáři nebo stanoveném fakturou ze závažných důvodů a oznámí tuto skutečnost pronajímateli nejpozději v termínu dohodnutém v platebním kalendáři nebo v termínu splatnosti faktury, může pronajímatel přistoupit na jiný termín platby a smluvní vztah tak zachovat.
3. V případě zániku nájmu dle odst. 1. tohoto článku je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nejpozději v den zániku nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, bude pronajímatel postupovat dle čl. VII. odst. 10. a 11. této smlouvy.
4. Není-li dohodnuto jinak, nájem též zaniká:
  - a) zánikem předmětu nájmu, nebo
  - b) zánikem nájemce.



5. Nájem podle této smlouvy může dále skončit:

1. dohodou smluvních stran,
2. výpovědí bez udání důvodu kterékoliv ze smluvních stran, přičemž výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně; **výpovědní lhůta činí tři měsíce**, nedohodnou-li se smluvní strany na lhůtě jiné, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, nebo
3. odstoupením od této smlouvy.
  - 3.1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy v případě, že:
    - 3.1.1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
    - 3.1.2. nájemce předmět nájmu nebo jeho část přenechal bez souhlasu pronajímatele do podnájmu nebo užívání jinému subjektu,
    - 3.1.3. nájemce závažným nebo opakovaným způsobem porušuje ustanovení této smlouvy,
    - 3.1.4. rozhodnutím orgánu státní správy nebo soudu bylo pravomocně rozhodnuto o skutečnostech, které brání trvale užívání předmětu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou, nebo
    - 3.1.5. nájemce je v insolvenční situaci podle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.
  - 3.2. Nájemce může odstoupit od této smlouvy v případě, že:
    - 3.2.1. předmět nájmu se stal bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání, nebo
    - 3.2.2. pronajímatel závažným způsobem nebo opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy.
4. Ostatní způsoby skončení nájmu upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

### **Článek X. Předání předmětu nájmu nájemci**

Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu, který odpovídá popisu uvedenému v protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor, takto předmět nájmu přebírá a tuto skutečnost stvrzuje v protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor svým podpisem.

### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva, jejíž nedílnou součástí je i protokol o předání a převzetí pronajatých prostor dle čl. II. odst. 3. této smlouvy, nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti **dne 01.09.2020**.
2. Touto smlouvou jsou vázáni i právní nástupci smluvních stran.



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel i nájemce obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou formou, a to vzestupně číslovanými dodatky.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si obsah této smlouvy přečetly a na důkaz jejich pravé, vážné a svobodné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.

V Jindřichově Hradci dne .....

V Jindřichově Hradci dne .....

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
**“P“ atelier, s. r. o.**  
Ing. Moravec Milan

.....  
**MAS Česká Kanada o.p.s.**  
Ing. Mgr. Vilma Szutová

**Přílohy:**

- protokol o předání a převzetí pronajatých prostor
- splátkový a platební kalendář