

# S M L O U V A

## o nájmu nebytového prostoru

uzavřená mezi

**Městem Prachatice**, se sídlem Velké náměstí 3, Prachatice, PSČ: 38301, IČ: 00250627 zastoupeným obchodní společností Městská správa domů a bytů s.r.o. se sídlem Prachatice, Za Baštou 394, IČ: 25184296, zapsanou do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C, vložka 8367, společnost zastupuje jednatel společnosti Ing. Libor Schrenk na straně jedné

(dále jen "**Pronajímatel**")

a

**Obecně prospěšná společnost KreBul, o.p.s.**, se sídlem Prachatice II, Zlatá stezka 145, PSČ 383 01, IČ: 28553268. Obecně prospěšná společnost vedená Krajským soudem v Českých Budějovicích.

na straně druhé

(dále jen "**Nájemce**")

Shora uvedené smluvní strany po vzájemné dohodě uzavírají v souladu se zněním § 2302 a následujících a § 2201 a následujících občanského zákoníku tuto

### s m l o u v u

#### o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

#### I.

##### Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k. ú. Prachatice mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 319 o výměře 449 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba – budova čp. 145, objekt občanské vybavenosti.

(2) Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává Nájemci za dále sjednané nájemné do nájmu prostory sloužící k obecně prospěšným aktivitám a činnostem, nacházející se v ulici **Zlatá stezka čp. 145**, o výměře podlahové plochy **celkem: 362,58 m<sup>2</sup>**, přičemž se jedná o místnosti označené : **půdní prostory** – k vybudování komunitního centra, přednáškových a výstavních prostor, ubytovacích kapacit, mezigenerační zimní zahrady, včetně bezbariérových vstupů do budovy a výtahu. **Nájemce zajistí na své náklady rekonstrukci výše uvedených prostor**, min. ve výši 6. mil. Kč., **podle studie vypracované společností FAID STUDIO s.r.o., která tvoří přílohu této smlouvy**, za podmínky, že město Prachatice nebude investice vložené do zhodnocení pronajatých prostor vracet. Stavba bude probíhat v součinnosti s MSDB s.r.o.. Jejich zástupci se budou pravidelně účastnit kontrolních dnů během trvání rekonstrukce.

- (3) Předmětné nebytové prostory jsou pronajímány jako prostory sloužící k realizaci aktivit za účelem výkonu : **Komunitní centrum a ubytování.**
- (4) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci přístup k předmětným prostorům sloužícím k realizaci aktivit komunitního centra a umožnit jejich nerušené užívání.
- (5) Nájemce se seznámil se stavem prostor sloužících k provozovaným činnostem a prohlašuje, že předmětné prostory přebírá ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání. Jejich případné další vybavení a zařízení hradí sám na svůj náklad.
- (6) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu byl Nájemci Pronajímatelem předán dne : 16.04.2018.

## II.

### Výše a splatnost nájemného, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

- (1) Nájemné za užívání nebytových prostor se v souladu se zněním § 2246 OZ sjednává dohodou smluvních stran **v celkové výši 360,-- Kč / ročně. Po dobu 20 let..** Po uplynutí 20 let bude nájemné stanoveno ve výši dle platného předpisu města.
- (2) Nájemné bude hrazeno **v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 30,-- Kč + zálohové platby na služby - (výpočetní list)**, bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č.ú. vedený u MONETA Money Bank, a.s., pobočka Prachatice, variabilní symbol: 71454, vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce.
- (3) Nájemce je povinen platit nájemné počínaje dnem **01. 05. 2018.**
- (4) Nájemné uvedené v článku II. odst. 1 bude pravidelně upravováno podle vývoje inflace za úplný rok. Výpočet upraveného nájemného provede Pronajímatel a písemně jej sdělí Nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné platit od splátky nejbližší následující po oznámení Pronajímatele.

## III.

### Poskytování dalších služeb a jejich úhrada

- (1) Nájemce bude hradit Pronajímateli zálohy na náklady spojené s užíváním nebytového prostoru, jako je vodné, stočné, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, dodání tepla a TUV, atd. – podle výpočetního listu. Pronajímatel je oprávněn stanovit zálohy na úhradu nákladů těchto služeb ve výši skutečných nákladů a zálohy upravit v případě změn cen služeb od jejich dodavatelů.
- (2) Po dokončení přestavby budou stanoveny zálohy na služby.
- (3) Mimo rámec této smlouvy si nájemce hradí sám náklady za elektrickou energii. Skutečná výše nákladů a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději do 30.04. následujícího roku. Finanční vyrovnání se provede nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

## IV.

### Doba trvání nájmu

- (1) Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
- (2) Tuto smlouvu je možné po uplynutí doby ujednané v předchozím odstavci vypovědět písemnou výpovědí v tříměsíční výpovědní době.
- (3) Porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, užívá předmět nájmu k jinému než k ujednanému účelu, porušuje obecně závazné předpisy, zejména pak hygienické předpisy, je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného, je Pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době.
- (4) Užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení Předmětu nájmu, vyzve ho Pronajímatel, aby Předmět

nájmu užíval řádně, poskytne mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li Nájemce této výzvy, má Pronajímatel právo nájem podle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
- (2) Případné stavební úpravy, jakož i změny a úpravy pronajatých prostor, je Nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, respektive vlastníka předmětných nemovitých věcí. Během trvání nájmu podle této smlouvy nemá Nájemce právo o své vůli Předmět nájmu měnit.
- (3) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Takové úpravy provádí na vlastní náklady, pro takový případ se Nájemce výslovně vzdává nároku na vyrovnání podle míry zhodnocení nebytových prostor pro případ, že by k takovému zhodnocení došlo, stejně tak se vzdává jakéhokoli jiného nároku na vyrovnání.
- (4) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobné opravy, jejich rozsah je vymezen v příloze č.1 , která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- (5) Nájemce není oprávněn dát předmětné nebytové prostory či jejich část do podnájmu.
- (6) V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- (7) Nájemce je povinen na vlastní náklady pojistit svůj majetek a odpovědnost za škodu a dále provozovnu umístěnou v pronajatých nebytových prostorech.
- (8) Nájemce je povinen při provozu své podnikatelské činnosti v nebytových prostorách, jež jsou předmětem nájmu, dodržovat odpovídající právní předpisy dotčené provozem podnikatelské činnosti a nese odpovědnost za jejich případné porušení. Nájemce dále odpovídá za dodržování zákona o požární ochraně. Při užívání nebytových prostor je Nájemce povinen rovněž dodržovat zákon o ochraně životního prostředí, o odpadech, jakož i další obecně závazné právní předpisy. Nájemce je rovněž povinen zajišťovat na vlastní náklady předepsané revize komínového tělesa ( pokud tam je).
- (9) Nájemce je povinen umožnit nejméně jedenkrát ročně, na vyžádání Pronajímatele, kontrolu stavu předmětu nájmu, zda Nájemce plní podmínky této smlouvy. Provedení kontroly nebude Nájemce obtěžovat více, než je nezbytně nutné. Nájemce se zavazuje zpřístupnit Pronajímateli nebytové prostory ke kontrole.
- (10) Nájemce je oprávněn se souhlasem vlastníka nemovitých věcí opatřit prostory v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

## VI.

### Ustanovení závěrečná

- (1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejich ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být smlouva posuzována jako neplatná, považuje se takové ustanovení za samostatné a smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.
- (3) Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky k této smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- (4) Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena podle jejich shodné a svobodné vůle, to potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Zvláštní ujednání: V případě, že rekonstrukce nebytových prostor nebude zahájena dle platného povolení vydaného v souladu stavebním zákonem do 1 roku od podpisu této smlouvy, pozbývá tato nájemní smlouva platnost.

V Prachaticích dne 16.9.2018

**MĚSTSKÁ SPRÁVA DOMŮ A BYTŮ S.R.O.**  
394, 383 01 Prachatic  
296, DIČ: CZ25184286  
2



Zlatá stezka 145  
383 01 Prachatic  
IČ: 265 59 268  
Tel: +420 720 123 093  
www.krebul.cz  
krebul@krebul.cz  
360

.....  
Za město Prachatic:  
Ing. Libor S ch r e n k  
jednatel společnosti  
Městská správa domů a bytů s.r.o.

.....  
Za obecně prospěšnou společnost  
Mgr. Zdeněk K r e j s a , DiS

Zveřejnění záměru – usnesení Rady města Prachatic ze dne 04.09.2017  
Vyvěšeno: 11.09.2017                      Sejmuto: 27.09.2017

Přílohy: Výpočetní list prostoru  
Protokol o předání a převzetí nebytového prostoru  
Stanovení drobných oprav nebytových prostor hrazených nájemci  
STUDIE – LEGENDA MÍSTNOSTÍ firmy FAID STUDIO s.r.o.