

# N á j e m n í s m l o u v a

## (pro nebytové prostory)

### Článek 1 STRANY SMLOUVY

#### **Město Kralovice**

se sídlem Markova 2, 331 41 Kralovice  
zastoupené Ing. Karlem Popelem  
IČO 257966 DIČ CZ257966

#### **zastoupené Městskou bytovou správou Kralovice**

se sídlem Kralovice, Plzeňská 265, 331 41 Kralovice  
zastoupenou vedoucím Jiřím Engelthalerem  
IČO 70935238 DIČ CZ70935238  
bankovní spojení: KB expozitura Kralovice  
č.ú. 8064120227/0100

**jako pronajímatel**

**a**

#### **Muzeum a galerie severního Plzeňska v Mariánské Týnici, příspěvková organizace**

Mariánský Týnec č.p. 1  
331 41 Kralovice  
IČ: 00368563

**jako nájemce**

### Článek 2 PŘEDMĚT A ÚČEL TÉTO SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je přenechání nebytových prostor ve vlastnictví pronajímatele specifikovaných v čl. 3 této smlouvy k dočasnému užívání nájemci za smluvené nájemné, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a právními předpisy.

Pronájem NP byl schválen Radou města Kralovice dne 6.ledna 2021 usnesením č. 6, po přechozím zveřejnění na úřední desce (doložka podle §41 zákona č.128/2000 Sb. o obcích).

### Článek 3 PŘEDMĚT NÁJMU

Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor, které se nacházejí na Masarykově náměstí čp. 1, 331 41 Kralovice, 1.patro o celkové výměře: 165 m2 za 500,-- Kč/m2/rok a tyto přenechává nájemci k dočasnému užívání za nájemné, které činí čtvrtletně 20 625,--Kč.

#### Článek 4 **ÚČEL NÁJMU**

- 4.1. Účelem užívání předmětu nájmu je : [REDACTED]
- 4.2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je vhodný pro účel užívání dle ustanovení č. 4.1 této smlouvy.

#### Článek 5

- 5.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a právními předpisy (zejména ustanoveními § 2302 a násl.zák. č.89/2012 Sb.,občanský zákoník) předmět nájmu nájemci jako způsobilý řádného užívání.
- 5.2. Nájemce přejímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a právními předpisy předmět nájmu.

#### Článek 6

#### **PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

- 6.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 6.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 6.2. této nájemní smlouvy je zejména dle technických možností zajištění dodávek elektrické energie, vody a odvodu použité vody.
- 6.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.

#### Článek 7

#### **PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat NP v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 7.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Prodlení s hrazením nájemného či dalších poplatků spojených s užíváním předmětu nájmu je závažným porušením nájemní smlouvy.
- 7.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek energií uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

- 7.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Tyto běžné opravy a drobnou údržbu hradí nájemce.
- 7.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřijatelné a bere se jako porušení nájemní smlouvy.
- 7.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru.
- 7.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 7.8. Nájemce je povinen nakládat s odpady vzniklými jeho činnostmi podle platného zákona o odpadech a všech souvisejících zákonů a předpisů a to na své náklady.
- 7.9. Pronajímatel na základě této smlouvy bude zajišťovat a zabezpečovat veškeré činnosti související s dodržováním příslušných státních norem a předpisů z hlediska odborných prohlídek a revizí v oblasti požárního zabezpečení, tlakových nádob, spalinových cest, elektrického zařízení, hromosvodů, vnitřních rozvodů plynu a tepelných zdrojů v pravidelných lhůtách podle plánu revizí a odborných prohlídek a to na náklady nájemce. Výše uvedené činnosti se netýkají zařízení a předmětů užívaných nájemcem pro účel nájmu.

## Článek 8 **PODNÁJEM**

- 8.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do dalšího podnájmu, pokud k tomu neobdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

## Článek 9 **STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY**

- 9.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 9.2. této smlouvy.
- 9.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu, jak je předložen v žádosti nájemce. Pokud není mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnuto písemně jinak, není pronajímatel při skončení nájmu povinen hradit cenu úprav provedených na náklady nájemce ani případné zhodnocení předmětu nájmu.

- 9.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 9.4. Souhlas pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) umístěného mimo nájemcem pronajatý objekt. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu tabuli o své firmě či provozu a to bezúplatně, po projednání a se souhlasem pronajímatele. Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen odstranit jím umístěné tabulky, štítky či označení a uvést fasádu či podklad na kterém byly umístěny do původního stavu.
- 9.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy které provedl. Odchýlit od tohoto ustanovení se lze pouze písemnou dohodou stran.

## Článek 10 NÁJEMNÉ

- 10.1. V souladu s ustanovením čl. 7.2. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 10.2. Nájemné se vypočítává částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 10.3. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, které se sjednává na částku 82 500,--Kč ročně, splatnou čtvrtletní částkou 20 625,--Kč vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí na účet vedený u KB Kralovice pod č.ú. 806 412 0227/0100.**
- 10.4. Smluvní strany si dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné, a to vždy ke každému 1. červenci procentem průměrného růstu spotřebitelských cen (index inflace) vyhlášeným za předcházející rok Českým statistickým úřadem.

## Článek 11 CENA SLUŽEB SOUVISEJÍCÍ S NÁJEMNÍM VZTAHEM

- 11.1. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit služby za dodávku elektrické energie, dodávku vody, dodávku tepla (jsou-li tyto energie do nebytového prostoru pronajímatelem dodávány) úklid spol.prostor, likvidace odpadu. Skutečné vyúčtování těchto dodávek bude provedeno vždy za ucelené období kalendářního roku dle fakturovaných cen energií.
- 11.2. Nájemce uhradí vyúčtování služeb na účet pronajímatele (č.ú. 806 412 0227/0100) se stanoveným termínem splatnosti poté, co mu bude pronajímatelem předloženo. Pronajímatel předloží dané vyúčtování (fakturaci těchto nákladů, tedy ceny služeb souvisejících s nájemním vztahem) v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

- 11.3. Smluvní strany si dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohu na služby poskytované s užíváním nebytového prostoru v případě stanoví-li tak zvláštní předpis, dále v případě budou-li pronajímateli ze strany poskytovatelů jednotlivých služeb zvýšeny zálohy na služby a nebo zvýší-li se spotřeba služeb nájemce natolik, že mu v přecházejícím vyúčtování služeb vznik nedoplatek.

## Článek 12 **DOBA NÁJMU**

- 12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.2.2021 do 31.12.2021.  
12.2. Výpovědní lhůta pro výpověď danou ze strany pronajímatele i ze strany nájemce se sjednává jako tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případě, že nájemce poruší povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy, (zejména povinnosti stanovené čl. 7.2. a 7.5. této smlouvy) sjednává se výpovědní doba jednoměsíční.

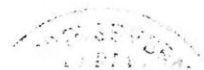
## Článek 13 **POJIŠTĚNÍ**

- 13.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy-živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na vnesených věcech, zařízení, ani za ně nepřebírá jinou další odpovědnost a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.  
13.2. Klíče od vstupů do pronajatých prostor má pouze nájemce.

## Článek 14 **USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.  
14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná.  
14.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 výtiscích, přičemž každá ze stran obdrží po jednom výtisku.

V Kralovicích: 18. 01. 2021



.....  
pronajímatel /

.. / nájemce >.....