

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

uzavřená ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ)

Smluvní strany:

1. **Statutární město České Budějovice**, se sídlem nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1, 370 92 České Budějovice, IČO: 00244732, zastoupené spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., se sídlem Čechova 2248/44, 370 04 České Budějovice, IČO: 25157337, tel. spojení [REDACTED] zastoupené jednatelem společnosti Mgr. Petrem Šindelářem, zapsané v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Č. Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen **pronajímatel** na straně jedné
- a
2. **Česká republika-Okresní soud v Českých Budějovicích**, se sídlem Lidická tř. 98/20, 370 01 České Budějovice, IČO: 00024627, tel. spojení [REDACTED] zastoupený JUDr. Vladislavou Halodovou, předsedkyní soudu dále jen **nájemce** na straně druhé:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy.
- 1.2. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je na základě Smlouvy o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka ze dne 4. 6. 2002 oprávněna k obstarávání správy nemovitostí, jejichž vlastníkem je pronajímatel, a ke všem právním úkonům a činnostem souvisejícím se správou nemovitostí, jakož i ke všem dalším činnostem s tím spojeným. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. je podle smlouvy o správě zmocněna jménem pronajímatele tuto smlouvu uzavřít.

II.

Předmět a účel pronájmu

- 2.1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nebytové prostory, konkrétně: **prostory v 2. NP o celkové výměře 471 m² nacházející se v budově č.p. 171/28 na adrese Žižkova tř., 370 01 České Budějovice, jež je součástí parc. č. 280/5 v k.ú. České Budějovice 6**. Nemovitost je takto zapsána na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území obce České Budějovice.
- 2.2. Bližší specifikace pronajatých prostor včetně jejich výměr je rovněž uvedena v evidenčním listě a protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, jenž tvoří součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.
- 2.3. Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat **za účelem umístění spisoven**.
- 2.4. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č. 41/2024 ze dne 15.1.2024.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájemní poměr se sjednává na **dobu určitou, od 1. 2. 2024 do 31. 1. 2026.**
Nájemní poměr je možné ukončit dohodou smluvních stran, výpovědí pronajímatele pro hrubé porušení povinností nájemce, výpovědí nájemce ve smyslu § 2287 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to mimo jiné v případě zániku potřeby nájemce k využívání pronajatých prostor k umístění spisoven, případně odstoupením od smlouvy některou ze smluvních stran, a to pouze za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 3.2. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi. V případě, že si písemnou výpověď nájemce nevyzvedne na poště v úložní době, počíná běžet výpovědní lhůta posledním dnem úložní doby. Hrubým porušením smlouvy se rozumí:
- prodlení s úhradou nájemného ve stanovených lhůtách a stanovené výši po dobu delší jednoho měsíce;
 - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele;
 - provozování jiné činnosti v pronajatých prostorách než je smluvně dohodnuto;
 - porušení dalších povinností vyplývajících ze smlouvy, na jejichž porušování byl nájemce ze strany pronajímatele písemně opakovaně upozorněn a nebyla z jeho strany sjednána náprava.
- 3.3. Nájemní poměr může zaniknout rovněž odstoupením od smlouvy některé ze smluvních stran a to pouze z níže uvedených důvodů:
- a) pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit pokud:
- nájemce dal předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele nebo umožnil jeho užívání třetím osobám;
 - nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
- b) nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
- pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - v případě zvýšení nájemného ze strany pronajímatele dle čl. 4. 5., pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%.
- K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučením zprávy do datové schránky smluvních stran nebo na jinou adresu oznámenou smluvními stranami jako novou adresu pro doručování. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od smlouvy některou ze smluvních stran nezaniká tato smlouva od počátku, ale ke dni odstoupení a to do budoucna.

IV.

Výše nájemného, splatnost a způsob placení

- 4.1. **Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí 100.000, - Kč** (slovy: sto tisíc korun českých).
- 4.2. Roční nájemné bude nájemce hradit předem vždy do **pátého dne prvního měsíce roku**, za které se nájemné hradí, vyjma platby za první nájemné za rok 2024, které je splatné do 5. 2. 2024.
- 4.3. Nájemce bude platit nájemné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]
- 4.4. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného, je po dohodě smluvních stran nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky, a to za každý den prodlení až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné podle indexu cen ostatních podnikatelských služeb (pronájem vlastních nemovitostí), zveřejněných Českým statistickým úřadem v publikaci Indexy cen tržních služeb v produkční sféře, a to vždy dle porovnání za období uplynulého kalendářního roku. Úprava se provede vždy zpětně ke dni 1. ledna následujícího běžného roku, a to za podmínky, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6.

daného kalendářního roku a doručí mu současně daňový doklad – fakturu s dopočetem nájemného ode dne 1. ledna do dne oznámení změny výše nájemného. Nedoplatek na nájemném v důsledku jeho valorizace od 1.1. běžného roku je splatný spolu s nejbližší splatnou platbou nájemného po oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného. Pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10 %, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že výše nájemného bude upravována nejdříve však od **1. 1.2025**.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel a nájemce.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou. Důsledků porušení této povinnosti se zproští, prokáže-li, že porušení bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími jeho odpovědnost.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do nebytových prostor za přítomnosti nájemce, nebo jím pověřené osoby, v pracovních dnech a v běžných provozních hodinách nájemce za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Návštěvu a důvod návštěvy je povinen nájemci včas předem oznámit a jejím termínem a naplňováním jejího účelu co možná nejméně rušit provoz nájemce.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že veškeré drobné opravy v pronajatých prostorách budou prováděny na náklady nájemce, když ostatní nad rámec drobných oprav hradí pronajímatel. Pojem „drobných oprav“ byl mezi pronajímatelem a nájemcem vymezen a smluvně sjednán v rozsahu dle dříve platného nařízení vlády č. 308/2015 Sb., se kterým se nájemce před podpisem seznámil.
- 5.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy nad rámec běžné údržby, ani jinou změnu předmětu nájmu a nebytových prostor, nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavební úpravy a opravy předmětu pronájmu hrazené nájemcem nad rámec běžné údržby, jsou smluvní strany povinny písemným dodatkem smlouvy odsouhlasit rozpočet stavebních úprav, termín realizace stavebních úprav, podmínky daňových (účetních) odpisů, způsob vzájemného finančního vyrovnání v případě skončení nájmu, jakož i další podmínky týkající se konkrétních stavebních úprav, které si smluvní strany stanoví.
- 5.8. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by prokazatelně a pravidelně nad obvyklou míru rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.9. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor s jeho souhlasem nebo vědomím vstoupily. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
- 5.10. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho činnosti.
- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu nebo umožnit jinak jejich užívání třetí osobě.
- 5.12. Nájemce je povinen udržovat nebytové prostory v řádném stavu, jinak odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne. Náklady spojené s provozem a obvyklým udržováním nebytových prostor hradí nájemce.
- 5.13. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá

za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci v rozsahu nezbytně nutném pro provedení těchto oprav a udržovacích prací.

- 5.14. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dodržovat Domovní řád pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice účinný od 1. 1. 2018 vydaným pronajímatelem, který je nedílnou součástí této smlouvy. S jeho aktuálním zněním se nájemce může seznámit na www stránkách pronajímatele (<http://www.c-budejovice.cz>) či spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o. (<http://www.sdcb.cz>), s čímž je nájemce před podpisem smlouvy seznámen
- 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech, pokud takové škody sám nezpůsobil, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 5.16. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu nájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu nájmu, bude-li to účelné.
- 5.17. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnický patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepiší smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin výše uvedeného dne.
- 5.18. Pro případ, že nájemce nebytový prostor nejpozději do 2 (dvou) dnů ode dne skončení nájmu nevyklidí, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10,-- Kč/m2/den (deset korun českých za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni oprávněný uplatní u nájemce nárok.
- 5.19. Nájemce je povinen v nebytových prostorách řídit se a dodržovat platné právní předpisy českého právního řádu související s předmětem jeho činnosti, zejména protipožární, hygienické, bezpečnostní, ekologické apod.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou.

VII.

Závěrečná ujednání

- 7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - protokol o převzetí nebytových prostor do užíváníNení-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb.
- 7.2 Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními § 2302 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění 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. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje poté, co obdrží ze strany správce registru smluv potvrzení o provedeném uveřejnění. Smluvní strany po dohodě souhlasí rovněž s tím, že úplné znění této smlouvy včetně všech jejích příloh a dalších součástí může být bez omezení zveřejněno i na oficiálních webových stránkách města České Budějovice (www.c-budejovice.cz). Nájemce bere dále na vědomí, že pronajímatel je povinen či oprávněn tuto smlouvu, jakož i jiné skutečnosti z ní nebo z jejího naplňování vyplývající, uveřejnit či poskytnout třetím osobám, pokud takový postup vyplývá z jiných právních předpisů. Pro účely uveřejňování či poskytování

dle předchozích vět smluvní strany současně shodně prohlašují, že žádnou část této smlouvy nepovažují za své obchodní tajemství bránící jejímu uveřejnění či poskytnutí. Ujednání dle tohoto odstavce se vztahují i na všechny případné dodatky k této smlouvě, jejichž prostřednictvím je tato smlouva měněna či ukončována.

- 7.3 Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.
- 7.4 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že smlouva je výrazem jejich svobodné a pravé vůle a že není uzavírána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích; dne 31. 1. 2024

Za pronajímatele:

Za nájemce :

Mgr. Petr Šindelář
jednatel společnosti

JUDr. Vladislava Halodová
předsedkyně Okresního soudu v Českých Budějovicích