

Městská knihovna v Milevsku

nám. E. Beneše 1, 399 01 Milevsko

IČO: 70926646

e-mail: knihovna@knihmil.cz

tel: 382 521 231 • www.knihmil.cz

Nájemní smlouva

uzavřena podle § 2302 - § 2315 zákona č. 86/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Městská knihovna v Milevsku, příspěvková organizace

se sídlem: nám. E. Beneše 1, 399 01 Milevsko

IČ: 70926646

číslo účtu: 5630271/0100

zastoupené: ředitelkou organizace Bc. Evou Hlavín

(dále jako pronajímatel)

a

Edita Prokešová, DiS.

Zahradní a krajinná tvorba

E•GAR•DEN a NONCHALANCE GARDEN

se sídlem: Pod Zámkem 32, 252 62 Statenice, Praha-západ

trvale: Níkovice 21, Hrejkovice

IČ: 48972517

(dále jako nájemce)

uzavřely tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouvu“):

I. Vymezení předmětu nájmu

- 1) Pronajímatel má od 1. 1. 2024 zřizovací listinou svěřený majetek nemovitou věc, a to pozemek s parcelním číslem st. 221, zapsaný na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Písku pro obec a katastrální území Milevsko, jehož součástí je nemovitost čp. 1, v němž se nachází nebytový prostor č. 103 (dále jen „Nemovitost“).
- 2) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá k výhradnímu užívání nájemci prostory v přízemí určené k provozování Atelieru Nonchalance Garden dle specifikace zakreslené v příloženém půdorysu označeném jako příloha č. 1 této smlouvy a to:
 - místnost o výměře 17,60 m²
 - místnost o výměře 10,05 m²Dále pronajímatel pronajímá nájemci prostory:
 - místnost WC o výměře 8,00 m²Do společného užívání nájemce s pronajímatelem pak tyto prostory:
 - místnost přístupová chodba/zádveří o výměře 12 m²
 - místnost přístupová chodba k WC o výměře 3,8 m²(dále jen „Prostory“).
- 3) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

- 4) Po předchozí konzultaci a se souhlasem pronajímatele si může nájemce upravit pronajímaný interiér na své vlastní náklady bez nároku na snížení nájmu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu.

II. Účel nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn užívat Prostory pouze pro účely provozování Atelieru Nonchalance Garden (projektové kanceláře, prodejny nebo tzv. showroom).
- 2) Nájemce se zavazuje plnit veškeré požadavky stanovené obecnými závaznými právními předpisy, zejména veškeré technické a hygienické normy stanovené pro užívání Prostor k účelu stanovenému v této smlouvě, a to na vlastní náklady.

III. Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

- 1) Roční nájemné je smluvně stanoveno ve výši 80,-Kč/m²/měsíc. Měsíční nájem za nebytové prostory v celkové výměře 35,65 m², specifikované v čl. I, činí celkem **2.852,- Kč**. Nájemné bude hrazeno měsíčně dopředu vždy k 25. dni v měsíci.
- 2) Služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) Náklady na elektrickou energii formou čtvrtletních záloh ve výši **5.000,- Kč** s platbou do 10. dne měsíce daného čtvrtletí (leden, duben, červenec, říjen) na **účet číslo: 5630271/0100**
 - b) Náklady na vodné, stočné a srážkovou vodu budou nájemci vyúčtovány dle spotřeby. Fakturace proběhne vždy po získání vyúčtování uplynulého roku.
- 3) Pro případ prodloužení s úhradou faktur se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli poplatek z prodloužení ve výši 2,5 promile z celkové dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.
- 4) Náklady spojené s likvidací odpadu z provozu si hradí nájemce na své náklady.

IV. Doba nájmu a výpověď

- 1) Nájemní vztah se sjednává od 15. 2. 2025 na dobu určitou do 28. 2. 2026 s možností dalšího prodloužení.
- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou pouze ze zákonných důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., pokud se nedohodnou jinak.
- 3) Pronajímatel a nájemce jsou dále oprávněni vypovědět nájemní smlouvu s tříměsíční výpovědní lhůtou, pokud je nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, nebo pronajímatel, nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas.

- 4) Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím dnem po jejím uložení na poště. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 5) V případě porušení povinnosti dle čl. II odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní lhůty, takovém případě skončí tato smlouva dnem doručení výpovědi nájemci.

V. Údržba a opravy předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory, které jsou využívány výlučně nájemcem, řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technické a sanitární zařízení, které je využíváno výlučně nájemcem. Nájemce není oprávněn provádět v prostorách stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele.
- 2) Úklid společných prostor zajišťuje nájemce po dohodě s nájemcem galerie.
- 3) Nájemce je povinen provádět a hradit veškerou běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním prostor v souladu s Přílohou č. 3 této smlouvy.
- 4) Pronajímatel zajišťuje:
 - revize elektroinstalací
 - revize hasicích přístrojů a požární kontroly ve společných prostorech objektu
- 5) Nájemce zajišťuje:
 - revize elektrospotřebičů v užívaných prostorech
 - revize hasicích přístrojů a požární kontroly v užívaných prostorech
- 6) Nájemce zodpovídá za škody vzniklé nedodržením provozních a bezpečnostních předpisů.

VI. Odpovědnost nájemce

- 1) Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah. Nájemce se zavazuje, že pronajaté nebytové prostory neposkytne do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 2) Nájemce se dále zavazuje informovat okamžitě pronajímatele o škodách vzniklých v Prostorách. Nájemce je povinen vzniklé škody neprodleně odstranit na vlastní náklady.

VII. Vstup do předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za účelem prohlídky po písemném oznámení doručeném nájemci alespoň 3 dny předem, a to kdykoliv během provozní doby nájemce.

- 2) Pokud pronajímatel vstoupí do pronajatých prostor bez předchozího oznámení nájemci a tímto jednáním vznikne nájemci škoda, je pronajímatel povinen tuto škodu nahradit.

VIII. Vrácení předmětu nájmu

- 1) Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu předat Prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 2) Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu vyrovnat dlužné platby za služby a případně jiné dluhy.

IX. Závěrečná ujednání

- 1) Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů jakož i dalšími právními předpisy.
- 2) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost prvopisu. Každá strana obdrží po jednom výtisku.
- 3) Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
- 5) V souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., tuto smlouvu uveřejní v registru smluv pronajímatel.

Příloha č. 1 Specifikace nebytových prostor

Příloha č. 2 Opravy a udržování bytu a prostoru sloužícího k podnikání

V Milevsku dne 12. 2. 2025

V Milevsku dne 14. 2. 2025

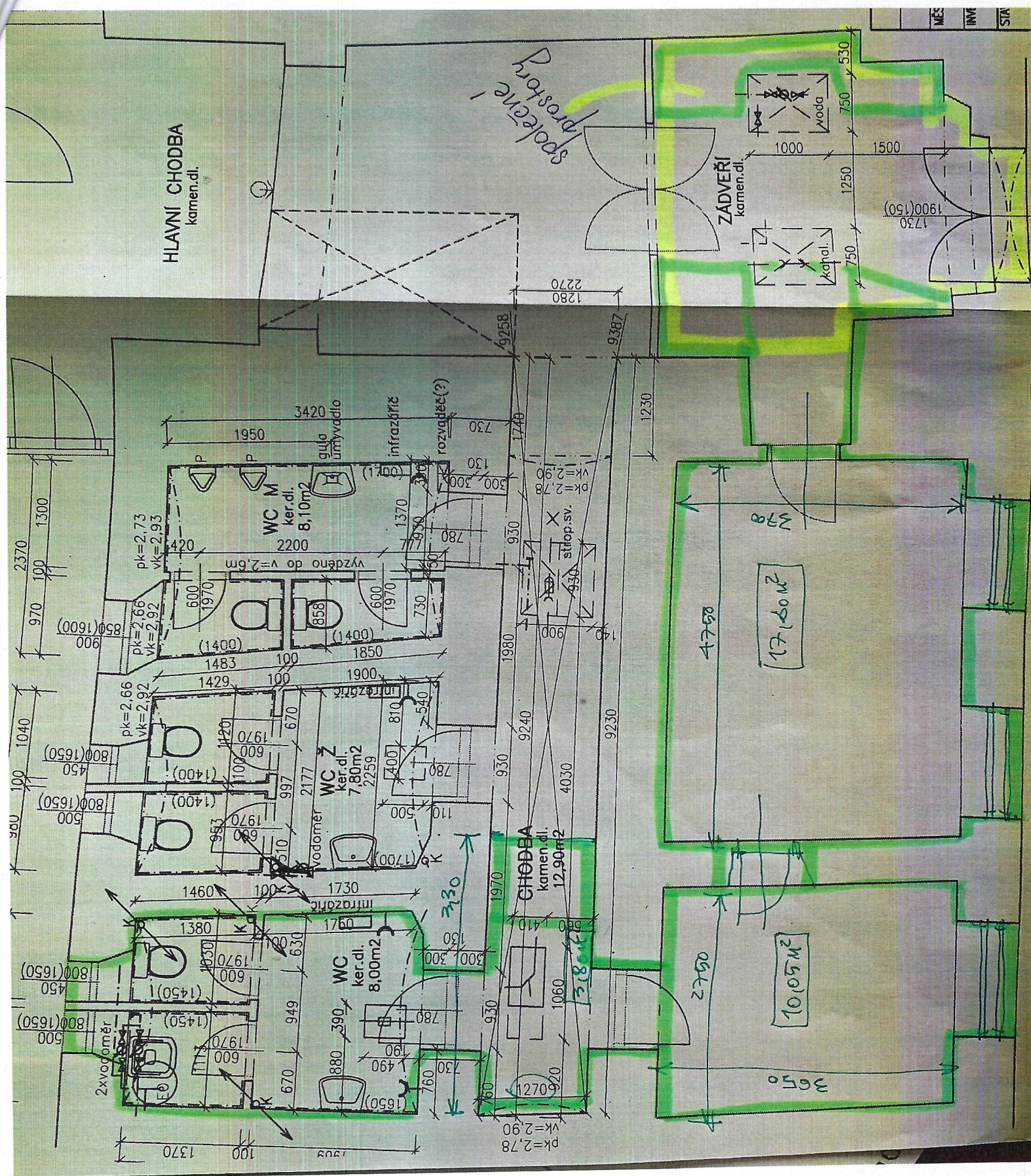
Pronajímatel:

Městská knihovna v Milevsku
nám. E. Beneše 1, 399 01 Milevsko
IČO: 70926646
e-mail: knihovna@knihmil.cz
382 521 231 • www.knihmil.cz

za Městské knihovny v Milevsku

1

Edita Prokešová, DiS
Zahradní a krajinná tvorba



příloha č. 2

Opravy a udržování bytu, prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor (dále jen předmětné prostory)

Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2257, odst. 2) nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětných prostor, nestanoví-li nájemní smlouva jinak.
Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., dochází k vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které se po dohodě vztahuje i k užívání prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor.

Drobné opravy

- (1) Za drobné opravy se považují opravy předmětných prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětných prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětných prostor,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětné prostory,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro předmětné prostory, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
- (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětných prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
- (6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor za kalendářní rok. Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. Podlahovou plochou prostoru sloužícího podnikání a ostatních nebytových prostor se rozumí součet podlahových ploch prostor sloužící podnikání nebo ostatních nebytových prostor a všech prostor, které jsou s prostorem sloužícím podnikání nebo s ostatním nebytovým prostorem užívány, a to i mimo prostor sloužící podnikání nebo ostatních nebytových prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem prostoru sloužícího podnikání nebo ostatních nebytových prostor.

Běžná údržba

Běžnou údržbou předmětných prostor se rozumí udržování a čištění předmětných prostor včetně zařízení a vybavení předmětných prostor, které se provádí obvykle při delším užívání předmětných prostor. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení předmětných prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3), 4), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.