

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

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, zastoupené jednatelem společnosti Mgr. Petrem Šindelářem, zapsané v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Č. Budějovicích oddíl C, vložka 6692, (dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“) **na straně jedné,**

a

2. **AUTISIA, z.ú.**

se sídlem : Zahájí 151, 373 48 Dívčice
IČO : 23325534
jednající : Mgr. Aneta Witzanyová - ředitelka
tel. spojení : [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“) **na straně druhé,**

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ 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 prostory sloužící podnikání, konkrétně:
- a) **parcelu (část parcely) č. 355/3, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova občanské vybavenosti č. p. 13/9, na adrese Tylova, 370 01 České Budějovice, ve které se nacházejí v 1.NP se . vchodem z ulice nebytový prostor o celkové výměře 416 m².**

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 ve výpočtovém 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 podnikání, konkrétně za účelem poskytování registrovaných sociálních služeb pro děti a dospělé s autismem a jejich rodiny.
- 2.4 Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č. 984/2025 ze dne 23.6.2025

III. Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájemní poměr se sjednává na dobu **neurčitou od 1. 7. 2025**, s tříměsíční výpovědní lhůtou a valorizační doložkou.
- 3.2. Nájemní poměr je možné ukončit dohodou smluvních stran, výpovědí pronajímatele pro hrubé porušení povinností nájemce, případně odstoupením od smlouvy některou ze smluvních stran, a to pouze za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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 smluvenému užívání;
 - b) nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
 - pokud se předmět nájmu stane v průběhu nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - v případě zvýšení nájemného ze strany pronajímatele dle čl. 4. 11., pokud by meziroční zvýšení nájemného bylo vyšší než 10%.

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručení jeho převzetím druhým účastníkem; v případě uložení zásilky na poště pak uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti desátým dnem po odeslání doručeního dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě, nebo na jinou adresu oznámenou nájemcem 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 60.000,- Kč** (slovy: šedesát tisíc korun českých). **Měsíční nájemné pak činí 5.000,- Kč** (slovy : pět tisíc korun českých).
- 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **pátého dne kalendářního měsíce**, za které se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude platit nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený [REDACTED]
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, jejichž poskytování zajišťuje nájemci pronajímatel. Tyto náklady budou nájemci vyúčtovány po skončení zúčtovacího období (tj. za období 1-12).
- 4.5. Nájemce je povinen tam, kde to bude možné, uzavřít s dodavatelem služeb samostatné smlouvy, aby svým jménem za tyto služby již od počátku nájmu platil úhradu přímo jejich dodavatelům (zejména služby za odběr elektrické energie, odběr plynu, vodné a stočné, odvoz odpadu).
- 4.6. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného, záloh nebo úhrad za zajišťované služby je po dohodě smluvních stran nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky, a to za každý den prodloužení až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.7. Po skončení kalendářního roku provede pronajímatel roční vyúčtování služeb a nedoplatek nebo přeplatek vyúčtuje nájemci daňovým dokladem se splatností do 31.7. běžného roku.
- 4.8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy na služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavatelem těchto služeb, a to přímo úměrně tomuto zvýšení. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené (snížené) zálohy za služby.
- 4.9. Pokud se na spotřebě služeb bude podílet více subjektů (nájemníků) bude rozúčtování služeb provedeno pronajímatelem dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a vyúčtování tepla a teplé vody dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
- 4.10. 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 dopočtem 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. 1.2026**.

- 4.11. V případě, že nájemní poměr nebude sjednán od počátku kalendářního měsíce, uhradí nájemce za část kalendářního měsíce denně částku rovnající se 1/30 nájemného a zálohy na služby připadající na 1 kalendářní měsíc.

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, stavu elektroměru, plynoměru, 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 podnikání.
- 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 \(http://www.c-budejovice.cz\)](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. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění movitých věcí a zařízení nacházejících se v pronajatých prostorách.
- 5.17. 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.
- 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje jako vlastník nemovitosti nájemci souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (medií) souvisejících s nájmem nebytových prostor, které nebudou zajištěny pronajímatelem, ale budou hrazeny nájemcem přímo jejich dodavatelům.
- 5.19. 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 sepíší

smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden zejména stav předaných nebytových prostor s uvedením případných závad, stav elektroměru, plynoměru, počet předaných klíčů a vybavení. Nájemné a zálohy za služby je nájemce povinen platit do vyklizení nebytových prostor. Předání se uskuteční nejpozději do 18.00 hodin výše uvedeného dne.

- 5.20. 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.
- 5.21. Nájemce je oprávněn přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu názvem své obchodní firmy, eventuálně dalšími údaji.
- 5.22. Při osazení podružnými měřidly platí nájemce zálohy na služby a jejich vyúčtování podle stavu těchto měřidel v závislosti na náklady hlavního měřidla.
- 5.23. 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.
- 5.24. Nájemce je povinen používat při pořádání akcí vratné či jednorázové rozložitelné obaly nebo přenést tuto povinnost na své poddodavatele, pokud smluvní partner statutárního města uzavírá další smlouvy na pořádání kulturních akcí s poddodavateli.
- 5.25. Nájemce je povinen seznámit se s manuálem reklamy na <https://www.c-budejovice.cz/o-manualu-kultivovane-budejovice> a při označení provozovny podle něj postupovat.

VI.

Jistota

- 6.1. Nájemce poskytne před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele číslo účtu [REDAKCE] vratnou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 4.1. smlouvy, tj. **0,-Kč** (slovy: ---- korun českých), pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Doklad o uhrazení jistoty předloží nájemce pronajímateli před podpisem smlouvy. Po dohodě smluvních stran není jistota po celou dobu pronájmu úročena.
- 6.2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě jakýchkoliv dlužných částek a škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu a to v případě, že nájemce na základě výzvy pronajímatele tuto dlužnou částku či škodu neuhradí do třech dnů ode dne obdržení písemné výzvy pronajímatele, s čímž nájemce souhlasí. Nájemce je povinen neprodleně po použití části (popřípadě celé) jistoty tuto doplatit na stanovenou částku, nejpozději však do patnácti dnů po tom, co byl pronajímatelem vyzván.
- 6.3. Jistota je vratná po skončení nájmu a předání předmětu nájmu na základě předávacího protokolu pronajímateli. Nespotřebovaná část jistoty (popřípadě celá jistota) bude nájemci vrácena do dvou týdnů po ukončení nájemního poměru, sepsání a podepsání předávacího protokolu.

VII.

Další ujednání

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

VIII.

Závěrečná ujednání

- 8.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- výpočtový list
 - protokol o převzetí nebytových prostor do užívání a její další přílohy.

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.

- 8.2. 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.

- 8.3. 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, nejde-li o neplatnost ujednání o náležitosti pro platnost smlouvy podle zákona podstatnou.

- 8.4. 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 27.6.2025

Za pronajímatele:

Mgr. Petr Šindelář
Jednatel společnosti

Za nájemce:

Mgr. Aneta Witzanyová
ředitelka