kultura & sport
Budějce

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2026000312

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ")

Smluvní strany

Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace
IČ 281 50 244
DIČ CZ28150244
sídlem F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 617
zastoupena ředitelem organizace Ing. Janem Velikovským, MBA

(dále jen *„pronajímatel"*)

a

Lucie Mold
IČ 08364346
sídlem Vrbenská 796/25i, 370 01, České Budějovice - České Budějovice 4

(dále jen *„nájemce"*)

(dále společně *„smluvní strany"*)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. ObčZ, tuto nájemní smlouvu (dále jen *„smlouva"*):

Čl. I
Obecná ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má od svého zřizovatele Statutárního města České Budějovice, jako vlastníka, svěřen na základě zřizovací listiny a příslušných předávacích protokolů do hospodaření mimo jiné budovu č. p. 1243/46 – zastavěná plocha a nádvoří nacházející se na parcele č. 2137/136 zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice pro k.ú. České Budějovice 1, část obce České Budějovice na LV 1 (dále jen „KD Vltava").

2. Pronajímatel ve shora uvedené budově vyčlenil samostatné nebytové prostory v I.NP č. 111 o výměře 51,63 m² (dále jen *„předmět nájmu"*).
3. Pronajímatel má zájem pronajímat předmět nájmu a nájemce má zájem si předmět nájmu pronajmout.
4. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v této smlouvy uvedených pronajímá nájemci předmět nájmu a nájemce na jejím základě přebírá do nájmu předmět nájmu v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Čl. II
Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 6. 3. 2026.

Čl. III
Nájemné

1. Sjednává se roční nájemné za předmět nájmu, které činí 108.000, - Kč ročně bez DPH. Měsíční nájemné pak činí 9.000,- Kč měsíčně bez DPH.
2. Měsíční nájemné a služby k nájmu dle čl. III odst. 5 jsou splatné vždy do 14 dnů na základě vystaveného daňového dokladu.
3. Nájemce bude platit nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu 5538352/0800, variabilní symbol 2026000312.
4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, jejichž poskytování zajišťuje nájemci pronajímatel.
   Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno (tyto služby nejsou součástí ceny nájmu).
5. Nájemce je povinen platit pronajímateli společně s nájemným zálohy na pronajímatelem zajišťované služby, jejichž výše je stanovena následovně:
   a. Dodávky tepla 1.200,- Kč / měsíc
   b. Dodávky studené vody 300,- Kč / měsíc
   c. Dodávka osvětlení 150,- Kč / měsíc
6. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
   Celková výše měsíční úhrady z titulu této smlouvy (tj. nájemné včetně záloh za poskytované služby) bude činit částku 10.650,- Kč.

7. K nájemnému je pronajímatel oprávněn nájemci připočítávat DPH ve výši stanovené právními předpisy platnými v době uskutečnění zdanitelného plnění v případě, že poskytované plnění bude podléhat DPH. V případě, že dojde ke změně právních předpisů na úseku DPH, je oprávněn pronajímatel změnit výši nájemného dle platných právních předpisů o DPH. Takovéto nájemné navýšené o DPH je pak nájemce povinen pronajímateli uhradit.
8. Pronajímatel je oprávněn vždy s účinností od 1. 1. příslušeného roku, počínaje rokem 2027, jednostranně zvýšit nájemné, a to o částku rovnající se roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. V případě, že se tak pronajímatel rozhodne, je oprávněn odeslat nájemci jednostranný přípis o zvýšení nájmu písemně. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. 2. příslušeného roku, jinak toto právo pronajímatele pro příslušný rok zaniká.

Čl. IV
Jistota

1. Nájemce poskytne před podpisem této smlouvy na bankovní účet pronajímatele vratnou jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního sjednaného nájemného, tj. 18.000,- Kč. Jistotu zašle nájemce na bankovní účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. účtu 21500282/0800, variabilní symbol 2026000312. Doklad o uhrazení jistoty předloží nájemce pronajímateli před podpisem smlouvy. Po dohodě smluvních stran není jistota po celou dobu pronájmu úročena.
2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě jakýchkoliv dlužných částek a škody způsobených nájemcem na předmětu nájmu a to v případě, že nájemce na základě výzvy pronajímatele tuto dlužnou částku či škodu neuhradí do tří dnů ode dne obdržení písemné výzvy pronajímatele, s čímž nájemce souhlasí. Nájemce je povinen neprodleně po použití části (popř. celé) částky jistoty doplatit tuto stanovenou částku, nejpozději však do patnácti dnů poté, co byl pronajímatelem vyzván.
3. Jistota je vratná po skončení a předání předmětu nájmu a na základě předávacího protokolu pronajímateli. Nespotřebovaná část jistoty bude nájemci vrácena do dvou týdnů po skončení nájemní smlouvy a podepsání předávacího protokolu.

Čl. V
Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že pronajímatel předá nájemci předmět nájmu, a to nejpozději do 8. 3. 2026.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, jehož obsahem bude zejména popis stavu předmětu nájmu a místo. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho stavem a dispozicí a prohlašuje, že ve smyslu ustanovení § 2206 ObčZ se předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nachází ve stavu umožňujícímu jeho řádné užívání.

Čl. VI
Skončení nájmu

1. Tato smlouva může být ukončena:
   a. Písemnou dohodou smluvních stran.
   b. Okamžitým odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele. Pronajímatel se může rozhodnout k okamžitému odstoupení od smlouvy v následujících případech:
      - s nájemcem bude zahájeno insolvenční řízení;
      - nájemce bez souhlasu pronajímatele umožní podnájem na předmět nájmu či postoupí práva a povinnosti z této smlouvy či jejích část třetí osobě na základě smlouvy o převodu obchodního závodu, jeho nájmu či jeho části;
      - nájemce i přes písemnou výzvu bude porušovat ustanovení čl. VI odst. 1 a odst. 2 smlouvy;
      - nájemce bude v prodlení s úhradou peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou po dobu delší než 1 měsíc v částce přesahující výši jednoho měsíčního nájemného.
   c. Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu.
   d. Dalšími způsoby uvedenými v zákoně.
2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu nejpozději poslední den trvání nájmu. Za tímto účelem je nájemce povinen zabezpečit vyklizení předmětu nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi

smluvními stranami sepsán protokol, který bude zejména obsahovat popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Předmět nájmu bude vrácen pronajímateli dnem, kdy jej pronajímatel na základě písemného protokolu výslovně převezme.

4. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. VII
Účel nájmu

1. Nájemce má právo používat předmět nájmu v plném rozsahu k provozování následující činnosti: květinářství.
2. Změna dohodnutého účelu nájmu provozovaného v předmětu nájmu může být provedena pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou dodatku ke smlouvě. V případě porušení dohody ve způsobu užití předmětu nájmu bude toto považováno za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou. Tím je dán důvod pro podání okamžitého odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět pronájmu nebo jeho část do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do pronájmu. Za plnění této smlouvy v tomto případě ručí nájemce pronajímateli.

Čl. VIII
Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn postoupit obsah této smlouvy, tj. práva a povinnosti z této smlouvy či jejich část třetí osobě, jako součást obchodního závodu či jeho části na základě smlouvy o převodu, prodeji či nájmu obchodního závodu či jejich části bez souhlasu pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.
3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat budovu, ve které se nachází předmět nájmu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému užívání, přijímá do svého užívání.

5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu
8. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, nebo dalších rozvodů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, protipožárních a jiných předpisů v předmětu nájmu. U všech přenosných elektrických zařízení, která jsou ve vlastnictví či v užívání nájemce a která budou umístěna na či v předmětu nájmu, zajišťuje nájemce revize, údržbu a opravy podle obecně závazných předpisů a technických norem.
10. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu skladovat nebezpečně věci.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádně plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
13. Nájemce odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci svých zaměstnanců a za škody jim vzniklé při plnění pracovních úkolů nebo v přímé souvislosti s nimi, taktéž za bezpečnost a ochranu zdraví třetích osob ve spojeni s ním jsoucích.
14. Nájemce je povinen dodržovat v rámci své celkové činnosti platné právní předpisy k zajištění požární ochrany. Jedná se zejména o zákon č. 133/85 Sb,. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, včetně příslušných prováděcích předpisů, vyhlášek a nařízeni. Pronajímatel si vyhrazuje právo, prostřednictvím pověřené osoby, provádět namátkové kontroly dodržování povinnosti na úseku požární ochrany v těchto pronajatých prostorách. Pokud tato kontrola zjisti nedostatky, je povinnosti nájemce tyto nedostatky neprodleně odstranit, a to nejpozději v termínu, který určí pověřená osoba provádějící namátkovou kontrolu. V této souvislosti má pronajímatel právo vstupovat do předmětu

nájmu za účelem prováděný kontroly dodržování podmínek této smlouvy Nájemce je povinen poskytnout mu součinnost. Pokud nebude ze strany nájemce součinnost poskytnuta, je oprávněn pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu sám prostřednictvím uložených rezervních klíčů uložených u správce areálu.

15. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou činnost, nebo změnit podmínky čí způsob jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu sjednaného touto smlouvou.
16. Smluvní strany vylučuji pro účely této smlouvy účinnost ustanovení § 2315 ObčZ ohledně náhrady za převzetí zákaznické základny pro případ ukončení této nájemní smlouvy.
17. Pronajímatel prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na budově a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel však vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených či umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součásti budovy.
18. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou platnou pojistnou smlouvu na pojištění nebezpečí vzniku škody na věcech vnesených a umístěných v předmětu nájmu, které nejsou součásti budovy a že takovou pojistnou smlouvu bude mít platnou a účinnou po celou dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech nájemce či třetích osob. vnesených či umístěných v předmětu nájmu.

Čl. IX
Sankce

1. V případě, že nájemce předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část nevrátí řádné a včas př skončení nájmu pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli.
2. V případě, že nájemce i přes písemnou výzvu pronajímatele poruší tyto povinnosti sjednané ve smlouvě odmítne vpustit pronajímatele do předmětu nájmu za účelem kontroly, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání porušení kterékoliv ze sjednaných povinností.
3. Pro případ prodlení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžního plnění ve prospěch pronajímatele založeného touto smlouvou, vzniká pronajímateli vůči

nájemci právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce je pak povinen na výzvu pronajímatele takovou uplatněnou smluvní pokutu pronajímateli uhradit. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Čl. X
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla podepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, řádně, jasně, srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Jakékoliv změny a úpravy této smlouvy mohou být ve smyslu ustanovení § 564 ObčZ prováděny pouze písemnou formou na základě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Smluvní strany po dohodě vylučují, aby jakékoliv změny či dodatky této smlouvy byly činěny jinou než písemnou formou.
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři výtisky a nájemce jeden výtisk. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků.
4. Nájemce bere na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *„zákon o registru smluv"*). Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel způsobem, v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících. O provedeném uveřejnění pronajímatel nájemce informuje.
5. Záměr pronájmu byl v souladu se zákonem o obcích zveřejněn na úřední desce Magistrátu města České Budějovice od 4.2.2026 do 20.2.2026.

V Českých Budějovicích dne 4. 3. 2026 V Českých Budějovicích dne 4. 3. 2026

[redacted] [redacted]

ředitel