

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(Vavřineč č.p. 9, sál)

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

## Obec Malý Újezd

zastoupená: Ing. Davidem Kopeckým, starostou obce

se sídlem: Malý Újezd 95, 277 31 Velký Borek

IČO: 00237043

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pob. Mělník, č.ú.: 7420171/0100

**na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)**

a

**pan/paní** \_\_\_\_\_

nar. \_\_\_\_\_

trvale bytem: \_\_\_\_\_

tel. + e-mail: \_\_\_\_\_

**jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)**

nebo

**právnícká osoba** \_\_\_\_\_

**zastoupená:** \_\_\_\_\_

**se sídlem:** \_\_\_\_\_

**IČO:** \_\_\_\_\_

**zapsaná v** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **rejstříku vedeném** \_\_\_\_\_

**pod spis.zn.** \_\_\_\_\_

**bankovní spojení:** \_\_\_\_\_

**tel. + e-mail:** \_\_\_\_\_

**jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)**

**uzavírají dnešního dne**

**tuto**

**smlouvu o nájmu nebytových prostor (Vavřineč č.p. 9, sál):**

## Čl. I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 9, která je součástí pozemku stp.č. 47/3 v k.ú. Jelenice u Mělníka, část obce Vavřineč, obec Malý Újezd, okres Mělník (budova na adrese: Vavřineč 9, Malý Újezd, 277 31 Velký Borek), v níž byly pronajímatelem realizovány stavební úpravy a přístavba, které byly **financovány z veřejných prostředků - mj. spolufinancovány z prostředků Evropské unie v rámci Národního plánu obnovy:**

- Poskytovatel podpory/Správce programu: **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR**
- Program: **Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití**
- Komponenta Národního plánu obnovy: **2.8.3 Revitalizace území se starou stavební zátěží ve vlastnictví obcí a krajů pro podnikatelské využití**

- Jedinečný příznak projektu: **283 BF 20**
  - Rozhodnutí o poskytnutí dotace č.j. **MPO 118473/2022, PID: MIPOX040RT55**, v rámci nichž byly v přízemí budovy vybudovány mj. nebytové prostory stavebně a technicky určené k využití jako kulturní a společenské prostory.
2. Nájemce je **fyzickou osobou - občanem obce Malý Újezd / nebo právnickou osobou / nebo podnikající fyzickou osobou** a má záměr nebytové prostory uvedené v odst. 1. tohoto článku využít k uskutečnění akce uvedené v ust. Čl. II. odst. 1. této smlouvy.

## Čl. II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává za dále uvedených podmínek nájemci do dočasného užívání za úplaty (do nájmu) nebytové prostory nacházející se ve prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v ust. Čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to:

	místnost	podlahová plocha v m <sup>2</sup>
1.02	hlediště / velký sál	109,78
1.03	jeviště / malý sál	60,10

včetně jejich součástí a příslušenství, a včetně jejich vybavení a zařízení uvedeného v příloze této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“), a to za účelem uskutečnění akce:

2. V souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je nájemce oprávněn použít následující prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v ust. Čl. I. odst. 1. této smlouvy:
- sociální zařízení: místnost č. 1.12 – předsíň WC ženy o podlahové ploše 4,02 m<sup>2</sup>  
místnost č. 1.13 – WC ženy o podlahové ploše 11,88 m<sup>2</sup>  
místnost č. 1.14 – WC ZTP o podlahové ploše 2,32 m<sup>2</sup>  
místnost č. 1.15 – předsíň WC muži o podlahové ploše 2,47 m<sup>2</sup>  
místnost č. 1.16 – WC muži o podlahové ploše 9,98 m<sup>2</sup>
  - přístupové prostory do Předmětu nájmu a do místností sociálního zařízení.
3. Pronajímatel důrazně upozorňuje nájemce, že v Předmětu nájmu i ve všech prostorách budovy uvedené v ust. Čl. I. odst. 1. této smlouvy je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm či s jakoukoli pyrotechnikou.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, prohlédl si jej a považuje jej za způsobilý pro řádné užívání k účelu sjednanému touto smlouvou. Současně prohlašuje, že se **seznámil s Požárním řádem, evakuačním plánem a bezpečnostními předpisy budovy**, v níž se předmět nájmu nachází. Předmět nájmu do nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou přijímá.
5. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v souladu s platnými právními předpisy a touto smlouvou a plnit povinnosti a závazky vyplývající z této smlouvy.

## Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem Předmětu nájmu se touto smlouvou sjednává na dobu určitou, a to
- **ode dne** \_\_\_\_\_ **od** \_\_\_\_\_ **hod.** (resp. od okamžiku předání Předmětu nájmu nájemci pronajímatelem)
  - **do dne** \_\_\_\_\_ **do** \_\_\_\_\_ **hod.** (resp. do okamžiku předání Předmětu nájmu pronajímateli nájemcem).

Do skončení doby nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit (s výjimkou součástí a příslušenství, vybavení a zařízení Předmětu nájmu), odstranit z Předmětu nájmu předměty a zařízení, která do Předmětu nájmu vnesl, Předmět nájmu uklidit – zamést a vytřít, a předat jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, a upozornit pronajímatele na

případné vady či závady vzniklé v souvislosti s jeho užíváním.

2. V případě, že k předání vyklizeného a uklizeného Předmětu nájmu nájemcem pronajímateli dojde po uplynutí doby nájmu sjednané v odst. 1. tohoto článku, považuje se za dobu skončení nájmu den a hodina, v níž dojde k předání Předmětu nájmu nájemcem pronajímateli, a za tuto dobu má pronajímatel nárok na doplatek nájemného, a to ve výši **50,-Kč** za každou započatou hodinu prodlení nájemce s předáním Předmětu nájmu. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn doplatek nájemného započíst na kauci složenou nájemcem ve smyslu ust. Čl. IV. odst. 3. této smlouvy; pokud tak pronajímatel neučiní, je nájemce povinen uhradit pronajímateli doplatek nájemného způsobem uvedeným v ust. Čl. IV. odst. 2. této smlouvy, a to ve lhůtě nejpozději do 2 (slovy: dvou) dnů ode dne předání Předmětu nájmu pronajímateli.
3. V případě nezaplacení doplatku nájemného ve lhůtě podle odst. 2. tohoto článku je nájemce v prodlení a v postavení dlužníka vůči pronajímateli se všemi právními důsledky s tím spojenými.

#### **Čl. IV.**

##### **Nájemné a způsob jeho úhrady**

1. Výše nájemného za užívání Předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši \_\_\_\_\_,-Kč (slovy: \_\_\_\_\_ korun českých) za dobu nájmu uvedenou v ust. Čl. III. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, sjednané v odst. 1. tohoto článku bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele, nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele, a to předem, nejpozději však při podpisu této smlouvy.
3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli současně s nájemným způsobem a ve lhůtě uvedené v odst. 2. tohoto článku kauci ve výši **5.000,-Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) na úhradu případných škod vzniklých na Předmětu nájmu v průběhu jeho užívání na základě této smlouvy nájemcem a na úhradu smluvních pokut dle této smlouvy.
4. Zaplacení nájemného dle odst. 2. tohoto článku a kauce dle odst. 3. tohoto článku je podmínkou pro uzavření této smlouvy.
5. V případě bezhotovostní platby se pro účely této smlouvy řádným a včasným zaplacením nájemného nebo kauce rozumí připsání částky nájemného nebo kauce na účet pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že v nájemném jsou zahrnuty náklady za služby poskytované pronajímatelem nájemci ve smyslu ust. Čl. V. odst. 1. této smlouvy.

#### **Čl. V.**

##### **Plnění poskytovaná s nájmem**

1. Pronajímatel v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu zajišťuje nájemci:
  - a) dodávku elektrické energie do Předmětu nájmu
  - b) vytápění Předmětu nájmu
  - c) dodávku vody a odvádění splaškových odpadních vod při užívání sociálního zařízení.
2. Smluvní strany se dohodly, že náklady na úhradu služeb uvedených v odst. 1. tohoto článku jsou součástí nájemného.

#### **Čl. VI.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce se zavazuje a je povinen:
  - a) Předmět nájmu užívat řádně s péčí řádného hospodáře v souladu s účelem, k němuž mu byl pronajat tak, aby pronajímateli nevznikala škoda,
  - b) po dobu užívání udržovat Předmět nájmu na svůj náklad a ke své tíži v čistotě a ve stavu způsobilém k účelu, k němuž je určen,
  - c) chránit pronajatý majetek před poškozením, zničením, ztrátou, zcizením či zneužitím,

- d) neprodleně informovat pronajímatele o případných vadách či závadách vzniklých v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a o veškerých změnách na Předmětu nájmu, a to bez ohledu na to, zda nastaly zapříčiněním nájemce, či bez jeho vlivu a vůle, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne,
  - e) po předchozí dohodě s pronajímatelem, na svůj náklad a ke své tíži, odstranit případné vady či závady vzniklé v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu,
  - f) neprovádět žádné stavební ani jiné úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - g) nezabudovávat a nepřipevňovat jakákoliv zařízení do stěn, stropů a podlahy Předmětu nájmu,
  - h) nepřenechat Předmět nájmu do výpůjčky, nájmu či užívání třetí osobě, s výjimkou osob užívajících Předmět nájmu v souvislosti s akcí, pro kterou si Předmět nájmu pronajal,
  - i) umožnit pronajímateli bezplatný přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jejich užívání,
  - j) umožnit pronajímateli bezplatný přístup do Předmětu nájmu za účelem odstranění havárií nebo jiných nepředvídaných stavů,
  - k) nést plnou majetkovou odpovědnost za případnou způsobenou škodu na Předmětu nájmu, bez ohledu na to, zda škoda vznikne zaviněním nájemce nebo zaviněním dalších osob, jimž nájemce umožní vstup do Předmětu nájmu,
  - l) nést plnou majetkovou odpovědnost za případnou škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu,
  - m) neprovozovat a nevykonávat v Předmětu nájmu činnosti, které by svou povahou (zjm. hlukem, pachem nebo jakkoliv jinak) obtěžovaly či omezovaly pronajímatele či třetí osoby; pro případ porušení této povinnosti nájemce se mezi smluvními stranami sjednává smluvní pokuta ve výši 500,-Kč za každý započatý den, ve kterém došlo k porušení této povinnosti; smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do konce kalendářního měsíce, v němž k porušení povinnosti došlo,
  - n) zajistit při užívání Předmětu nájmu pořádek a v případě jeho narušení neprodleně zajistit jeho obnovení,
  - o) při užívání Předmětu nájmu zajistit dodržování nočního klidu,
  - p) v případě, že při užívání Předmětu nájmu bude nájemce užívat televizní či rozhlasový přijímač (pokud nepůjde o majetek pronajímatele), hradit televizní a rozhlasový poplatky a poplatky související s užitím hudebních či obdobných děl - autorských práv správcům těchto autorských práv, a nést veškerou odpovědnost v souvislosti s užitím autorských práv,
  - q) hradit včas a ve sjednané výši pronajímateli nájemné,
  - r) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu podstatné změny týkající se této smlouvy.
2. Nájemce je povinen nad rámec závazků a povinností uvedených v odst. 1. tohoto článku:
- a) dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm a zákaz používání pyrotechniky v Předmětu nájmu a všech prostorách budovy uvedené v ust. Čl. I. odst. 1. této smlouvy, a zajistit, aby tento zákaz byl dodržován rovněž všemi osobami, jimž nájemce umožní vstup do Předmětu nájmu,
  - b) nepřemísťovat zařízení a vybavení Předmětu nájmu nebo budovy uvedené v ust. Čl. I. odst. 1. této smlouvy mimo stanovená místa,
  - c) zajistit, aby do Předmětu nájmu nebyl umožněn vstup osobám pod vlivem omamných nebo návykových látek a osobám nemocným infekční či jinou přenosnou nemocí,
  - d) zajistit, aby do Předmětu nájmu nebylo umožněno vnášení střelných či jiných zbraní, včetně jakýchkoliv ostrých předmětů a takových předmětů, které lze jako zbraň použít, výbušnin a pyrotechnických výrobků, jedovatých látek, chemikálií a jiných předmětů ohrožující zdraví a bezpečnost a jakákoliv manipulace s nimi,
  - e) seznámit se s vnitřními předpisy pronajímatele vztahujícími se k Předmětu nájmu (zejm. požárně bezpečnostními, ochrany zdraví a bezpečnosti osob, ochrany majetku pronajímatele atp.), zajistit dodržování povinností vyplývajících z vnitřních předpisů pronajímatele vztahujících se k Předmětu nájmu a ostatních obecně závazných předpisů v oblasti ochrany bezpečnosti osob, požárních a hygienických, a to také ostatními osobami, jimž umožní vstup do Předmětu nájmu,
  - f) při užívání Předmětu nájmu podle této smlouvy se po celou dobu nájmu řídit pokyny pronajímatele.
3. Pronajímatel neručí za případné škody na majetku nájemce či třetích osob vzniklé v souvislosti

s užíváním Předmětu nájmu nájemcem.

4. Nájemce odpovídá za činnost osob, jimž umožní vstup do Předmětu nájmu, a za škodu, kterou tyto osoby způsobí pronajímateli či třetím osobám.
5. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání.
6. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po celou dobu trvání smluvního poměru založeného touto smlouvou potřebnou součinnost.
7. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání a jeho stavu.

## **Čl. VII.**

### **Skončení nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy skončí uplynutím doby nájmu uvedené v ust. Čl. III. odst. 1. a odst. 2. této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit před uplynutím doby nájmu písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu, přičemž účinky výpovědi nastávají okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany sjednávají pro případ, že při předání Předmětu nájmu nájemcem pronajímateli při skončení nájmu budou zjištěny zjevné závady či škody, za něž je nájemce podle této smlouvy odpovědný, že pronajímatel použije na úhradu nákladů souvisejících s jejich odstraněním v prvé řadě nájemcem složenou kauci ve smyslu ust. Čl. IV. odst. 3. této smlouvy. Tím není dotčena odpovědnost nájemce sjednaná touto smlouvou či vyplývající z obecně závazných právních předpisů. V případě, že při předání Předmětu nájmu při skončení nájmu nebudou zjištěny zjevné závady či škody, za něž je nájemce podle této smlouvy odpovědný, vrátí pronajímatel nájemci kauci při předání Předmětu nájmu.
4. Pokud by při skončení nájmu nedošlo k předání Předmětu nájmu nájemcem pronajímateli ani do 24 hodin od skončení doby nájmu, je pronajímatel oprávněn převzít Předmět nájmu jednostranně, o čemž učiní písemný záznam, v němž bude popsán jeho stav. Veškeré věci patřící nájemci nebo třetím osobám, nacházející se v Předmětu nájmu, budou v takovém případě ponechány v úschově na náklady nájemce. Tím není dotčeno právo pronajímatele na doplatek nájemného dle ust. Čl. III. odst. 2. této smlouvy.
5. Při skončení nájmu není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli jakoukoli kompenzaci a nájemce není oprávněn požadovat od pronajímatele v souvislosti s ukončením nájemního poměru dle této smlouvy úhradu jakýchkoli nákladů, či vznášet jiné nároky vážící se k nájemnímu poměru založenému touto smlouvou.

## **Čl. VIII.**

### **Závěrečná ujednání**

1. Veškeré písemné úkony, podání a korespondence smluvních stran na základě této smlouvy budou probíhat buď osobním převzetím druhou smluvní stranou, nebo písemně poštou, nebo elektronicky prostřednictvím datových schránek (pokud ji má nájemce zřízeno, a to i prostřednictvím datové schránky podnikající fyzické osoby), přičemž všechny tyto způsoby doručení jsou rovnocenné. Za den doručení elektronické zásilky, pokud není prokázán jiný den doručení, se rozumí třetí den ode dne dodání zásilky do datové schránky, a to i tehdy, jestliže se adresát o jejím dodání nedozvěděl, resp. i tehdy, pokud se osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu, do datové schránky v této lhůtě nepřihlásí. Za den doručení poštovní zásilky, pokud není prokázán jiný den doručení, se rozumí poslední den lhůty, ve které byla písemnost pro adresáta uložena u držitele poštovní licence, a to i tehdy, jestliže se adresát o jejím uložení nedozvěděl.
2. Smluvní strany se dohodly, že žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit (cedovat) svoje závazky a pohledávky z této smlouvy na třetí osobu bez písemného souhlasu druhé smluvní strany.

3. Pronajímatel tímto informuje nájemce, že osobní údaje, které uvedl v této smlouvě a v souvislosti s uzavřením této smlouvy a jejím plněním, zpracovává za podmínek platných právních předpisů výhradně k realizaci smluvního vztahu vyplývajícího z této smlouvy a pro účely naplnění práv a povinností z této smlouvy, a to po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy, po dobu nutnou k zajištění práv a povinností z ní vyplývajících a po dobu nutnou k plnění zákonné povinnosti plynoucí zejména z právních předpisů na úseku spisové služby a archivnictví.
4. Nájemce souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv pronajímatele s možností přístupnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění předpisů pozdějších, popř. jiných právních předpisů.
5. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.
6. Další práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalších obecně závazných právních předpisů.
7. V případě sporu se smluvní strany pokusí jednat ve vzájemné shodě. Jestliže během takového jednání nebude shody dosaženo, je oprávněna každá ze smluvních stran obrátit se na soud.
8. Změny a doplnění této smlouvy je možno provádět pouze písemnými číslovanými dodatky této smlouvy odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je její:
  - Příloha č. 1 - Seznam vybavení a zařízení pronajímaných nebytových prostor.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních o rozsahu šesti (6) stran a jedné (1) přílohy a o rozsahu jedné (1) strany s platností originálu, z nichž po jednom (1) vyhotovení obdrží pronajímatel a nájemce při jejím podpisu.
11. Smluvní strany prohlašují, že obsahu smlouvy rozumí, se smlouvou se seznámily a že projev vůle, učiněný touto smlouvou, byl učiněn svobodně a vážně a vyjadřuje jejich skutečné zájmy a na důkaz toho potvrzují autentičnost této smlouvy svými podpisy.

Malý Újezd dne \_\_\_\_\_

Malý Újezd dne \_\_\_\_\_

Za pronajímatele:

Nájemce:

\_\_\_\_\_  
Ing. David Kopecký  
starosta obce Malý Újezd

\_\_\_\_\_  
*jméno a příjmení*

\_\_\_\_\_  
*podpis*

## **Příloha č. 1**

### **Smlouvy o nájmu nebytových prostor (Vavříneč č.p. 9, sál)**

#### **Seznam vybavení a zařízení pronajímaných nebytových prostor**

Pronajímané nebytové prostory jsou vybaveny následujícím zařízením:

- rozkladatelné pódium: 21 desek + 84 hliníkových noh + schůdky
- 18x stůl a 118x židle
- 1x kabel usb – C k připojení telefonu k reproduktorům
- 4x reproduktor (umístěny pod stropem)
- 1x závěs na kulaté okno
- 1x opona
- 3x závěs pro zatmění jeviště
- 2x velký smeták na zametání, 1x mop, čisticí prostředky, 1x lopatka, 1x kbelík
- 1x rack skříň (zamčená, není volně přístupná).

Malý Újezd dne \_\_\_\_\_

Malý Újezd dne \_\_\_\_\_

Za pronajímatele:

Nájemce:

\_\_\_\_\_  
Ing. David Kopecký  
starosta obce Malý Újezd

\_\_\_\_\_  
*jméno a příjmení*

\_\_\_\_\_  
*podpis*