

K bodu: Dispozice s majetkem města – pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova č. p. 243/2, České Budějovice – restaurace DK Slavie

Rada města České Budějovice přijala **u s n e s e n í č. 1621/2011:**

rada města

I. s c h v a l u j e

pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova č. p. 243/2, České Budějovice – restaurace DK Slavie, restaurace + zázemí o celkové ploše 600 m² panu Davidovi Matějčíkovi, Ke Skleníkům 150, České Budějovice pro denní a večerní provoz nekuřácké kavárny a klubu, bar kavárenského typu, občerstvení formou studené kuchyně (freshfood), za nájemné ve výši 20.000,- Kč/měsíc, tj. 240.000,-Kč/rok. Smlouva o nájmu nebytových prostor bude uzavřena na dobu 24 měsíců, tj. do 31. 12. 2013 s možností dalšího výpovědního důvodu ve tříměsíční lhůtě v případě zahájení rekonstrukce domu,

II. u k l á d á

Ladislavu Volfovi, jednateli – řediteli spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., uzavřít nájemní smlouvu s odsouhlaseným žadatelem dle schválených podmínek.

Číslo jednací: KP-RM/2115/2011/M/1868

Číslo usnesení: 1621

Materiál pro jednání Rady města České Budějovice dne: 23. 11. 2011

7/192

K bodu: Dispozice s majetkem města – pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova č. p. 243/2, České Budějovice – restaurace DK Slavie

Zpracoval: Ladislav Volf
SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Podpis:

Předkládá: Ing. Miroslav Joch
náměstek primátora

Podpis:

Projednáno s: Ing. Miroslavem Jochem, náměstkem primátora dne
22. 11. 2011

Důvod předložení: výběrové řízení

K jednání přizváni: Ladislav Volf

Návrh usnesení:

rada města

I. s c h v a l u j e

pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova č. p. 243/2, České Budějovice – restaurace DK Slavie, restaurace + zázemí o celkové ploše 600 m²:

1. Matějček David, Ke Skleníkům 150, České Budějovice pro denní a večerní provoz nekuřácké kavárny a klubu, bar kavárenského typu, občerstvení formou studené kuchyně (freshfood), za nájemné ve výši 20.000,- Kč/měsíc, tj. 240.000,- Kč/rok. Smlouva o nájmu nebytových prostor bude uzavřena na dobu 24 měsíců, tj. do 31. 12. 2013 s možností dalšího výpovědního důvodu ve tříměsíční lhůtě v případě zahájení rekonstrukce domu;
2. Kanea Jan, Revoluční 145, Údlice pro Café – bar Slávie (vystupování místních umělců v celé řadě hudebních žánrů, pořádání Salsa večerů), za nájemné ve výši 250.000,- Kč/rok. Smlouva o nájmu nebytových prostor bude uzavřena na dobu 24 měsíců, tj. do 31. 12. 2013 s možností dalšího výpovědního důvodu ve tříměsíční lhůtě v případě zahájení rekonstrukce domu.

II. u k l á d á

Ladislavu Volfovi, jednatelem – řediteli spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., uzavřít nájemní smlouvu se shora odsouhlaseným žadatelem dle schválených podmínek.

Obsah:

1. Důvodová zpráva
2. Zveřejněný záměr pronájmu
3. Protokol o předání nabídky
4. Podnikatelský záměr I.
5. Podnikatelský záměr II.
6. Zápis z výběrového řízení
7. Prezenční listina zápisu z výběrového řízení
8. Výpis z živnotenského rejstříku I.
9. Výpis z živnotenského rejstříku II.

Důvodová zpráva

k materiálu: Dispozice s majetkem města – pronájem nebytových prostor v objektu
Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice – restaurace DK Slávie

V souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění platných změn a doplňků byl dne 2. 11. 2011 zveřejněn záměr pronájmu nebytových prostor, a to na adrese Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice o celkové ploše 600 m² (restaurace + zázemí). Roční nájemné zde bylo 84.000,- Kč.

Do výběrového řízení se přihlásili 2 zájemci,
Jedná se o tyto zájemce:

1. Matějček David, Ke Skleníkům 150, České Budějovice

Podnikatelský záměr: denní a večerní provoz nekuřácké kavárny a klubu, bar kavárenského typu, občerstvení formou studené kuchyně (freshfood)

Rekonstrukce: změna dosavadního využití běžné restaurace na kavárenské a kulturně přívětivé prostředí cca 200.000,- Kč

Reference: Pořadatelská činnost kulturně společenských akcí v rámci klubu Solnice a kulturní centrum Bazilika. Provoz občerstvení a restaurace v obci Bližší Lhota.

Nabídnutá výše nájmu: 20.000,- Kč/měsíc 240.000,- Kč/rok

2. Jan Kanea, Revoluční 145, Údlice

Podnikatelský záměr: Cafė – bar Slávie (vystupování místních umělců v celé řadě hudebních žánrů, pořádání Salsa večerů)

Reference: Občerstvení a provoz Beach areálu u Sportovní haly.

Nabídnutá výše nájmu: 250.000 Kč/rok

STATUTÁRNÍ MĚSTO České Budějovice

zveřejňuje

prostřednictvím SPRÁVY DOMŮ s.r.o. a v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění platných změn a doplňků

z á m ě r p r o n á j m u
nebytových prostor v objektu

ulice a č. or.:

**Jirsíkova č. p. 243/2, České Budějovice –
 DK SLAVIE restaurace**

plocha celkem:

restaurace + zázemí

Celkem:

600 m²

Prohlídky:

průběžně dle tel. dohody, čís. tel. 602 167 683 pan Holzepl, nebo
 387 784 133 pani Vaňasová

Podmínky:

Nebytový prostor bude pronajat na dobu určitou a to nejdéle na
 dobu 24 měsíců. Součástí nájemní smlouvy bude i valorizační
 doložkou.

Adresa pro podání přihlášky:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o., Čechova 44, 370 22 Č. Budějovice. Písemné přihlášky do výběrového řízení se předkládají osobně do sekretariátu SPRÁVY DOMŮ s.r.o. v termínu do **18.11.2011 do 9,00 hodin**, v zalepené obálce, označené heslem „Jirsíkova č. p.243/2 – výběrové řízení“. Na zadní straně obálky bude uvedena adresa žadatele.

Po vyhodnocení došlých a zaevidovaných nabídek se předloží materiál do jednání rady města, která rozhodne o právu nájmu.

Přihláška musí obsahovat:

- podnikatelský záměr
- reference žadatele
- nabídnutou výši nájmu
- živnostenské oprávnění, výpis z obchodního rejstříku

Případnou návštěvu nebo informace na SPRÁVĚ DOMŮ s.r.o. čís. tel. 387 784 135,
 602 167 683, p. Holzepl.

Toto oznámení bude zveřejněno do termínu podání přihlášek na úřední desce magistrátu města a internetových stránkách města.

Rada města České Budějovice si vyhrazuje právo zrušení této soutěže.

V Č. Budějovicích dne 2.11.2011

Ladislav Volf
 jednatel společnosti

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
 ředitelství společnosti
 Čechova 44
 370 22 České Budějovice
 DIČ CZ25157337
 č. 11

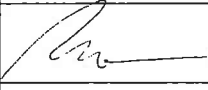
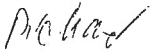
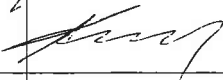
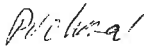


Protokol

o předání a převzetí nabídky

na akci: **„Jirsíkova 2, restaurace SLAVIE – výběrové řízení“**

Na základě podpisu potvrzuji, že jsem předal jako odpovědný zástupce firmy v zapečetěné uzavřené obálce nabídku na zhotovitele, v souladu s podmínkami vyhlášené obchodní veřejné soutěže ze dne
(den zveřejnění v Obchodním věstníku)

Nabídka	datum a hodina převzetí nabídky	nabídku předal	nabídku převzal
David MacFajdel K. Štěpánka 150 Č. B.	11. 11. 2011 10:47		
Jan Kamenář Mlýnská 14, 195 370 05 Č. Budějovice	18. 11. 2011 8:00		

Převzetí a předání nabídek ukončeno: 18. 11. 2011 v 10.00 hodin

Podpis sekretáře + jednoho člena KOO



Podnikatelský záměr

Jirsíkova č. p. 243/2, České Budějovice – DK SLAVIE restaurace

Záměr – provoz:

Denní a večerní provoz nekuřácké kavárny a klubu. Cílem je vytvořit komunitní místo, křižovatku pro setkávání osob působících na poli kultury napříč žánry a v neposlední řadě běžných návštěvníků, kteří hledají příjemný prostor pro trávení volného času či pracovní jednání, přednášky, workshopy, semináře apod. Večerní provoz zajistí klubová scéna s příležitostným programem místní a regionální nezávislou a profesionální scénou a hostující subjekty. Program bude kombinován z „neextrémních“ žánrů pro všechny věkové skupiny. Pro příklad bychom uvedli žánry typů jazz, folkrock, bigbeat, rock, alternativa, world music ad., divadelní představení amatérských a poloprofesionálních spolků, přednášky, workshopy, projekce, výstavy atd.

Občerstvení:

V provozu bude bar s menu převážně kavárenského typu s několika druhy občerstvení formou studené kuchyně (freshfood) a balených potravin.výrobků.

Cílová skupina:

Nezávislé spolky a skupiny, návštěvníky všech generací zajímající se, či pohybující se v kulturním dění či pouze pro ty kteří chtějí strávit obchodní či jiné schůzky či pracovní pauzu v příjemném prostředí s vyjímečnou atmosférou v klubu.

Rekonstrukce - Finální podoba:

Důvodem rekonstrukce je změna dosavadního využití z běžné restaurace na kavárenské a kulturně přívětivé prostředí, plné využití prostorů a jejich variability pro denní a večerní provoz (denní – kavárna s cca 80místy k sezení, večerní pro cca 200míst ke stání či divadelní úprava 100míst k sezení). Stolní úprava bude řešena kombinací sklápěcích stolů, stolů volně stojících se židlemi a pohodlných pohovek.

Úpravy by spočívali v demontáži vnitřních „stolových boxů“, tak aby bylo možné využít potenciál celého prostoru, demontáži šatnových boxů a vnitřních sloupových osvětlení. Následovalo by opravení vnitřních omítek, vymalování prostorů, drobné opravy elektroinstalace, vzduchotechniky, vodního rozvodu a toalet. Prostory současné kuchyně budou odděleny lehkými příčkami na tři segmentované prostory (využití prostorů k zázemí a skladu baru, kuchyňka pro přípravu freshfoodu, technické office zázemí.). Následovat bude výstavba baru (TableBar) v prostorách restaurace. Prostor salónku bude využit jako šatna a pro příležitostné využití prostoru jako oddělená sekce kavárny.

Úprava prostorů restaurace by ve finále spočívala v zavěšení odnímatelných akustických oponových závěsů ke stropu.

Odhadovaná hodnota rekonstrukce 200.000,-.

Finanční podmínky:

Rekonstrukce popsána viz výše, bude hrazena v plné výši pronajímatelem. Navrhovaným způsobem poskytnutí prostor je pronájem na dobu určitou (24měsíců) v navrhované výši 20.000,- měsíčně kompletně bez energií. V pronájmu je zahrnuto pronajmutí restaurace, toalet, kuchyně a salónku.

Smluvní podmínky:

Pro tento účel bude speciálně zřízeno občanské sdružení, které bude provozovatelem po celou dobu trvání smlouvy.

Termíny uskutečnění:

Realizace rekonstrukce – do 5.12.2011

Otevření prostor a zahájení pronájmu v plné výši – od 9.12.2011

Reference provozovatelů

Pořadatelská činnost kulturně společenských akcí v rámci klubu Solnice a kulturního centra Bazilika v letech 2004-2009.

Produkční činnost na akcích např. Glen Hansard & Markéta Irglová, Alan Stivell (Sokolský ostrov), Svatojánská slavnost (2005-2009 Slepé rameno Malše, 2009-2011 Zámek Kratochvíle) apod.

Provoz občerstvení a následně i restaurace v obci Bližší Lhota u přivozu na pravé straně lipenské přehrady od roku 2002 do současnosti.

V letech 2005-2009 v kulturním centru Bazilika a klubu Solnice na pozici vedoucí marketingu.

Spolupráce a účast na mezinárodním projektu Vagrant comedia. Následná realizace vystoupení v Portugalsku, Itálii a Maďarsku v roce 2007.

Reference provozovatelů

Pořadatelská činnost kulturně společenských akcí v rámci klubu Solnice a kulturního centra Bazilika v letech 2004-2009.

Produkční činnost na akcích např. Glen Hansard & Markéta Irglová, Alan Stivell (Sokolský ostrov), Svatojánská slavnost (2005-2009 Slepé rameno Malše, 2009-2011 Zámek Kratochvíle) apod.

Provoz občerstvení a následně i restaurace v obci Bližší Lhota u přívozu na pravé straně lipenské přehrady od roku 2002 do současnosti.

V letech 2005-2009 v kulturním centru Bazilika a klubu Solnice na pozici vedoucí marketingu.

Spolupráce a účast na mezinárodním projektu Vagrant comedia. Následná realizace vystoupení v Portugalsku, Itálii a Maďarsku v roce 2007.

Příhláška

do výběrového řízení na pronájem nebytových prostor restaurace a zázemí v objektu:
Jirsikova č. p. 243/2, České Budějovice – DK SLAVIE
Plocha celkem: 600 m²

1. Identifikace osoby **Jan Kanea,**
 Revoluční 145,
 43141 Údlice
 Ičo: 67217982
 Dič: CZ 5803202273

kont.adresa: **Husova tř.č.p.105,**
 37005 České Budějovice,
 mob.tel.: 737810693

2. Podnikatelský záměr

V pronajatých prostorách budeme provozovat zařízení s názvem Café – bar Slávie. Prostor restaurace bude opticky rozdělen na vlastní kavárnu Café a bar, kde (díky vybavení podiem) umožníme vystupování místních umělců v celé řadě hudebních žánrů a sami hodláme pořádat pravidelné Salsa večery. Při pořádání kulturních vystoupení budeme program koordinovat s pracovníky DK Slávie. Stejně tak jsme schopni upravit i provozní dobu tak, aby odpovídala potřebám pořádání dalších akcí v objektu kulturního domu Slávie. Salónek bude sloužit jako prostor vyhrazený nekuřákům.

Pravidelná provozní doba 10.00 až 22.00 hodin.

Café – bar Slávie bude poskytovat zákazníkům občerstvení v sortimentu nealkoholických a alkoholických nápojů jak studených, tak i teplých. Nabídka jídel bude přizpůsobena možnostem a vybavení kuchyně, počítáme proto se sortimentem jednoduchých jídel typu tostů a minutkových úprav mas.

Rádi bychom tento sortiment rozšířili, ale nájemní doba 24 měsíců nám neumožňuje provést potřebné investice do odpovídajícího kuchyňského zařízení.

Naším hlavním zájmem je provozovat Café – bar Slávie tak, abychom byli schopni uspokojit požadavky svých zákazníků, přispěli k bezproblémovému chodu celého kulturního domu a v rámci našeho provozu vytvořili prostředí pro uplatnění místních začínajících umělců.

Naším hlavním cílem je odvádět dobrou práci tak, aby po uplynutí stávající nájemní smlouvy, mohl být nájemní vztah prodloužen na další dobu a bylo nám umožněno vlastními investicemi dále zkvalitnit poskytované služby.



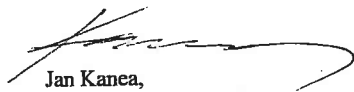
3. Reference

V současné době provozujeme občerstvení a provoz Beach areálu v sousedství Sportovní haly. V minulém období jsme zahajovali provoz restaurace v obci Dasné a Bavorovicích. Dále jsme provozovali dlouhodobě sportovní areály včetně restaurací ve SRN.

4. Výše nájmu

Za pronájem výše uvedených prostor nabízíme roční nájemné ve výši **250 000,- Kč**.

V Českých Budějovicích, dne 18. 11. 2011



Jan Kanea,
Revoluční 145,
43141 Údlice
Ičo: 67217982

Kont.adresa:
Husova tř.105
37005 České Budějovice
mob.tel.: 737810693

Příloha: živnostenský list
výpis živnostenského rejstříku

Zápis z výběrového řízení – pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice – restaurace DK Slávie

Restaurace + zázemí celkem 600 m²

Dne 21. 11. 2011 ve 14.00 hod. v kanceláři vedoucí majetkového odboru

Komise:

MO – JUDr. Starková Luďka

Sejková Irena

Drdáková Stanislava

OKU – Bc. Sedláková Iva

SD s.r.o. – Volf Ladislav

zaps. prac. MO – Taliřová Šárka

Příhláška musí obsahovat:

- podnikatelský záměr
 - reference žadatele
 - nabídnutou výši nájmu
 - živnostenské oprávnění, výpis z obchodního rejstříku
- nabídka musí být doručena na Správu domů s.r.o., Čechova 44, České Budějovice do **18. 11. 2011 do 9.00 hod.**

Na Správu domů s.r.o., Čechova 44, České Budějovice byly doručeny 2 nabídky. Všechny došlé nabídky splnily podmínky výběrového řízení.

1. Matějček David, Ke Skleníkům 150, České Budějovice

Podnikatelský záměr: denní a večerní provoz nekuřácké kavárny a klubu, bar kavárenského typu, občerstvení formou studené kuchyně (freshfood)

Rekonstrukce: změna dosavadního využití běžné restaurace na kavárenského a kulturně přívětivé prostředí cca 200.000 Kč

Reference: Pořadatelská činnost kulturně společenských akcí v rámci klubu Solnice a kulturní centrum Bazilika. Provoz občerstvení a restaurace v obci Blížší Lhota.

Nabídnutá výše nájmu: 20.000 Kč/měsíc

240.000 Kč/rok

2. Jan Kanea, Revoluční 145, Údlice

Podnikatelský záměr: Café – bar Slávie (vystupování místních umělců v celé řadě hudebních žánrů, pořádání Salsa večerů)

Reference: Občerstvení a provoz Beach areálu u Sportovní haly.


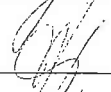
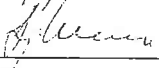


Nabídnutá výše nájmu: 250.000 Kč/rok

Členové komise potvrzují účast na tomto výběrovém řízení svým podpisem na presenční listině, která je přílohou tohoto zápisu.

PRESENČNÍ LISTINA

dne: 21.11.2011 ve 14.00 hod.

- záměr pronájmu nebytových prostor v objektu Jirská č.p. 243/2, České Budějovice (DK SLAVIE restaurace)

jméno	odbor/organizace	podpis
LADISLAV VÍF	SD S. r. s.	
IVA VEDLÁČKOVÁ	OKW	
VEDLÁČKOVÁ	HO Hon	
VEDLÁČKOVÁ	KIO HM	
STARČKOVÁ	MO MO	

OKRESNÍ ÚŘAD CHOMUTOV
Okresní živnostenský úřad

Živnostenský list

evidenční číslo: 350301-21576-00

vydaný fyzické osobě na základě ohlášení ze dne 26. 7. 1999

jméno a příjmení: Jan Kanea
rodné číslo: 580320/2273
bydliště: Revoluční 145, 431 41 Údlice

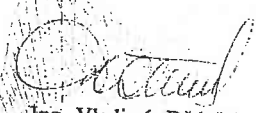
obchodní jméno: Jan Kanea - CARDIO GYM
identifikační číslo: 672 17 982
předmět podnikání: Hostinská činnost
místo podnikání: Revoluční 145, 431 41 Údlice

datum vzniku živnostenského oprávnění: 26. 7. 1999

datum vydání živnostenského listu: 12. 10. 1999

pod číslem jednacím: ŽÚ/4975/99




Ing. Vladimír Dědeček
vedoucí okresního živnostenského úřadu



Magistrát města České Budějovice
obecní živnostenský úřad
nám. Přemysla Otakara II. 1,2
370 92 České Budějovice
Č. j.: Ž/1797/2011/HŘ/1013699/3
Sp. značka: Ž/1797/2011/HŘ/1013699

Výpis z živnostenského rejstříku

Výpis obsahuje údaje dle § 60 odst. 4 písm. a) živnostenského zákona

Jméno a příjmení: Jan Kanea
Rodné číslo: 580320/2273
Datum narození: 20.03.1958
Bydliště: Revoluční 145, 431 41, Údlice
Místo podnikání: Revoluční 145, 431 41, Údlice
Identifikační číslo: 67217982

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti: Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Vznik oprávnění: 30.09.1997
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: Hostinská činnost
Vznik oprávnění: 26.07.1999
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA

V Českých Budějovicích dne 07.02.2011



Zdeňka Jeřábková
vedoucí obecního živnostenského úřadu

ID RZP: 1614232
Číslo případu: 330101/U2011/2389/HŘ

Strana 1

ZIV 2.0p025/1020 VXP 0232/029



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 08.11.2011 14:10:21

Jméno a příjmení: **David Matějček**
Datum narození: **05.06.1980**
Občanství: **Česká republika**
Bydliště: **Ke Skleníkům 150, 370 07, Roudné**
Místo podnikání: **Ke Skleníkům 150, 370 07, Roudné**
Identifikační číslo: **72131314**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **21.06.2002**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**
Odpovědný zástupce:
Jméno a příjmení: **Ing. Bc. Petr Pelíšek**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona**
Obory činnosti: **Výroba potravinářských a škrobářenských výrobků
Velkoobchod a maloobchod
Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí**
Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
Vznik oprávnění: **01.06.2002**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Ing. Bc. Petr Pelíšek**
Datum narození: **16.05.1980**
Občanství: **Česká republika**
Bydliště: **Plachého 54/3, 370 01, České Budějovice - České Budějovice 1**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města České Budějovice**

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č.116/1990Sb.

Smluvní strany:

1. Statutární město České Budějovice, se sídlem nám . Přemysla Otakara II. č. 1,2, 370 92, IČ 00244732, zastoupené SPRÁVA DOMŮ s.r.o. se sídlem Čechova 44, 370 22 České Budějovice, IČ 25157337, zastoupená jednatelem společnosti LADISLAVEM VOLFEM, zapsána v obchodním rejstříku vedeným krajským soudem v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen pronajímatel na straně jedné,

a

2. pan : David Matějčíek
se sídlem : Ke Skleníkům 150, 370 07 Roudné
bankovní spojení: KB číslo účtu:51-8993430297/010
IČ: 72131314
zastoupen : Davidem Matějčíekem
tel. spojení : 777 753 892
elektronická pošta: Info@klubslavie.cz

dále jen nájemce na straně druhé:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II. této smlouvy. 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.

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem pronájmu je nebytový prostor nacházející se v I.NP – restaurace + zázemí DK Slavie v objektu Jirsíkova ul č.p. 243/2, k.ú. Č.Budějovice 1, o celkové výměře 334 m². Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.

Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem zřízení denní a večerní provoz nekuřácké kavárny a klubu, baru kavárenského typu, občerstvení formou studené kuchyně.

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č.1621/2011 ze dne 23.11.2011.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, tj do 31.12.2013 s možností dalšího výpovědního důvodu ve tříměsíční lhůtě v případě zahájení rekonstrukce objektu. Platnost smlouvy je od podepsání smlouvy smluvními stranami a předáním předmětu

pronájmu nájemci (tj. dnem podepsání protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání).

- 3.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvodu, za podmínek stanovených touto smlouvou. Výpovědní lhůta je **tříměsíční** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- 3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční 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:
 - neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
 - 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 upozorněn,
- 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
 - v případě neuhrazení dvou a více nájmu
 - b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
 - pokud předmět nájmu se 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 doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím 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.

IV.

Výše nájemného a způsob placení

- 4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **240.000,- Kč (dvěstěčtyřicet korun českých)**. Měsíční nájemné pak činí částku **20.000,- Kč (slovy dvacet tisíc korun českých)**.
- 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **5-tého dne** kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude uhrazovat nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. pobočka České Budějovice, č. účtu **5500-231/0100, pod variabilním symbolem 5560023011 spec.symbol 0003111001**.

- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude poskytovat nájemci pronajímatel.
- 4.5. Nájemce je povinen uzavřít s dodavatelem služeb samostatné smlouvy na své jméno tak, aby za tyto služby již od počátku nájmu platil úhradu přímo jejich dodavatelům – **odvoz odpadu, e-on elektřina, plyn.**
- 4.6. Od počátku nájmu poskytne pronajímatel nájemci tyto služby jejichž měsíční výše se stanoví takto:
- | | |
|---|------------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 3000,- Kč/měsíc |
| b) El. energie | 3.500,- Kč/měsíc |
| c) dodávka tepla | 5.500,- Kč/měsíc |

Celková měsíční výše nájemného společně se zálohami za služby bude činit částku 32 000,-Kč.

- 4.7. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.8. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavatelem těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.9. Jednotlivé služby poskytnuté pronajímatelem dle čl. 4.6. budou rozúčtovány níže uvedeným způsobem:
- vodné a stočné – celkové náklady na tuto službu budou rozděleny **poměrově podle podružného vodoměru č. – m³**
 - **dodávka el. energie – podružný elektroměr – kw**
 - dodávka el. energie ve spol.prostorách - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle počtu osob užívajících nebytový prostor k celkovému počtu osob užívajících předmětnou nemovitost
- 4.10. dodávka tepla – v poměru otápených ploch jednotlivých nebytových prostor**
- 4.11. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
- 4.12. Nájemce poskytne před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného tj. částku 96 000,- Kč, variabilní symbol 32462, účet pronajímatele – č. účtu 51-9118270277/0100. Doklad o uhrazení kauce předloží nájemce pronajímateli před podpisem smlouvy.
- 4.13. 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 ceny za služby, připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně

jeho stavu, stavu elektroměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše 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 jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou; této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn 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.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení 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.
- 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu 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.
- 5.9. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.10. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem provádět a zabezpečovat úklid a čistotu prostor bezprostředně přináležející k nebytovému prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídá za škodu, která by vznikla pronajímateli nesplněním této povinnosti.
- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
- 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 zabezpečit dodržování Domovního řádu pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice, účinného od 1.7.1995.
- 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech 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 nebytových prostorách.
- 5.17. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu pronájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
- 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci, jako vlastník nemovitosti, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (medií) souvisejících s pronájmem nebytových prostor, které si zajišťuje vlastním nákladem nájemce.
- 5.19. V případě, že nájemce (zaměstnanci nájemce nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s vědomím a souhlasem nájemce) způsobí pronajímateli v pronajatých prostorách jakoukoliv škodu je nájemce povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne způsobení škody může tak odstranit vzniklou škodu pronajímatel na vrub účtu nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění škody pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
- 5.20. 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 sepíše 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.
- 5.21. 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 nebytového 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.
- 5.22. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svou názvem své obchodní firmy, eventuálně dalšími údaji.
- 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.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému řešení sporu dohodly se smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně porušuje jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

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 užívání.**
 - **V případě nutnosti rekolaudace si nájemce zajistí rekolaudaci vlastním nákladem.**
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 7.3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovené 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 8.12.2011

Za pronajímatele:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

ředitelství společnosti
Čečova 44

370 22 České Budějovice

DIČ CZ25157337

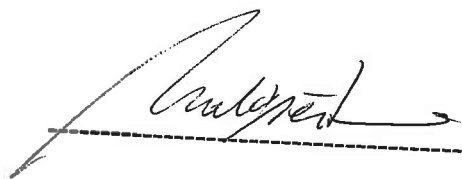
č. 2



Ladislav Volf

Jednatel společnosti

Za nájemce :



**K bodu: Dispozice s majetkem města – pronájem nebytových prostor v objektu
Jirsíkova 2, České Budějovice – pro Ateliér Kulisa o.s.**

Rada města České Budějovice přijala **u s n e s e n í č. 1396/2011:**

rada města

I. s c h v a l u j e

pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova 2, České Budějovice o výměře 182,4 m² pro sdružení Ateliér Kulisa o.s., Čechova 24, České Budějovice pro provozování výtvarného ateliéru pro mládež na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou a valorizační doložkou za roční nájemné ve výši 60.000,- Kč, tj. 5.000,- Kč/měsíc + zálohy na služby spojené s nájmem 2.900,- Kč/měsíc.

II. u k l á d á

Ladislavu Volfovi, jednatelem – ředitelem spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., realizovat přijaté usnesení.

Číslo jednací: KP-RM/1707/2011/M/1506

Číslo usnesení: 1396

Materiál pro jednání Rady města České Budějovice dne: 5. 10. 2011 (7,0,2/9)

K bodu: Dispozice s majetkem města – pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova 2, České Budějovice – pro Ateliér Kulisa o.s.

Zpracoval: Ladislav Volf
SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Podpis:

Předkládá: Ing. Miroslav Joch
náměstek primátora

Podpis:

Projednáno s: Ing. Miroslavem Jochem, náměstkem primátora dne
26. 9. 2011

Důvod předložení: žádost

K jednání přizváni: Ladislav Volf

Návrh usnesení:

rada města

I. s c h v a l u j e

pronájem nebytových prostor v objektu Jirsíkova 2, České Budějovice o výměře 182,4 m² pro sdružení Ateliér Kulisa o.s., Čechova 24, České Budějovice pro provozování výtvarného ateliéru pro mládež na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou a valorizační doložkou za roční nájemné ve výši 25.578,- Kč, tj. 2.131,- Kč/měsíc. + zálohy na služby spojené s nájmem 2.900,- Kč/měsíc, ~~pop. z nemov. věcí 500,- Kč~~

II. u k l á d á

Ladislavu Volfovi, jednateli – řediteli spol. SPRÁVA DOMŮ s.r.o., realizovat přijaté usnesení. (7,0,2,9)

Obsah:

1. Důvodová zpráva
2. Žádost
3. Finanční rozvaha

podpis 5 000 + 7,0,2,13/

Důvodová zpráva

k materiálu: Dispozice s majetkem města – pronájem nebytových prostor na adrese Jirsíkova 2, České Budějovice – Ateliér Kulisa o.s.

Dne 19. 9. 2011 obdržela SPRÁVA DOMŮ s.r.o. žádost sdružení Ateliér Kulisa o.s. zastoupená paní Eliškou Pavlíčkovou o snížení nájemného a pronájem nebytových prostor na adrese Jirsíkova 2, České Budějovice o výměře 182,4 m² (v současné době má toto sdružení již výše uvedené nebytové prostory v krátkodobém nájmu a to na dobu určitou od 19. 9. do 31. 10. 2011 za nájemné ve výši 8.361,- Kč včetně energií). Ateliér Kulisa o.s. zastoupený pí. Eliškou Pavlíčkovou žádá o snížený nájem těchto prostor na měsíční nájemné ve výši 2.131,- Kč, tj. 25.572,- Kč/rok + 2.900,- Kč měsíční zálohy na energie.

Dále žádá o pronájem těchto nebytových prostor na dobu neurčitou s tříměsíční lhůtou a valorizační doložkou od 1. 11. 2011 za výše uvedené nájemné pro provozování výtvarného ateliéru pro mládež, vzdělávání dětí a mládeže v oblasti dramatické a výtvarné kultury a výchově ke zdraví.

kulisa
ateliers.

Ateliér Kulisa o.s.
Čechova 24
České Budějovice, 37001
IČ: 22876456

SPRÁVA DOMŮ s.r.o. České Budějovice	
Došlo: 19-09-2011	
Č. jednací: 2451	
Počet listů:	Příloh: NP

do 27

Správa domu s.r.o.
Čechova 44
České Budějovice, 37022

V Českých Budějovicích dne 15. 9. 2011

Věc: Žádost o schválení pronájmu se sníženým nájemným v DK Slávii

- Pronájem nebytového prostoru v DK Slávii (samostatný vchod z ul. Jirsíkova 2, o výměře 182,4m²) na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Prostor bude využíván k vzdělávání dětí a mládeže v oblasti dramatické a výtvarné kultury a k pořádání zájmových kurzů, dílen, seminářů, výchově ke zdraví, workshopů pro děti, mládež a dospělé. Viz příloha č. 1.
- Žádám o snížené nájemné pro občanské sdružení Ateliér Kulisa, která chce přispívat k rozvoji města. Nájemné v DK Slávii činí 7105,-Kč +2900,-Kč energie. Toto si jako nezisková společnost nemůže občanské sdružení dovolit. Žádám snížené nájemné v podobě: snížení nájmu o 70% na částku 2131,50,-Kč + 2900,-Kč energie. Z důvodů, které jsou uvedeny v příloze č. 2.

Eliška Pavlíčková

.....
Eliška Pavlíčková
Statutární zástupce

Finanční rozvaha Ateliéru Kulisa o.s. - příloha č.2

Měsíční náklady

nájem	2 132 Kč
energie	2 900 Kč
vývarný materiál	3 500 Kč
mzdy	12 000 Kč
ředitelka + lektorka	8 000 Kč
lektori	8 000 Kč
mzdové náklady	6 000 Kč
ekonom	1 000 Kč
propagace	1 000 Kč
celkem	36 532 Kč

Příjmy

počet kurzů pro veřejnost	9
kapacita kurzů	110
cena za osobu	980 Kč
celkem příjem za pololetí	107 800 Kč
počet kurzů pro MŠ	6
kapacita kurzů	48
cena za osobu	850 Kč
celkem příjem za pololetí	40 800 Kč
pololetní příjem	148 600 Kč
měsíční příjem	37 150 Kč

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č.116/1990Sb.

Smluvní strany:

1. Statutární město České Budějovice, se sídlem nám . Přemysla Otakara II. č. 1,2, 370 92, IČ 00244732, zastoupené SPRÁVA DOMŮ s.r.o. se sídlem Čečova 44, 370 22 České Budějovice, IČ 25157337, zastoupená jednatelem společnosti LADISLAVEM VOLFEM, zapsána v obchodním rejstříku vedeným krajským soudem v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen pronajímatel na straně jedné,

a

2. Sdružení : Atelier Kulisa o.s.
se sídlem : Čečova 24, České Budějovice
bankovní spojení: číslo účtu:
IČ: 228 76 456 DIČ:.,
zastoupena : Eliška Pavlíčková
tel. spojení :
elk.pošta:
dále jen nájemce na straně druhé:

uzavřeli dne 14.9.2011 Smluvní strany nájemní smlouvu na pronájem nebytových prostor. Níže uvedeného dne se smluvní strany dohodly na tomto dodatku smlouvy, který po provedené změně zní takto:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tento:

DODATEK NÁJEMNÍ SMLOUVY O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II.této smlouvy.

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.

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem pronájmu je nebytový prostor nacházející se v I.NP – na adrese Jirsíkova 2, č. parcely 243, k.ú. Č. Budějovice 1, o celkové výměře 141,80m² . Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.

Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem **provozování výtvarného ateliéru pro mládež.**

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č.1396/2011 ze dne 5.10.2011.

III.

Doba trvání nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, která počne běžet dnem **1.11.2011**.

3.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvodu, za podmínek stanovených touto smlouvou. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční 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:

- neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
- 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 upozorněn,

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

b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- pokud předmět nájmu se 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%,
- v případě neuhrazení dvou a více nájmů

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručení dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím 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.

3.4. V případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor po skončení nájemního poměru výpovědí (popřípadě odstoupením od smlouvy) a to ani do jednoho měsíce ode dne jeho skončení, dohodli se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn nebytový prostor otevřít na náklad nájemce a to za účasti jakékoliv nezúčastněné osoby a zajistit jeho vyklizení od movitých věcí ve vlastnictví nájemce. S tímto postupem obě smluvní strany bezvýhradně souhlasí a berou jej na vědomí. Veškeré náklady s tím spojené je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

IV.

Výše nájemného a způsob placení

- 4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **60000,-Kč (slovy šedesát tisíc korun českých)**. Měsíční nájemné pak činí částku **5000,- 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 **5-tého dne** kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude uhrazovat nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. pobočka České Budějovice, č. účtu **5500231/0100**, pod **variabilním symbolem 5560023091 spec.symbol 0003111002**.
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude poskytovat nájemci pronajímatel.
- 4.5. Od počátku nájmu poskytne pronajímatel nájemci tyto služby jejichž měsíční výše se stanoví takto:
- | | |
|---|-----------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 500,- Kč/měsíc |
| b) dodávka el. energie | 900,- Kč/měsíc |
| c) dodávka tepla | 1500,- Kč/měsíc |
| d) odpad | 250,- Kč /měsíc |

Celková měsíční výše nájemné společně se zálohami za služby bude činit částku 8150,-Kč.

- 4.6. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.7. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavateli těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.8. Jednotlivé služby poskytnuté pronajímatelem dle čl. 4.6. budou rozúčtovány níže uvedeným způsobem:
- vodné a stočné – celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného vodoměru
 - dodávka el. energie - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného elektroměru
 - dodávka el. energie ve spol.prostorách - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle počtu osob užívajících nebytový prostor k celkovému počtu osob užívajících předmětnou nemovitost
 - dodávka tepla –plynu dle podružného plynoměru v předmětné nemovitosti
- 4.9. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji 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 běžného roku, za předpokladu, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nebo odpočtem 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 1.1.2012.

- 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 ceny za služeb, připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše 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 jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou; této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn 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.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení 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 stavoví.
- 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu 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.

- 5.9. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.10. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem provádět a zabezpečovat úklid a čistotu prostor bezprostředně přináležející k nebytovému prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídá za škodu, která by vznikla pronajímateli nesplněním této povinnosti.
- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
- 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 zabezpečit dodržování Domovního řádu pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice, účinného od 1.7.1995.
- 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech 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 nebytových prostorách.
- 5.17. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu pronájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
- 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci, jako vlastníku nemovitosti, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavateli služeb (medií) souvisejících s pronájmem nebytových prostor, které si zajišťuje vlastním nákladem nájemce.
- 5.19. V případě, že nájemce (zaměstnanci nájemce nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s vědomím a souhlasem nájemce) způsobí pronajímateli v pronajatých prostorách jakoukoliv škodu je nájemce povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne způsobení škody může tak odstranit vzniklou škodu pronajímatel na vrub účtu nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění škody pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
- 5.20. 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 sepíše 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.
- 5.21. 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 nebytového 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.

- 5.22. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svou názvem své obchodní firmy, eventuelně dalšími údaji.
- 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.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému řešení sporu dohodly se smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně porušuje jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

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 užívání.**
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 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 19.10.2011

Za pronajímatele:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ředitelství společnosti
Čečova 44
370 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337
6. 13



Za nájemce :



Statutární město České Budějovice

zastoupené SPRÁVOU DOMŮ s.r.o.

jednající Ladislavem Volfem

jednatel firmy

**K bodu: Dispozice s majetkem města – krátkodobé pronájmy nebytových prostor
v objektu Jirsíkova čp. 243/2, České Budějovice – KD SLAVIE - pro Jihočeské
divadlo. p. o.**

Rada města České Budějovice přijala **u s n e s e n í č. 522/2010:**

rada města

I. s c h v a l u j e

pronájem klubovny č. 27 o velikosti 39,60 m² v objektu Jirsíkova čp. 243/2, České Budějovice na dobu určitou, a to od 6. 4. 2010 do 16. 4. 2010 pro Jihočeské divadlo, p. o., Dr. Stejskala 19, České Budějovice za denní nájemné 650,- Kč, tj. 6 500,- Kč/10 dnů.

II. p o v ě ř u j e

odbor kultury magistrátu města, ve spolupráci se SPRÁVOU DOMŮ s.r.o., k uzavírání krátkodobých pronájmů nebytových prostor – kluboven v objektu Jirsíkova čp. 243/22, České Budějovice v době, kdy tyto nejsou využívány.

III. u k l á d á

Bc. Ivě Sedlákové, vedoucí odboru kultury a Ladislavu Volfovi, jednatelem SPRÁVY DOMŮ s.r.o., realizovat přijaté usnesení.

Číslo jednací: KP-RM/676/2010/M/549

Číslo usnesení: 522

Materiál pro jednání Rady města České Budějovice dne: 7.4.2010

902

K bodu: Dispozice s majetkem města – krátkodobé pronájmy nebytových prostor v objektu Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice – KD SLAVIE - pro Jihočeské divadlo p.o.

Zpracoval: Ladislav Volf
SPRÁVA DOMŮ s.r.o.

Podpis:



Předkládá: Mgr. Juraj Thoma
primátor

Podpis:



Projednáno s: Mgr. Jurajem Thomou
primátorem, dne 1.4.2010

Důvod předložení: žádost

K jednání přizváni: Ladislav Volf

Návrh usnesení:

rada města

I. s c h v a l u j e

pronájem klubovny č. 27 o velikosti 39,60 m² v objektu Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice na dobu určitou, a to od 6.4.2010 do 16.4.2010 pro Jihočeské divadlo, p.o., Dr. Stejskalůva 19, České Budějovice za denní nájemné 650,- Kč, tj. 6 500,- Kč/10dnů.

II. p o v ě ř u j e

odbor kultury Magistrátu města, ve spolupráci se SPRÁVOU DOMŮ s.r.o., k uzavírání krátkodobých pronájmů nebytových prostor – kluboven v objektu Jirsíkova č.p. 243/22, České Budějovice v době, kdy tyto nejsou využívány.

III. u k l á d á

Bc. Ivě Sedlákové, vedoucí odboru kultury a Ladislavu Volfovi, jednatelem SPRÁVY DOMŮ s.r.o., realizovat přijaté usnesení.

Obsah: Důvodová zpráva
Žádost

Důvodová zpráva

k materiálu: Dispozice s majetkem města – krátkodobé pronájmy nebytových prostor
v objektu Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice – KD SLAVIE

V souvislosti s nabytím nemovitosti Jirsíkova č.p. 243/2, České Budějovice - KD SLAVIE do vlastnictví statutárního města, žádáme radu města o souhlas k uzavírání smluv na krátkodobé pronájmy nebytových prostor v tomto objektu na základě souhlasu odboru kultury Magistrátu města. Jedná se o krátkodobé pronájmy sálu a kluboven v období, kdy nejsou tyto nebytové prostory dlouhodobě pronajaty.

V současné době SPRÁVA DOMŮ s.r.o. obdržela žádost Jihočeského divadla o pronájem klubovny č. 27 o výměře 39,60 m² jako zkušební, a to od 6.4.2010 do 16.4.2010 za nájemné ve výši 650,- Kč/den, tj. 6 500,- Kč/10dnů.



Jihočeské divadlo

/ Balet
/ Činohra
/ Loutkohra
/ Opera

Správa domů s.r.o. České Budějovice
Pan ředitel Z. Volf
Čečova 44
370 22 České Budějovice
č.j. 238/13/10
České Budějovice, 19. března 2010

SPRÁVA DOMŮ s.r.o. České Budějovice	
Došlo: 22-03-2010	
Č. jednací: 414	
Počet listů:	Příloh:

NP
do R07

Žádáme Vás o zapůjčení malé zkušebny v domě Slavia a to od 6.4.2010 do 16.4.2010. Pro Jihočeské divadlo je to výjimečná situace, kdy divadlo bojuje s nedostatkem zkušeben. Zkušebnu si budeme sami uklízet.

Děkujeme.

Mgr. Jiří Šesták
ředitel Jihočeského divadla

č. 27 - 3960²



276 CHUMLENOVA

600,- Kč

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č.116/1990Sb.

Smluvní strany:

1. **Statutární město České Budějovice**, se sídlem nám . Přemysla Otakara II. č. 1,2, 370 92, IČ 00244732, zastoupené SPRÁVA DOMŮ s.r.o. se sídlem Čečova 44, 370 22 České Budějovice, IČ 25157337, zastoupená jednatelem společnosti LADISLAVEM VOLFEM, zapsána v obchodním rejstříku vedeným krajským soudem v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen pronajímatel na straně jedné,

a

2. firma : **Svaz měst a obcí Jihočeského kraje**
se sídlem : **Husova 5, 370 01 České Budějovice**
bankovní spojení: **KB Č.Budějovice** číslo účtu: **603 181 0257/0100**
IČ: 685 43 727 DIČ:
zastoupena : **Ing. Pavlem Vondrysem, předsedou**
Kontaktní osoba: **Ing. Miroslav Beneš**
tel. spojení : **775 146 674**
el.pošta: benes@smojk.cz
dále jen nájemce na straně druhé:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II.této smlouvy.

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.

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem pronájmu je nebytový prostor **o celkové výměře 33 m², v III. NP – č. dveří 41 - budovy č.p. 2, Jirsíkova ul. České Budějovice 1, postavené na parc. č. 243, k.ú. České Budějovice 1.** Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.

Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem **provozování kanceláře**.

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice **č.522/2010 ze dne 7.4.2010.**

III.

Doba trvání nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, která počne běžet dnem 1.8.2010.

3.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvodu, za podmínek stanovených touto smlouvou. Výpovědní lhůta je **tříměsíční** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční 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:

- neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
- 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 upozorněn,

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

b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- pokud předmět nájmu se 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%,
- v případě neuhrazení dvou a více nájmů

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručení dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím 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.

3.5. V případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor po skončení nájemního poměru výpovědi (popřípadě odstoupením od smlouvy) a to ani do jednoho měsíce ode dne jeho skončení, dohodli se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn nebytový prostor otevřít na náklad nájemce a to za účasti jakékoliv nezúčastněné osoby a zajistit jeho vyklizení od movitých věcí ve vlastnictví nájemce. S tímto postupem obě smluvní strany bezvýhradně souhlasí a berou jej na vědomí. Veškeré náklady s tím spojené je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

IV.

Výše nájemného a způsob placení

4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **19800,- Kč (slovy devatenácttisíc osm set korun českých)**. Měsíční nájemné pak činí částku **1650,- Kč (jedentisíc šest set padesát korun českých)**.

4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **5-tého dne** prvního kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.

- 4.3. Nájemce bude uhrazovat nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. pobočka České Budějovice, č. účtu **5500231/0100, pod variabilním symbolem 5560023081 spec.symbol 0003111001.**
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude poskytovat nájemci pronajímatel.
- 4.5. Od počátku nájmu poskytne pronajímatel nájemci tyto služby jejichž měsíční výše se stanoví takto:
- | | |
|---|----------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 150,- Kč/měsíc |
| b) dodávka el. energie | 550,- Kč/měsíc |
| c) dodávka tepla | 550,- Kč/měsíc |
| d) odpad | 75,- Kč /měsíc |

Celková měsíční výše nájemného společně se zálohami za služby bude činit částku 2 975,-Kč.

~~Celková čtvrtletní výše nájemného společně se zálohami za služby bude činit částku 2975,-Kč.~~ *Opis*

- 4.6. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.7. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavateli těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.8. Jednotlivé služby poskytnuté pronajímatelem dle čl. 4.6. budou rozúčtovány níže uvedeným způsobem:
- vodné a stočné – celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově
 - dodávka el. energie - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově
 - dodávka el. energie ve spol.prostorách - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle počtu osob užívajících nebytový prostor k celkovému počtu osob užívajících předmětnou nemovitost
 - dodávka tepla dle m² otápné plochy
- 4.9. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji 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 běžného roku, za předpokladu, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nebo odpočtem 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 1.1.2011

- 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 ceny za služeb, připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše 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 jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
- 5.3. Pronajímatel zajistí požární ochranu, revize rozvodů a zařízení (s výjimkou zařízení ve vlastnictví nájemce).
- 5.4. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou; této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn 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.
- 5.6. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení 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 stavoví.
- 5.8. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by 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 v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu 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 se zavazuje vlastním nákladem provádět a zabezpečovat úklid a čistotu prostor bezprostředně přináležející k nebytovému prostoru. V případě porušení této

- povinnosti odpovídá za škodu, která by vznikla pronajímateli nesplněním této povinnosti.
- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
 - 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 zabezpečit dodržování Domovního řádu pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice, účinného od 1.7.1995.
 - 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
 - 5.16. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění vlastních movitých věcí a zařízení nacházejících se v nebytových prostorách.
 - 5.17. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu pronájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
 - 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci, jako vlastník nemovitosti, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavatelem služeb (medií) souvisejících s pronájmem nebytových prostor, které si zajišťuje vlastním nákladem nájemce.
 - 5.19. V případě, že nájemce (zaměstnanci nájemce nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s vědomím a souhlasem nájemce) způsobí pronajímateli v pronajatých prostorách jakoukoliv škodu je nájemce povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne způsobení škody může tak odstranit vzniklou škodu pronajímatel na vrub účtu nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění škody pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
 - 5.20. 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 sepíše 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.
 - 5.21. 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 nebytového 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.
 - 5.22. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svou názvem své obchodní firmy, eventuálně dalšími údaji.

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.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému řešení sporu dohodly se smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně porušuje jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

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 užívání.**
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 7.3. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovené 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 30. 6. 2010

Za pronajímatele:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ředitelství společnosti
Čečova 44
370 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337

Statutární město České Budějovice
zastoupené SPRÁVOU DOMŮ s.r.o.
jednající Ladislavem Volfem
jednatelem firmy

Za nájemce :

Svaz měst a obcí Jihočeského kraje
zastoupený
Ing. Pavlem Vondrysem
předsedou svazu

SVAZ MĚST A OBCÍ JIHOČESKÉHO KRAJE
SMOJK Husova 5
370 01 České Budějovice
SVAZ MĚST A OBCÍ JIHOČESKÉHO KRAJE
Tel./fax: 387 310 379 www.smojk.cz
IČ: 685 43 727

K bodu: Postup dalšího využití objektů Kulturního domu Slavie, Kulturního domu Vltava a Domu umění

Rada města České Budějovice přijala **u s n e s e n í č. 1463/2009:**

rada města

I. b e r e n a v ě d o m í

informaci o možnostech využití Kulturního domu Slavie, Kulturního domu Vltava a Domu umění.

II. u k l á d á

1. L. Volfovi, jednateli SPRÁVY DOMŮ, s.r.o., převzít správu KD Slavie a KD Vltava od 1. 2. 2010,
2. Bc. Ivě Sedlákové, vedoucí odboru kultury, připravit návrh zajištění činností Městských kulturních domů České Budějovice, a. s., vč. finančního krytí, od 1. 2. 2010.
3. Mgr. Juraji Thomovi, primátorovi města, připravit návrh na výběrové řízení na pronájem a provoz KD Slavie.

III. d o p o r u ě u j e

představenstvu společnosti Městské kulturní domy České Budějovice, a. s.,

1. zpracovat analýzu výpovědi nájemního vztahu v KD Vltava,
2. prodloužit nájmy se subjekty v Domu umění na rok 2010,
3. vypovědět smlouvu s Budějovickým měšťanským pivovarem v KD Slavie a prodloužit ostatní nájmy.

Šk., Dvůr, Zlatá

2

Číslo jednací: KP-RM/1848/2009/M/1559

Číslo usnesení: 1463

Materiál pro jednání Rady města České Budějovice dne: 18.11.2009

9,0 p

K bodu: Postup dalšího využití objektů Kulturního domu Slavia, Kulturního domu Vltava a Domu umění

Zpracoval: Mgr. Rudolf Vodička
náměstek primátora

Podpis: *notary*

Předkládá: Mgr. Rudolf Vodička
náměstek primátora

Podpis: *notary*

Projednáno s: Bc. Iva Sedláková - ved. odboru kultury Magistrátu města Č. Budějovice,
L. Volf - ředitel Správy domů, s.r.o., Jana Sýkorová, DiS. - manažerka
Městských kulturních domů, a. s.

Průběh jednání

Důvod předložení:

K jednání přizváni:

Návrh usnesení:

rada města

I. bere na vědomí
informaci o možnostech využití KD Slavia, KD Vltava a Domu umění

II. Některé informace

KD Vltava - postupně...

DU - materiál, který je v roce 2010

oproti dle BTI Pásmo v KD Slavia

Obsah: 1. Důvodová zpráva

VŘ na KD Slavia

Opovědi představení (Ladislav + Pavel) - materiál z VŘ

*Seznam
1. 12. 2009
2. 12. 2009
3. 12. 2009
4. 12. 2009
5. 12. 2009
6. 12. 2009
7. 12. 2009
8. 12. 2009
9. 12. 2009
10. 12. 2009*

*1. předání SD...
12. 11. 2009
- materiál...
KD Vltava - postupně...
DU - materiál, který je v roce 2010
oproti dle BTI Pásmo v KD Slavia
VŘ na KD Slavia*

Důvodová zpráva

Město České Budějovice se na základě rozhodnutí o likvidaci MKD, a.s. stane vlastníkem nemovitostí KD Slavie a KD Vltava. Zároveň dojde k ukončení nájemního vztahu mezi MKD, a.s. a městem na objekt Dům umění. Očekávané datum nabytí uvedených dvou nemovitostí je 1.2. 2010.

Radě města jsou předkládány k rozhodnutí možné varianty dalšího využití výše uvedených objektů.

KD Vltava

Objekt je pronajat společností nájemci KD Vltava s.r.o. do 31.10. 2014. Výše ročního nájemného je 1.173.552,- Kč.

Možné varianty dalšího postupu:

- převzetí nájemního vztahu po dobu účinnosti nájemní smlouvy a v daném čase přijmout následně rozhodnutí
- prodej objektu s břemenem nájemní smlouvy

KD Slavie

Nabízí se tyto varianty:

- město předá objekt včetně uzavřených dlouhodobých nájemních smluv do správy Správě domů a samo prostřednictvím odboru kultury převezme stávající aktivity MKD, a.s. (kulturní kalendář, kulturní portál, viz. Příloha) a bude zajišťovat využití objektu pro společenské a kulturní pořady (krátkodobé pronájmy)
- pronájem objektu ve výběrovém řízení
- prodej objektu

Dům umění

Bude ukončena nájemní smlouva mezi městem a MKD, a.s. V rámci ukončení nájemní smlouvy bude nutné provést změnu podnájemních smluv se stávajícími nájemci. V souvislosti s těmito kroky se město musí rozhodnout o dalším vlastnictví tohoto objektu a v této souvislosti upozorňuji na to, že v objektu je provozována Galerie současného umění, která má smluvně sjednaný program výstav do konce roku 2011. Tzn. V případě prodeje objektu bez tohoto závazku lze očekávat sankční rizika a soudní spory s vystavovateli, v případě, že město si objekt ponechá ve vlastnictví, provoz galerie by namísto MKD, a.s. zajišťoval odbor kultury (kurátor).

Dlouhodobé nájemní smlouvy

KD Služby	predmet podnájem	mzr	sez. c. plh	roční nájemné	dobu trvání
Martin Vítů	hudební klub	233,81	19%	433 236,00	31.1.2010
Stability, s.r.o.	kanceláře	16,20	osv.	31 560,00	3 měsíce
BMP, a.s.	restaurace, bufet, LC	617,26	19%	600 000,00	30.6.2012
Jóga centrum	cvičení pro veřejnost	cca 120	osv.	84 000,00	3 měsíce
Rokousko B.C.					
Branda	motokáry	3 570,00	osv.	200 000,00	31.12.2009
Biro-D, s.r.o.	kámen	336,00	19%	146 060,00	31.12.2009
Frey	prodej brambor			42 000,00	31.12.2009
KD Vltava					
KD Vltava s.r.o.	celý objekt + mov. Věci		19%	1 173 552,00	31.10.2014
Dům amén					
VV Partner s.r.o.	kancelář	69,80	osv.	126 000,00	3 měsíce
Pansofie o.p.s.	kult.-vzděl. Centrum	99,78	osv.	107 040,00	3 měsíce
Miroslav Kašpar	starožitnictví	75,72	osv.	360 000,00	2 měsíce
Skálová	kadeřnictví	30,48	osv.	40 944,00	3 měsíce
Petrová	kadeřnictví		osv.	40 944,00	
TransArs	aukční síň, galerie	169,25	osv.	176 400,00	31.12.2009
Zeppelin s.r.o.	bar	205,62	19%	357 630,00	31.12.2009
Täuber Jiří	antikvariát	75,79	osv.	130 002,00	3 měsíce

Spotřebu energií nájemci hradí zvlášť.

MKD a.s. ČINNOSTI

Galerie - DU

Výdaje Příjmy

Návrt OKU

mzdy vč. pojištění	215	PERS	215
kanc.potr.	5	OVV	5
poštovné, telefony	85	OVV	85
energie, úklid	25	SD	25
honoráře	198		
- kurátor	180		
- lektor	180		
- umělci	102		

ostatní osobní náklady	5	PERS	5
tisk pozvámek a plakátů	150		
tisk katalogu	80		
ostatní-transport, ubytování,	610		
pojištění galerie	20		

překlady, foto, úpravy galerie...	1675		
1 675	1675	1 675 galerie	

Výtvary atelier MŠ,ZŠ, SŠ - DU

mzdy	150	PERS	150
telefony	6	OVV	
156	156	156 VV ateliery	

sběr dat a kulturní portál

(120 mzda - OICIT v rozpočtu)

aktivily - taneční kurzy

technik, pořadatel 2x	17
technik, pořadatel 2x	6
školení a kurzy	10
koncerty, akce	6
pořady pro děti	10
svatby	2
promoce	4
55	55 pořadatel

trhy 3 á rok

200 plakáty, ostraha, TOI, odpad,

200

280

200 trhy

Gospely

171 úklid, výlep, agregáty,

171

171 gospely

pracovník/ pozice:						
manažerka	456	mzda	456	456	0	
asistentka	264	mzda	264	264	0	
vedoucí provozu	413	mzda vč. odvodů	413	413	0	PERS 413
stálý údržbář	220	mzda	220	220	220	SD 220
technik-zvuk, světla, elekt.	220	mzda	220	220	220	SD 220
pracovník DU -hildac a data						
= pracovník OKU? navíc	330	mzda vč. odvodů	330	330	330	PERS cca 330
	4 160		4 160	300	720	3 440

OKU 96
 SD 465
 PERS 1113
 OKU 1766 (1340 Dům umění + 55 aktivity MKD + 200 trhy +171 Gospely)
 3440

- * další příjmy - pronájem JKTyl a Mantys klub
- * údržba a technik MKD se vzájemně zastupují - stálé prac.pomáry
- * technik zajišťuje na akcích zvuk světlo, stará se o levištní techniku, je přítomen pouze na akcích
- * údržbář se stará o všemožné opravy v domě, navrhuji zkrácení prac. Doby
- * v trzích je již odečten pronájem PO II. a rozvaděče
- * galerie - nevybírám se vstupné, v galerii ještě pracovávám v so a ne brigádnic - 62200,-Kč. je nutná pojištění galerie, M Škoda - ZL
- * ochranka a výzobka akce byla vždy součástí pronájmu
- * stolové úpravy a uklid - prováděla uklizečka
- * vv atelier - dramaturgie, harmonogram, komunikace se školami, granty, materiální zabezpečení, PC v MKD, vstupné á 20,-Kč, lze zvýšit
- * probíhá i 2x denně, Š. Kosová - ZL
- * sklep - JSPT Usvit zde má kosový
- * restaurace je smluvně zajištěna se "Samsonem", spolupodílí se na akcích svou službou v bufetu
- * letní scéna na čtené urgence nebyla ještě od povodní opravena. (hnije) začíná být nebezpečná
- celkový požadavek ještě včlenit do dalších odborů a SD (mzdy, kanc. potřeby, telefony, energie..) - domluvit

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č.116/1990Sb.

Smluvní strany:

1. Statutární město České Budějovice, se sídlem nám . Přemysla Otakara II. č. 1,2, 370 92, IČ 00244732, zastoupené SPRÁVA DOMŮ s.r.o. se sídlem Čěcova 44, 370 22 České Budějovice, IČ 25157337, zastoupená jednatelem společnosti LADISLAVEM VOLFEM, zapsána v obchodním rejstříku vedeným krajským soudem v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen pronajímatel na straně jedné,

a

2. firma : STABILITY s.r.o.
se sídlem : Libnič č.p. 1, 373 71 Rudolfov
bankovní spojení: číslo účtu:
IČ: 260 45 087 DIČ:CZ26045087
zastoupena : Jaroslav Hruška
tel. spojení : 723 114 888
dále jen nájemce na straně druhé:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tuto:

NÁJEMNÍ SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II.této smlouvy.

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.

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem pronájmu je nebytový prostor nacházející se v II. NP – č.dveří 32 na adrese Jirsíkova 2, č.parcely 243, k.ú. Č.Budějovice 1,0 celkové výměře 16,74m² . Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.

Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem **provozování kanceláře** .

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č.1463/2009 ze dne 18.11.2009.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, která počne běžet dnem podepsání smlouvy smluvními stranami a předáním předmětu pronájmu nájemci (tj. dnem podepsání protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání).
- 3.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvodu, za podmínek stanovených touto smlouvou. Výpovědní lhůta je **jednoměsíční** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.

- 3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční 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:
- neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
 - 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 upozorněn,
- 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
- b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
- pokud předmět nájmu se 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%,
 - v případě neuhrazení dvou a více nájmů

K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručení dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím 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.

- 3.5. V případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor po skončení nájemního poměru výpovědi (popřípadě odstoupením od smlouvy) a to ani do jednoho měsíce ode dne jeho skončení, dohodli se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn nebytový prostor otevřít na náklad nájemce a to za účasti jakékoliv nezúčastněné osoby a zajistit jeho vyklizení od movitých věcí ve vlastnictví nájemce. S tímto postupem obě smluvní strany bezvýhradně souhlasí a berou jej na vědomí. Veškeré náklady s tím spojené je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

IV.

Výše nájemného a způsob placení

- 4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **31560,- Kč (slovy třicetjedentisícpětsetšedesát korun českých)**. Měsíční nájemné pak činí částku **2630,- Kč (slovy dvatisícešestsetřicet korun českých)**.
- 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **5-tého dne** kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.

- 4.3. Nájemce bude uhrazovat nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. pobočka České Budějovice, č. účtu **5500231/0100, pod variabilním symbolem 5560023021 spec.symbol 0003111001.**
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude poskytovat nájemci pronajímatel.
- 4.5. Od počátku nájmu poskytne pronajímatel nájemci tyto služby jejichž měsíční výše se stanoví takto:
- | | |
|---|----------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 150,- Kč/měsíc |
| b) dodávka el. energie | 750,- Kč/měsíc |
| c) dodávka tepla | 550,- Kč/měsíc |
| d) odpad | 75,- Kč /měsíc |

Celková měsíční výše nájemné společně se zálohami za služby bude činit částku 4155,-Kč.

- 4.6. Pro případ prodlení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.7. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavateli těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.8. Jednotlivé služby poskytnuté pronajímatelem dle čl. 4.6. budou rozúčtovány níže uvedeným způsobem:
- vodné a stočné – celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného vodoměru
 - dodávka el. energie - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného elektroměru
 - dodávka el. energie ve spol.prostorách - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle počtu osob užívajících nebytový prostor k celkovému počtu osob užívajících předmětnou nemovitost
 - dodávka tepla –plynu dle podružného plynoměru v předmětné nemovitosti
- 4.9. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji 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 běžného roku, za předpokladu, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nebo odpočtem 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.

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 1.1.2011

- 4.12. 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 ceny za služeb, připadající na 1 kalendářní měsíc.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobitelném ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, počtu předaných klíčů a vybavení bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíše 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 jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou; této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn 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.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení 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.
- 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
- 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu 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.
- 5.9. Nájemce je povinen zajistit odvoz a zneškodnění odpadu vzniklého z jeho podnikání.
- 5.10. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem provádět a zabezpečovat úklid a čistotu prostor bezprostředně přináležící k nebytovému prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídá za škodu, která by vznikla pronajímateli nesplněním této povinnosti.

- 5.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
- 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 zabezpečit dodržování Domovního řádu pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice, účinného od 1.7.1995.
- 5.15. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech 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 nebytových prostorách.
- 5.17. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu pronájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
- 5.18. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci, jako vlastníku nemovitosti, souhlas k uzavření obchodních smluv s dodavatelem služeb (medií) souvisejících s pronájmem nebytových prostor, které si zajišťuje vlastním nákladem nájemce.
- 5.19. V případě, že nájemce (zaměstnanci nájemce nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s vědomím a souhlasem nájemce) způsobí pronajímateli v pronajatých prostorách jakoukoliv škodu je nájemce povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne způsobení škody může tak odstranit vzniklou škodu pronajímatel na vrub účtu nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění škody pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
- 5.20. 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 sepíše 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.
- 5.21. 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 nebytového 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.
- 5.22. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svou názvem své obchodní firmy, eventuelně dalšími údaji.

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.

VI.

Další ujednání

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vyplývající z této smlouvy se pokusí vyřešit především smírnou cestou. Nedojde-li ke smírnému řešení sporu dohodly se smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně porušuje jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

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 užívání.**
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 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 31.1.2010

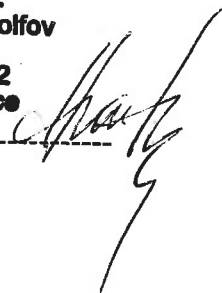
Za pronajímatele:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
vlastitelství společnosti
Čečova 44
370 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337
č. 9

Statutární město České Budějovice
zastoupené SPRÁVOU DOMŮ s.r.o.
jednající Ladislavem Volfem
jednatel firmy

Za nájemce :

STABILITY s.r.o.
Libnič 81, 373 71 Rudolfov
tel.: 723 114 888
pobočka: Jirsíkova 2
370 01 Č. Budějovice



DODATEK Č.1

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č.116/1990Sb.

Smluvní strany:

1. **Statutární město České Budějovice**, se sídlem nám . Přemysla Otakara II. č. 1,2, 370 92, IČ 00244732, zastoupené **SPRÁVA DOMŮ s.r.o.** se sídlem Čečova 44, 370 22 České Budějovice, IČ 25157337, zastoupená jednatelem společnosti **LADISLAVEM VOLFEM**, zapsána v obchodním rejstříku vedeným krajským soudem v Č.Budějovicích oddíl C, vložka 6692, dále jen pronajímatel na straně jedné,

a

2. firma : **STABILITY s.r.o.**
se sídlem : **Libnič č.p. 1, 373 71 Rudolfov**
bankovní spojení: číslo účtu:
IČ: **260 45 087 DIČ:CZ26045087**
zastoupena : **Jaroslav Hruška**
tel. spojení : **723 114 888**

emial:

dále jen nájemce na straně druhé:

Smluvní strany uzavřeli dne 31.1.2010 nájemní smlouvu na pronájem nebytových prostor. Níže uvedeného dne se smluvní strany dohodly na tomto dodatku smlouvy, který po provedené změně zní takto:

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku tento:

DODATEK NÁJEMNÍ SMLOUVY O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti uvedené v čl. II.této smlouvy. **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.

II.

Předmět a účel pronájmu

Předmětem pronájmu je nebytový prostor nacházející se v **II. NP – č.dveří 32 na adrese Jirsíkova 2, č.parcely 243, k.ú. Č.Budějovice 1, o celkové výměře 16,74m²** . Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce svým podpisem protokolu o převzetí stvrzuje, že nebytové prostory převzal v řádném stavu a tyto jsou způsobilé smluvnímu užívání.

Pronajatý prostor je nájemce oprávněn užívat za účelem **provozování kanceláře** .

Pronajímatel pronajímá nebytové prostory uvedené v čl. 2.1. na základě usnesení Rady města České Budějovice č.1463/2009 ze dne 18.11.2009.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou**, která počne běžet dnem podepsání smlouvy smluvními stranami a předáním předmětu pronájmu nájemci (tj. dnem podepsání protokolu o převzetí nebytových prostor do užívání).
 - 3.2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jakékoliv smluvní strany a to i bez udání důvodu, za podmínek stanovených touto smlouvou. Výpovědní lhůta je **jednoměsíční** a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
 - 3.3. V případě hrubého porušení smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční 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:
 - neplacení nájemného a záloh na poskytované služby ve stanovených lhůtách a stanovené výši;
 - 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 upozorněn,
 - 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
 - b) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:
 - pokud předmět nájmu se 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%,
 - v případě neuhrazení dvou a více nájmů
- K odstoupení od smlouvy musí dojít doporučeným dopisem a je považováno za doručené jeho převzetím druhým účastníkem, v případě uložení na poště uplynutím úložní lhůty a v případě nedoručitelnosti pátým dnem po odeslání doručeného dopisu na adresu druhého účastníka uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu oznámenou jím 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.
- 3.5. V případě, že nájemce nevyklidí nebytový prostor po skončení nájemního poměru výpovědí (popřípadě odstoupením od smlouvy) a to ani do jednoho měsíce ode dne jeho skončení, dohodli se smluvní strany, že pronajímatel je oprávněn nebytový prostor otevřít na náklad nájemce a to za účasti jakékoliv nezúčastněné osoby a zajistit jeho vyklizení od movitých věcí ve vlastnictví nájemce. S tímto postupem obě smluvní strany bezvýhradně souhlasí a berou jej na vědomí. Veškeré náklady s tím spojené je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

IV.

Výše nájemného a způsob placení

- 4.1. Roční výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **31560,- Kč (slovy třicetjedentisícpětsetšedesát korun českých)**. Měsíční nájemné pak činí částku **2630,- Kč (slovy dvatisícešestsetřicet korun českých)**.
- 4.2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit předem v pravidelných měsíčních splátkách společně se zálohami za služby vždy do **5-tého dne** kalendářního měsíce, za které se nájemné hradí.
- 4.3. Nájemce bude uhrazovat nájemné a zálohy za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený Komerční bankou a.s. pobočka České Budějovice, č. účtu **5500231/0100, pod variabilním symbolem 5560023021 spec.symbol 0003111001**.
- 4.4. V nájemném není zahrnuta výše úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor, které bude poskytovat nájemci pronajímatel.
- 4.5. Od počátku nájmu poskytne pronajímatel nájemci tyto služby jejichž měsíční výše se stanoví takto:
- | | |
|---|----------------|
| a) dodávka vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) | 150,- Kč/měsíc |
| b) dodávka el. energie | 400,- Kč/měsíc |
| c) dodávka tepla | 300,- Kč/měsíc |
| d) odpad | 50,- Kč/měsíc |

Celková měsíční výše nájemné společně se zálohami za služby bude činit částku 3530,-Kč.

- 4.6. Pro případ prodloužení se zaplacením nájemného a úhrad za poskytované služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodloužení a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 4.7. Po vyúčtování služeb poskytovaných pronajímatelem jednotlivými dodavateli (po skončení kalendářního roku), provede pronajímatel roční zúčtování služeb. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohy za služby v případě, že dojde ke zvýšení cen dodavateli těchto služeb. Oznámení o zvýšení (snížení) záloh za služby zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů před splatností zvýšené zálohy za služby.
- 4.8. Jednotlivé služby poskytnuté pronajímatelem dle čl. 4.6. budou rozúčtovány níže uvedeným způsobem:
- vodné a stočné – celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného vodoměru
 - dodávka el. energie - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle podružného elektroměru
 - dodávka el. energie ve spol.prostorách - celkové náklady na tuto službu budou rozděleny poměrově podle počtu osob užívajících nebytový prostor k celkovému počtu osob užívajících předmětnou nemovitost
 - dodávka tepla –plynu dle podružného plynoměru v předmětné nemovitosti
- 4.9. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb (výpočtu jeho podílu) byl nájemce seznámen při podpisu smlouvy a souhlasí s ním.
- 4.10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace v závislosti na změnách oficiálních statistických údajů o vývoji 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 běžného roku, za předpokladu, že pronajímatel oznámí písemně změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.6. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nebo odpočtem 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 1.1.2011

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 ceny za služeb, připadající na 1 kalendářní měsíc.

4.12. ~~Nájemce poskytne nejpozději do 30.6.2010 na účet pronajímatele kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného tj. částku 20.000, Kč, variabilní symbol 32462, účet pronajímatele – č. účtu 51-9118270277/0100.~~ *Kauce je složena na účet má sta.*

4.13. Pronajímatel je oprávněn použít poskytnuté kauci k úhradě jakýchkoliv dlužných částek a škod způsobených nájemcem (jakož i třetími subjekty) na předmětu nájmu (jakož i společných částech domu, kde je nájem poskytován) a to v případě, že nájemce na základě výzvy pronajímatele tuto dlužnou částku či škodu neuhradí nebo (neodstraní) do třech dnů ode dne obdržení písemné výzvy pronajímatele, s čímž nájemce souhlasí. Dohodou smluvních stran není kauce po celou dobu pronájmu úročena. Nájemce je povinen neprodleně po použití části (popřípadě celé) kauci tuto doplatit na stanovenou částku, nejpozději však do patnácti dnů po tom, co byl pronajímatelem vyzván.

4.14. Kauce je vratná po skončení nájmu a předání předmětu nájmu na základě předávacího protokolu pronajímateli. Nespotřebovaná část kauci (popřípadě celá kauce) bude nájemci vrácena do dvou týdnů po ukončení nájemního poměru a sepsání a podepsání předávacího protokolu oběma smluvními stranami.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni vzniku nájemního poměru ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Převzetí nebytových prostor, včetně jeho stavu, stavu elektroměru, 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 jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor.
- 5.3. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku služeb poskytovaných s užíváním nebytových prostor, ke kterým se zavázal touto smlouvou; této povinnosti se zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 5.4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn 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.
- 5.5. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
 - 5.6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách stavební úpravy ani jinou změnu nebytových prostor nebo jejich vybavení, a to ani na svůj náklad. V případě, že pronajímatel odsouhlasí stavení 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 stavoví.
 - 5.7. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nebytové prostory nachází.
 - 5.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách nebo v objektu způsobil on sám nebo osoby, které do nebytových prostor či objektu 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.
 - 5.9. Nájemce se zavazuje vlastním nákladem provádět a zabezpečovat úklid a čistotu prostor bezprostředně přináležící k nebytovému prostoru. V případě porušení této povinnosti odpovídá za škodu, která by vznikla pronajímateli nesplněním této povinnosti.
 - 5.10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu.
 - 5.11. 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.
 - 5.12. 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 nezbytném pro provedení těchto oprav a údržovacích prací.
 - 5.13. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni zabezpečit dodržování Domovního řádu pro bytové a nebytové objekty a zařízení v majetku města České Budějovice, účinného od 1.7.1995.
 - 5.14. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
 - 5.15. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem pojištění movitých věcí a zařízení nacházejících se v nebytových prostorách.
 - 5.16. Pronajímatel zajistí na svůj náklad pojištění předmětu pronájmu. V případě vzniku pojistné události je povinen pronajímatel pojistné plnění použít k odstranění vzniklé škody a k obnově předmětu pronájmu, bude-li to účelné.
 - 5.17. V případě, že nájemce (zaměstnanci nájemce nebo třetí osoby, které se budou v pronajatých prostorách zdržovat s vědomím a souhlasem nájemce) způsobí pronajímateli v pronajatých prostorách jakoukoliv škodu je nájemce povinen tuto škodu na své náklady neprodleně odstranit. Neučiní-li tak ve lhůtě čtrnácti dnů ode dne způsobení škody může tak odstranit vzniklou škodu pronajímatel na vrub účtu

- nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění škody pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem.
- 5.18. V posledním dnu nájmu je nájemce povinen pronajímateli odevzdat nebytové prostory vyklizené (od movitých věcí vlastnicky patřících nájemci) a v řádném stavu, s přihlédnutím k jejich obvyklému opotřebení. O předání nebytových prostor sepíše 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.
- 5.19. 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 nebytového 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.
- 5.20. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem přiměřeným způsobem na dohodnutém místě označit předmět nájmu svou názvem své obchodní firmy, eventuelně dalšími údaji.
- 5.21. 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. Nedojde-li ke smírnému řešení sporu dohodly se smluvní strany, že věcně a místně příslušným soudem v prvním stupni bude Okresní soud v Českých Budějovicích.
- 6.2. V případě, že nájemce přes písemnou výstrahu opakovaně porušuje jakoukoliv povinnost vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn mu vyúčtovat smluvní pokutu ve výši poloviny měsíčního nájmu, a to za každé takovéto porušení smluvní povinnosti. Ujednání o smluvním úroku není tímto ustanovením dotčeno.

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 užívání.**
- 7.2. Není-li touto smlouvou nebo obecně závazným právním předpisem stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 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 31.1.2010

Za pronajímatele:

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ředitelství společnosti
Čečova 44
170 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337
č. 9

Statutární město České Budějovice
zastoupené SPRÁVOU DOMŮ s.r.o.
jednající Ladislavem Volfem
jednatel firmy

Za nájemce :

STABILITY s.r.o.
Libnič 81, 373 71 Rudolfov
tel.: 723 114 888
pobočka: Jirsíkova 2
370 01 - Č. Budějovice

