

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Městys Líteň, IČ 00233501  
se sídlem: Náměstí 71, Líteň  
jednající starosta městyse : p. Karel Kliment

(dále jako „Pronajímatel“)  
- na straně jedné -

a

Atelier Svatopluk o.p.s., IČ: 24229610  
se sídlem: Náměstí 71, Líteň  
jednající ředitel společnosti : p. Jan Havelka

(dále jako „Nájemce“)  
- na straně druhé -

uzavírají tímto dle zákona č. 116/1990 Sb.,  
o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto  
**Smlouvu o nájmu nebytových prostor:**

## I. Předmět nájmu

I.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem:

- budovy čp.402 nacházející se v části obce Líteň na pozemku parc.č. 26 v katastrálním území Líteň, obec Líteň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „Budova“).
- budovy čp.403 nacházející se v části obce Líteň na pozemku parc.č. 27/3 v katastrálním území Líteň, obec Líteň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „Budova“).
- stavbě bez čp/če – občanská vybavenost nacházející se v části obce Líteň na pozemku parc.č. 25 v katastrálním území Líteň, obec Líteň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „Budova“).
- stavbě bez čp/če - garáž nacházející se v části obce Líteň na pozemku parc.č. 27/2 v katastrálním území Líteň, obec Líteň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „Budova“).

- pozemku parc.č. 25 o výměře 571 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemku parc.č. 26 o výměře 978 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemku parc.č. 27/1 o výměře 8 909 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
  - pozemku parc.č. 27/2 o výměře 15 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
  - pozemku parc.č. 27/3 o výměře 927 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- v katastrálním území Liteň, obec Liteň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun (dále jen „**Pozemek**“).

1.2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory a pozemky dle snímku katastrální mapy přesně vymezující předmět nájmu, která tvoří **přílohu č. 1** - nedílnou součást této smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

## II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou Předmět nájmu Nájemci a Nájemce si Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou najímá, a to za účelem provozování veřejně prospěšných služeb. Smluvní strany se dohodly, že je nájemce oprávněn předmět nájmu dále pronajímat třetím osobám za úplaty. Získané prostředky budou použity pro rozvoj, provoz, správu a údržbu předmětu nájmu a společnosti Ateliér Svatopluk o.p.s. Výpis z živnostenského rejstříku a rejstříku obecně prospěšných společností Nájemce tvoří **přílohu č. 2** - nedílnou součást této smlouvy.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 2.1. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

2.3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, shledává jej ve stavu řádně způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu uvedenému v čl. 2.1. této smlouvy a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá.

## III. Doba nájmu a skončení nájmu

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to ode dne 1.1.2013.

3.2. Nájem končí:

- a) zánikem Předmětu nájmu,
- b) uplynutím výpovědní lhůty, vypoví-li jakákoli strana tuto smlouvu dle čl. 3.3. této smlouvy,
- c) dnem doručení písemného odstoupení Pronajímatele dle čl. 3.4. této smlouvy,
- d) dnem účinnosti písemné dohody smluvních stran o ukončení nájemního vztahu,
- e) nastanou-li skutečnosti uvedené v ust. § 14 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

3.3. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta činí jeden rok a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit v případě, že

- a) Nájemce užije Předmět nájmu k jiným účelům než uvedeným v čl. 2.1. této smlouvy,
- b) Nájemce bude v prodlení se zaplacením nájemného (*o více než jeden měsíc?*)
- c) Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z čl. 8.1. této smlouvy.

Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného odstoupení Pronajímatele Nájemci.

3.5. V případě skončení nájmu, pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran, je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným změnám na Předmětu nájmu, provedeným v souladu s touto smlouvou.

#### IV.

#### Nájemné a úplata za služby

4.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu dle této smlouvy bylo stanoveno dohodou smluvních stran s ohledem na účel nájmu v celkové výši 1,- Kč (slovy jedna koruna česká) ročně.

4.2. V nájemném není zahrnuta úplata za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

4.3. Nájemné dle čl. 4.1. této smlouvy je splatné vždy předem do desátého dne kalendářního měsíce, roku, za který nájemné náleží, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury – vystavené Pronajímatelem.

4.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce si zajistí sám provoz pevných telefonních linek a odvoz odpadu na základě jím uzavřených smluv s dodavateli těchto služeb a sám si bude po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady spojené s jejich poskytováním a zajištěním.

4.5. Nájemce si zajistí sám dodávky elektrické energie, vody, a tepla, kdy tyto služby bude na základě jím uzavřených smluv s dodavateli těchto služeb a sám si bude po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady spojené s jejich poskytováním a zajištěním.

#### V.

#### Práva a povinnosti Pronajímatele

5.1. Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit Nájemci řádný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, zejména je povinen umožnit Nájemci nerušeně Předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat, užívání Předmětu nájmu Nájemcem strpět a v tomto užívání jej nerušit.

5.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, zjištění stavu podružných měřidel médií, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. V případě mimořádné události (havárie, požár apod.) a nutnosti vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn za účelem likvidace mimořádné události vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozí dohody s Nájemcem, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění Předmětu nájmu (např. vylomením zámků).

## VI. Práva a povinnosti Nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v čl. 2.1. této smlouvy.
- 6.2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajišťovat na své náklady úklid a pořádek. Nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklé udržování Předmětu nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, včetně provádění nezbytných oprav na Předmětu nájmu v rámci svých finančních možností.
- 6.3. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení.
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v/na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které je nutno provést, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností Pronajímateli vznikla.
- 6.5. Nájemce je oprávněn provádět na Předmětu nájmu technická zhodnocení (investice) projednaná s Pronajímatelem a tato technická zhodnocení odepisovat.

## VII. Bezpečnost a ochrana zdraví, požární ochrana

- 7.1. Nájemce se zavazuje při výkonu svého práva nájmu dle této smlouvy dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a případně jiné obecně závazné právní předpisy a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jeho zaměstnanci. Nájemce se zavazuje dodržovat i odůvodněná opatření Pronajímatele, učiněná na základě obecně závazných právních předpisů vztahujících se k povinnostem Nájemce dle této smlouvy.
- 7.2. Stávající přípojky a rozvody elektřiny v Předmětu nájmu může Nájemce zatěžovat jen v takovém rozsahu, aby nedošlo k jejich přetížení. Vyšší potřeby může Nájemce uspokojit jen rozšířením stávajících kapacit těchto rozvodů, provedeným oprávněnými osobami na základě příslušných úředních a jiných souhlasů, a to vlastním nákladem a po udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 7.3. Nájemce je povinen na své náklady plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, jakož i prováděcích a navazujících obecně závazných právních předpisů.

## VIII. Stavební a jiné úpravy

- 8.1. Stavební úpravy na Předmětu nájmu může Nájemce provádět jen s výslovným předchozím souhlasem Pronajímatele.
- 8.3. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn po předchozí dohodě s Pronajímatelem umístit bezplatně na Předmětu nájmu a na vstupních dveřích do Předmětu nájmu (vždy pouze na místa určená Pronajímatelem) přiměřené informační označení o své firmě, provozu,

nebo označení o firmě a provozu ostatních nájemníků. Nájemce je v této souvislosti povinen respektovat obecně závazné právní předpisy.

## IX. Pojištění

9.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody vzniklé poškozením Budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na Předmětu nájmu, zejména za škody na věcech či zařízeních nacházejících se na Předmětu nájmu, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. *(Některé události by pak přešly na obec?)*

## X. Doručování

10.1. Doručování veškerých písemností dle této smlouvy se provádí buď osobně (i prostřednictvím kurýra) nebo formou doporučených listovních zásilek odeslaných na poslední známou kontaktní adresu druhé smluvní strany. Je-li písemnost doručována osobně, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít. Je-li písemnost doručována prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb jako doporučená listovní zásilka, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít, nejpozději se však považuje za doručenu desátým dnem následujícím po jejím předání poskytovateli poštovních služeb, je-li adresována na poslední známou kontaktní adresu smluvní strany, které je doporučená listovní zásilka určena.

Kontaktní adresa Pronajímatele: **Městys Liteň**, IČ 00233501, se sídlem: Náměstí 71, Liteň

Kontaktní adresa Nájemce: **Atelier Svatopluk o.p.s.**, IČ: 24229610, se sídlem: Náměstí 71, Liteň

10.2. Smluvní strany se zavazují oznamovat vždy nejpozději do deseti dnů druhé smluvní straně změnu své kontaktní adresy. V případě, že kterákoliv smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně změnu své kontaktní adresy dle předchozí věty tohoto ustanovení, považuje se listovní zásilka za doručenu, bude-li zachován postup dle čl. 10.1. této smlouvy.

## XI. Závěrečná ustanovení

11.1. V případě změny vlastníka Předmětu nájmu přechází veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nového vlastníka.

11.2. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran vyplývajících z této smlouvy se řídí zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor a případně dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

11.3. Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku kterých by mohla být posuzována jako neplatná, bude toto ustanovení považováno za samostatné a smlouva posuzována jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala. Účastníci této smlouvy se zavazují v takovém případě dotčená ustanovení nahradit právně relevantními tak, aby byl zachován smysl a účel této smlouvy.

11.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

11.5. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou smluvních stran.

11.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každá ze stran obdrží po jednom z nich.

Obě smluvní strany, Pronajímatel i Nájemce, tímto shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor řádně přečetly, uvážily, rozumí zcela jejímu obsahu a veškerým závazkům ze smlouvy vyplývajícím a uzavírají ji na základě své pravé vůle. Zároveň obě smluvní strany prohlašují, že nezamlčely žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na uzavření této smlouvy nebo by mohla výrazně ovlivnit závazky z této smlouvy pro tu kterou smluvní stranu vyplývající, a současně jim ani není známa jakákoli skutečnost, která by mohla vést k neplatnosti či neúčinnosti této smlouvy.

V Litni dne : 1.1.2013

Pronajímatel:

Nájemce:

[Redacted signature area]