

SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů mezi těmito smluvními stranami

Pronajímatel: **Městská knihovna Valašské Meziříčí, příspěvková organizace**
se sídlem: Nábřeží 268, 757 01 Valašské Meziříčí
IČO: 64123421
zastoupená: Mgr. Zdeňkou Smahlovou, ředitelkou knihovny

Nájemce: **pobočný spolek Občanská poradna pod křídly**
se sídlem: Zašovská 784, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí
IČO: 03225828
zastoupený: Mgr. Terezou Ševčíkovou, předsedou pobočného spolku
evidovaný: ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl L, vložka
13735

I. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově v budově Valašské Meziříčí, č.p. 268, obč. vyb., která je součástí pozemku p.č. 6 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1024 m², zapsaného na LV 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, pro obec Valašské Meziříčí a katastrální území Valašské Meziříčí - město a to místností specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy a poměrnou část společných prostor specifikovaných v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Nebytové prostory“) **o celkové výměře 47,62 m².**
- 1.2. Nebytové prostory se **pronajímají za účelem poskytování sociální služby**. Po dobu platnosti této smlouvy je nájemce povinen si zajistit veškeré doklady potřebné k této činnosti v těchto nebytových prostorách.
- 1.3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nebytové prostory za účelem specifikovaným v této smlouvě nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 1.4. Nájemce nemá právo v Nebytových prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu uvedeného v této smlouvě.

II.

Doba nájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1. 9. 2019** na dobu neurčitou. Výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce, přičemž začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne třetího kalendářního měsíce. Tímto není dotčeno ustanovení bodu 2.2 této smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže:
 - Nebytové prostory jsou užívány v rozporu s účelem uvedeným v této smlouvě, nebo
 - nájemce přenechal užívání Nebytové prostory jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
 - nájemce nezaplatil včas nájem nebo zálohové platby dle podmínek uvedených v této smlouvě.

V případě výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem den následující po doručení výpovědi a pronajímatel je povinen Nebytové prostory vyklidit do 5 dnů od doručení výpovědi, pokud nájemce neurčí delší dobu.
- 2.3. Smluvní strany jsou oprávněny ukončit nájem dohodou.

III.

Nájemné a služby

- 3.1. Nájemné za Nebytové prostory je stanoveno dohodou ve výši **14.040,- Kč ročně**. Sazba za m² a rok činí 295,- Kč.
- 3.2. V době uzavření smlouvy je nájem Nebytových prostor osvobozeným plněním od daně z přidané hodnoty dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že se nájem Nebytových prostor stane zdanitelným plněním, bude zvýšen o příslušnou daň z přidané hodnoty.
- 3.3. Platné nájemné bude ročně valorizováno o míru inflace (dále jen „valorizované nájemné“), vedené a potvrzené Českým statistickým úřadem.
- 3.4. Pronajímatel předloží nájemci písemně oznámení o valorizaci nájemného v průběhu měsíce března na vědomí. Valorizované nájemné, předložené pronajímatelem nájemci na vědomí, bude platné následujících 12 měsíců, tj. od prvního dne měsíce dubna do 31. dne měsíce března následujícího roku včetně.
- 3.5. Doručení oznámení o valorizaci nájemného nebo o změně výše záloh na služby se řídí dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.6. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli také cenu služeb spojených s užíváním Nebytových prostor a to formou měsíčních záloh. Službami spojenými s užíváním Nebytových prostor se rozumí zejména dodávka tepla, vodné a stočné a srážková voda, elektrické energie, odvoz odpadu. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel podle skutečné výše nákladů vždy nejpozději do 4. měsíce po uplynutí zúčtovacího období, přičemž tyto náklady s výjimkou dodávky tepla budou rozúčtovány nájemci alikvotním podílem dle m² pronajatých ploch, kdy m² pronajatých ploch se v tomto případě rozumí součet výměr ploch pronajatých nebytových a společných prostor. Náklady na teplo se rozúčtují dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění. Nedoplatky z ročního vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit ve lhůtě uvedené ve vyúčtování stejně tak jako je pronajímatel povinen vrátit případné přeplatky.

3.7. V nájemném není zahrnuta cena za tyto níže uvedené služby, které hradí nájemce na účet pronajímatele formou zálohových plateb ve výši **23.160,- Kč ročně**, a to:

- teplo	6.480,- Kč / rok
- elektřina	12.840,- Kč / rok
- vodné a stočné a srážková voda ...	2.640,- Kč / rok
- <u>odvoz odpadu</u>	<u>1.200,- Kč / rok</u>

celkem 23.160,- Kč / rok

Zálohové platby vyúčtuje pronajímatel nájemci jednou za rok.

3.8. Úklid Nebytových prostor včetně podílu na úklidu společných prostor si zajistí a uhradí nájemce sám na své náklady.

IV.

Platební podmínky

4.1. Nájemné bude placeno na účet pronajímatele u Komerční banky ve Valašském Meziříčí, bankovní spojení č.ú. 840510297/0100, variabilní symbol **03225828**, v měsíčních splátkách ve výši **1.170,- Kč** a to vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce.

4.2. Nájemce hradí pronajímateli nájemné dle Splátkového kalendáře rozpisu nájemného, který je vystaven na účetní období 9/2019 až 12/2019.

Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 20. 1. následujícího roku Splátkový kalendář na další účetní období.

4.3. Zálohové platby na služby budou placeny na účet pronajímatele u Komerční banky ve Valašském Meziříčí, bankovní spojení č.ú. 840510297/0100, variabilní symbol **03225828**, v měsíčních splátkách ve výši **1.930,- Kč** a to vždy nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

4.4. Nájemce hradí pronajímateli zálohové platby na služby dle Platebního kalendáře, který je vystaven na účetní období 9/2019 až 12/2019.

Pronajímatel se zavazuje prokazatelně předat nájemci vždy nejpozději do 20. 1. následujícího roku Platební kalendář záloh na další účetní období.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh za služby s nájmem spojených a to v souvislosti se změnou ceny dodavatelů energií, změnou sazby DPH, vyúčtováním služeb, apod. Změna je účinná od následujícího měsíce po doručení nového Platebního kalendáře.

V.

Práva a povinnosti stran

5.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání Nebytových prostor v souladu s touto smlouvou.

5.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Nebytových prostor a přebírá je, tak jak se ke dni podpisu této smlouvy nacházejí.

- 5.3. Pronajímatel si vyhrazuje právo prohlídky Nebytových prostor za účasti nájemce nebo jeho zástupce, stejně tak si nájemce vyhrazuje právo vstoupit do Nebytových prostor nájemce bez jeho účasti v případě havárie, živelné pohromy apod. O tomto vstupu musí neprodleně informovat nájemce.
- 5.4. Nájemce hradí ze svého veškeré úpravy účelové povahy (po předchozím souhlasu pronajímatele) a drobné opravy, jakož i běžnou údržbu Nebytových prostor (tj. zejména malování a tapetování místností včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy Nebytových prostor, zasklívání oken). Nájemce nesmí bez vědomí pronajímatele opravovat či měnit zámky ve dveřích.
- 5.5. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli případnou nutnost oprav většího rozsahu. Případné stavební úpravy je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.6. Nájemce je povinen zabezpečit si v plném rozsahu na své náklady BOZP a hygienu práce. Nájemce je dále povinen dodržovat pokyny pronajímatele, týkající se uzamykání a ostrahy budovy.
- 5.7. V případě havárie, anebo nutnosti provést neprodleně nutné práce k zabránění škod, může provést tyto práce v nezbytném rozsahu nájemce na náklady pronajímatele. Nájemce je v tomto případě povinen tyto případy okamžitě nahlásit pronajímateli a zároveň s pronajímatelem dohodnout způsob odstranění závady. Závady způsobené nájemcem uhradí nájemce sám na své náklady.
- 5.8. V případě jakýchkoliv škod způsobených v rámci Nebytových prostor, např. v důsledku ohně, poškození při vloupání apod. je nájemce povinen toto neprodleně hlásit pronajímateli.
- 5.9. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli Nebytové prostory ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
- 5.10. Za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se Nebytových prostorách odpovídá nájemce. Nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v těchto prostorách, i za škodu, která vznikla působením věcí v tomto prostoru se nacházejících.
- 5.11. Nájemce se zavazuje, že zproští pronajímatele odpovědnosti podle bodu 5.10. této smlouvy, pokud by proti němu byla uplatněna, resp. že pronajímateli poskytne náhradu toho, co by popřípadě z důvodů odpovědnosti podle bodu 5.10. této smlouvy byl povinen plnit.
- 5.12. Ustanovením bodu 5.10. této smlouvy není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce. Není jimi dotčena ani odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou jeho zaviněním.
- 5.13. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézají Nebytové prostory, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- 5.14. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Nebytových prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Nebytové prostory skutečně odevzdá.

.

VI.
Závěrečná ustanovení

- 6.1. Veškeré změny této smlouvy musí být provedeny formou číslovaných dodatků uzavřených v listinné podobě v písemné formě podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 6.2. Nájemce souhlasí se zveřejněním (včetně zpracování) této smlouvy a všech údajů uvedených v této smlouvě a jejích případných přílohách na webových stránkách pronajímatele, v informačních a organizačních systémech pronajímatele, v registru smluv a dalších systémech/registrech dle platných právních předpisů.
- 6.3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po dvou stejnopisech.
- 6.4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, odpovídá jejich svobodné vůli, smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Valašském Meziříčí dne 23.8.2019

Příloha 1 - Podklady pro stanovení záloh na služby

Mgr. Zdeňka Smahlová
ředitelka knihovny

Mgr. Tereza Ševčíková
předseda pobočného spolku