

**Smlouva o nájmu nebytových prostor dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského  
zákoníku, uzavřená mezi těmito smluvními stranami**

Pronajímatel:

**statutární město Ostrava - městský obvod Hrabová**

Bažanova 174/4, 720 00 Ostrava – Hrabová

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451, plátce DPH

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: 19-1644935359/0800

Zastoupen: Igorem Trávníčkem, starostou městského obvodu


a

Nájemce:

**Knihovna města Ostravy, příspěvková organizace**

Ul. 28. Října 289/2, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

IČ: 00097586

Bankovní spojení: Komerční banka, číslo účtu 

Zastoupena: Mgr. Miroslavou Sabelovou, ředitelkou

Nájemce v budově uvedené v článku 1 této smlouvy užívá bez přerušení nájmu nebytové prostory za účelem provozování knihovny, a to na základě již dříve uzavřené Nájemní smlouvy ze dne 18.12.20014, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 18.4.2017 a Dodatku č. 2 ze dne 17.7.2017. Smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu nahradí, bez přerušení nájmu, touto smlouvou novou:

**Článek 1**

**Předmět a účel nájmu**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č. p. 664, Paskovská 31, umístěné na pozemku parc. č. 773/7 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Hrabová, jak je zapsáno na LV č. 1655, vedeném u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava.
- 1.2 Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře 140,4 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. NP objektu uvedeném v bodu 1. 1. tohoto článku. Současně s pronajatými nebytovými prostory je nájemce oprávněn užívat i WC a společné prostory objektu (vstupní chodbu, kuchyňku).
- 1.3 Pronajaté nebytové prostory jsou nájemcem využívány k činnosti dle předmětu podnikání, to je za účelem provozování knihovny.
- 1.4 Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nemovitosti a pronajímané nebytové prostory jsou pro něj vhodné, neboť nedošlo k přerušení nájmu a nájemce tyto prostory užíval již dříve na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem nemovitosti.

## Článek 2 Doba nájmu

2.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne **1.4. 2019**. K datu účinnosti této smlouvy současně zaniká platnost nájemní smlouvy uzavřené dne 18.12.20014, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 18.4.2017 a Dodatku č. 2 ze dne 17.7.2017.

## Článek 3 Cena nájmu a služeb

3.1 Nájemné za užívání nebytových prostor bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 105,48 Kč/m<sup>2</sup> tj. 14.809,40 Kč/rok. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty v souladu s §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3.2 Nájemné popsané v bodu 3.1 smlouvy bude nájemcem pronajímateli hrazeno čtvrtletně v částce **3.702,35 Kč** bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a to vždy k 5. dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí pod VS 2132.

3.3 Mimo nájemné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli také zálohové platby na:

p.č.	Druh dodávky	Roční záloha v Kč	Čtvrtletní záloha v Kč
1.	Vodné a stočné	1.683	420,75
2.	Elektrická energie	11.656	2.914
3.	Teplo	72.369	18.092,25
	<b>Celkem</b>	<b>85.708,-</b>	<b>21.427,-</b>

Datum splatnosti záloh je stanoveno společně s nájemným na 5. den druhého měsíce kalendářního čtvrtletí. Do 30 dnů po ročním vyúčtování dodávek bude pronajímatelem provedeno vyúčtování.

3.4 Pronajímatel je oprávněn upravit sjednanou výši zálohových plateb na služby spojené s předmětem nájmu v souvislosti s úpravou cen od přímých dodavatelů médií a navýšením vstupních nákladů těchto služeb. Úprava výše zálohových plateb na služby bude řešena po dohodě smluvních stran samostatným dodatkem této nájemní smlouvy.

3.5 Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné podle indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O této skutečnosti bude nájemce zpraven písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do 31. 3. kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Při nedodržení tohoto termínu ztrácí pronajímatel pro daný rok na zvýšení nájmu nárok a může tak učinit opět až v roce následujícím. Nová výše nájmného bude platná vždy od 1. 4. kalendářního roku.

## **Článek 4**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nebytových prostor (viz. bod 1.3).
- 4.2 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do nebytových prostor bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhlý vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost vyžadující okamžitý zásah. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit a to ihned po takovémto vstupu do nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 4.3 Pronajímatel má kdykoliv v budoucnu právo upravovat budovu. Pokud by však takovými úpravami budovy mělo dojít k omezení, zamezení nebo ztížení přístupu nájemce nebo jeho zákazníků k pronajatým prostorům, případně omezení účelu užívání prostor ze strany nájemce, pak je pronajímatel povinen termín takovéto omezující úpravy předem dohodnout s nájemcem. Nedojde-li nakonec k dohodě, má nájemce právo, buď požadovat slevu na nájemném, nebo odstoupit od této smlouvy, aniž by pronajímateli platil jakékoliv odstupné.
- 4.4 Po celou dobu nájmu je pronajímatel povinen svým nákladem udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém sjednanému účelu nájmu, aniž by tím byly dotčeny povinnosti nájemce uvedené v odstavci 5.3 této smlouvy. Pronajímatel bude zejména opravovat a udržovat: rozvodné systémy budovy, společné prostory budovy, konstrukční prvky budovy, jak vnější, tak vnitřní, střechu, zpevněné plochy.

## **Článek 5**

### **Práva a povinnosti nájemce**

- 5.1 Nájemce se zavazuje zacházet s pronajatými prostory tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele a k jejich opotřebení nad míru obvyklou.
- 5.2 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. K jinému účelu užívání nájemce není oprávněn pronajaté prostory užívat, leda by s tím pronajímatel předem písemně souhlasil. V případě, že tak nájemce učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit.
- 5.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést.

## **Článek 6**

### **Ukončení nájemní smlouvy**

- 6.1 Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran ke sjednanému dni nebo výpovědí jedné ze smluvních stran bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.  
Je-li výpovědním důvodem ze strany pronajímatele skutečnost, že nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor, pak činí výpovědní lhůta jeden měsíc, přičemž počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci.

6.2 Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány, se zohledněním běžného opotřebení za celou dobu nájmu. V případě, že nájemce nevyklidí nebytové prostory ve lhůtě stanovené odstavcem 6.1, je pronajímatel oprávněn vyklidit prostory na náklady a nebezpečí nájemce.

## **Článek 7**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

7.1 Veškeré změny a doplňky této nájemní smlouvy lze pořizovat pouze formou oboustranně dohodnutých, číslovaných dodatků učiněných v písemné formě. V ostatních náležitostech touto smlouvou neupravených se smluvní strany řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

7.2 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po dvou vyhotoveních.

7.3 Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých informací a souhlasných prohlášení obou smluvních stran, dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, jasně, srozumitelně, nikoli v tísní a za podmínek zjevně nevýhodných pro kteroukoli ze smluvních stran, což stvrzují svými podpisy.

**Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:**

O záměru městského obvodu pronajmout předmět této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Hrabová dne 6.6.2018 svým usnesením č. 94/2173.).

Oznámení o záměru městského obvodu pronajmout předmět této smlouvy bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městského obvodu Hrabová od 8.6.2018 do 25.6.2018.

O uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Hrabová dne 13.3.2019 usnesením č. 8/212.).

V Ostravě – Hrabové dne 29.3.2019

.....  
Pronajm

