

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

My Kokonín z. s., Dělnická 4970, 468 01 Jablonec nad Nisou
zastoupená členem výboru – Jaroslav Novák
IČ: 08169560
Bankovní spojení: 1644171002/5500
jako **pronajímatel** (dále jen „pronajímatel“), pronajímatel není plátcem DPH

a

Městská knihovna Jablonec nad Nisou, příspěvková organizace

Dolní náměstí 1, 466 01 Jablonec nad Nisou
zastoupená Mgr. Zbyněk Duda
IČ: 64668428
jako **podnájemce** (dále jen „podnájemce“), podnájemce není plátcem DPH

Článek 1 - Předmět, doba a účel podnájmu

1. Pronajímatel je provozovatelem objektu č.p. 327 na st.p.č. 337 – (Kulturní dům v Kokoníně) k.ú. Kokonín, ul. Dělnická č.p. 327 (dále ve smlouvě i jako „objekt“). Pronajímatel má k objektu řádná užívací práva s oprávněním uzavírat smlouvy o nájmu nebytových prostor v objektu se nacházejících.
2. Pronajímatel přenechává podnájemci do užívání na dobu neurčitou s účinností od 01. 11. 2019 nebytové prostory o výměře 66 m² v 1. patře objektu čp. 327 (Kulturní dům v Kokoníně) v k. ú. Kokonín za účelem provozování knihovnických služeb.
3. Podnájemce se zavazuje uvedené prostory využívat k provozování v rámci své činnosti. V případě užívání nebytových prostor k jinému než dohodnutému účelu je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
4. Podnájemce má právo užívat i společné prostory objektu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

Článek 2 - Nájemné a úhrady spojené s užíváním

1. Podnájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět podnájmu a služby spojené s podnájemem částku ve výši **55 273,- Kč ročně** (slovy: padesátpěttisícdvěstěsedmdesáttřikorunyčeské).
2. Nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k velikosti vyměřené podlahové plochy a účelu užívání takto:
Místnosti 1. patro – 66 m², roční nájem celkem: 1,- Kč
3. Úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu se podnájemce zavazuje hradit měsíčně v této výši:

Elektrická energie - paušál	780,- Kč
Teplo - plyn - paušál	2 795,- Kč
Vodné – stočné - paušál	341,- Kč
Ostatní služby (odpady, úklid, opravy) - paušál	690,- Kč

Měsíční služby celkem: 4 606,- Kč

4. Obě smluvní strany se dohodly na jednorázové úhradě ročního nájmu vždy do 15. 04. a na měsíčních splátkách za služby ve výši **4 606,- Kč** vždy k 5. dni příslušného měsíce na účet pronajímatele. Platba za služby poskytnuté v listopadu 2019 proběhne po podpisu smlouvy.

5. Pokud bude podnájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním nebytového prostoru (čl. 2 odst. 2. a 3.), je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení. Podnájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).

Článek 3 - Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému způsobu užívání; tím není dotčeno čl. 3, odst. 2 této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je podnájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostorů pronajímatel podnájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu. V případě krajní nouze (požár, únik vody, prokazatelné vniknutí neoprávněné osoby – hrozící bezprostřední škoda na majetku a zdraví) bude moci pronajímatel vstoupit do nebytových prostorů bez předchozího souhlasu podnájemce, kterému tuto skutečnost dodatečně, ale bez zbytečného prodlení oznámí.

2. Podnájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

i. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (bez ohledu na výši nákladů):

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

f) opravy měřičů tepla a teplé vody dále opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f)

ii. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

iii. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání

nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. f) (kupř. plynospotřebičů, apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

3. V případě jakékoli změny dispozice předmětu podnájmu žádané podnájemcem je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení. Tím není dotčena povinnost podnájemce řádně si označit provozovnu v souladu se živnostenským zákonem.
4. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu ani jiného způsobu užívání jiné osobě.
5. Podnájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv třetích osob v objektu.
6. Podnájemce je povinen počínat si tak, aby nedošlo v objektu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Úkoly požární ochrany mající vztah k předmětu nájmu je povinen plnit podnájemce samostatně v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhl. č. 246/2001/Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Pronajímatel bude v objektu provádět revize elektřiny a to včetně předmětu podnájmu (zásuvky, osvětlení atd.).
7. V návaznosti na předchozí ustanovení je podnájemce povinen zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných právních předpisů a písemných pokynů a rovněž dle směrnic vydaných pronajímatelem pro objekt „Kulturní dům Kokonín“ a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů v rozsahu své působnosti dle předmětu a účelu této smlouvy.
8. Podnájemce odpovídá za škodu na majetku a zdraví osob, k níž dojde v příčinné souvislosti s výkonem činností (provozních činností) v pronajatých nebytových prostorech.
9. Nejpozději do 15 dnů po ukončení podnájmu je podnájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (včetně dodatečných změn, které bude provádět se souhlasem pronajímatele).

Článek 5 - Zánik podnájmu

1. Podnájem je možné ukončit písemnou dohodou ke dni, který si takto smluvní strany určí.
2. Podnájem je možné ukončit písemnou výpovědí kteroukoliv ze smluvních stran bez uvedení důvodů. Výpovědní doba činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Podnájem rovněž zanikne v případě
 - a) zániku předmětu podnájmu
 - b) zániku podnájemce.

Článek 6 - Zvláštní ujednání

1. Pojištění vnitřního vybavení pronajatých nebytových prostor zajistí na své náklady podnájemce.

Článek 7 - Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2. Změny podmínek, za nichž byla tato podnájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně formou dodatku k této smlouvě. Veškeré takové dodatky musí být průběžně číslovány v pořadí v jakém byly sjednány.

3. Obě smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden podnájemce.

V Jablonci nad Nisou, dne: 08. 11. 2019

Jaroslav Novák, My Kokonín z. s.

pronajímatel

Mgr. Zbyněk Duda,
Městská knihovna Jablonec n. N., p. o.
podnájemce