**SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi účastníky:

**Chomutovská knihovna, příspěvková organizace**

sídlo: Palackého 4995, Chomutov 430 01

zastupuje: , ředitel

IČ: 00 360 589

bankovní spojení: Komerční banka, a. s. regionální pobočka Chomutov

číslo účtu: 5830441/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Masopust, z.s.**

sídlo/místo podnikání/bydliště: náměstí Dr. Beneše 1919/23, Chomutov 430 01

adresa pro doručování: náměstí Dr. Beneše 1919/23, Chomutov 430 01

IČ: 266 04 205

DIČ: CZ26604205

zastupuje:

tel. kontakt:

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „nájemce“ )

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání nebytové prostory. Nebytový prostor se nachází ve 3.patře budovy č.p. 4995 Palackého ul. v Chomutově, **č. dveří 72 o celkové výměře 32 m2** (dále jen „předmět nájmu“).
2. Nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné.
3. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci ke dni vzniku nájmu.

**II.**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je **užívání jako kancelář** v předmětu nájmu.
2. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.09.2020.

**IV.**

**Nájemné a platby za služby**

1. Nájemné je stanoveno dohodou a **činí 19.200,- Kč/rok z částky 600,- Kč/ m2 za rok, měsíčně 1.600,-Kč, dále pak 30% z celkové částky na poskytované služby, to je 5.760,- Kč za rok, měsíčně pak 480,- Kč.**
2. Nájemné bude hrazeno **čtvrtletně dle pronajímatelem vystavené faktury**, a sice bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, dále ve znění platné vyhlášky č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii a vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele bude účtováno měsíční záloha ve výši 5**00,- Kč** se splatností k 10. každého měsíce. Platby budou prováděny bezhotovostním převodem nebo platbou v pokladně Chomutovské knihovny, příspěvkové organizace. Vyúčtování dle skutečné spotřeby bude prováděno 1x za rok k 28.2. následujícího roku.
4. Výši nájemného a částky za poskytované služby je pronajímatel oprávněn každoročně k datu
1. července jednostranně zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru spotřebitelských cen, publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení částky za služby bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 31. března příslušného roku. V tomto oznámení bude nájemci dána na vědomí výše inflace za předchozí rok a částka, o jakou se nájemné zvyšuje. Nájemce se zavazuje takto zvýšenou částku respektovat a platit dle pokynů uvedených v oznámení.

**V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v souladu s jeho stavebním určením
a s touto smlouvou.
3. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani pokud by tato změna nepůsobila zhoršení poměrů v nemovité věci, nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu.
5. Nájemce provádí běžnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu a hradí náklady na tyto činnosti do výše 5.000,- Kč. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, nemá však právo na to, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc.
6. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Podmínkou souhlasu je dohoda nájemce s pronajímatelem o tom, co z toho, co nájemce do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, si při odevzdání věci v případě skončení nájmu oddělí a vezme. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, nemá nájemce při skončení nájmu právo na vyrovnání s pronajímatelem podle míry zhodnocení, nebude-li dohodnuto jinak.
7. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění celé nemovité věci.
8. Nájemce se zavazuje třídit a odstraňovat odpady u oprávněných fyzických osob nebo právnických osob v souladu se zákonem o odpadech a prováděcími předpisy.
9. Nájemce se zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti, které vyplývají ze zákona o požární ochraně a prováděcích předpisů. Nájemce se dále zavazuje plnit za pronajímatele povinnosti vyplývající ze zákona o pozemních komunikacích, zejména příslušná ustanovení týkající se odstraňování závad ve schůdnosti chodníku, které vznikly znečištěním, náledím nebo sněhem, a to prováděním celoročního úklidu chodníků přiléhajících k budově, v níž se nachází předmět nájmu. Při neplnění této povinnosti bude úklid zajištěn pronajímatelem na náklady nájemce. Nájemce v plné výši odpovídá za škodu, která řádným neplněním jeho povinností dle tohoto bodu vznikne pronajímateli či třetím osobám.
10. Nájemce může prostor sloužící podnikání opatřit v přiměřeném rozsahu štítkem, návěstím nebo podobným znamením jen se souhlasem pronajímatele, přičemž platí, že žádost musí být podána pronajímateli písemně a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
11. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, včetně odstranění štítku, návěstí nebo podobného znamení a předat jej pronajímateli, a to uklizený, ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, s dodatečnými změnami, které provedl se souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4% měsíčního nájemného za každý započatý den prodlení.

**Článek VI.**

**Skončení nájmu**

1. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět. Výpověď lze podat i bez udání důvodů.
2. Výpovědní doba je dvouměsíční, počíná od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel i nájemce mají právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li druhá smluvní strana hrubě své povinnosti.

a) Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje zejména:

- nezaplatí-li nájemce dlužné nájemné ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl pronajímatelem vyzván

- poškozuje-li nájemce předmět nájmu či nemovité věci uvedené v čl. I. závažným nebo nenapravitelným způsobem

- způsobuje-li nájemce závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které užívají nemovité věci uvedené v čl. I.

- užívá-li nájemce neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

b) Za hrubé porušení povinností pronajímatele se považuje zejména:

- přestane-li být předmět nájmu způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, a pronajímatel nezjedná nápravu ani do 1 měsíce ode dne, kdy k tomu byl nájemcem vyzván.

1. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
2. Je-li nájem sjednán na dobu určitou, ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu se nepoužije.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že zasílání a doručování všech písemností týkajících se jejich nájemního vztahu se řídí následujícími pravidly: Písemnosti se zasílají datovou zprávou či prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou) doporučeně do vlastních rukou na poslední známou adresu druhé smluvní strany vyplývající z této smlouvy nebo z doručené písemnosti od druhé smluvní strany. Odmítne-li adresát takto zaslanou písemnost převzít, platí, že je tímto okamžikem doručena, a vrátí-li se odesílateli zpět z jiného důvodu, platí, že je doručena dnem, kdy ji pošta přesměrovala zpět
k odesílateli.
2. Nájemce se zavazuje oznamovat nejpozději do pěti dnů pronajímateli změnu adresy svého sídla (právnické osoby), místa podnikání (podnikající fyzická osoba) a zejména změnu adresy
pro doručování písemností.
3. Změny smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Pronajímatel na základě zákona o obcích osvědčuje touto doložkou, že byly splněny veškeré podmínky, jimiž zákon o obcích podmiňuje platnost právního jednání obce při pronájmu nemovitého majetku.
5. Záměr Chomutovské knihovny, příspěvkové organizace pronajmout nemovitý majetek byl zveřejněn v termínu od **02.06.2020** do **19.06.2020.**
6. Pronájem byl schválen usnesením Rady statutárního města Chomutova č. **597/20** ze dne **20.07.2020.**
7. Nájemce bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona o svobodném přístupu k informacím, a že pronajímatel jako povinný subjekt má povinnost na žádost žadatele poskytnout informace o tomto smluvním vztahu včetně poskytnutí kopie smlouvy. Při poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů. Smluvní strany dále souhlasí se zveřejněním této smlouvy a jejích případných dodatků v registru smluv zřízeném zák. č. 340/2015 Sb.
8. Smluvní vztah se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
10. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli a nebyla ujednána v tísni.

V Chomutově dne V Chomutově dne

……………………………………………. ……………………………………………..