

NÁJEMNÍ SMLOUVA

pro dlouhodobý nájem

§ 1

Smluvní strany

- 1.1. Pronajímatel : **K3 Bohumín, příspěvková organizace**
zastoupená Mgr. Karlem Balcarem, ředitelem K3 Bohumín,
příspěvková organizace, Studentská 781
IČ: 00847712
DIČ: CZ00847712
Bankovní spojení: KB Bohumín
Číslo účtu: 68532791/0100
- 1.2. Nájemce : **Ing. Kateřina Mlynářová**
739 39, Lučina 373
IČ: 00770060

§2

Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vzájemného vztahu. K3 Bohumín, příspěvková organizace (dále jen „pronajímatel“) prohlašuje, že na základě rozhodnutí Rady města ze dne 5. 9. 2016 , usn. č. 663/33 je oprávněn nemovitou věc, která se nachází na ulici Studentská v budově č. p. 781 v obci Bohumín, na pozemku – parc. č. 463, v katastrálním území Nový Bohumín, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná, pronajímat.

§3

Předmět nájmu

Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory v domě č. p. 781, ul. Studentská, k.ú. Nový Bohumín, který je v majetku pronajímatele, v rozsahu **26,9 m²**.

§4

Účel využití

- 4.1. Předmět nájmu bude užíván zejména k následujícím činnostem (účelu):

kancelář - Modrá pyramida.

- 4.2. Užívání pronajatých prostor k jiným účelům než stanovuje § 4.1. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je závažným porušením dle § 13 této smlouvy.

§ 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 5.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, střechy, fasády, apod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit bez zbytečného prodlení ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen vstup pronajímateli umožnit.

§ 6

Práva a povinnosti nájemce

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle obecně závazných předpisů v platném znění (např. vyhláška MPO č.405/2015 Sb. o způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie v platném znění, apod.).
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 6.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by rušily nebo mohly rušit výkon ostatních užívacích nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- 6.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- 6.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- 6.8. Nájemce přebírá za majitele povinnost zajišťování požární ochrany v pronajatých prostorách ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších

předpisů, a vyhlášky min. vnitra č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) v platném znění.

- 6.9. Nájemce je rovněž povinen dodržovat obecně platné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a na své náklady provádět revize vyhrazených zařízení (např. rozvodů el. energie) v pronajatém prostoru, včetně provádění porevizních oprav těchto zařízení.
- 6.10. Nedojde-li k jiné dohodě, stává se technické zhodnocení, případně jiné práce nebo opravy a úpravy provedené nájemcem, součástí touto smlouvou pronajatých nebytových prostor a nájemce nemá nárok na náhradu vynaložených nákladů. Nájemce je oprávněn odepisovat hmotný majetek do výše nákladů jím vynaložených.
- 6.11. Nájemce se zavazuje, že nebude používat popelnici kina K3 Bohumín, p.o. pro likvidaci odpadů a tyto si zajistí vlastním způsobem.

§ 7 Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí, písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

§ 8 Stavební a jiné úpravy

Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení § 8.1. – 8.6. této smlouvy.

- 8.1. Veškeré stavební úpravy, jakož i změny spojené s účelem užívání nebytového prostoru je nájemce povinen provádět pouze se souhlasem pronajímatele.
- 8.2. Veškeré úpravy podléhající stavebnímu řízení prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynovodního, vodovodního a dalšího vedení.
- 8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž k umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), s výjimkou označení provozovny.
- 8.5. Případnou změnu účelu užívání je nájemce povinen si zajistit u stavebního odboru MěÚ Bohumín před zahájením provozu.

- 8.6. Po provedení jakýchkoliv změn a úprav podle bodů 8.1. – 8.5. této smlouvy je nájemce povinen předat bez zbytečného odkladu pronajímateli jedno kompletní vyhotovení příslušné dokumentace.

§ 9 Nájemné

- 9.1. V souladu s ustanovením § 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2. **Nájemné činí 2 850,- Kč/m²/rok.**
Stane-li se v průběhu trvání nájmu nájemce plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost prokazatelně sdělit pronajímateli. K sjednanému nájemnému se pak připočet DPH v platné sazbě, pronajímatel vystaví nájemci jako daňový doklad splátkový kalendář a další daňové doklady nebudou vystavovány.
- 9.3. Nájemné dle ustanovení § 9.2. této smlouvy se platí vždy na jeden měsíc, a to do 10. dne daného měsíce, přičemž rozhodným datem je datum připsání částky nájemného ve prospěch účtu pronajímatele.
- 9.4. V případě prodlení s placením se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.5. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., číslo účtu 68532791/0100, variab.symbol: IČ, konst. symbol 0308.
- 9.6. Zálohy na služby budou upravovány vždy při pohybu cen těchto služeb. Tato skutečnost bude nájemci písemně sdělena.

§10 Poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

- 10.1. Nájemce je povinen hradit cenu plnění (služeb) spojených s užíváním předmětu nájmu a to především za dodávky el. energie, tepelné energie a vody. El. energii si bude hradit přímo dodavateli, se kterým si sjedná vlastní dodavatelskou smlouvu. Spotřeba tepelné energie a vody bude poskytována prostřednictvím pronajímatele, který bude čtvrtletně tuto spotřebu /zálohy na tepelnou energii a spotřebu vody/ fakturovat.
- 10.2. Vyúčtování záloh na teplo bude prováděno každoročně dle skutečných nákladů na tepelnou energii na vytápění.
- 10.3. Vyúčtování spotřeby vody bude prováděno každoročně s růstem cen vodného a stočného na spotřebu vody 70 litrů za 1 den (1820 litrů za 1 měsíc). Nájemce se zavazuje že bude dodržovat sjednanou spotřebu vody.

§ 11 **Trvání smlouvy**

- 11.1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od dne **1. ledna 2021** na dobu **neurčitou** s výpovědní lhůtou tří měsíce, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 11.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět i v případě, že dojde na straně nájemce ke změně subjektu, který je jako nájemce uveden v § 1 této smlouvy a to z titulu právního zástupnictví. Výpovědní lhůta v takovémto případě činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.

§ 12 **Převod práva nájmu**

- 12.1. V případě převodu práva nájmu na třetí osobu podle ustanovení § 2175 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění se prodávající zavazuje před vlastní realizací informovat pronajímatele písemně o svém záměru převést právo nájmu na třetí osobu. Pro případ porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč.
- 12.2. Po realizaci převodu je prodávající povinen předložit pronajímateli v termínu do 5dnů ode dne realizace prodeje jedno vyhotovení příslušné kupní smlouvy.
- 12.3. Výše uvedená ustanovení se použijí obdobně při změně obchodního jména společnosti s pojeného se změnou IČ.

§ 13 **Porušení smlouvy**

Smluvní strany se dohodly, že závažné porušení této smlouvy nastává zejména v těchto dále uvedených případech.

- a) Nájemce je v prodlení s platbou nájemného a záloh na služby po dobu delší než tři měsíce.
- b) Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se sjednaným účelem užívání bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- c) Nájemce přenechá prostor nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) Nájemce neoznámí předem pronajímateli záměr převést právo nájmu na třetí osobu dle §12 této smlouvy.

§ 14
Ustanovení přechodná a závěrečná

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 14.4. Pro případ porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Smluvní pokuta nevyklučuje nárok oprávněné strany na úhradu škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy.
- 14.5. Pronájem nebytových prostor byl schválen v K3 Bohumín, p. o. dne 4. 11. 2020.
- 14.6. Smluvní strany se dohodly, že v případě povinnosti zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede zveřejnění pronajímatel.

V Bohumíně dne: 18. 11. 2020

.....
Mgr. Karel Balcar, v. r.
Pronajímatel

.....
Ing. Kateřina Mlynářová, v. r.
Nájemce