

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla uzavřena mezi těmito smluvními stranami:

A: Pronajímatel: **Knihovna Kutná Hora**, Na Náměti 416, 28401 Kutná Hora
IČ: 62951491
Zastoupený: Mgr. Gabrielou Jarkulišovou, ředitelkou
Č.ú. [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

B: Nájemce: Název: Přítocká s.r.o.
Sídlo : Přítoky 105, 284 01 Kutná Hora
IČ: 02200333
Zastoupený Romanem Burešem
(dále jen nájemce)

Smluvní strany dnešního dne uzavírají tento

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

podle ustanovení § 2307 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

1.

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny ze dne 25.10.2011 ve znění dodatků oprávněn hospodařit s pozemkem p.č.1351/1 v k.ú. Kutná Hora, jehož součástí je budova č.p. 416. Právo hospodaření zahrnuje i oprávnění tuto nemovitost nebo její část pronajímat.

2.

2.1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory o celkové výměře 112,52 m² v 1. NP budovy č.p. 416, která je součástí pozemku p.č. 1351/ v k.ú. Kutná Hora uvedeného v čl. 1.1. této smlouvy tak, jak je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č.1,a tvoří nedílnou součást této smlouvy, a **to za účelem provozování kavárny.**

2.2 Jedná se konkrétně o **místnosti 1.12 kavárna /zázemí (příjem zboží, wc personál, šatna personál, úklidová místnost; sklad a zázemí -výměra 32,93 m²; dále 1.13 kavárna/prodej - výměra 16,16 m² a 1.14 kavárna/čítárna- výměra 63,43 m².**

2.3 Ostatní prostory (vstup, vstupní chodba, WC pro návštěvníky, šatna pro návštěvníky) je nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními uživateli (zaměstnanci pronajímatele a návštěvníci knihovny) a nájem se na ně nevztahuje.

2.4. Současně s výše uvedenými prostorami přenechává pronajímatel nájemci do užívání nábytek a další vybavení kavárny v rozsahu dle přílohy č.2 této smlouvy. O předání těchto movitých věcí bude stranami sepsán Předávací protokol.

2.5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá.

2.6. Nájem nebude zapsán do katastru nemovitostí.

3.

- 3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1.května 2022 do 30. dubna 2023 a lze ji ukončit dohodou stran, případně výpovědí. Výpovědní doba je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 3.2. V případě výpovědi ze strany pronajímatele z důvodu, že je nájemce v prodlení s hrazením peněžitých závazků dle této smlouvy, činí výpovědní doba 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.
- 3.3. V den ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat předmět nájmu v provozuschopném stavu, minimálně však v takovém stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Při skončení nájmu si může nájemce pouze s písemným souhlasem pronajímatele oddělit a vzít si to, co do předmětu nájmu vložil vlastním nákladem. Pokud pronajímatel k oddělení souhlas nedá, vzdává se nájemce nároku na náhradu svých nákladů.

4.

- 4.1. Předmět nájmu se pronajímá za **roční nájemné ve výši 120.000,-Kč** .slovy: stodvacettisíc korun českých včetně DPH.
- 4.2. Nájemné za pronajaté prostory a za pronájem movitých věcí je splatné v měsíčních splátkách ve výši **10.000,-Kč** a bude nájemcem hrazeno měsíčně **předem** na základě faktury vystavené pronajímatelem
- 4.3. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na spotřebovanou el.energii přímo dodavateli.

Náklady za vodné, stočné a na vytápění bude nájemce hradit měsíčně předem paušální částkou ve výši 1.800,-Kč na základě faktury vystavené pronajímatelem. Roční vyúčtování bude provedeno pronajímatelem dle skutečné spotřeby nájemce.
- 4.4. Nájemce se zavazuje provádět úklid pronajatých prostor na vlastní náklady, úklid společných prostor bude prováděn střídavě s pronajímatelem na základě zvláštní dohody.
- 4.5. V případě, že bude nájemce v prodlení s placením nájemného a jiných peněžitých závazků dle této smlouvy déle než deset dnů, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do deseti dnů od jejího vyúčtování.
- 4.6. Za den zaplacení peněžitých závazků nájemce, dle této smlouvy, se považuje den připsání celé finanční částky na účet pronajímatele.

5.

- 5.1. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je vůlí nájemce. Předmět nájmu je pojištěn v rámci pojištění majetku Města Kutná Hora jako zřizovatele pronajímatele a vlastníka nemovitosti.
- 5.2. Nájemce upozorní pronajímatele neodkladně na závady, které by bránily řádnému a bezpečnému užívání pronajatých prostor a věcí a umožní pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem odstranění závad. Nájemce na své náklady neprodleně odstraní závady a škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti.
- 5.3. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo zabráněno škodám, přičemž se řídí příslušnými právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 5.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli dle dohody vstup za účelem kontroly stavu nemovité věci nejméně 2x ročně.
- 5.5. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat v řádném a provozuschopném stavu, zejména se zavazuje provádět na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho zařízení obdobně, jak je uvedeno v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, pokud se vybavení nebo zařízení v předmětu nájmu nacházejí.
- 5.6. Stavební úpravy nebo jakékoli jiné změny předmětu nájmu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu předmětu nájmu nebo stavební úpravy provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou předmětu nájmu nebo stavebními úpravami ke zhodnocení, vzdává se nájemce práva požadovat po pronajímateli vyrovnání podle míry zhodnocení při skončení nájmu. Nájemce se vzdává náhrady nákladů s těmito úpravami spojenými, pokud nedojde k jiné dohodě. Nedojde-li mezi smluvními stranami k jiné dohodě, nájemce se rovněž vzdává nároku požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu provedením jakýchkoli úprav nebo změn. Tato smlouva není zároveň souhlasem vlastníka pro stavební řízení.
- 5.7. Nájemce se zavazuje, že na své náklady provede kroky potřebné k vydání rozhodnutí povolující změnu užívání předmětu nájmu za účelem uvedeným v čl. 2.1. této smlouvy, pokud je rozhodnutí o změně užívání třeba. Pokud si změna užívání vyžádá náklady, nese je ze svého nájemce a vzdává se nároku na jejich náhradu, a to i na vyrovnání s pronajímatelem při skončení nájmu v případě, že dojde ke zhodnocení předmětu nájmu.
- 5.8. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě. Nájemce bude užívat předmět nájmu pouze pro své potřeby a pro účely uvedené v článku 2.1. této smlouvy. V případě, že toto ustanovení nebude ze strany nájemce dodrženo, je toto důvodem k výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele, přičemž výpovědní doba činí 15 dnů a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

6.

- 6.1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.


- 6.2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a smluvními stranami podepsanými dodatky, které jsou postupně číslovány a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany této nájemní smlouvy prohlašují, že tato je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jim nejsou známy žádné překážky faktické ani právní, které by bránily jejímu uzavření. Prohlašují dále, že tuto smlouvu neuzavírají v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 6.4. Před podpisem si strany tuto smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.
- 6.5. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

V Kutné Hoře dne 2022



.....

pronajímatel



.....

nájemce

Příloha č.1: Situační plánek

Příloha č.2: Seznam movitých věcí předaných do nájmu