

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**Orna Corporation, v. o. s.**

IČ: 46 35 98 00

se sídlem: Havířská 95, Kladno

zastoupená ředitelem společnosti Janem Ornou na základě plné moci

bankovní spojení:

dále jen "pronajímatel"

a

**Středočeská vědecká knihovna v Kladně, příspěvková organizace**

IČ: 00 06 98 92

se sídlem: ul. Gen. Klapálka 1641, Kladno

zastoupená ředitelem Ing. Jiřím Mikou

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka Pr. 1166

bankovní spojení:

dále jen "nájemce"

tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání  
dle § 2302 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník  
(Č. smlouvy nájemce S-31/00069892/2017)**

I.

Předmět nájmu

1) Pronajímatel je vlastníkem budovy čp 3235, tř. Čs. Armády v Kladně, nacházející se v katastrálním území Kladno. Uvedená nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 13419 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kladno, pro katastrální území Kladno a obec Kladno, dále jen „předmětná nemovitost“.

2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující prostory sloužící podnikání umístěné v předmětné nemovitosti: v suterénu objektu, původně podrobně popsané v nájemní smlouvě ze dne 30.8.2004, s úpravou dle dodatku č. 1 ze dne 11.2.2014 k nájemní smlouvě ze dne 17.6.2013.

II.

Účel nájmu

Prostory specifikované v Čl. I odst. 2. této smlouvy tvořící předmět této smlouvy jsou nájemci pronajímány za účelem provozování jeho činnosti, jmenovitě zřízení depozitáře knihovny.

III.

Doba nájmu

Nájem prostor dle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od 1.10.2017 do 30.9.2019. Tato smlouva může být prodloužena na dobu, po kterou byla sjednána, pokud se obě smluvní strany dohodnou a to nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby, na kterou je uzavřena.

IV.

Nájemné

1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši:  
Kč **86.402,-** (bez DPH) za období od 1.10.2017 do 31.12.2017.

Kč **345.610,--** (bez DPH) za jeden kalendářní rok nájmu, počínaje 1.1.2018.

K ceně nájmu pronajímatel neúčtuje DPH dle příslušných právních předpisů s ohledem na skutečnost, že nájemce není plátcem této daně.

2) Roční nájemné dle této smlouvy bude nájemcem vždy placeno formou čtyř splátek. Výše každé ze splátek činí 1/4 ročního nájemného. První splátka nájemného je splatná vždy do 28.12. roku předchozího, druhá do 28.3., třetí do 28.6. a čtvrtá potom do 28.9. roku, za který je nájem placen. Za řádně zaplacenou splátku nájemného je dle této smlouvy považován den připsání příslušné splátky nájemného na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo den uskutečnění hotovostní úhrady.

3) Nájemné bude hrazeno na základě faktur vystavených pronajímatelem a splňujících náležitosti dané zákonem č. 235/2004 Sb.

4) Nájemné dle této smlouvy bude počínaje rokem 2019 každoročně upraveno o míru státem uznané inflace za rok předcházející. Výše nájemného pro běžný kalendářní rok bude vycházet z výše ročního nájemného platné pro kalendářní rok předchozí, dále o míru státem uznané inflace za rok předcházející roku běžnému, vyjádřenou statistickým ukazatelem Českého statistického úřadu (míra inflace vyjádřená průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen - průměr posledních 12ti měsíců proti průměru 12ti předchozích měsíců). Nájemce je povinen platit takto o míru státem uznané inflace upravené nájemné vždy zpětně od 1. ledna běžného roku a částka, o kterou bylo nájemné dle tohoto odstavce smlouvy upraveno je splatná jednorázově po veřejném oznámení míry státem uznané inflace Českou národní bankou za rok předcházející roku běžnému dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

5) Nájemce je povinen hradit veškeré služby spojené s užíváním předmětu smlouvy (mimo jiné spotřebovanou elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, telefonní poplatky svoz odpadu, atd.). Úhradu těchto služeb bude nájemce provádět na základě samostatných smluv s dodavatelem těchto služeb (elektrická energie, svoz odpadu), případně přeúčtováním příslušných částek pronajímatelem (teplo) daňovými doklady vystavenými v souladu s daňovými doklady dodavatelů těchto služeb pronajímateli. V případě těchto služeb hrazených pronajímatelem převyšujících částku 1.000,- Kč ročně, může pronajímatel vystavovat nájemci zálohové faktury na další období ve výši předpokládané spotřeby služeb. Neuhrazení výše uvedených zálohových faktur, jejichž splatnost bude vždy stanovena na dobu 14 dnů, je považováno za hrubé porušení této smlouvy. Veškerou úhradu služeb přeúčtovaných pronajímatelem nájemci bude nájemce provádět bezhotovostní úhradou na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti.

## V.

### Zajištění pohledávek

1) Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájmu, příp. poskytovaných služeb přeúčtovaných pronajímatelem, náhradu za ušlý zisk ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen předat pronajímané prostory nájemci po podpisu této smlouvy ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání.

2) Pronajímatel se zavazuje udržovat prostory v takovém stavebním stavu, aby měl nájemce zajištěno nerušené užívání pronajatých prostor.

3) Pronajímatel vyslovuje nájemci souhlas s úpravou pronajatých prostor k účelnějšímu provozování činnosti nájemce v pronajatých prostorách. K jednotlivým pracím a úpravám pronajatých prostor je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Veškeré práce s tím související provede nájemce na svůj náklad a v případě, že vložené investice se stanou stavební součástí pronajatých prostor, popřípadě budovy, ve které se prostory sloužící podnikání nacházejí a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto nájemcem provedené investice neoddělitelnou součástí pronajatých prostor, aniž by byl pronajímatel povinen po skončení nájmu poskytnout nájemci finanční náhradu. Toto ujednání se týká i topných těles, boilerů, vodovodních a podobných zařízení připojených přímo na instalaci rozvodů, výkladních skříní apod.. Při všech pracích dle tohoto odstavce je nájemce povinen dodržovat platné právní předpisy, popř. sám nese následky jejich nedodržení.

## VII.

### Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu podle této smlouvy a společné prostory domu jako řádný hospodář a pečovat o to, aby na předmětu nájmu ani na nemovitosti nevznikala škoda.

2) Nájemce je povinen zajišťovat obvyklou údržbu a opravy pronajatých prostor sloužících podnikání a hradit náklady spojené s běžnou údržbou prostor po celou dobu trvání nájemního vztahu do výše 5.000,- Kč za příslušný kalendářní rok a samostatné medium. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostor, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat po nájemci náhradu.

3) Nájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu v pronajatých prostorách veškeré obecně závazné předpisy z hlediska bezpečnosti, požární ochrany a hygieny. Za veškeré škody, které vzniknou nesplněním těchto předpisů nájemcem, nese odpovědnost nájemce, včetně náhrady škody a uvedení prostor do původního stavu vlastním nákladem.

4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem zjištění, zda jsou pronajaté prostory sloužící podnikání nájemcem užívány řádným způsobem. O tento přístup je povinen pronajímatel nájemce požádat písemně ve lhůtě 3 pracovních dnů před zamýšlenou kontrolou. Zamezení přístupu do pronajatých prostor nájemcem za výše uvedeným účelem je dle této smlouvy považováno za hrubé porušení této smlouvy.

5) Nájemce bere na vědomí, že budova, ve které se pronajaté prostory sloužící podnikání nacházejí, je pronajímatelem pojištěna proti škodě způsobené živelními událostmi (pojištění stavebních součástí). Ostatní druhy pojištění je nájemce povinen sjednat sám, popř. sám nese odpovědnost za škody na věcech, které jsou součástí pronajatého prostoru. Nájemce je taktéž povinen sjednat zvláště pojištění skel a výloh v pronajatých prostorách a pojištění odpovědnostní i ve vztahu ke třetím osobám. Nájemce je povinen prokázat pronajímateli příslušnými doklady sjednání výše uvedeného pojištění nejpozději do měsíce od podpisu této smlouvy.

6) Nájemce je povinen provádět v dohodě se sousedním nájemcem v přízemí objektu údržbu a čištění nákladní rampy před pronajatým prostorem tak, aby byla zajištěna bezpečná chůze chodců.

7) Nájemce je oprávněn dát pronajaté prostory sloužící podnikání do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

8) Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to se všemi stavebními součástmi pronajatých prostor spožících podnikání a včetně klíčů od těchto prostor.

V případě řádného nepředání pronajatých prostor pronajímateli dne následujícího po dni skončení nájmu sjednávají smluvní strany pro případ porušení této povinnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájmu dle této smlouvy za každý započatý den následující po dni, ve kterém byl nájemce povinen prostory předat až do jejich řádného předání.

9) Jsou-li touto smlouvou pronajaté prostory sloužící podnikání vybaveny plynovým či elektrickým spotřebičem, zejména potom plynovým kotlem, plynovým bojlerem, lokálním plynovým topidlem, elektrickým přímotopem, elektrickým průtokovým ohřívačem či jiným podobným spotřebičem ve vlastnictví pronajímatele, je nájemce povinen zajistit na své náklady pravidelnou odbornou revizní kontrolu takových spotřebičů nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Nájemce je povinen prokázat pronajímateli provedení takové kontroly na písemnou výzvu pronajímatele do 3 dnů od doručení takové výzvy.

## VIII.

### Skončení nájmu

1) Nájem skončí:

a/ Nájem nebytových prostor sjednaný touto smlouvou zanikne písemnou dohodou účastníků této smlouvy, a to zejména v případě, kdy nájemce sám obstará pro pronajímatele možnost uzavřít nájemní smlouvu se třetím subjektem na předmět nájmu této smlouvy za podmínek nájmu sjednaného touto smlouvou. V takovém případě dojde k současnému uzavření dohody o zrušení nájemního vztahu založeného touto smlouvou nájemcem a pronajímatelem a uzavření nové nájemní smlouvy mezi třetím subjektem a pronajímatelem.

b/ Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy taktéž v případě, kdy je nájemce v prodlení s placením nájemného, případně pronajímatelem poskytovaných služeb přeúčtovaných nájemci, o více jak 30 dní. Účinek tohoto odstoupení od smlouvy nastává doručením písemného odstoupení nájemci.

c/ Nájem dle této smlouvy končí taktéž uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1) Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, platí pro právní vztahy touto smlouvou založené příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

2) Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu a musí být podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

3) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, pronajímatel obdrží 1 vyhotovení a nájemce obdrží 1 vyhotovení.

4) Smluvní strany smlouvu přečetly, jsou s jejím obsahem seznámeny, je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle, a tak ji také podepisují.

5) Pokud jakékoli oddělitelné ustanovení této smlouvy bude shledáno nebo se stane neplatným, či nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takovéto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož znění bude nejlépe odpovídat záměru vyjádřenému původním

ustanovením a touto smlouvou jako celkem.

V Kladně dne ...

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....