

# Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dle § 2302 odst. 2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník  
(dále jen NOZ)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

## **Knihovna Václava Čtvrťka v Jičíně**

zastoupená ředitelkou Mgr. Janou Benešovou

se sídlem Jičín, Denisova 400

IC: 370967

**bankovní spojení:** 13536541/0100, KB a.s., pobočka Jičín

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

## **Nadační fond Jičín – město pohádky**

zastoupený předsedou správní rady Janem Košíčkem

IC: 15056627

Sídlo Jičín, Denisova 400

zapsaný v nadačním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu N, vložce 80

dále jen „nájemce“, na straně druhé

## **I.**

### **Předmět a účel nájmu.**

1. Město Jičín je vlastníkem mimo jiné stavební parcely č. 986 v kat. území Jičín, jejíž součástí je objekt občanské vybavenosti – budova čp. 400, zapsané na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín. Tuto nemovitost město na základě smlouvy o výpůjčce dalo do užívání své příspěvkové organizaci Knihovně Václava Čtvrťka v Jičíně s tím, že Knihovna je oprávněna předmět výpůjčky dát úplatně do užívání třetím osobám.
2. Knihovna jako pronajímatel přenechává nájemci v 3. NP označeného objektu nebytové prostory - 2 místnosti o celkové výměře **26 m<sup>2</sup> a 37,8 m<sup>2</sup>, tedy celkem 63,80 m<sup>2</sup>**, které je nájemce oprávněn užívat pro administrativní účely spojené s jeho činností jakožto nadačního fondu, a to v souladu s ústní dohodou s nájemcem.
3. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání sociálního zařízení ve 3. nadzemním patře (NP) budovy.

## II.

### Doba nájmu.

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **u r č i t o u**, a to počínaje dnem 1. 1. 2023, nájem skončí dne 31. 7. 2023.

## III.

### Výše nájemného a jeho splatnost.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **3.168,-- Kč/měsíc**. Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci na shora uvedený účet pronajímatele.
2. Nájemce je dále povinen pronajímateli hradit cenu služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to takto:
  - a) za vytápění prostor částku 2.737 Kč měsíčně (paušální částka vypočtená s ohledem na předpokládanou spotřebu poměrem pronajímané plochy k celkové vytápěné ploše) se splatností vždy do 5. kalendářního dne v měsíci na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy
  - b) za spotřebu elektrické energie částku 396,-Kč měsíčně (paušální částka vypočtená s ohledem na předpokládanou spotřebu – osvětlení, počítač, tiskárna, varná konvice) se splatností vždy do 5. kalendářního dne v měsíci na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy
  - c) za spotřebu vody: pronajímatel provede přefakturaci těchto nákladů dle stavu měřidel umístěných ve třetím NP budovy, a to do 10. 8. 2023.
  - d) za spotřebu elektřiny u průtokového ohřívače vody pronajímatel provede přefakturaci těchto nákladů dle stavu měřidla umístěného ve třetím NP budovy, a to do 10. 8. 2023.
3. Pro případ prodloužení s úhradou měsíčních splátek nájemného, popř. s úhradou služeb sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

## IV.

### Práva a povinnosti.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k účelu specifikovaném v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna účelu popřípadě jeho rozšíření o další bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za důvod k výpovědi z nájmu.
2. Nájemce obdržel tyto klíče: 1 ks od každé místnosti ve druhém patře, 1 ks od dveří na schodiště do druhého patra od pronajatých prostor a 5 (slovy pět) klíčů od bezpečnostního zámku od hlavního vchodu do budovy. Nositelé klíčů od hlavního vchodu odpovídají za uzamčení hlavního vchodu do budovy, pokud tudy procházejí v nepřijčovních hodinách

knihovny. Nájemce předá pronajímateli seznam a podpisy nositelů klíčů nejpozději 15. 1. 2023.

3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorech vč. stavebních úprav a změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, není nájemce oprávněn provádět, a to ani na svůj náklad.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 258/1995 Sb., upravujícím drobné opravy v bytech. Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, popřípadě osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v nebytových prostorech.
7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu osobně nebo telefonicky.
8. Nájemce je povinen po předchozí ústní nebo telefonické výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem) přístup k zajištění údržby, výměny a k odečtu měřidel dodávaných služeb.
9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
10. Nájemce je povinen dodržovat klid a pořádek v nebytových prostorech a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé budovy, neomezovat a nijak negativně neovlivňovat provoz knihovny. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorech bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní a požární technik) a dodržovat provozní a bezpečnostní řád objektu, se kterým byl seznámen. Dále je povinen dodržovat zákaz kouření v celé budově.

11. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ.

## V.

### **Zánik nájmu.**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne uplynutím doby sjednané v čl. II smlouvy, jinak může zaniknout kdykoli písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době v případě, pokud nájemce
  - užívá nebytové prostory k jinému než ujednanému účelu dle čl. I smlouvy.  
Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Dále účastníci sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a to
  - pokud nájemce nezaplatil nájemné nebo neprovedl úhrady za poskytované služby do splatnosti příštího nájemného nebo do splatnosti služeb
  - zřídil užívací právo třetí osobě k pronajatým prostorám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
  - provádí v nebytových prostorách změny vč. stavebních úprav, popř. změny vnitřního vybavení, které patří pronajímateli.
4. Nájem v případech porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem skončí dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
5. V případě skončení nájmu nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude nebytový prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.

## VI.

### **Závěrečná ujednání.**

1. Smluvní strany sjednávají, že veškeré změny a doplňky lze provádět pouze dohodou smluvních stran, a to výhradně písemně formou očíslovaných a vzájemně odsouhlasených dodatků ke smlouvě.
2. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

4. Smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž 1 pare, mající hodnotu originálu, obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli a seznámili se s jejím obsahem, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu, ani závaznosti a právních důsledků, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran.

V Jičíně dne

V Jičíně dne

pronajímatel

nájemce

.....

.....

Jana Benešová

Jan Košíček