##### Smlouva o pronájmu prostoru – kancelář v Domě kultury Kraslice

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (občanský zákoník) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

**1. Městská knihovna Kraslice**, příspěvková organizace, IČ 70898421

####  zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, odd. Pr, vl. 87

####  se sídlem Kraslice, Dukelská 1128/37, PSČ 358 01

 zastoupená ředitelem Mgr. Petrem Fridrichem

 bankovní spojení: účet u Komerční banky a. s. č. 19-8352700277/0100, VS 73706043

 dále jen ***p r o n a j í m a t e l***

**a**

**2. KOTEC o. p. s,**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka O 279, 1. 11. 2013

IČO 266 48 415

Se sídlem  Nádražní náměstí 299/8, Mariánské Lázně, 353 01

V zastoupení ředitelkou Mgr. Markétou Černou

 dále jen ***n á j e m c e***

**I.**

**Prohlášení o vlastnictví**

1.1. Ve vlastnictví Města Kraslice se na základě kupní smlouvy reg. pod čj. V-2896/2003-409/2 ze dne 26. 8. 2003, nachází dům čp. 1782 na st. p. č. 2077/1, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Karlovarského kraje, Katastrální pracoviště Sokolov, pro obec a katastrální území Kraslice, okres Sokolov, nacházející se na nám. T. G. Masaryka v Kraslicích.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že mu tato nemovitost byla předána vlastníkem do užívání a hospodaření, a to na základě usnesení Zastupitelstva Města Kraslice č. 293/10/2011-ZM/8 ze dne 20. 10. 2011. Dále pronajímatel prohlašuje, že je odsouhlaseno svěření majetku (výše uvedené nemovitosti) do správy Úřadem Regionální rady soudržnosti Severozápad (č.j. RRSZ 20483/2015 ze dne 2. 10. 2015)

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímaný majetek byl zhodnocen v rámci projektu spolufinancovaného z EU, číslo projektu CZ.1.09/1.2.00/88.01340, název projektu Kraslice – rekonstrukce Kulturního domu – IV. etapa.

 **II.**

 **Předmět a účel nájmu**

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání ve výše uvedeném objektu prostor

– místnost nacházející se v I. nadzemním podlaží o celkové výměře 19,83 m2 (místnost označená číslem 110)

a

– místnost nacházející se v I. nadzemním podlaží o celkové výměře 28,72 m2 (místnost označená číslem 147),

to vše za účelem provozování terénní sociální práce a sociálně aktivizační služby v souladu s předmětem činnosti uvedeném v obchodním rejstříku pro IČ 266 48 415. Bližší specifikace a přesné umístění předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 (situační plán) této nájemní smlouvy, jako její nedílné součásti.

2.2. Zároveň s prostorem sloužícímu podnikání je předmětem nájmu využívání sociálního zařízení a společných prostor v I. nadzemním podlaží objektu.

2.3. Nájemce prohlašuje, že je obeznámen se stavem předmětu nájmu a tento je způsobilý ke smluvenému užívání a bude jej provozovat pouze v souladu s předmětem svého podnikání, kopie výpisu z obchodního rejstříkuje přílohou č. 3 této nájemní smlouvy). Případné úpravy prostoru sloužícího podnikání potřebné ke zkvalitnění provozu pronajatých prostor a které nebudou mít charakter technického zhodnocení, provede nájemce na své náklady a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že v případě skončení nájmu nebude požadovat jejich náhradu. Nájemce má však právo uvést pronajímané prostory do původního stavu, v jakém je původně převzal.

 Nájemce prohlašuje, že respektuje povinnosti majitele objektu a správce objektu k dodržování povinností v souladu s realizovanou rekonstrukcí interiéru Domu kultury Kraslice (projekt Kraslice – rekonstrukce Kulturního domu – IV. etapa).

 Nájemce prohlašuje, že převezme případné závazky, které vyplývají z pravidel veřejné podpory a z povinností při realizaci a udržitelnosti projektu, souvisejí-li tyto závazky s pořízeným majetkem (byť i jen částečně z dotace).

2. 4. Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn provozovat předmět nájmu a tuto skutečnost dokládá výpisem z obchodního rejstříku, uvedeném jako příloha č. 3 této smlouvy.

**III.**

**Doba nájmu a způsob skončení nájmu**

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. V případě uzavření smlouvy na dobu neurčitou může každá smluvní strana smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodů; výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

3.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby v případě, že

1. nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, a to po dobu delší než 30-ti dnů,
2. nájemce provedl na předmětu nájmu změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
3. nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo strpěl užívání předmětu nájmu jinou osobou, a to takovým způsobem, že pronajímateli vznikla škoda, nebo hrozí, že pronajímateli vznikne značná škoda,
4. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou a toto pochybení na výzvu pronajímatele neodstranil ani v dodatečném poskytnutém termínu. To neplatí v případě, kdy by užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou závažným způsobem poškozovalo předmět pronájmu, nebo další majetek pronajímatele.

Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby (okamžité výpovědi) vznikají dnem, kdy písemné oznámení o výpovědi bez výpovědní doby bylo doručeno druhé smluvní straně, přičemž pro doručování jsou závazné adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

3.2. Skončí-li nájem, je nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k úpravám specifikovaným v předchozím článku a obvyklému opotřebení. Při skončení nájmu bude proveden protokolární zápis o předání předmětu nájmu pronajímateli. Poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti, v němž se předmět nájmu nachází, které bylo způsobeno nájemcem, nebo osobami, které k plnění svých úkolů použil anebo návštěvníky, bez ohledu na to, zda nájemce jejich vznik zavinil či nikoliv, je povinen nájemce odstranit na své náklady.

3.3. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši Kč 500,- za každý den prodlení s předáním pronajatého prostoru.

 **IV.**

 **Nájemné**

4.1. Nájemné se stanoví dohodou a činí měsíčně Kč **7 000,00** Kč (slovy sedm tisíc korun českých ).

4.2. Pronajímatel **zabezpečí dodávku tepla a elektrické energie**. Cena za energie je součásti ceny nájmu za podmínky, že:

- spotřeba el. energie nepřesáhne míru běžného používání, stanoveného v tomto případě na 50 kWh měsíčně,

- nájemce bude užívat hospodárně dodané tepelné energie v míře běžné spotřeby.

V případě porušení těchto zásad je pronajímatel oprávněn vyžadovat náhradu za vzniklé náklady.

4.3. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné ke každému 15 dni v příslušném měsíci za nějž jsou platby hrazeny, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

4.4. V dohodnuté ceně nájemného jsou **poskytované služby** – nájemce hradí v celkové částce za nájemné náklady na poskytované služby související s provozem předmětu nájmu (např. vodné a stočné, srážková voda, osvětlení a úklid společných prostor v objektu i před objektem, likvidace domovního odpadu, připojení na internet, užívání sociálního zařízení, apod.).

4.5. Pro případ prodlení s placením nájmu, záloh na služby anebo vyúčtování nedoplatku služeb sjednávají smluvní strany podle ustanovení § 2048 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

4.6. Nájemné bude každoročně upravováno vždy k 1. lednu kalendářního roku o průměrnou roční míru inflace v České republice za uplynulý rok, přičemž pro stanovení této výše inflace za předchozí rok je rozhodující sdělení České národní banky a Českého statistického úřadu. V závislosti na tomto oznámení sdělí pronajímatel nájemci roční výši nájemného s tím, že nájemce případný nedoplatek za uplynulé měsíce příslušného roku doplatí pronajímateli v prvním platebním termínu pro následující splátku nájemného.

**V.**

**Práva a povinnosti stran**

5.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu. Přitom je povinen předmět nájmu zajistit takovým způsobem, který lze od něj rozumně žádat, aby nedošlo k jeho poškození či devastaci. Nájemce není oprávněn provádět změny vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnému zástupci přístup na předmět nájmu za účelem kontroly a zjištění nutných skutečností. Pronajímatel se zavazuje nezneužívat své právo vstupu nad míru únosnou tak, aby se nedostal do rozporu s dobrými mravy.

5.3. Nájemce je dále povinen za účelem zachování předmětu nájmu provádět účinně a včas veškerou údržbu a opravy a zajišťovat provoz předmětu nájmu na své náklady. Za účelem definice drobných oprav, které je povinen realizovat na své náklady nájemce, si smluvní strany smluvily částku do jednoho tisíce korun za každou jednotlivou opravu.

5.4. Nájemce se zavazuje chránit předmět nájmu před poškozením a zničením, udržovat pořádek v pronajatých prostorách, dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné právní předpisy a řídit se všemi v místě platnými vyhláškami a obecně závaznými předpisy. Při nesplnění sjednaných povinností nájemce odpovídá za škodu, která jejich nesplněním vznikla. Nájemce je rovněž povinen uzavřít příslušné pojištění na provoz jeho činnosti.

5.5. Nájemce obdrží klíč od pronajatých prostor, sociálního zařízení v I. NP a klíč od hlavního vstupu do objektu. Náhradní klíč od pronajatého prostoru bude uložen v objektu Domu kultury v zapečetěné obálce pro případ havárie a možnosti vzniku následné škody na majetku nájemce nebo pronajímatele. O použití náhradního klíče je pronajímatel povinen bezprostředně informovat nájemce.

5.6. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájmu, aby bylo možno dosáhnout účel nájmu dle této nájemní smlouvy

5.7. Nájemce umožní zástupci pronajímatele vstup do prostoru kanceláří bez předchozího povolení pouzek zapnutí a vypnutí osvětlení venkovní zahrady.

**VI.**

**Ostatní ujednání**

6.1. O předání a převzetí předmětu nájmu a jeho příslušenství při vzniku nájmu i po jeho skončení bude pořízen písemný protokol, v němž bude popsán stav předmětu nájmu a jeho příslušenství, popřípadě stav a rozsah poškození.

6.2. Nájemce nesmí přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.

6.3. Případné stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným předchozím souhlasem pronajímatele, a to v souladu s platnými právními předpisy a je povinen opatřit si k jejich provedení veškerá potřebná povolení. V případě nutnosti rekolaudace předmětu nájmu je povinen nájemce toto bez zbytečného odkladu zajistit na svůj náklad.

**VII.**

**Společná a závěrečná ujednání**

7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu, účinnosti nabývá dne 1. 5. 2017.

7.2. Tato smlouva obsahuje 5 listů a je provedena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Přílohu této smlouvy tvoří situační plán předmětu nájmu, protokol o předání předmětu nájmu, (v případě podnikání živnostenský list nájemce) a usnesení ZM Města Kraslice. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze v písemné podobě, formou číslovaných dodatků.

7.3. Účastníci se dohodli na tom, že písemnosti se mezi nimi doručují prostřednictvím pošty na adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že se zásilka přes náležité odeslání na platnou adresu vrátí jako nedoručitelná, nebo bude adresátem její převzetí odmítnuto nebo nebude v úložní době jím vyzvednuto, má se za to, že k doručení došlo dnem, kdy se zásilka vrátila jako nedoručitelná.

7.4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.

7.5. Účastníci shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

**Přílohy**

č. 1 – nákres předmětu nájmu

č. 2 - protokol o předání předmětu nájmu včetně pronajatého zařízení a vybavení

č. 3 - výpis z živnostenského rejstříku

č. 4 - usnesení ZM města Kraslice ze dne 20. 10. 2011

V Kraslicích dne 26. 4. 2017 V Mariánských lázních dne 28. 4. 2017

Mgr. Petr Fridrich, ředitel Mgr. Markéta Černá, ředitelka

……………………………… …………………………………

 za pronajímatele za nájemce