

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

## Článek 1 Smluvní strany

### 1. 1. Regionální knihovna Karviná, příspěvková organizace

Centrum 2299/16, 734 11 Karviná-Mizerov  
zastoupena: Mgr. Markétou Kukrechtovou, ředitelkou

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Karviná

Číslo účtu: 19-3425740227/0100

IČO : 00306355

DIČ: CZ0030355

(dále jen "pronajímatel")

### 1.2. BeePartner a.s.

zastoupena:

se sídlem:

IČO:

DIČ:

Ing. Jarmilou Šagátovou, per procura

nám. Svobody 527, Lyžbice 739 61 Třinec

035 89 277

CZ03 89 277

(dále jen "nájemce")

(subjekty sub. 1.1 a sub. 1.2 dále též označovány společně jako "strany této smlouvy " nebo "smluvní strany ") se dohodly na této Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřené podle § 2302 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“):

## Článek 2 Předmět smlouvy a účel nájmu

**2.1.** Pronajímateli byla na základě Dodatku č. 4 ke Zřizovací listině příspěvkové organizace svěřena do správy budova č. p. 34, Masarykovo nám., Karviná-Fryštát, která je součástí pozemku p. č. 199 v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, tj. rovněž ji pronajímat.

**2.2.** Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru o výměře 36,01 m<sup>2</sup> v 1.nadzemním podlaží v domě uvedeném v článku 2 bodě 2.1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Podrobný popis předmětu nájmu je uveden na evidenčním listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Předmět nájmu je znázorněn na situačním snímku, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

**2.3.** Touto smlouvou pronajímatel přenechává a nájemce přebírá do užívání předmět nájmu. Smluvní strany si nejsou vědomy vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu. Předmět nájmu bude nájemci odevzdán 11. 11. 2022. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

**2.4.** Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván, je informační a prezentační činnost integrovaného plánu a projektů Karviná všemi deseti (dále jen „Karviná všemi deseti“), plánování a projektová příprava v rámci Karviná všemi deseti a provozování kontaktního poradenského centra pro podnikatele v rámci projektu Karviná všemi deseti.

**2.5.** Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu.

**2.6** Předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

### **Článek 3**

#### **Doba nájmu**

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 11. 11. 2022.

### **Článek 4**

#### **Nájemné**

**4.1.** Nájemné za užívání předmětu nájmu je smluvní a je stanoveno v souladu se Zásadami pro nakládání s nemovitým majetkem platnými ke dni podpisu smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Výše nájemného je vypočtena na evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „evidenční list“). Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli skutečnost, že se stal nebo přestal být plátcem DPH.

**4.2.** Povinnost platit nájemné vzniká dnem 11. 11. 2022. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné měsíčně na základě vstavené faktury.

**4.3.** Pronajímatel poskytuje nájemci služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu uvedené v evidenčním listu. Nájemce je povinen hradit pronajímateli paušální částky na služby spojené s nájmem a ostatní úhrady specifikované v evidenčním listu. Úhrady dle fakturace provede nájemce na základě vystavené faktury. Splatnost faktury je 14 dní.

Pronajímatel si vyhrazuje právo v průběhu roku jednostranně upravit výši částek za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby, a to změnou údajů v evidenčním listu. Nájemce se zavazuje tyto zvýšené částky pronajímateli platit.

**4.4.** Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

### **Článek 5**

#### **Valorizace nájemného**

**5.1.** Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo upravovat výši nájemného jednou za kalendářní rok dle míry inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné bude upraveno vždy ke dni 01.02 příslušného roku nájemního vztahu změnou na evidenčním listu, který se okamžikem jeho doručení nájemci stane

nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce s tímto postupem souhlasí a zavazuje se platit nájemné ve výši stanovené v nově vyhotoveném evidenčním listu.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

**6.1.** Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu vždy bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

**6.2.** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést opravu nebo rekonstrukci budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce se zavazuje provádění oprav nebo rekonstrukce strpět částečnou či úplnou uzavírkou objektu nebo jeho části a umožnit tak pronajímateli v požadovaném termínu jejich realizaci.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti nájemce**

**7.1.** Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že jej bude používat výhradně za účelem uvedeným v čl. 2 bodě 2. 4. této smlouvy. Nájemce je povinen dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy.

**7.2.** Drobné opravy a běžnou údržbou předmětu nájmu provádí a hradí nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pojem drobných oprav a běžné údržby budou pro účely této smlouvy vykládat dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění účinném ke dni uzavření této smlouvy. Ostatní údržbu předmětu nájmu provádí a hradí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání předmětu nájmu.

**7.3.** Předmět nájmu je zabezpečen elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) a provoz včetně revizí a oprav zajistí pronajímatel, úhrada bude realizovaná na základě Přílohy č. 1.

**7.4.** Změny v předmětu nájmu, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**7.5.** Nájemce odpovídá za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů, provádění preventivních požárních prohlídek a školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených platným právním předpisem a Požárním řádem statutárního města Karviné. Nájemce se zavazuje vést dokumentaci požární ochrany a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajímatele objektu (př. požárně bezpečnostní řešení apod.) a současně je povinen vyhodnotit všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti.

Nájemce je povinen zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného elektrického zařízení dle ČSN po celou dobu trvání nájemní smlouvy a je za plnění výše uvedených závazků odpovědný. Nájemce je dále povinen zajišťovat na své náklady pravidelné revize elektrické instalace a spotřebičů a taktéž revize hasicích přístrojů.

Kopie o provedených revizích předá nájemce neprodleně pronajímateli.

**7.6.** Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na fasádě domu, v němž se nachází předmět nájmu, štíty, návěstní či jiná podobná znamení, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Pokud k tomuto umístění je potřebný souhlas správních orgánů, je povinen si jej nájemce vyžádat.

**7.7.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě.

**7.8.** Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu umisťovat herny s výherními a hracími přístroji. V případě porušení tohoto zákazu si pronajímatel vyhrazuje právo od této smlouvy odstoupit

**7.9.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání, který bude v předmětu nájmu provozovat, pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

**7.10.** Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen při skončení nájmu předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to v den skončení nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, a které má dle smlouvy hradit nájemce, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí tyto opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Předmět nájmu od nájemce převezme pronajímatel nebo jím pověřená osoba a sepíše o tom „Protokol o převzetí prostoru sloužícího podnikání“. V případě zjištění škod bude sepsán „Škodní protokol“. Případné náklady na odstranění škod nese nájemce. Pokud nájemce odstranění škody neprovede ve lhůtě do 1 měsíce od sepsání „Škodního protokolu“, provede odstranění škod pronajímatel nebo správce na náklad nájemce. Nájemce se současně zavazuje, že tyto náklady uhradí v plné výši na základě faktury vystavené pronajímatelem a nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na faktuře

## **Článek 8 Skončení nájmu**

**8.1.** Tato smlouva může být vypovězena kteroukoliv smluvní stranou i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelným způsobem doručena druhé smluvní straně. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo stanoví-li tak občanský zákoník.

**8.2.** Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce za převzetí zákaznické základny.

## **Článek 9 Závěrečná ustanovení**

**9.1.** Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou upraveny přímo v této smlouvě, se řídí obecně závaznými právními předpisy zejména občanským zákoníkem.

**9.2.** Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou jim budou doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li jedna smluvní strana druhé smluvní straně písemně jinou adresu pro doručování písemností. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud nájemce zmaří doručení písemností zasílaných mu pronajímatelem tím, že pronajímateli neoznámí změnu adresy pro doručování písemností, tyto písemnosti se budou považovat za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

**9.3.** Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku formou oznámení dle článku 5 této smlouvy a doručením evidenčního a výpočtového listu nájemci. Jakékoliv jiné změny nebo doplnění této smlouvy je možné učinit pouze formou písemných dodatků, které budou za dodatek výslovně označeny, vzestupně číslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.

**9.4** Regionální knihovna Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí Regionální knihovna Karviná.

**9.5.** Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

**9.6.** Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, a to na dobu neurčitou.

**9.7.** Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

**9.8.** Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.

**9.9.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla podepsána v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Příloha : č. 1. Evidenční list  
          č. 2. Situační snímek

V Karviné dne:

V Třinci dne: 11. 11. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

**Evidenční list**  
ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

**Nájemce:**

**BeePartner a.s.**, sídlo: nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec

IČ: 03589277

DIČ: CZ03589277 plátce DPH

**Předmět nájmu:**

Nebytové prostory o celkové výměře 36,01 m<sup>2</sup>, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č. p. 34 na Masarykově náměstí v Karviné-Fryštátě.

1. Cena nájmu mezi stranami je stanovena dle platných Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem města Karviné takto:

Místnost	Výměra (m <sup>2</sup> )	Sazba (Kč/m <sup>2</sup> /měsíc)	Celkem (Kč)
1. nadzemní podlaží	36,01	150,00	5 402,00
<b>Měsíční nájemné</b>			

Cena je uvedena bez DPH.

Nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli měsíčně. Nájemné bude hrazeno na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a vždy pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné nejpozději ke dni splatnosti uvedenému na příslušném daňovém dokladu.

2. Vyčíslené částky na služby spojené s nájmem nebytového prostoru .

Poskytovaná služba	Měsíční hodnoty
Elektrická energie – dle skutečného odečtu	dle fakturace
Teplo	dle fakturace
Vodné a stočné – dle skutečného odečtu	dle fakturace
Úklid kanceláře/společných prostor/čist. prostř.	433 Kč (bez DPH)
Odvoz komunálního odpadu	50 Kč (bez DPH)
Revize - vzduchotechnika, klimatizace, EZS	395 Kč (bez DPH)

K fakturovaným částkám bude připočtena DPH.

Služby spojené s nájmem nebytového prostoru bude nájemce hradit měsíčně a to na základě vystavené faktury se 14 denní splatností.

Povinnost nájemce zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

V Karviné dne

Mgr. Markéta Kukrechtová  
Ředitelka Regionální knihovny Karviná