

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

- 1) **ASTER reality a.s., člen koncernu**, se sídlem Denisova 504, 506 01 Jičín
IČ 28772253 DIČ CZ287 72 253
zapsána pod č. rej. B 2866 u Krajského soudu v Hradci Králové
zastoupená místopředsedou představenstva ing. Václavem Dlouhým
(dále též jako pronajímatel)

a

město Jičín

se sídlem 506 01 Jičín, Žižkovo nám. 18, IČ 00271632
zastoupené starostou města JUDr. Janem Malým
(dále též jako nájemce)

a za účasti budoucího uživatele:

Knihovna Václava Čtvrťka v Jičíně

Se sídlem 506 01 Jičín, Denisova 400
IČ 00370967
zastoupená ředitelkou Mgr. Janou Benešovou

uzavřely mezi sebou dle § 2201 ve spojení s § 2302 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto:

smlouvu o nájmu nebytového prostoru

I.

Prohlášení pronajímatele

(1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem stp. parcely č. p. č.1154 o celkové výměře 875 m², jehož součástí je dům č. p. 504, a to v katastrálním území 659541, obec Jičín 572659 (dále také jako „nemovitost“ nebo „dům“).

(2) Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3804 pro katastrální území 659541, obec Jičín u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín

(3) Pronajímatel prohlašuje, že je řádným vlastníkem shora označené nemovitosti, a že jeho dispoziční právo disponovat předmětem této smlouvy v rozsahu takto uzavřené smlouvy o nájmu není ničím omezeno.

II.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do výlučného užívání níže uvedené prostory nacházející se v domě uvedeném v čl. I. odst. 1 této smlouvy:

- prostory kanceláře nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu o výměře 240,82m²

- skladovací prostory nacházející se suterénu domu o výměře 40m². (dále též jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“).

(2) Poloha, vymezení a rozsah předmětu nájmu jsou vyznačeny v grafickém plánu v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(3) Celková výměra předmětu nájmu činí 280,82 m².

(4) Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu po celou dobu trvání nájmu po stavebnětechnické i právní stránce ve stavu způsobilém k dohodnutému užívání a po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou umožnit.

III. Účel nájmu

(1) Nájemce je dle této smlouvy oprávněn výlučně užívat předmět nájmu specifikovaný v čl. II. této smlouvy a v grafické příloze č. 1 této smlouvy o výměře celkem 280,82 m². Nájemce je dále dle této smlouvy oprávněn v souvislosti s nájmem prostor užívat v potřebném rozsahu též společné části domu, zejména prostory chodeb a schodišť.

(2) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce je oprávněn poskytnout předmět nájmu k užívání své příspěvkové organizace Knihovny Václava Čtvrťka v Jičíně, se sídlem Jičín, Denisova 400, konkrétně prostory kanceláří jednak pro umístění oddělení pro dospělé a děti pro zapůjčování knih a konání menších akcí typu besedy pro školy nebo veřejnost a jednak pro zaměstnance knihovny, a skladovací prostory pro příruční sklad knih a to z důvodu stavebních úprav a přístavby budovy Knihovny Václava Čtvrťka, Denisova 400, v Jičíně. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně, dohodnutým způsobem a k účelu stanovenému touto smlouvou a prohlašuje, že zaváže tuto svou organizaci plnit povinnosti stanovené mu touto smlouvou

(3) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci veškerou potřebnou součinnost tak, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat po celou dobu nájmu řádně dohodnutým způsobem. Zejména se zavazuje umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu.

(4) Nájemce může přenechat předmět nájmu do podnájmu jiné osobě po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, vyjma situace uvedené v bodu 2 tohoto článku smlouvy.

IV. Doba trvání nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1.7.2023 do 30.9.2025. Nájemce si **vyhrazuje právo na prodloužení doby nájmu, a to v případě, kdy dojde k posunutí termínu ukončení a předání stavebních prací, jež mají být prováděny na budově Knihovny Václava Čtvrťka v Jičíně, Denisova 400 a to o dobu tohoto posunu a za podmínky, že nájemce toto právo uplatní písemným oznámením doručeným pronajímateli.** V případě, že půjde o prodloužení o dobu **delší než 2 měsíce**, je nájemce svůj požadavek na prodloužení nájmu povinen oznámit **min. 6 měsíců předem**. Pronajímatel prohlašuje, že je s touto výhradou srozuměn.

V.

Nájemné

- (1) Výše nájemného za užívání předmětu nájmu specifikovaného v předchozích ustanoveních této smlouvy je stanoveno vzájemnou dohodou a činí
- u nájmu prostor pro kancelář: 1.350,- Kč/m²Kč/m² ročně, celkové roční nájemné potom **325107,- Kč**
 - u nájmu skladovacích prostor: 700,-Kč/m² ročně, celkové roční nájemné potom **28000,- Kč**

(2)

Celkové nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **29425,58 Kč** předem, vždy do každého 15. dne předcházejícího měsíce na účet pronajímatele na základě vystavené faktury nebo platebního kalendáře pronajímatelem. K nájemnému bude účtováno DPH dle platné právní úpravy. Smluvní strany se dohodly, že právo účtovat nájemné vzniká dnem **1.7.2023**.

(3) Dnem úhrady se rozumí den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu nájemce. V případě, že nájemce ve stanovené době neuhradí nájemné a úhrady za služby zcela nebo zčásti, zavazuje se pronajímatel nejpozději do 30. dne prvního měsíce zaslat nájemci písemnou výzvu k úhradě dlužné částky na email vavrincova@mujicin.cz.

(4) Pro případ prodlení s úhradou nájemného, či dalších plateb, které je povinen nájemce hradit pronajímateli podle této smlouvy, se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

(5) V případě, že právo užívání předmětu nájmu bude za doby trvání nájmu jakkoli omezeno, má nájemce nárok na slevu z nájmu. To neplatí, pokud omezení vznikne z důvodu na straně nájemce.

(6) Nájemné bude každý rok navyšováno vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku, a to dle nárůstu Indexu CPI, přičemž „Index CPI“ znamená roční průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců (2020 = 100), vyhlášenému každoročně Českým statistickým úřadem. První navýšení nájemného bude provedeno k 1.7.2024. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že nájemné nebude výše uvedenou úpravou o Index CPI po dobu nájmu nikdy snižováno. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o upraveném nájemném co nejdříve, avšak v každém případě nejpozději do tří měsíců po dni úpravy. Do obdržení takového oznámení nájemce i nadále hradí nájemné v původní výši. Oznámení musí obsahovat míru inflace, zvýšenou cenu a podrobnosti výpočtu zvýšení. Pokud ČSÚ přestane Index CPI uveřejňovat, může pronajímatel obdobným způsobem použít takový přiměřeně ekvivalentní index, který Index CPI co do své podstaty a smyslu nahradí.

VI.

Další platby

(1) Nájemce na základě dohody s pronajímatelem dále zaplatí za služby spojené s nájmem nebytových prostor (V prostorách I.NP se jedná o úklid společných prostor, v prostorách SUTERĚNU se jedná o úklid společných prostor, spotřebu plynu a elektrické energie) V provozních nákladech není zahrnuto vodné a stočné. V sazbě spotřeby energie není zahrnuto případné přitápění elektrickým přímotopem.

(2) Tyto služby budou placeny měsíčně formou paušálních plateb a to tak, že částka je stanovena ve výši 50,- Kč za m2 ročně, tj. tedy celkem za služby ročně **12041,-Kč** pro prostory I.NP. Ve výši 200,- Kč za m2 ročně, tj. tedy celkem za služby ročně **8000,-Kč** pro prostory SUTERÉNU. Paušální platba je splatná v měsíční splátkách ve výši **1670,08Kč** předem, vždy do každého 15. dne předcházejícího měsíce na účet pronajímatele na základě vystavené faktury pronajímatelem a to tak, že bude rozdělena a ke každé z nich účtováno DPH podle platných sazeb. Vyúčtování paušálních plateb bude provedeno vždy do 31.5. následujícího roku. Smluvní strany se dohodly, že právo účtovat paušální služby vzniká dnem **1.7.2023**. Ceny za nájem a služby jsou uvedeny bez DPH a DPH bude účtováno dle platných právních předpisů. Stav vodoměru bude nájemce zasílat pronajímateli v dohodnutých termínech (4x ročně). Pronajímatelem, bude vystaven daňový doklad dle spotřeby a aktuálních sazeb dodavatele (aktuálně Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s.).

(3) Zálohy dle tohoto článku smlouvy jsou ročně zúčtovatelné. Záloha pro období ode dne účinnosti této smlouvy do konce kalendářního roku, ve kterém smlouva nabude účinnosti, bude uvedena ve výpočtovém listu, který pronajímatel nájemci doručí. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši zálohy za služby podle skutečnosti předchozího roku a novou výši zálohy oznámit nájemci spolu s vyúčtováním skutečných nákladů služeb dle odstavce (2). Pronajímatel je povinen předat vyúčtování služeb dle odstavce (2) vždy do 31.5. následujícího roku.

(4) Přeplatek, či nedoplatek paušálních plateb bude realizován do 15 dnů od provedení vyúčtování

(5) V případě prodlení se zaplacením záloh za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude uplatněn úrok z prodlení dle čl.V. odst. 3 této smlouvy.

VII. Skončení nájmu

(1) Pronajímatel i nájemce může tuto smlouvu vypovědět v souladu s ustanovením § 2229 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v tříměsíční výpovědní době.

(2) Za vážný důvod k výpovědi dle předchozího odstavce se považuje zejména, pokud

- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;
- c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

(3) Dále se za vážný důvod k výpovědi považuje, pokud pronajímatel neodevzdá předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu anebo jej v tomto stavu svým nákladem neudrží, nezabezpečuje řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno anebo neumožní nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

(4) Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď druhé smluvní straně doručena.

(5) Ke skončení platnosti této smlouvy může také dojít písemnou dohodou obou smluvních stran kdykoliv.

VIII.

Všeobecná ustanovení

(1) Veškeré prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, je nájemce oprávněn užívat k úkonům, které jsou spojeny s účelem této smlouvy.

(2) Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré úpravy předmětných prostor před započítáním nájmu (vyklizení včetně odstranění předmětů souvisejících s předchozím nájmem – barový pultík, zvýšený stupínek, vyčištění parket, další drobné opravy – sanitární technika atp., vymalování prostor, vybavení prostor topením) zajistí pronajímatel na své náklady, s výjimkou pořízení a instalace osvětlení a instalace podlahové krytiny, které uhradí výlučně nájemce. Nájemce uhradí pronajímateli jednu polovinu nákladů na vymalování. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že při ukončení nájmu dojde nájemcem k odinstalování tohoto osvětlení, pokud nebude mezi stranami sjednáno jinak.

(3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav a umožnit provedení těchto oprav. Pronajímatel se zavazuje tyto opravy provést bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 pracovních dní poté, co mu bude potřeba těchto oprav oznámena. Pokud pronajímatel tak neučiní, je nájemce oprávněn po této době provést opravné práce náklad pronajímatele a náklady budou započteny s měsíčním nájmem.

(4) Pronajímatel je povinen oznámit nájemci stavební úpravy nebo opravy v domě nejméně 15 pracovních dní před jejich provedením, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak (např. havárie apod.).

(5) Po předchozím písemném souhlasu může nájemce provést úpravy předmětu nájmu na vlastní náklady tak, aby vyhovovaly účelu nájmu. Udělení souhlasu nebude pronajímatelem odmítáno bezdůvodně, za respektování platného stavebního zákona.

Po předchozím písemném souhlasu může nájemce provést úpravy předmětu nájmu na vlastní náklady tak, aby vyhovovaly účelu nájmu. Toto může být v odůvodněných případech pronajímatelem zamítnuto.

(6) Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy není hrubým a trvalým porušením klidu a pořádku v domě hluk související s normální činností nájemce, přičemž činnost nájemce nesmí být v rozporu s příslušnými hygienickými předpisy.

(7) Nájemce odpovídá za škody, které způsobí pronajímateli, popřípadě třetím osobám, svou činností, vlastním provozem nebo nedostatečnou údržbou nebytových prostor, ke které se zavázal. Nájemce odpovídá rovněž za škodu způsobenou svými zaměstnanci. Pronajímatel odpovídá nájemci za škodu, kterou způsobí nájemci svou činností, nedostatečnou údržbou domu čp. 504, kterou způsobí jeho zaměstnanci nebo osoby, které budou v nemovitosti pro pronajímatele provádět nějakou činnost.

(8) Pronajímatel souhlasí se zřízením telefonních stanic a internetového připojení nájemcem, potřebných pro jeho činnost. Provoz a úhrada těchto zřízení tel. linek je plně věcí nájemce.

Pronajímatel nabízí internetové připojení, které je nasmlouváno pro celou budovu. Smlouvu uzavírá nájemce s poskytovatelem připojení.

(9) Nájemce a pronajímatel se zavazují, že svoji činnost budou realizovat tak, aby byly dodrženy všechny ekologické, požární, bezpečnostní a ostatní předpisy, normy a zákony náležející do platného právního řádu ČR.

(10) Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- grafická příloha.

IX. Další ujednání

(1) Pronajímatel prohlašuje, že jeho příspěvková organizace Knihovna Václava Čtvrtka v Jičíně má uzavřeno pojištění odpovědnosti ze své činnosti a že toto pojištění bude udržováno po celou dobu nájmu.

(2) Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přechází na právní nástupce obou smluvních stran.

(3) Nájemce je povinen nebytové prostory po skončení nájmu vyklidit a předat je pronajímateli nebo jím určenému zástupci ve srovnatelném stavu, v jakém je převzal, čisté a uklizené, a to ke dni následujícímu po dni skončení nájmu. Nájemce není povinen prostory vymalovat.

(4) Pokud by se stala ustanovení této smlouvy, či do této smlouvy pojatá nová ustanovení, zcela nebo částečně právně neplatná nebo neúčinná nebo neproveditelná, anebo pokud ztratí později svoji právní platnost, účinnost nebo proveditelnost, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Obdobně platí v tomto bodě výše uvedené i pokud se jedná o případnou právem či samotnou smlouvou dosud nepředpokládanou situaci. Na místě právně neúčinného nebo neproveditelného ustanovení nebo k vyplnění právem či smlouvou nepředpokládané situace se použije přiměřené ustanovení, pokud je to právně možné, a to ustanovení, které stojí nejbliže tomu, které by smluvní strany podle smyslu a účelu této smlouvy v dané situaci při uzavírání této smlouvy či jejího dodatku v takovém případě použily tak, aby odpovídalo platným českým právním předpisům.

(5) Nájemce stanovuje pro případ mimořádné a nepředvídané situace jako odpovědného zástupce ředitelku Knihovny Václava Čtvrtka v Jičíně paní Mgr. Janu Benešovou, email: benesova@knihovna.jicin.cz, mobil: . 736 467 887, , která zajistí a umožní přístup do předmětných nebytových prostor.

Pro případ mimořádné a nepředvídané situace nájemce prohlašuje, že bude u Městské policie v Jičíně, tel. 493545106, uložen a zabezpečen proti zneužití klíč(e) od nebytových prostor nájemce.

X. Závěrečná ustanovení

(1) Smlouva nabývá platnosti a dnem podpisu oběma smluvními stranami a podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 sb., v pl. znění. Fyzické osoby, které za smluvní strany tuto smlouvu podepsaly, prohlašují, že jsou dnešního dne oprávněny zastupovat smluvní

strany a činit za ně právní úkony a jsou tedy i oprávněny za smluvní strany tuto smlouvu podepsat. Uzavření této smlouvy o nájmu bylo schváleno Radou města Jičína na jeho zasedání dne

(2) Vztahy mezi smluvními stranami - pokud tato smlouva nestanoví jinak - se řídí občanským zákoníkem v platném znění a k tomu se vztahujícími a navazujícími platnými právními předpisy.

(3) Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.

(4) Změny a dodatky této smlouvy vyžadují písemný souhlas obou smluvních stran.

(5) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž 1 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

(6) Přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

Přílohy :

- grafická příloha

Jičín dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

.....
uživatel