

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Ing. Jiří Jaček, Horská 1029, 415 01 Teplice 1
IČO: 70688591, DIČ: CZ 7010122845
tel. 607 615 998
email: jiri.jacek@volny.cz
(dále jen „pronajímatel“)

a

Regionální knihovna Teplice příspěvková organizace,
Sídlo: Lípová 796/13, Teplice 415 01
Identifikační číslo: 00361216
bankovní spojení: /
tel.: 417 532 510, 606 476 726
e-mail: Ivana.Sluneckova@knihovna-teplice.cz

Předmět podnikání: šíří autorská díla a zpřístupňuje dokumenty z knihovního fondu knihovny formou prezenčního a absenčního půjčování ve svých studovnách, čítárnách, odděleních a pobočkách.

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání
podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu níže uvedený prostor sloužící podnikání v domě čp. 2165 v katastrálním území 766003, obec 567442 Teplice, ul. Chelčického č.7., jehož je výlučným vlastníkem. Vlastnictví pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví č. 4593 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.
- 2) Nájemce je oprávněn užívat tento prostor sloužící podnikání o celkové ploše 86,37 m²: kancelář č. A11 a č. B7, č. B6, č. B5 v přízemí.
- 3) Nájemce je povinen užívat prostor uvedený v odst. 2) článku I. této smlouvy k účelu, ke kterému je určen, to je jako kancelářský prostor. Nájemce je povinen dodržovat „Instrukci k provozu budovy“ v aktuálním znění, kterou nájemce převezme při podpisu této smlouvy. Se změnou této instrukce bude nájemce prokazatelně seznámen.
- 4) Nájemce je oprávněn přenechat prostor uvedený v odst. 2) tohoto článku na dobu určitou jiné osobě do podnájmu anebo provádět v tomto prostoru stavebně technické úpravy jen s předchozím souhlasem pronajímatele, vysloveným v případném písemném dodatku k této smlouvě. Při porušení povinností (povinností) podle tohoto odstavce je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun

českých) za každé jednotlivé porušení v této odstavci uložené povinnosti, a to do 14 dnů ode dne doručení oprávněné písemné výzvy pronajímatele nájemci k zaplacení smluvní pokuty.

- 5) Nájemce se zavazuje v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyhnout se takovému jednání, kterým by mohlo dojít k ohrožení dobré pověsti pronajímatele, případně ostatních nájemců a podnájemců.

II.

Doba trvání nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem **1.11.2023**.
- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět smlouvu i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět smlouvu v 15denní výpovědní lhůtě, pokud nájemce řádně nezaplatí měsíční splátku nájemného včetně služeb ani do konce příslušného kalendářního měsíce, za který mělo být podle této smlouvy placeno. Dále je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět smlouvu, pokud nájemce řádně nezaplatí ani do 15 dnů po splatnosti doručené faktury.
- 4) Pronajímatel a nájemce sjednávají pro případ, že nájemce nepřevzme předmět nájmu do pátého dne od jeho vzniku, že uplynutím tohoto pátého dne se považuje nájem sjednaný touto smlouvou za skončený písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 5) Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

III.

Nájemné

- 1) Cena nájemného včetně služeb za místnosti o rozloze 86,37 m² je měsíčně 13 478 Kč bez DPH. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí měsíčně 11 321,60 Kč (slovy: jedenáct tisíc tři sta dvacet jedna korun českých a šedesát haléřů) bez DPH.
- 2) V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, to je zejména za úklid, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadků, spoje, ostrahu, vodné a stočné, spotřebovanou elektrickou energii, zajištění teploty vnitřního prostředí, ohřevu TUV, provozu objektu (tedy zejména provozu technologických a technických zařízení včetně vyhrazených), distribuce pošty po budově, apod. Tyto služby jsou účtovány zvlášť a jsou splatné měsíčně spolu s nájemným. Služby pro prostor č. A11 činí měsíčně 2156,40 Kč bez DPH. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro prostory č.B7, č.B6, č.B5 nebudou služby nájemcem požadovány a že uvedená cena za služby zajišťované pronajímatelem může být pronajímatelem upravována, a to v závislosti na vývoji cen dodavatelů těchto služeb a dalších objektivních skutečnostech.

Upravená výše ceny služby je pro smluvní strany závazná od doručení písemného oznámení o této úpravě nájemci. Tato částka je splatná měsíčně spolu s nájemným.

Nájemné a služby za kalendářní měsíc, v němž byla uzavřena tato smlouva, jsou splatné do 15 dnů od vzniku nájmu.

- 3) Cena za sjednané nájemné a služby je rozvržena do měsíčních splátek podle odstavce 1) a 2) článku III. této smlouvy, měsíční splátky nájemného ve výši 11 321,60 Kč bez DPH a služby s 21% DPH ve výši 2 435,29 Kč včetně DPH a služby s 10% DPH ve výši 158,14 Kč včetně DPH, to je měsíční platby celkem **13 915 Kč** jsou splatné na účet pronajímatele u banky KB-Teplice, č. ú: 27-4824890227 / 0100, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Pronajímatel vystaví nájemci v návaznosti na den splatnosti fakturu. Při veškerých platbách je nájemce povinen uvést jako variabilní symbol platby číslo příslušné faktury pronajímatele.
- 4) Pro případ prodloužení nájmu s placením nájemného a služeb podle odstavce 1) , 2) a 3) článku III. této smlouvy je pronajímatel oprávněn uplatňovat smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 5) Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. dubnu, počínaje rokem 2024, upravit sjednané nájemné v odst. 1) článku III. této smlouvy o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok s tím, že takto upravené měsíční nájemné platí za měsíční nájemné sjednané touto smlouvou. Uvedený propočtení bude aplikován pro měsíční splátky nájemného.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu.
- 2) Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy v oblasti hygieny, protipožární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, provozu technických zařízení apod.
- 3) Nájemce je povinen předem písemně požádat pronajímatele o odsouhlasení veškerých elektrických spotřebičů, přístrojů a zařízení (např. lednice, kávovary, rychlovarné konvice, mikrovlnné trouby, PC a jejich komponenty, skenery, kopírky, tepelné spotřebiče apod.), které v předmětu nájmu chce používat a tyto si ochránit vhodnou přepětovou ochranou. Nájemce plně odpovídá za bezpečnost a technickou nezávadnost veškerých vnesených spotřebičů, což na vyžádání doloží příslušnou kladnou revizí. V objektu není dovoleno používat spotřebiče s příkonem vyšším než 500W. Nájemce dále odpovídá za provoz a za řádné vypnutí předmětných elektrických zařízení po opuštění předmětu nájmu.
- 4) Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené užíváním pronajatých prostor, vyjma běžného opotřebení.
- 5) Nájemce je povinen pojistit vnesený majetek.
- 6) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a umožnění jejich oprav.
- 7) Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu zpět nejpozději v den skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak. Předávaný prostor musí být zcela vyklizen. Pokud se budou po skončení nájmu v bývalém pronajatém prostoru nalézat jakékoli věci nájemce, dává tímto nájemce výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel tyto věci zlikvidoval. Pro případ prodloužení nájmu s plněním uvedených povinností nebo některé z nich, stanovených v předchozí větě, sjednává se, že

pronajímatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) za každou nesplněnou povinnost a započatý den prodlení s jejím plněním.

- 8) Nájemce je povinen v předmětu nájmu třídit odpad (směsný, papír, sklo, plasty apod.) a k tomuto účelu využívat příslušné nádoby odvozu odpadu.
- 9) Nájemce je povinen, pokud se stane **plátcem DPH**, tuto **skutečnost bezodkladně** písemně **oznámít pronajímateli** a doložit ji osvědčením o registraci k dani z přidané hodnoty.
- 10) Nájemce je povinen, pokud mu na základě jeho žádosti byl udělen souhlas s umístěním sídla jeho obchodní firmy v objektu pronajímatele v domě čp. 2165 v katastrálním území 766003, obec 567442 Teplice, v Teplicích ul. Chelčického č.7, ve kterém se nachází předmět nájmu, bezodkladně po skončení nájmu splnit svoji povinnost a tuto změnu, tj. ukončení sídla jeho firmy na výše uvedené adrese pronajímatele provést též v příslušných veřejných rejstřících. Při porušení povinnosti podle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý měsíc, kdy porušení této povinnosti trvá, a to do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci k zaplacení smluvní pokuty.

V.

Ostatní ujednání

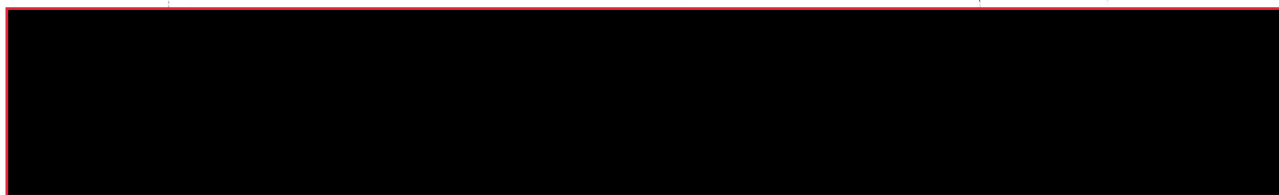
- 1) Technickou správu pronajatých prostor včetně zajišťování souvisejících služeb zajišťuje pronajímatel tel. č. 607 615 998.
- 2) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, poruší-li nájemce některou ze svých povinností uvedených v článku I. odst. 3), 4), 5) této smlouvy.
- 3) Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu menším štítkem, návěstím či podobným znamením. Nájemce si po dohodě s pronajímatelem může osadit reklamní štít na ocelovou konstrukci k tomu určenou (u hlavní komunikace). Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
- 4) Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.
- 5) Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.
- 6) Pro doručování písemností mezi smluvními stranami se použijí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu o doručování.

VI.
Závěrečná ustanovení

- 1) Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky ke smlouvě, které musí být průběžně číslovány.
- 2) Tato smlouva a právní poměry z ní vzešlé a s ní související se řídí Nařízením a právními předpisy České republiky, zejména pak ustanovením zákona o zpracování osobních údajů. Podpisem smlouvy uděluje zákazník souhlasy se zpracováním údajů k účelům uvedeným v čl. 1.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za výrazně nevýhodných podmínek.
- 4) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 5) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejími smluvními stranami a účinnosti dnem 1.11.2023.

V Teplicích dne 30.10.2023

V Teplicích dne 30.10.2023



prónajímatel:

nájemce:

Instrukce k provozu budovy:

Přístup do objektu je zajištěn hlavní ocelovou uzamykatelnou mříží a uzamykatelnými dvoukřídlovými dveřmi s bezpečnostním zámekem. Vedle vchodových dveří je umístěn zvonkový panel s dálkovým ovládáním. Další přístup do objektu je zadním vchodem (použití pouze pro účely stěhování). Zadní vchod je rovněž opatřen bezpečnostním zámekem a ocelovou uzamykatelnou mříží. Veškeré okenní otvory jsou zabezpečeny ocelovými mřížemi. Celý areál je střežen firmou JABLOTRON SECURITY a.s. Objekt je opatřen elektronickou zabezpečovací technikou s napojením na hlídací pult JABLOTRON SECURITY a 24 hodin denně monitorován kamerovým systémem za účelem ochrany majetku a bezpečnosti.

Nájemce obdrží kód a 1x klíče od mříže, hlavního vchodu a pronajatých místností. Má povolen vstup do WC, umývárny a společné chodby vedoucí do pronajatého prostoru.

Do každé kanceláře je zaveden zvonek, dálkový otvírač vchodových dveří včetně dveřního telefonního spojení, které je nájemce povinen před otevřením dveří použít k ověření osoby a zamezení otevření dveří a vstupu neoprávněným osobám do objektu. Nájemce nesmí dovolit vstup do objektu neznámé osobě. Jeho povinností je si každou přichodící osobu ověřit pomocí zvonkového telefonu, nebo osobně. Bez osobního dozoru nájemce se v objektu nesmí pohybovat žádné osoby, kterým umožnil vstoupit do objektu. Kód ani klíče nesmí svěřit třetí osobě.

Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat řádným a obvyklým způsobem, a to pouze pro dohodnuté účely a činnosti, tj. administrativní činnost.

Nájemce nesmí používat pronajaté prostory pro přespávání. Užívání pronajatých prostor v nočních hodinách (t.j. od 20:00 do 06:00 hod.) je možné pouze výjimečně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za zvýšenou cenu za pronájem.

V pronajatých nebytových prostorech nesmí nájemce chovat žádná zvířata.

Povinností každého nájemce je vždy chránit majetek pronajímatele a ostatních nájemců a dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy.

Nájemce nesmí používat přímotopná a klimatizační zařízení, elektrické vařiče a ostatní nespécifikovaná zařízení s příkonem vyšším než 500W. V případě porušení zákazu se stanovuje smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den provozu a 25% navýšení měsíčního nájmu. Tato sankce je splatná na základě písemné výzvy pronajímatele.

Nájemce nesmí skladovat ani donášet do objektu hodnotné předměty, hořlavé a výbušné látky a používat propanbutanové vařiče. V celém areálu platí zákaz kouření a používání otevřeného ohně. Případné škody vzniklé svou činností nebo činností vlastních či najatých zaměstnanců se nájemce zavazuje uhradit neprodleně v plné výši.

Pracovní doba je v pracovní dny od pondělí do pátku od 07:00 do 15:00 hodin (dále jen pracovní doba). Před a po pracovní době je povinností každého nájemce vždy uzamknout objekt, tj. vstupní mříže a hlavní vchod (případně jiné vchody, od kterých vlastní klíč) a opakovaně se přesvědčit, zda je objekt skutečně uzamčen.

Nájemce byl seznámen s obsluhou zabezpečovacího zařízení, musí dodržovat pravidla ovládání elektronického zabezpečovacího systému a při odchodu z objektu musí zabezpečovací systém vždy zapnout.

V případě přítomnosti nájemce v objektu po pracovní době je dále nájemce povinen se zapsat na prezenční tabuli umístěné na chodbě a po 20-té hodině navíc vždy uvědomit službu ostrahy objektu JABLOTRON SECURITY o své přítomnosti v objektu na telefonním čísle 244 020 220.

Při svém odchodu je vždy každý nájemce povinen se z prezenční tabule smazat, zapnout zabezpečovací zařízení a uzamknout objekt, tj. vstupní mříže a hlavní vchod (případně jiné vchody, od kterých vlastní klíč), před opuštěním objektu ještě zkontrolovat celý objekt a přesvědčit se, zda se v něm nenachází některý z ostatních nájemců. Nesplnění těchto povinností je považováno za úmyslné ohrožení majetku pronajímatele a ostatních nájemců. V tomto případě se nájemce zavazuje nahradit tímto vzniklé škody pronajímateli, ostatním nájemcům a třetím stranám v plné výši. Dále za každé takové nesplnění povinnosti bude nájemci účtován paušální poplatek 1000Kč bez DPH a dále poplatky dle aktuálního ceníku profesionální strážní služby za případný výjezd služby ostrahy objektu a hodinová sazba za služby ostrahy objektu až do doby, kdy bude v objektu zapnuto zabezpečovací zařízení a objekt bude řádně uzamčen.

V případě opakovaného porušování povinností nájemce souhlasí se smluvní cenou za fyzickou ostrahu objektu profesionální strážní službou a s fyzickou ostrahou vždy během jeho přítomnosti v objektu.