**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, mezi níže uvedenými smluvními stranami

**Společenství vlastníků domu Úprkova 3692, 3693, 3694, Kroměříž**

se sídlem Úprkova 3694/23, 767 01 Kroměříž

IČO: 08745684

zast. předsedou společenství vlastníků - SVORNOST, stavební bytové družstvo,

které při výkonu funkce zastupuje xxxxxxxxxxx

tel. xxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen “**pronajímatel**”)

a

**Knihovna Kroměřížska – příspěvková organizace**

se sídlem Slovanské náměstí 3920/1, 767 01 Kroměříž

IČO: 00091120

zast. xxxxxxxxx, ředitelkou

tel. xxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxx

na straně druhé jako nájemce (dále jen “**nájemce**”)

takto:

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku, a to budovy č.p. 3692, 3693, 3694 v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, část obce Kroměříž, objekt k bydlení, na pozemku parc. č. st. 5179, zapsané na LV 7359 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž. Podle § 10 odst. 1 písm. d) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se nájmu společných částí domu.

2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře 39,12 m2 situované v I. nadzemním podlaží budovy na adrese Úprkova 3692, 767 01 Kroměříž (dále jen jako „**předmět nájmu**“).

3. Nájemce konstatuje, že je příspěvkovou organizací, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné budování univerzálních knihovních fondů odborné, populárně naučné a krásné literatury, shromažďování ostatních knihovnických a informačních pramenů, zejména periodik, zvukových a zvukově obrazových dokumentů a obrazových dokumentů a další uvedené ve veřejném rejstříku, doplňkovou činností je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, přičemž předmět nájmu bude užívat za účelem provozování knihovny pro danou lokalitu (dále jen „činnost nájemce“). Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu jiným způsobem než k uvedenému účelu užívání.

4. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádné vady, které by bránily jeho užívání v souladu s činností nájemce a touto smlouvou.

5. Nájemce se zavazuje v rámci činnosti nájemce dodržovat veškerou veřejnoprávní regulaci této činnosti, zejména pak hygienické, pracovněprávní předpisy, předpisy požární ochrany a předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci jakož i předpisy o odpadech či další.

6. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se za to zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši, způsobem a za podmínek dále dohodnutých v této smlouvě.

**II.**

**Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá od 1.7.2022 na dobu neurčitou.

2. Nájem končí:

1. dohodou smluvních stran;
2. výpovědí dle čl. II odst. 3 této smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze ukončit výpovědí kterékoliv smluvní strany i bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

4. Nájemce je v den skončení nájmu povinen předmět nájmu vyklidit a předat ho pronajímateli. Při odevzdání předmětu nájmu pronajímateli nájemce oddělí a odnese vše, co do věci vložil, vnesl nebo oč ji zhodnotil, je-li to možné s ohledem na okolnosti konkrétního případu, zejména nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo jeho užívání. Není-li to možné, není nájemce oprávněn požadovat od pronajímatele vyrovnání toho, oč se věc nákladem nájemce zhodnotila.

5. Po skončení nájmu odstraní nájemce všechny vývěsní štíty se svým logem a obchodním firmou, návěstí a jiná podobná znamení z předmětu nájmu.

**III.**

**Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Smluvní strany shodně konstatují, že pronajímatel předmět nájmu předal a nájemce předmět nájmu k užívání převzal před podpisem této smlouvy, což smluvní strany stvrzují svým podpisem na této smlouvě.

2. V den předání nájemci přechází veškerá odpovědnost za prostory předmětu nájmu, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se předmětu nájmu na nájemce.

3. Nájemci je znám technický stav předmětu nájmu, nájemce předmět nájmu v tomto stavu před uzavřením této smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k běžnému užívání pro povolený účel užívání.

**IV.**

**Nájemné a další platby spojené s užíváním nebytových prostor**

1. Nájemné bylo dohodou smluvních stran sjednáno ve výši **15.648,- Kč** ročně. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách po **3.912,- Kč**, a to vždy nejpozději do 10. dne prvního měsíce v kalendářním čtvrtletí. Nájemce bude nájemné hradit prostřednictvím bezhotovostního platebního styku na bankovní účet pronajímatele č.ú. . Nájemné je stanoveno výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Při změně nájemného je pronajímatel povinen vystavit nový výpočtový list, který bude rovněž nedílnou součástí této smlouvy. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

2. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy od 1. března příslušného roku, počínaje 1.3.2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit do posledního dne měsíce února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

3. Nájemné dle čl. IV odst. 1 této smlouvy nezahrnuje platby za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu.

4. Pronajímatel se zavazuje pro nájemce zajišťovat dodávku elektrické energie, tepla a studené vody. Nájemce se zavazuje uhradit spotřebu těchto služeb dle ročního vyúčtován služeb, které bude pronajímatelem nájemci vyfakturováno nejpozději do 30.6. roku následujícího po skončení zúčtovacího období. Faktura za odebrané služby je splatná do jednoho měsíce ode dne jejího vystavení. Faktura bude pronajímatelem nájemci doručena prostřednictvím elektronické pošty na e-mailovou adresu knihovna@knihkm.cz, přičemž faktura se považuje za doručenou dnem jejího odeslání pronajímatelem.

5. Odvoz komunálního odpadu, případně provoz rozhlasu, televize a dalších služeb, si nájemce zajistí samostatně u příslušných dodavatelů na základě příslušných smluv uzavřených mezi nájemcem a dodavateli, a úhrady/zálohy na tyto služby bude platit nájemce přímo ve prospěch těchto dodavatelů.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu předcházet vzniku škod a nadměrnému opotřebení, jakož i znehodnocení předmětu nájmu.

2. Nájemce užívá předmět nájmu pouze k účelu stanovenému touto smlouvu, t.j. k provozování knihovny. K jinému než sjednanému účelu není nájemce předmět nájmu oprávněn užívat bez předchozího souhlasu pronajímatele.

3. Nájemce je povinen řádně a včas platit nájemné.

4. Nájemce po dobu trvání nájmu na vlastní náklady provádí pouze běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Pro stanovení, co se považuje za běžnou údržbu a drobnou opravu, se analogicky použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce na vlastní náklad zajišťuje úklid předmětu nájmu a dbá s ohledem na předmět své činnosti na zachovávání a dodržování hygienických norem.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po zjištění vady písemně oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav, které má provádět pronajímatel, s výjimkou vad, jejichž odstranění zajišťuje nájemce dle předchozího odstavce. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou pozdním oznámením nutnosti těchto oprav, jakož i neumožněním jejich provedení. Neodstraní-li takovou vadu pronajímatel bezodkladně nebo v nájemcem stanovené přiměřené lhůtě (s ohledem na charakter činnosti nájemce a s ohledem na charakter vady), je nájemce oprávněn tuto vadu odstranit sám na náklady pronajímatele. Jde-li o vadu, kterou je nutno odstranit neprodleně tak, aby se předešlo vzniku škody nebo k zamezení nárůstu dalšího zvýšení škod na majetku nájemce nebo pronajímatele, odstraní nájemce tuto vadu i bez předchozího souhlasu pronajímateli, a to na náklad pronajímatele.

6. Nájemce je povinen strpět po nezbytně nutnou dobu opravu předmětu nájmu pronajímatelem, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu a která je nezbytně nutná pro zachování předmětu nájmu, i když ho taková oprava věci dočasně omezí v užívání předmětu nájmu. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud je činností pronajímatele podstatně omezen v užívání předmětu nájmu.

7. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy, jakož i další podstatné změny a úpravy předmětu nájmu jako jsou rekonstrukce, modernizace apod. bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Udělí-li pronajímatel nájemci souhlas s úpravou předmětu nájmu, provede nájemce tuto úpravu na vlastní náklady bez nároku na náhradu těchto nákladů od pronajímatele. Smluvní strany si sjednaly, že nájemci nevznikne právo na vypořádání nákladů na provedení takových úprav či zhodnocení předmětu nájmu o takové úpravy ani při skončení nájmu.

8. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na předmětu nájmu, jím, jeho zaměstnanci nebo jinými pracovníky, zákazníky, odběrateli, dodavateli a jinými osobami, kterým umožnil do předmětu nájmu vstup.

9. Nájemce není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

10. Nájemce je povinen respektovat práva ostatních nájemců a obyvatel domu na nerušené užívání bytů, společných prostor a ostatních zařízení domu, přičemž je povinen užívat předmět nájmu tak, aby při své činnosti nerušil výkon práv ostatních nájemců a obyvatel domu.

11. Nájemce umožní na základě předchozí žádosti pronajímatele v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí žádosti není třeba je-li nezbytné zabránit škodě.

12. V době tří měsíců před skončením nájmu umožní nájemce zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci návštěvu písemně alespoň tři pracovní dny předem, a to formou elektronické pošty na e-mailovou adresu sdělenou nájemcem.

13. Nájemce se zavazuje při skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je dále povinen poskytnout pronajímateli do patnácti dnů ode dne skončení nájmu součinnost při převodu odběrných míst jednotlivých médií u jejich dodavatelů.

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel zajistí nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv, zejména nerušené užívání předmětu nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání. Pronajímatel je povinen odstranit vady předmětu nájmu bránící jeho řádnému užívání bezodkladně po jejich oznámení nájemcem.

3. Pronajímatel není odpovědný za škody, které nájemci vzniknou při jeho činnosti v předmětu nájmu nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro pronajímatele z této smlouvy, obecně závazných právních předpisů a veřejnoprávních rozhodnutí ohledně předmětu nájmu.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Změna vlastnického práva k předmětu nájmu nemá vliv na trvání, platnost a účinnost této smlouvy. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v takovém případě přecházejí na nového vlastníka předmětu nájmu s výjimkou ujednání uvedených v § 2221 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení a jiné písemnosti dle této smlouvy se zasílají na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou novou adresu, kterou jedna ze smluvních stran písemně oznámí druhé smluvní straně při její změně, případně na adresu, která je dostupná ve veřejném rejstříku.

3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze dohodou smluvních stran, a to ve výhradně formě písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a vzájemná práva a povinnosti vyplývající pro účastníky z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.

5. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jejím podpisu jedno vyhotovení.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a považují ji za ujednání v souladu s dobrými mravy a zákonem. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravého a svobodného právního jednání a byla uzavřena nikoliv pod nátlakem, lstí či v omylu. Na důkaz vážnosti svého právního jednání připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kroměříži dne 30.5.2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pronajímatel nájemce