

4/2024

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Příspěvková organizace **Knihovna Matěje Josefa Sychry, Žďár nad Sázavou**, Havlíčkovo nám.253/5, Žďár nad Sázavou Žďár nad Sázavou, PSČ 591 01, IČ 00093050, zastoupená ředitelkou: **Ing. Martinou Sedlákovou**, bankovní spojení: **9437-751/0100** (dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Mgr. Eva Wasserbauerová, narozena [redacted]

www.jogajama.cz

bankovní spojení: **2502378678/2010**

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“):

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je nájemcem těchto nemovitých věcí: pozemku p.č. 46, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 253 na Havlíčkově náměstí č.or. 5 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, kromě garáží uvedených v mapovém podkladu, pozemku p.č. 47, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 1489 na Havlíčkově náměstí č.or. 3 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, vše zapsáno na listu vlastnictví č.1 u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, pracoviště Žďár nad Sázavou.

Pronajímatel prohlašuje, že dle zřizovací listiny v úplném znění ze dne 1.7.2009, uzavřené ve Žďáře nad Sázavou dne 12.6.2009 je oprávněn přenechávat do nájmu a podnájmu movitý a nemovitý majetek, jak je uvedeno ve článku 4 této listiny

Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu tyto prostory sloužící k podnikání :

místnost č. 1 (bývalá ředitelna Čechův dům) o ploše 33 m², *nacházející se v 2. nadzemním podlaží s příslušenstvím* (dále jen „prostor sloužící k podnikání“).

Nájemce má právo využívat WC i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor sloužících k podnikání.

Prostory sloužící k podnikání budou užívány nájemcem pouze k následujícímu účelu: kancelář v souladu s jeho podnikatelskými aktivitami.

II.

Prostory sloužící k podnikání pronajímatel přenechává nájemci k užívání **na dobu neurčitou, a to od 1. 6. 2024**. Nájemce si před uzavřením této smlouvy prostory sloužící k podnikání řádně prohlédl a shledal je způsobilým k užívání dle této smlouvy.

Prostory sloužící k podnikání budou předány nájemci do dne nabytí účinnosti této smlouvy. Při předání a převzetí prostor sloužících k podnikání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení prostor sloužících k podnikání a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

III.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání prostor sloužících k podnikání ve výši **6.500,- Kč** (slovy šest a půl tisíce korun českých) měsíčně **včetně** plynového vytápění a elektřiny a připojení k internetu (1.500,-Kč z celkového nájemného - v případě navýšení ceny plynu či elektřiny se pronajímatel a nájemce dohodli, že se tato částka procentně navýší dle procentního navýšení energií).

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bankovním převodem na účet pronajímatele, a to vždy nejpozději do **5. dne** kalendářního měsíce v měsíci, za který se nájemné platí.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí při podpisu této smlouvy peněžitou jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů t.j. **13.000,- Kč**. Jistota nebude úročena a bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného a k úhradě smluvních pokut. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do dvou týdnů od vyrovnání všech závazků nájemce plynoucích z této smlouvy.
4. Při předání prostor k užívání uhradí nájemce nájemné za období od 1.6.2022 do 30.6.2022, t.j. 6.500,- Kč a peněžitou jistotu ve výši 13.000,- Kč. Celkem tedy **19.500,- Kč**.
5. Pronajímatel a nájemce si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel oprávněn každoročně vždy k 1. květnu příslušného roku jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou českým statistickým úřadem.
6. V případě prodloužení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku III. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

IV.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící k podnikání nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání po dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel si ponechá jednu sadu klíčů pro případ nenadálé události.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do prostoru sloužícího k podnikání a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje zajistit si do 1 měsíce od podpisu smlouvy na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob, případně pojištění provozní činnosti nájemce obvyklým způsobem, a toto předložit pronajímateli.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu za účasti nájemce a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, prostor sloužící k podnikání prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce prostor sloužící k podnikání udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v prostoru sloužícího k podnikání je pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do prostoru sloužícího k podnikání i bez souhlasu nájemce. O takto provedeném vstupu je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.

V.

1. Nájemce se zavazuje:

- platit řádně a včas částky dohodnuté v článku III. této smlouvy a pečovat o prostor sloužící k podnikání a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat prostor sloužící k podnikání a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
- oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
- odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v prostoru sloužícím k podnikání,
- udržovat svým nákladem prostor sloužící k podnikání v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a běžnou údržbu předmětu nájmu a to vše analogicky v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.,
- nechovat v prostoru sloužícím k podnikání žádné domácí či jakékoliv jiné zvíře ani do prostoru sloužícího k podnikání nevnášet ani v nich nepřechevát okolí nebezpečné, otravné či bojové látky,
- dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
- zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází prostor sloužící k podnikání,

- tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky za účasti nájemce s dalším zájemcem o nájem prostoru sloužícím k podnikání. Tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
2. Změny v prostoru sloužícím k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Písemného souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
 3. Nájemce může přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

1. Nájem prostoru sloužícího k podnikání zanikne dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí. Výpověď musí být písemná a zaslaná druhé straně. Výpovědní doba činí **tři měsíce** a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení prostřednictvím datové schránky. Doručeno je dnem otevření datové schránky nebo desátým dnem od odeslání.
Datová schránka pronajímatele ID **4x46j7e** a datová schránka nájemce ID **wjv7msa**

VII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu prostor sloužící k podnikání vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a odstranit změny, které provedl na prostoru sloužícím k podnikání bez souhlasu pronajímatele. Škody způsobené nájemcem na prostoru sloužícím k podnikání a na zařízení a vybavení prostoru sloužícím k podnikání, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání prostoru sloužícím k podnikání pronajímateli. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.
2. Pro případ, že nájemce nevyklidí prostor sloužící k podnikání následující den po skončení nájemního poměru, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením prostoru sloužícího k podnikání.
3. Pro případ, že nájemce nevyklidí prostor sloužící k podnikání následující den po skončení nájemního poměru, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do prostoru sloužícího k podnikání vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce prostor sloužící k podnikání vyklidil a nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo jiným osobám a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.

VIII.

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce potvrzuje, že si prostor sloužící k podnikání dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Účinnost této smlouvy od 1. 6. 2024, ve Žďáře nad Sázavou dne 29.5.2024

.....
[Redacted Signature]

Pronajímatel

.....
[Redacted Signature]

Nájemce

Knihovna Matěje Josefa
Sychry, Žďár nad Sázavou
Havlíčkovo nám. 5
591 01 Žďár nad Sázavou
IČ: 00093050