**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

**Článek 1**

**Smluvní strany**

**1.1. Regionální knihovna Karviná, příspěvková organizace**

Adresa: 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:CZ00306355

(dále jen "pronajímatel" nebo „RKK“)

**1.2.** **Caffé Libreria s. r. o.**

Se sídlem: Ciolkovského 401/1, 734 01 Karviná-Ráj

Zastoupena: Ing. Dominikem Musilem, jednatel

Bankovní spojení Raiffeisenbank a.s.

Číslo účtu: 7445716003/5500

IČO: 21721653

(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.** Statutární město Karviná je vlastníkem pozemku parc. č. 1624/356, jehož součástí je stavba s č. p. 2299, jiná stavba, umístěná na pozemku parc. č. 1624/356, vše v kat. území Karviná-město, obec Karviná, část obce Mizerov, místní adresa budovy: Centrum 2299/16, Karviná-Mizerov (dále jen „Budova“). V Budově jsou umístěny nebytové prostory, prostory sloužící k podnikání. Budova vč. nebytových prostor, prostor sloužících k podnikání, byla na základě Zřizovací listiny, která nabyla účinnosti dne 1. 5. 2018, Dodatku č. 1 ze dne 17. 9. 2018 a Dodatku č. 2 ze dne 15. 3. 2021, Dodatku č. 3 ze dne 21. 3. 2022, Dodatku č. 4 ze dne 12. 9. 2022, Dodatku č. 5 ze dne 30. 1. 2023, Dodatku č. 6 ze dne 15. 5. 2023, Dodatku č. 7 ze dne 29. 1. 2024, Dodatku č. 8, který nabývá účinnosti dne 18. 3. 20024, předána do správy k vlastnímu hospodářskému využití pronajímateli. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, tj. rovněž ji pronajímat.

**2.2.** Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru dle Přílohy č. 1 (dispoziční řešení), umístěného v Budově. Jedná se o literární salón Regionální knihovny Karviná, příspěvkové organizace, umístěný v III. nadzemním podlaží budovy umístěné na adrese Centrum 2299/16, 734 11 Karviná-Mizerov v domě uvedenémv článku 2 bodě 2.1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

**2.3.** Touto smlouvu 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 1. 7. 2024. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán Předávací protokol (Příloha 2).

**2.4.** Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti. Předmět podnikání nájemce, jenž bude v předmětu nájmu vykonáván, je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (zajišťování občerstvení v literárním salónu).

**2.5.** Nájemce je povinen, je-li to dle právních předpisů potřeba, požádat nejpozději do 10 dnů ode dne převzetí předmětu nájmu o změnu účelu užívání předmětu nájmu příslušný správní orgán. V případě, že výše uvedené nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s pravomocným rozhodnutím o změně účelu užívání.

**2.6.** Nájemce je seznámen se stavem předmětu nájmu. Nájemce má právo užívat i společné prostory domu v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu.

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

**Článek 3**

**Doba nájmu**

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. července 2024.

**Článek 4**

**Nájemné**

**4.1.** Nájemné za užívání předmětu nájmu podle Usnesení RM číslo 983 ze dne 29. 11. 2023 činí 5 755 Kč a je platné do 31. prosince 2024.

**4.2** Po uplynutí doby z bodu 4.1 bude nájemné nadále pokračovat ve stejné výši, pokud nedojde k oznámení zvýšení nájemného dle bodu 4.3 této nájemní smlouvy.

**4.3** V případě, že by mělo dojít ke zvýšení nájemného, je pronajímatel povinen tuto skutečnost oznámit písemnou formou nájemci nejpozději 2 měsíce před dobou, od které by mělo být nájemné zvýšeno.

**4.4.** Povinnost platit nájemné vzniká dnem 1. 7. 2024. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné měsíčně, a to na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem, přímo na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a vždy pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu.Daňovým dokladem je vystavená faktura, která bude zasílána na e-mail dominikmusil@seznam.cz. Sjednané nájemné se nájemce zavazuje uhradit na základě pronajímatelem vystavené faktury, a to nejpozději do 14 dnů ode dne vystavení.

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

**Článek 5**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

**5.1**. 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.

**5.2** 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.

**5.3.** 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.

**5.4.**  Za úklid pronajatých prostor přebírá zodpovědnost nájemce.

**Článek 6**

**Práva a povinnosti nájemce**

**6.1.** Nájemce se zavazuje v provozní době a nad rámec uvedené provozní doby (např. v době konání společensko-kulturních akcí RKK či statutárního města Karviné) zajistit zásobování a provoz literárního salónu dle potřeb a pokynů RKK.

**6.2.** 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.

**6.3.** 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.

**6.4.** Nájemce zajišťuje pro potřeby návštěvníků RKK občerstvení a služby, které budou požadovat návštěvníci literárního salónu v rozsahu vymezeném živnostenským oprávněním.

**6.5.** Věci movité nacházející se v prostorech užívaných nájemcem zůstávají ve správě RKK, když tyto věci používají pro svou potřebu výhradně zaměstnanci a návštěvníci RKK.

**6.6.** Movité věci nacházející se v literárním salónu v objektu RKK spravuje určený zaměstnanec RKK, který kontroluje bezpečnost a bezproblémový chod a užívaní věcí, jež jsou konkretizovány v příloze č. 2 této smlouvy o spolupráci.

**6.7.** Nájemce v rámci poskytování svých gastronomických služeb je povinen provádět kontroly movitého majetku umístěného v literárním salónu a upozorňovat pověřeného pracovníka RKK na nebezpečí vzniku škod, závad a jiných nebezpečí, jež by mohly mít, či budou mít vliv na řádný chod literárního salónu, terasy, skladu a WC.

**6.8.** Nájemce je před zahájením poskytování služeb v prostorech literárního salónu povinen zajistit si na svůj náklad od příslušných orgánů hygieny doklady, potvrzení, či povolení, které jsou nutné k tomu, aby nájemce mohl tyto služby poskytovat v souladu s předpisy vymezujícími podmínky pro poskytování těchto služeb.

**6.9 RKK** neodpovídá za škody vzniklé v souvislosti s uložením sankcí, jež budou případně uloženy nájemci v souvislosti s nedodržením hygienických, či jiných předpisů ze strany orgánů, které takovéto sankce mohou ukládat.

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

**6.11.** Nájemce je seznámen s únikovými cestami, požární poplachovou směrnicí, zavazuje se dodržovat zákonné normy v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a hygieny práce a zákony souvisejícími.

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

**6.13.** 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.

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

**6.15.** 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.

**6.16.** 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 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 7**

**Zvláštní ujednání**

**7.1.** Nájemce tímto dává souhlas se zpracováním svých osobních údajů získaných v souvislosti s uzavřením této smlouvy pronajímatelem, a to za účelem úkonů nezbytných k uzavření, změně či zániku této smlouvy. Nájemce výslovně souhlasí, aby pronajímatel v souvislosti s touto smlouvou shromažďoval potřebné osobní údaje týkající se jeho osoby ve smyslu zákona o ochraně osobních údajů v platném znění.

**Článek 8**

**Skončení nájmu**

**8.1.** Tuto smlouvu může každý z účastníků vypovědět písemně i bez udání důvodů ve lhůtě 2 měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího poté, kdy byla druhé smluvní straně písemná výpověď doručena. Od této smlouvy lze odstoupit v případech sjednaných v této smlouvě nebo stanoví-li tak občanský zákoník.

**8.2***.* Smluvní strany se podpisem této smlouvy dohodly, že vylučují aplikaci ustanovení § 2285 občanského zákoníku.

**8.3.** 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 základy.

**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.** Jakékoliv 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.** Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

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

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

Příloha: č. 1 Dispoziční řešení

č. 2 Předávací protokol

V Karviné dne 27. 06. 2024 V Karviné dne 27. 06. 2024

Pronajímatel: Nájemce:

Regionální knihovna Karviná, Ing. Dominik Musil

příspěvková organizace jednatel

zastoupená Mgr. Markétou Kukrechtovou,

ředitelkou

………………………………… ………………………………….