

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

město Jaroměř, IČO: 00272728, DIČ: CZ00272728

nám. Československé armády 16, PSČ 551 01, Jaroměř

zápis v registru ekonomických subjektů ČSÚ jako 801 – Obec, datum vzniku 01.07.1973

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jaroměř, č. účtu : 9005-820551/0100

zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou, na straně jedné jako pronajímatel

(dále jen pronajímatel)

a

příspěvková organizace Městská knihovna Jaroměř, IČO: 13583379, DIČ: neplátce

se sídlem: Vojtěch Probošta 180, PSČ 551 01, Jaroměř – Pražské předměstí

zápis v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl Pr, vložka 1026

zastoupená ředitelkou příspěvkové organizace Mgr. Adélou Záveskou, na straně druhé jako nájemce

(dále jen nájemce)

též společně označovány jako smluvní strany

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto

Smlouvu o nájmu **č. NS/OMM-0412/2014**

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve vlastnictví pozemek parcelní číslo 1967/11, v katastrálním území Jaroměř. Součástí tohoto pozemku je stavba – budova č. p. 780 v ulici Josefa Šímy, v obci Jaroměř, ve které se nachází byty a nebytové prostory. Předmětný pozemek je zapsán v listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř a katastrální území Jaroměř.
V 1. nadzemní podlaží (dále jen NP) budovy č. p. 780 se mimo jiné nachází nebytové prostory (dále jen Prostory) - o celkové výměře 69,69 m², seznam jednotlivých místností Prostor s uvedením výměr je uveden v Příloze č. 1 této nájemní smlouvy. Nájemce je s užíváním pronajímaných Prostor oprávněn dále využívat sociální zařízení, které se nachází v 1. NP (využívá pečovatelská služba pro provoz „kavárny nájemců č.p. 780“), budovy č. p. 780, která je specifikována v Čl.I odst.1 této smlouvy. Pronajímatel má pronajaté Prostory označeny pro své účely evidenčním číslem 99. Vstup do Prostor je přes společnou chodbu. Prostory jsou vybaveny přívodem elektrické energie.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání výše uvedené Prostory. Nájemce prohlašuje, že Prostory do nájmu přijímá a zavazuje se za jejich přenechání do užívání hradit touto smlouvou specifikované nájemné. Pronajaté Prostory jsou zakresleny na situačním plánu, který je Přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil se stavem pronajatých Prostor a že nezjistil žádné překážky, které by nájemci bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelu nájmu sjednaného touto smlouvou. Nájemce po zhlédnutí předmětu pronájmu prohlašuje, že jsou tyto Prostory způsobilé k dohodnutému účelu, který bude využíván **k činnosti knihoven a archivů**. Podrobný popis Prostor a jeho stavu ke dni předání je uveden v předávacím protokolu, který bude podepsán nejdéle v den účinnosti nájemní smlouvy odpovědnými zástupci smluvních stran.

Článek II.

Nájemné

1. **Dohodnuté roční nájemné za pronajaté Prostory činí celkem 13.224,00 Kč, slovy: třinácttisícdvěštedvacetčtyři koruny české bez DPH. Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.**
2. **Nájemné za pronajaté Prostory bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř, č. ú. 9005 - 820551/0100, variabilní symbol dle daňového dokladu, specifický symbol 3613285 v roční splátce, na základě vystavení daňového dokladu - faktury pronajímatelem, s DUP k 15. 01. příslušného kalendářního roku a splatností 14 dní od vystavení faktury.**
3. Pro případ prodlení s placením nájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši platných právních předpisů.
4. Nájemce dává souhlas, aby pronajímatel automaticky navýšil nájemné o výši inflace dle indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý rok, pokud její výše přesáhne 2%. Uplatnění práva na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se od daného měsíce platit upravené nájemné.

Článek III.

Doba trvání a zánik nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou.**
2. Nájem na dobu neurčitou zaniká z důvodů uvedených v NOZ nebo v této smlouvě. Po vzájemné dohodě se nepoužije ustanovení § 2315 NOZ.
3. Nájem lze vypovědět bez udání důvodů v šestiměsíční výpovědní lhůtě. Pokud má však strana k výpovědi vážný důvod, činí výpovědní lhůta 3 měsíce. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena písemnou formou druhé straně.

Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý Prostor předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení nájmu. Případné zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu pronajatých Prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození pronajatých Prostor nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.

Pronajaté Prostory jsou odevzdány, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Prostor a v jejich užívání. Opustí-li nájemce pronajaté Prostory takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se Prostory za odevzdané ihned.

Článek IV.

Úhrada nákladů spojených s pronájmem

Pronajímatel a nájemce si ujednali základní výši čtvrtletních vyúčtovatelných paušálů na služby v celkové výši, jak je níže uvedeno:

1. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelný paušál za spotřebovanou elektrickou energii ročně 232,00 Kč plus příslušná sazba DPH, čtvrtletně pak 58,00 Kč plus příslušná sazba DPH).
2. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelný paušál za teplo ročně 6.400,00 Kč plus příslušná sazba DPH, čtvrtletně pak 1600,00 Kč plus příslušná sazba DPH).
3. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelný paušál za pronájem nádob na kom. odpad a jeho svoz ročně 32,00 Kč plus příslušná sazba DPH, čtvrtletně pak 8,00 Kč plus příslušná sazba DPH).
4. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelný paušál za úklid společných prostor ročně 3.760,00 Kč plus příslušná sazba DPH, čtvrtletně pak 940,00 Kč plus příslušná sazba DPH.
5. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelný paušál za servis bytových měřidel ročně 140,00 Kč plus příslušná

sazba DPH, čtvrtletně pak 35,00 Kč plus příslušná DPH.

Vyúčtovatelné paušály v celkové výši 3.099,00 Kč včetně DPH (při základní sazbě DPH 21% a snížené sazbě DPH 15%), budou hrazeny pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř, č.ú. 9005 - 820551/0100, variabilní symbol dle daňového dokladu, specifický symbol 3613285 ve čtvrtletní splátce, na základě vystavení daňového dokladu - faktury pronajímatelem, s DUP k 15. dni 1. měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 14 dní od vystavení faktury.

Vyúčtování služeb běžného kalendářního roku bude provedeno a předloženo nejpozději do 30.04. následujícího kalendářního roku, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů. K tomuto datu bude vystaven daňový doklad. Případné přeplatky nebo nedoplatky budou ze strany pronajímatele nebo nájemce vyrovnány do 3 měsíců od vystavení vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců od vystavení vyúčtování.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku čtvrtletní vyúčtovatelný paušál v míře odpovídající změně ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen změněný čtvrtletní vyúčtovatelný paušál platit od prvního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení nové výše vyúčtovatelného paušálu.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje :

1. Užívat pronajaté Prostory v souladu s touto smlouvou k dohodnutému účelu a udržovat předmět nájmu ve stavu ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a další související obecně platné závazné předpisy a zákony, řídit se pokyny pronajímatele.
3. Hradit drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých Prostor specifikovaných v Příloze č. 3 v plné výši, pokud se vzájemně s pronajímatelem nedohodnou jinak.
4. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na předmětu nájmu; poruší-li tuto povinnost, je povinen neprodleně ústně a následně písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli a uvést předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
5. Zjistí-li nájemce potřebu jakýchkoliv oprav předmětu nájmu, o této skutečnosti bude bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. Veškeré případné opravy Předmětu nájmu (vyjma drobných oprav specifikovaných v Příloze. č. 3) bude provádět na vlastní náklady pronajímatel, a to v součinnosti s nájemcem.
6. Neprovádět žádné stavební úpravy a změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Technické zhodnocení není nájemce na majetku pronajímatele oprávněn provádět bez předchozího písemného odsouhlasení pronajímatele.
8. Nepřenechávat pronajaté Prostory do nájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. S ohledem na nezbytnost správné identifikace nájemce souhlasí s použitím identifikačních údajů pro účely pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu včetně využívaných společných prostor sám vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční, nebo jiné vyrovnání ze strany pronajímatele.
11. Nájemce má právo se souhlasem pronajímatele v souladu s NOZ umístit označení pronajatých Prostor na nemovitost.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen po celou dobu nájmu nájemci zajistit plné a nerušené užívání Prostor v souladu s touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen hradit opravy a udržovat pronajaté Prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k

řádnému užívání, nad rámec Přílohy č. 3 této smlouvy.

- Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do pronajatých Prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky Prostor pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
4. Pronajímatel zajistí ve společných prostorách (ne u pronajatých prostor) pravidelné revize požárních hydrantů, hasících přístrojů, hromosvodů a sjedná základní pojištění budovy proti živelným pohromám.

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dále předpisy souvisejícími.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
3. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. **Touto smlouvou se ruší a nahrazuje Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 205/12/3 ze dne 21.03.2004 ve znění jejich tří platných dodatků.**
6. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem nemovitých věcí z majetku města Jaroměře:
 - a) Uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města na svém zasedání dne 07.01.2015 nadpoloviční většinou svých členů, usnesením č. 0038-01-2015-OMM-RM.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dne **08.01.2015**.
8. Podmínky dohodnuté v této smlouvě jsou považovány za důvěrné.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – Seznam místností prostorů.
 - Příloha č. 2 - Situační plán s vyznačením pronajatých prostor.
 - Příloha č. 3 - Přehled drobných oprav a údržby.

V Jaroměři dne: 08.01.2015

V Jaroměři dne: 08.01.2015

Seznam místností prostoru :

1- 780 - - 99

Příloha č. 1**Ozn. Místnost****Celk.plocha Zapo.plocha Podl.plocha Přep.podl.pl**

4 Sklad	22,44	22,44	22,44	22,44
4 Knihovna DPS	22,75	22,75	22,75	22,75
5 Sklepní kóje	1,40	0,70	1,40	1,40
7 Knihovna DPS	23,10	23,10	23,10	23,10

Celkem za prostor :

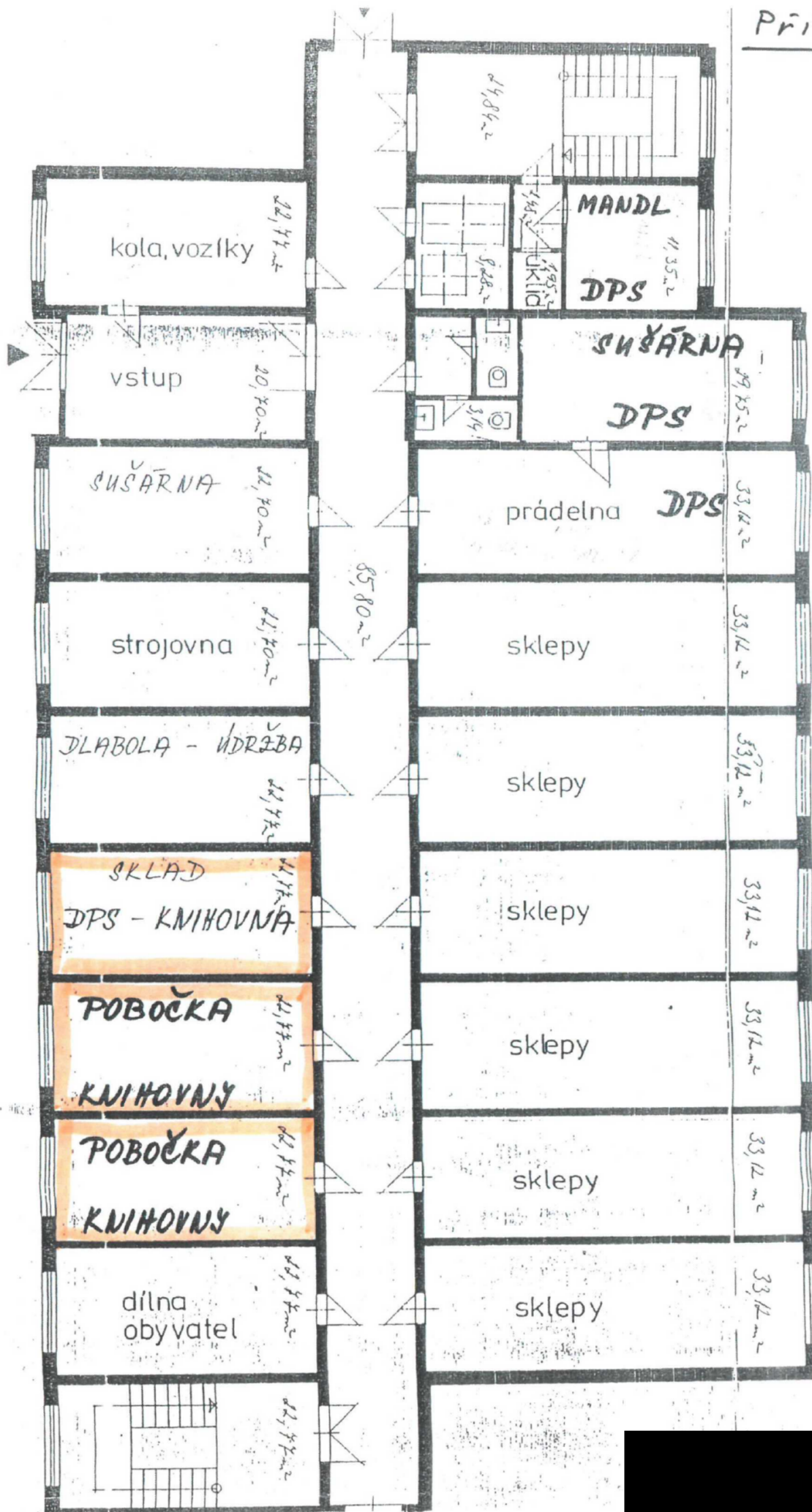
69,69

68,99

69,69

69,69





DROBNÉ OPRAVY NEBYTOVÉHO PROSTORU

1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU NEBYTOVÉHO PROSTORU

Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání nebytového prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

