

# N Á J E M N Í S M L O U V A

uzavřená podle § 720 občanského zákoníku v platném znění a zákona  
čís. 116/1990 Sb. v platném znění mezi  
níže uvedenými stranami

## I.

### Smluvní strany

1. **Arcibiskupství pražské**, IČ: 00445100, se sídlem Hradčanské nám. 16, 119 02 Praha 1, zastoupené generálním vikářem ThDr. Michaellem Slavíkem, (dále jen **pronajímatel**)
2. **Městská knihovna Benešov**, IČ: 66134111, se sídlem Malé náměstí 1700, 256 01 Benešov, zastoupená ředitelkou Mgr. Danou Vykoukovou, (dále jen **nájemce**)

## II.

### Předmět nájmu

Předmětem nájmu této smlouvy jsou nebytové prostory nacházející se v budově bývalé Piaristické koleje v Benešově u Prahy, PSČ 256 01, Masarykovo náměstí č. 1, jejímž vlastníkem je pronajímatel. Přesná specifikace pronajímaných prostor včetně situačního plánu je přílohou této smlouvy jako její nedílná součást. Celková rozloha pronajatých prostor činí **28,9 m<sup>2</sup>**.

## III.

### Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat jako depozitář.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

## IV.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
2. a) Obsahem povinností dle ustanovení předchozího odstavce je zejména udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, včetně zajišťování dodávek elektrické energie, tepla, vody, odvod použité vody a dále zabezpečování bezporuchového chodu všech dalších technologických zařízení nezbytných k provozu celého objektu (slaboproudá, telefonní, počítačová a bezpečnostní zařízení, hasicí přístroje), a to v souladu se stanovenými normami, bezpečnostními a provozními předpisy, dále pak úklid

společných prostor, chodníků a veřejných průchodů příslušejících k objektu a zajišťování jejich schůdnosti, odvoz tuhého domovního odpadu, apod.

b) Udržování předmětu nájmu zahrnuje tyto činnosti: opravy omítek, podlah, obkladů, dveří do místností, oken, opravy podlahových krytin ve společných prostorech, opravy sanitárního systému, přívodů teplé a studené vody do umyvadel a sprch včetně baterií, opravy zámků a otevíracích mechanismů dveří a oken do místností, svařování a opravy stoupaček, opravy a přemísťování telefonních rozvodů, opravy a výměny telefonních přístrojů, opravy rozvodů 220 V - vypínače, zásuvky, rozvaděčové skříně, opravy světel kromě výměn žárovek a zářivek v pronajatých prostorech, opravy a údržba systému ústředního vytápění.

3. Pronajímatel zajišťuje veškerou činnost související s požární ochranou celého objektu Piaristické koleje ve smyslu zákona ČNR č. 133/85 Sb. ve znění všech pozdějších změn a doplňků. V tomto smyslu zabezpečí jmenování osoby odpovědné za plnění povinností na úseku požární ochrany.
4. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat stav pronajatých prostor a způsob jejich užívání a nájemce je povinen mu tuto kontrolu umožnit.
5. K provádění jakýchkoli stavebních či technických úprav předmětu nájmu je oprávněn výlučně pronajímatel, nájemce pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Budova je otevřena v pracovní dny od 7.00 hod. do 17.00 hod. Vstup do budovy mimo uvedenou dobu je možný po dohodě se správcem areálu. V případě, že nájemce má klíče od společných prostor, je povinen tyto prostory mimo otevírací dobu při odchodu uzamknout.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu dle smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu podle čl. VI. této smlouvy.
3. a) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, případně rekonstrukcí nutných k zajištění účelu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto a jiných nezbytných oprav, a to vždy po vzájemné dohodě, aby nebyl pokud možno omezen žádný z účelů nájmu.  
b) Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení, zejména veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu a podstatně jej měnící, dále pevnou instalaci jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení může nájemce provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetímu subjektu.
5. Nájemce se zavazuje respektovat opatření pronajímatele, která budou vyplývat z event. vyhlášení regulačních stupňů při odběru tepla a el. energie.
6. Nájemce je povinen písemně evidovat závady do knihy závad umístěné na vrátnici objektu. Nájemce je dále povinen zachovávat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.

7. Nájemce ručí pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu v souvislosti s jeho činností. Způsobené škody se nájemce zavazuje na vlastní náklady odstranit a není-li to možné, uhradí je v plné výši pronajímateli v penězích.

## VI.

### Nájemné a cena služeb

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **37.050,00 Kč ročně**, tj. zaokrouhleně **9.262,00 Kč čtvrtletně** (viz příloha č.1).
2. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností vždy do 15. dne posledního měsíce příslušného čtvrtletí, a to převodem na účet pronajímatele číslo [REDACTED]
3. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2007 má pronajímatel právo každoročně s účinností od 2.čtvrtletí zvýšit nájemné v závislosti na inflaci, přičemž pro účely tohoto zvýšení bude vycházeno z indexu inflace zjištěného pro předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem.
4. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (teplo, elektrická energie, vodné, stočné, stočné srážkových vod a úklid společných prostor).  
Náklady za služby činí na základě technicko-ekonomického propočtu částku 718,-Kč/m<sup>2</sup>/rok. Při rozloze pronajatých prostor 28,9 m<sup>2</sup> činí náklady na služby **20.750,00 Kč ročně**, t.j. zaokrouhleně **5.188,00 Kč čtvrtletně** (viz příloha č. 2).  
Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je splatná společně s nájemným na základě faktury pronajímatele.  
V případě prokazatelného objektivního zvýšení nákladů na služby má pronajímatel právo na základě nového technicko-ekonomického propočtu zvýšit částku za poskytnuté služby, a to maximálně o 10% ročně. V případě nutnosti navýšení částky za služby o více než 10% ročně, je třeba novou výši částky za služby projednat s nájemcem a uzavřít písemný dodatek o nově sjednané výši úhrady.

## VII.

### Trvání smlouvy a výpověď

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností ode dne **27.1.2006** do **31.7.2008** s tím, že její účinnost může být písemnou dohodou smluvních stran dále prodloužena.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo dohodou smluvních stran.
3. Před uplynutím sjednané doby mohou smluvní strany vypovědět smlouvu podle ustanovení § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## VIII.

### Ustanovení závěrečná

1. Právní vztahy z této smlouvy vyplývající a v ní výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě, a to pod sankcí jejich neplatnosti.
3. **Uzavřením této nájemní smlouvy nevzniká oprávnění nájemce založit v pronajatých prostorách sídlo své organizace.** Ke případnému vzniku takového oprávnění je nezbytný samostatný souhlas pronajímatele, a to formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

V Praze dne 24.1.2006

---

pronajímatel

---

nájemce

## Příloha č. 1

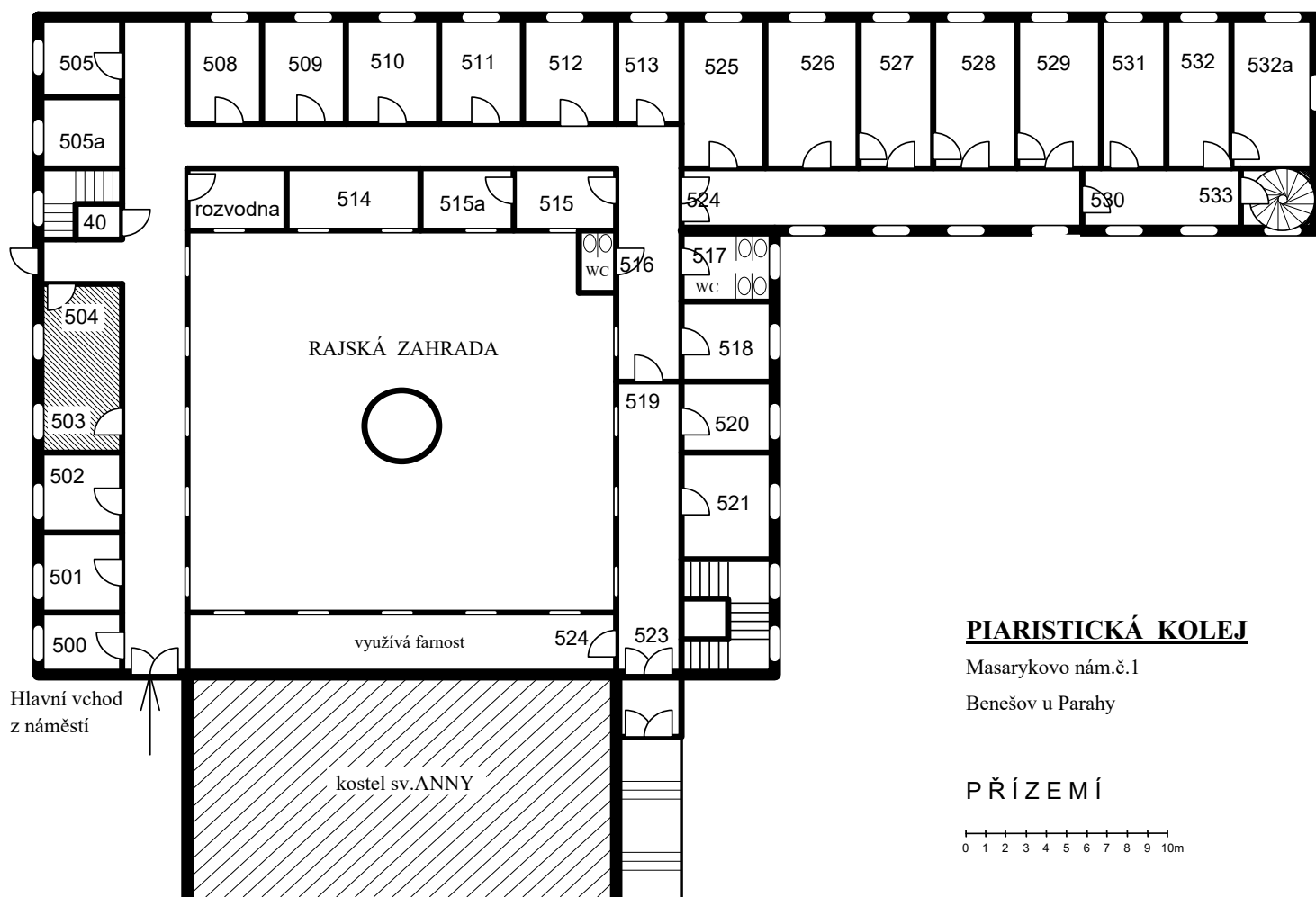
## Stanovení nájmu

Předmět nájmu	Plocha kanceláří	Sazba	Nájemné za rok	Nájemné za čt.
kancelář č.503 / č.504	28,9 m <sup>2</sup>	1 282,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	37 049,80 Kč/rok	
<b>Celkové součty (zaokrouhleně)</b>	<b>28,9 m<sup>2</sup></b>		<b>37 049,80 Kč/rok</b>	<b>9 262,00 Kč/čt</b>

## Příloha č. 2

## Náklady na služby stanovené na základě technicko-ekonomického propočtu

Poskytovaná služba	Celková plocha kanceláří (m <sup>2</sup> )	Náklady na m <sup>2</sup> za rok	Náklady na služby za rok podle pronajaté plochy	Náklady na služby za čt. podle pronajaté plochy
teplo	28,9 m <sup>2</sup>	253,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	7 311,70 Kč/rok	
elektrická energie	28,9 m <sup>2</sup>	311,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	8 987,90 Kč/rok	
vodné, stočné	28,9 m <sup>2</sup>	35,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 011,50 Kč/rok	
stočné srážkových vod	28,9 m <sup>2</sup>	16,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	462,40 Kč/rok	
úklid společných prostor	28,9 m <sup>2</sup>	103,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	2 976,70 Kč/rok	
<b>Celkové roční náklady na služby (zaokrouhleně)</b>		<b>718,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok</b>	<b>20 750,00 Kč/rok</b>	<b>5 188,00 Kč/čt</b>



Knihovna– sml.