**Smlouva o nájmu a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

1) Národní dům Frýdek-Místek, příspěvková organizace

 se sídlem: Frýdek-Místek, Palackého 134, PSČ 738 01

 IČ: 70632405

 DIČ: CZ70632405

 organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u KS v Ostravě, oddíl Pr. vložka 80

 zastoupen: Gabrielou Kocichovou, ředitelkou organizace

 dále jen “**Pronajímatel**“)

a

 2) **Městská knihovna Frýdek – Místek, příspěvková organizace**

 se sídlem: Frýdek-Místek, Jiráskova 506, PSČ 738 01

 IČ: 47999721

 DIČ: neplátce

 tel: 420 558 113 411, 416

 email: XXXXX, XXXXX

 zastoupena: PhDr Tomáš Benedikt Zbranek, ředitel organizace

 dále jen “**Nájemce**“)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“).

uzavřely tuto

**smlouvu o nájmu a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

(dále jen „**Smlouva“)**

**Preambule**

Pronajímatel je podle článku VI bodu 2. písmeno b) své zřizovací listiny ze dne 15.12.2021 ve znění následných dodatků oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci věc uvedenou v bodě 2. článku I. této Smlouvy k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.
2. Pronajímanou nemovitou věcí se dle této Smlouvy rozumí prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží (I.NP) a to místnost č. 3 (školící místnost) o celkové výměře 54,6 m² a místnost č. 4 (malý salónek) o celkové výměře 40,6 m², vše v objektu č.p. 134, ul. Palackého, k.ú. Místek (dále jen **„Pronajaté prostory**“).

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude Pronajaté prostory užívat jako kanceláře ekonomického úseku a ředitele.
2. Změnit dohodnutý účel užívání Pronajatých prostorů může Nájemce vždy pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 21. 7. 2025 do 30. 6. 2026 (dále jen **„Doba** **nájmu**“) s možností prodloužení doby nájmu.
2. Ke dni skončení nájmu, je Nájemce povinen Pronajaté prostory vyklidit a vrátit Pronajímateli, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek IV.**

**Výše nájemného a způsob placení**

1. Smluvní strany sjednávají za užívání předmětu nájmu dle článku I. této Smlouvy smluvní nájemné ve výši 53.947 Kč (slovy: padesát\_tři\_tisíc\_devět\_set\_čtyřicet\_sedm korun českých) za rok, čtvrtletní nájemné tedy činí 14.280 Kč (slovy: čtrnáct\_tisíc\_dvěstě\_osmdesát korun českých), měsíční nájemné činí 4.760 Kč (slovy: čtyři\_tisíce\_sedmset\_šedesát korun českých). Nájemné za měsíc červenec 2025 činí 1.587 Kč (slovy: jeden\_tisíc\_pětset\_osmdesát\_sedm korun českých).
2. Nájemce je povinen platit sjednané nájemné počínaje od 21. 7. 2025.
3. V případě, že nájemní vztah netrvá celé nájemní období, činí nájemné za dobu, po kterou nájemní vztah trvá, poměrnou část měsíčního nájemného.
4. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit sjednané nájemné ve výši stanovené touto Smlouvou v článku V. odst. 1 čtvrtletně do dvacátého pátého (25.) dne prvního (1.) měsíce každého čtvrtletí, a to bezhotovostním převodem (vkladem) na účet Pronajímatele, číslo účtu: XXXXX, vedený u XXXXX, kód XXXXX, kde variabilní symbol (VS) je číslo faktury, nebo úhradou v hotovosti do pokladny v sídle Pronajímatele. Nájemci bude vystaven daňový doklad – faktura, která musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem.
5. Nájemné se považuje za zaplacené bezhotovostním převodem (vkladem) dnem připsání platby na účet Pronajímatele.
6. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 občanského zákoníku stanovena nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 občanského zákoníku ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.

**Článek V.**

**Plnění spojená s užíváním pronajatého prostoru (služby)**

1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu zajistí následující plnění a související služby spojená s užíváním Pronajatých prostorů řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě Nájemce (dále případně jen služby).
2. Službami spojenými s užíváním Pronajatých prostorů se rozumí dodávka elektrické energie, tepla, užívání WC, připojení k internetu, WIFI a zneškodnění komunálního odpadu vzniklého z běžné činnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Pronajatých prostorů. Pronajímatel se zavazuje zajistit pro Nájemce úklid pronajatých prostor včetně hygienických a úklidových prostředků.
3. Smluvní strany se dohodly, že za odebrané služby uvedené v čl. V. bod 2 bude Nájemce hradit měsíčně paušální částku 846 Kč (slovy: osm\_set\_čtyřicet\_šest\_korun českých) plus příslušná výše DPH za měsíc, to je za čtvrtletí 2.538 Kč (slovy: dva\_tisíce\_pět\_set\_třicet:osm\_korun českých) plus příslušná výše DPH. Za úklid pronajatých prostor bude Nájemce měsíčně hradit částku ve výši 800 Kč (slovy: osm\_set\_korun českých), to je za čtvrtletí 2.400 Kč (slovy: dva tisíce\_čtyři\_sta\_korun českých) plus příslušná výše DPH. Úklid prostor zahrnuje úklid v rozsahu cca 1 hodina týdně, hygienické potřeby jsou zahrnuty v ceně úklidu.

Služby za měsíc červenec 2025 činí 282 Kč (slovv: dvě\_sta\_osmdesát\_dva korun českých), úklid za měsíc červenec 2025 činí 267 Kč (dvě\_sta\_šedesát\_sedm\_korun českých).

1. Nájemce se zavazuje uhradit paušální částku za odebrané služby ve výši dle článku V. odst. 3. této Smlouvy čtvrtletně, společně s úhradou nájemného na účet Pronajímatele, a to za podmínek stanovených v článku IV., odst. 4, 6 a 7 této Smlouvy,

 **Článek VI.**

**Základní práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit Pronajímateli touto Smlouvou sjednané nájemné
a úhradu za plnění spojená s užíváním Pronajatého prostoru (poskytnuté služby).
2. Nájemce je povinen užívat Pronajaté prostory jako řádný (pečlivý) hospodář k ujednanému účelu dle této Smlouvy a za účelem stanoveným touto Smlouvou.
3. Nájemce je povinen pečovat o Pronajaté prostory tak, aby nedocházelo k opotřebovávání nad míru přiměřenou okolnostem, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli vady, které má odstranit nebo opravit Pronajímatel, jakož i hrozící škodu, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
4. Oznámí-li to Pronajímatel předem, je Nájemce povinen umožnit pracovníkům Pronajímatele přístup do Pronajatých prostorů za účelem prohlídky a kontroly účelu užívání Pronajatých prostorů, jakožto
i provedení potřebné opravy nebo údržby Pronajatých prostorů. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpeční z prodlení.
5. Vznikne-li potřeba provést nezbytnou opravu v Pronajatých prostorách, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Pronajatých prostorů.
6. Nájemce nemá právo o své vůli Pronajaté prostory měnit, je vždy povinen v případě provádění jakýchkoliv zásahů do Pronajatých prostorů z titulu údržby, oprav, změn nebo stavebních úprav Pronajatých prostorů tuto skutečnost projednat před započtením prací s Pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas, popřípadě uzavřít s ním dohodu nebo dodatek k této Smlouvě. V případě porušení této povinnosti nebude Pronajímatel považovat provedené zásahy do Pronajatých prostorů za odsouhlasené a nebude hradit Nájemci jakékoliv náklady vynaložené Nájemcem, a to ani formou zápočtu na nájemném.
7. Provede-li Nájemce změnu Pronajatých prostorů bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání neuvede prostory do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Nájemce je povinen v případě skončení nájemního vztahu Pronajaté prostory vrátit Pronajímateli v řádném stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání – vyklizené, vyčištěné, nepoškozené. Odevzdáním se rozumí fyzické předání Pronajatých prostorů určené osobě Pronajímatele ke dni skončení nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek VII.**

**Základní práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Pronajaté prostory ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Pronajaté prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k účelu užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nerušené užívání Pronajatých prostorů po Dobu nájmu, s výjimkou uvedenou v článku VIII. odst. 8.
3. Pronajímatel v Pronajatých prostorách zajišťuje a provádí na svůj náklad údržbu a opravy, které nejsou vymezené v § 5 a 6 zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb., pokud se Pronajímatel s Nájemcem nedohodne jinak.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a provádět kontrolu dodržování smluvních povinností Nájemce, ke kterým se v této Smlouvě zavázal. Za tímto účelem je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn/a bez jakéhokoliv omezení a předchozího upozornění tuto kontrolu provádět. Jedná se zejména o naléhavé stavy (změna účelu nájmu, ochrana majetku atd.).
5. Pronajímatel je povinen seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany – poplachová požární směrnice, požární řád, požární evakuační plán.

**Článek VIII.**

**Další ujednání**

1. Nájemce je povinen užívat Pronajaté prostory ve všední dny nejdříve od 6 hod. a nejpozději do 21 hod.
2. Nájemce bere na vědomí, že v případě, kdy nebude v organizaci postavena služba recepčních (hlavně o víkendech a svátcích), nebude mít přístup do Pronajatých prostorů.
3. Ve dnech pracovního volna může Nájemce využívat Pronajaté prostory, jen když bude stanovena Pronajímatelem služba na recepci, v tuto dobu lze prostory využívat jen po dobu provozu recepce. Bude-li Nájemce potřebovat zajistit ojediněle vstup do Pronajatých prostorů mimo stanovenou dobu, může tak učinit jen po předchozí domluvě s manažerem provozu ND, tzn. po zajištění služby na recepci.
4. Pronajímatel se zavazuje, že tři (3) pracovní dny před začátkem každého měsíce Nájemci vyhotoví měsíční rozpis služeb recepčních Národního domu. Nájemce je povinen si rozpis vyzvednout na recepci. Pronajímatel je povinen neprodleně telefonicky informovat Nájemce o změnách týkající se měsíčního rozpisu služeb recepčních, zvláště pak směn zrušených mimo plán, a to na telefonní číslo, které uvede na recepci. V případě, že tak Pronajímatel neučiní, je povinen na své náklady umožnit vstup Nájemci do Pronajatých prostorů, (tel. na recepci Pronajímatele 773 788 650).
5. Klíče od Pronajatých prostorů budou Nájemci předány na základě předávacího protokolu. Jedno vyhotovení klíčů si může Pronajímatel zapečetit.
6. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajaté prostory částečně ani zcela do podnájmu třetí osobě. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatým prostorám, považuje se to za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
7. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajaté prostory částečně ani zcela do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takového smlouvy o sdružení Nájemcem,
a tím umožnění užívání Pronajatých prostor třetím osobám, se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
8. Nájemce je povinen zajišťovat v Pronajatých prostorách běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Pronajatých prostor, tzn. provádět na svůj náklad údržbu a opravy dle vymezení v § 5 a 6 zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb., pokud se Nájemce s Pronajímatelem nedohodne jinak.
9. Pronajímatel souhlasí s tím, že Nájemce v pronajatých nebytových prostorách (I. NP), umístí vlastní zařízení.
10. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí Pronajaté prostory proti vloupání, dále se zavazuje, že bude dodržovat v Pronajatých prostorách protipožární opatření (podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a provádějících právních předpisů).
11. Nájemce je povinen seznámit se s dokumentací požární ochrany (poplachová požární směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově č.p. 134, k.ú. Místek.
* V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice.
* Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany.
* Dodržovat obecně platné ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
* Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm.
1. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu č.p.134, na ul. Palackého, k.ú. Místek mimo vyhrazené prostory, kde je kouření dovoleno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých spojených platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce se zavazuje, že v Pronajatých prostorách nebude umísťovat výherní hrací přístroje nebo jiná technická herní zařízení.
4. V případě porušení povinností Nájemci vyplývajících ze Smlouvy se pro případ prvního porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč (slovy: pět\_tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 4 této Smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

1. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné výši a je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 4 této Smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

1. Nájemce nesmí umísťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější části Pronajatých prostorů nebo budovy, ve kterém se Pronajaté prostory nachází, žádné billboardy, tabulky ani reklamy. Požadavek na jejich umístění ze strany Nájemce je nutné projednat s Pronajímatelem samostatně, Smlouva o nájmu toto neřeší.
2. Pronajímatel bere na vědomí, že v okolních prostorech předmětu nájmu dle čl. I probíhá krátkodobý nájem subjektů s možností okolního hluku.

**Článek IX.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem je možné ukončit:
2. Dohodou.
3. Písemnou výpovědí i před uplynutím ujednané doby, bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.
4. Písemnou výpovědí i před uplynutím ujednané doby, s uvedením důvodu výpovědi.

Výpovědní důvody pro výpověď Nájemce:

* nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pronajatý prostor určen,
* přestane-li být Pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
* porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci. V tomto případě má Nájemce právo Smlouvu vypovědět poté, co Nájemce Pronajímatele písemně vyzval k nápravě a Pronajímatel nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy neprovedl.

Výpovědní důvody pro výpověď Pronajímatele:

* má-li být budova, v níž se Pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatého prostoru, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
* porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli. V tomto případě má Pronajímatel právo Smlouvu vypovědět poté, co Pronajímatel Nájemce písemně vyzval k nápravě a Nájemce nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy neprovedl.

Pronajímatel nebo Nájemce hrubě porušují své povinnosti tehdy, kdy Pronajímatel nebo Nájemce neprovede nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy druhé Smluvní strany k nápravě. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení následujícího písm. d) tohoto článku.

Výpovědní doba je jednoměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.

1. Písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby
* pokud Nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby poskytované spolu s nájmem do splatnosti příštího nájemného a úhrady za služby a Nájemce nápravu neprovede ani v náhradní desetidenní lhůtě od obdržení výzvy Pronajímatele k zaplacení,
* provede-li Nájemce změnu Pronajatého prostoru bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání Pronajímatele neuvede Pronajatý prostor do původního stavu.
1. Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti nevyplývající z této Smlouvy se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými očíslovanými dodatky. Změna čísla účtu uvedeného v této Smlouvě nepovažuje za změnu Smlouvy. Pronajímatel je povinen neprodleně změnu čísla účtu písemně oznámit Nájemci.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, kdy jedno (1) obdrží Pronajímatel a jedno (1) Nájemce.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé svobodné a vážné vůli, nebyla učiněna v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.
5. Tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel jako osoba uvedená v § 2 odst. 1 tohoto zákona zajistí uveřejnění této Smlouvy způsobem dle tohoto zákona.

 8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dne 21. 7. 2025.

Frýdek-Místek, ………………………. 2025

Pronajímatel Nájemce

Gabriela Kocichová Dis, ředitelka PhDr. Tomáš Benedikt Zbranek