

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

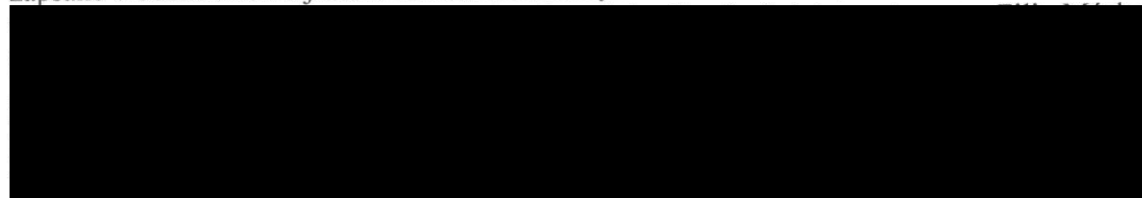
Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

## **Bytové družstvo Kojetická 1021**

IČ: 06906010

se sídlem Kojetická 1021, 277 11 Neratovice

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 8630



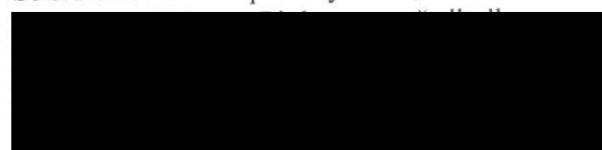
na straně jedné (dále také jen jako „*Pronajímatele*“)

a

## **Městská knihovna Neratovice, příspěvková organizace**

IČ: 09627804

Se sídlem: nám. Republiky 1399, 277 11 Neratovice



na straně druhé (dále také jen jako „*Nájemce*“)

tuto

## **smlouvu o nájmu nebytového prostoru**

dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Pronajímatele prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 1524, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Neratovice č.p. 1021, objekt k bydlení, postavená na pozemku parc. č. st. 1524, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro obec Neratovice, katastrální území Neratovice, a to na listu vlastnictví č. 5559 (dále jen „*Objekt Pronajímatele*“).
- 1.2. Pronajímatele prohlašuje, že má zájem pronajmout Nájemci část Objektu Pronajímatele, která je popsána dále v článku II. odstavci 2.1. této smlouvy a Nájemce prohlašuje, že má zájem ji do nájmu od Pronajímatele přijmout.
- 1.3. Za účelem realizace společného záměru, přesné úpravy vzájemných práv a povinností, a dosažení potřebné právní jistoty, dohodly se smluvní strany na uzavření této smlouvy o nájmu nebytového prostoru.

## II. Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání část výše specifikovaného Objektu Pronajímatele, a to prostory č. 960 a 961 o celkové výměře 120,20 m<sup>2</sup> na adrese Kojetická 1021, 277 11 Neratovice, situovaný v 1 podlaží budovy č.p. 1021 (dále jen „**nebytový prostor**“) a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za pronájem nebytového prostoru nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, a to vše za podmínek v této smlouvě dále uvedených.

## III. Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.8.2025.

## IV. Úpravy nebytového prostoru

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel provede rekonstrukci a opravy nebytového prostoru potřebné k řádnému užití prostoru pro účel pronájmu (**provoz komunitního centra POSEZ se zaměřením primárně na seniory**) v součinnosti s Nájemcem.

## V. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

- 5.1. Nájemce se zavazuje v období od 1.8.2025 do 31.7.2028 hradit Pronajímateli v souvislosti s užíváním nebytového prostoru měsíčně nájemné (zvýšené náklady spojené se stavebními úpravami pronajímaných prostor) ve smyslu ustanovení § 2246 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v pevné výši celkem 40.920 Kč, slovy čtyřicet tisíc devět set dvacet korun českých (dále také jen jako „**Nájemné**“).
- 5.2. V období od 1.8.2028 a dále se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli v souvislosti s užíváním nebytového prostoru měsíční Nájemné ve výši 30.000 Kč, slovy třicet tisíc korun českých.
- 5.3. Nájemce se současně zavazuje po celou dobu měsíčně hradit Pronajímateli zálohovou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, a to za osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz výtahu, odvoz komunálního odpadu, energie, dodávky tepla, za dodávky teplé vody a pitné vody a odvádění odpadních vod (tzv. vodné a stočné) platnou dle výpočtového listu (dále také jen jako „**Služby**“).
- 5.4. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který je placeno, a to na bankovní účet Pronajímatele.
- 5.5. Nájemce se zavazuje platit Nájemné dle odstavce 4.1. této smlouvy bezhotovostním převodem nebo hotovostním vkladem na bankovní účet Pronajímatele 315109641/0300, u ČSOB, a.s. pod variabilním symbolem dle výpočtového listu.

Závazek Nájemce dle tohoto odstavce se považuje za splněný dnem připsání platby na bankovní účet Pronajímatele.

- 5.6. V případě, byt' částečného prodlení s platbou Nájemného je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 % (slovy: pět desetin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který se zavazuje Nájemce Pronajímateli uhradit. Úrok z prodlení je splatný na základě písemné výzvy Pronajímatele doručené Nájemci.
- 5.7. Pronajímatel se zavazuje vždy jednou ročně písemně vyúčtovat Nájemci zaplacené zálohy na teplo, teplou vodu a vodné a stočné a na ostatní služby ve smyslu ustanovení článku IV. odstavce 4.2. písm. b) této smlouvy, a to dle skutečných nákladů. Pronajímatel se zavazuje předložit Nájemci vyúčtování záloh bez zbytečného odkladu poté, kdy jej obdrží od dodavatelů služeb. Případný přeplatek je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci do 14 dnů po doručení vyúčtování Nájemci. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli spolu s nejbližší splatným Nájemným po doručení vyúčtování a nebude-li již zavázán k úhradě Nájemného, pak nejpozději do 14 dnů po obdržení vyúčtování od Pronajímatele. Pro případ, byt' částečného prodlení Nájemce s úhradou nedoplatku sjednávají účastníci úrok z prodlení ve výši 0,5 % (slovy: pět desetin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Úrok z prodlení je splatný na základě písemné výzvy Pronajímatele doručené Nájemci. Výše uvedené povinnosti smluvních stran dle tohoto odstavce smlouvy související s vyúčtováním zálohových náhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru dle článku IV. odstavce 4.2. písm. b) především povinnost Pronajímatele vrátit Nájemci případný přeplatek a povinnost Nájemce uhradit případný nedoplatek jsou pro smluvní strany závazné i po skončení nájmu.
- 5.8. Smluvní strany této smlouvy se dále výslovně dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru dle ustanovení článku IV. odstavce 4.2. písm. b) této smlouvy, a to s ohledem na skutečné náklady za uplynulý kalendářní rok a rovněž v případě, že došlo ke změně cen dodavatelů těchto plnění. Pronajímatel oznámí písemně Nájemci změnu výše záloh spolu se stanovením nové výše ve vyúčtování záloh za předchozí kalendářní rok. Nájemci vzniká povinnost platit zálohy v nové výši s účinností od nejbližší platby následující po doručení oznámení o nové výši.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 8.1. Nájemce se zavazuje nést náklady spojené s užíváním nebytového prostoru. Nájemce se zavazuje uzavřít s příslušnými dodavatelskými subjekty smlouvy o dodávce plynu a elektrické energie do nebytového prostoru a platit samostatně úhrady za tyto spotřebované energie a využití služby řádně a včas. Současně s faktickým předáním nebytového prostoru Nájemci bude účastníky pořízen zápis, ve kterém bude uveden stav elektroměru a plynoměru. Po skončení nájmu se Nájemce zavazuje uzavřené smlouvy o dodávce plynu a elektrické energie s příslušnými dodavatelskými subjekty ukončit.
- 8.2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci nebytový prostor k užívání nejpozději do 1.8.2025. O předání a převzetí nebytového prostoru do pronájmu bude sepsán předávací protokol. V předávacím protokolu budou uvedeny stavy jednotlivých měřičů energií.

- 8.3. Pronajímatel se zavazuje udržovat nebytový prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému nebo obvyklému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytový prostor spojeno.
- 8.4. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 8.5. Spolu s nebytovým prostorem je Nájemce oprávněn užívat také společné prostory v budově č.p. 1021, to však pouze v rozsahu obvyklém a přiměřeném povaze pronájmu.
- 8.6. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytového prostoru. Výše nákladů za jednu opravu je stanovena na maximální částku 10.000 Kč.
- 8.7. Nájemce se zavazuje chránit nebytový prostor před poškozením či zničením. Nájemce je povinen na vlastní náklady odstranit veškeré škody na nebytovém prostoru či předmětném domě, které způsobí.
- 8.8. Nájemce se zavazuje oznámit ihned Pronajímateli poškození nebo vadu v nebytovém prostoru, které je třeba bez prodlení odstranit; jinou vadu nebo poškození, a to bez zbytečného odkladu.
- 8.9. Nájemce nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva ostatních obyvatelů domu, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je ostatní obyvatele domu obtěžovat nebo poškodit.
- 8.10. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jimi pověřenému zástupci prohlídku Nebytového prostoru, jakož i přístup do nebytového prostoru ke zjištění jeho stavu a dodržování předpisů a smluvních podmínek, to po předchozím oznámení Pronajímatele. V případě havarijního stavu nebo jeho hrozby je tak povinen učinit bezodkladně.
- 8.11. Nájemce je povinen zdržet se ve společných prostorách domu kouření tabákových výrobků, a dále všeho, čím by v míře nepřiměřené místním poměrům podstatně omezoval a obtěžoval ostatní osoby žijící v domě.
- 8.12. Nájemce se zavazuje dodržovat tuto smlouvu, domovní řád a veškeré předpisy vztahující se k nebytovému prostoru nebo budově č.p. 1021, zejména, požární a hygienické předpisy. Porušení kterékoli z těchto povinností Nájemce se považuje za hrubé porušení povinností Nájemce.
- 8.13. Nájemce je vždy povinen bezplatně a bez prodlení umožnit Pronajímateli po předchozím ohlášení nezbytné úpravy, opravy a údržbu nebytového prostoru. V případě porušení povinností dle tohoto odstavce je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit škodu, která porušením povinností Pronajímateli vznikne.
- 8.14. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě nebytový prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.15. Nájemce i Pronajímatel jsou povinni neprodleně oznámit druhé smluvní straně případnou změnu kontaktního spojení uvedeného výše v záhlaví této smlouvy.

## VIII. Skončení nájmu

- 9.1. Touto smlouvou založený nájemní vztah může být kdykoliv ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 9.2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem touto smlouvou založený:
- a) poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) má-li být nebytový prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s nebytovým prostorem nebo domem, ve kterém se nebytový prostor nachází, naložit tak, že nebytový prostor nebude možné vůbec užívat, nebo
  - c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- 9.3. Poruší-li Nájemce kteroukoli svou povinnost z této nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu nebytový prostor odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:
- a) nezaplatil-li Nájemné za dobu alespoň tří měsíců,
  - b) poškozuje-li nebytový prostor nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
  - d) užívá-li neoprávněně nebytový prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 9.4. Nájemce může vypovědět nájem touto smlouvou založený, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- 9.5. Výpověď této smlouvy musí být udělena písemně a doručena druhé smluvní straně. **Výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců a počíná běžet 1. (prvního) dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé smluvní straně, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.**
- 9.6. Neskončí-li nájem touto smlouvou založený jinak než uplynutím doby sjednané v článku III. odstavci 3.1. této smlouvy, má Nájemce právo písemně požádat Pronajímatele nejpozději 2 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu o prodloužení nájmu na další období. Pakliže Pronajímatel bude souhlasit s nabídkou, bude nájem sjednán za podmínky, na nichž se obě strany dohodnou.
- 9.7. Při skončení nájemního vztahu se Nájemce zavazuje nebytový prostor vyklidit a následně jej vyklizený a ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém jej při vzniku nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při běžném užívání, protokolárně předat Pronajímateli, a to nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
- 9.8. Pro případ prodloužení s řádným zpětným předáním nebytového prostoru Pronajímateli se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli:
- a) odpovídající finanční částku z titulu bezdůvodného obohacení, a to ve výši odpovídající výši Nájemného do doby zpětného předání a
  - b) smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý započatý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy Pronajímatele k její úhradě.

- 9.9. Účastníci se dohodli na vyloučení automatického obnovení nájmu, a to i v případě splnění podmínek dle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## IX. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvní stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.2. Veškeré změny či doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, a to ve formě postupně číslovaných dodatků.
- 10.3. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy platného českého právního řádu.
- 10.4. Smluvní strany se dohodly tak, že pokud kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, tato neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít za následek neplatnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zároveň zavazují, že podniknou veškerá opatření, aby učinily vše nezbytné k dosažení stejného výsledku, který byl zamýšlen takovým neplatným nebo nevymahatelným ustanovením.
- 10.5. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a nemají proti jejímu obsahu žádných námitek.
- 10.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti ke dni vzniku nájemního vztahu uvedeného v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy.

V Neratovicích dne 24. 7. 2025

[Redacted signature]

Bytové družstvo Kojetická 1021  
Irena Jinochová, místopředsedkyně představenstva

[Redacted signature]

Bytové družstvo Kojetická 1021  
Filip Mácha, člen představenstva

V Neratovicích dne 24. 7. 2025

[Redacted signature]

Městská knihovna Neratovice  
Mgr. Helena Pinkerová, ředitelka

[Redacted signature]