

**SMLOUVA**  
**O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**  
uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění

**Bytové družstvo Kosmonautů 618-621**

Sídlo: Karviná, Ráj, Kosmonautů 618/31, PSČ 734 01  
Zastoupeno: p. Iveta Gritnerová, předseda představenstva  
p. Miečislav Dworok, místopředseda představenstva  
IČ: 286 173 12  
(dále jen „pronajímatel“)

Správu pronajímaného nebytového prostoru pro pronajímatele zajišťuje:

**BYTservis – služby, spol. s.r.o.**

Adresa: Prameny 603/24, 734 01 Karviná-Ráj  
IČ: 47670860  
Bankovní spojení: Komerční banka a.s. pobočka Karviná  
Číslo účtu: XXXXXXXXXX  
(dále jen „správce“)

a

**Statutární město Karviná**

**zastoupeno paní ředitelkou PhDr. Halinou Molinovou**, Regionální knihovna Karviná,  
Centrum 2299/16, Karviná-Mizerov, 734 11

Sídlo: Fryštátská 72/1, 733 24, Karviná-Fryštát  
IČ: 00297534  
DIČ: CZ00297534  
(dále jen „nájemce“)

prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 618-621 stojící na ulici Kosmonautů, Karviná – Ráj, nacházející se na pozemku p. č. 497/62, to vše v katastrálním území Karviná – Ráj, část obce Ráj, zapsáno na listu vlastnictví č. 6103 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná. Na základě uvedeného je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, t.j. rovněž pronajímat.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

**1.** Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do užívání nebytovou jednotku,

nacházející se v objektu uvedeném v článku I. této smlouvy a nájemce tuto jednotku bude užívat jako dílna a do užívání ji přijímá.

2. Nájemce je oprávněn shora uvedenou jednotku užívat pouze k výkonu své podnikatelské činnosti.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatou jednotku dále pronajímat.

### **III. Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání jednotky příspěvky do příslušných fondů družstva (dále jen nájemné). Jeho výše je uvedena v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen evidenční list).

2. Pronajímatel poskytuje nájemci služby v souvislosti s užíváním jednotky v tomto rozsahu:

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohy na služby poskytované s nájmem jednotky, jejichž konkrétní výše a rozsah jsou uvedeny v evidenčním listu.

Zálohy na služby spojené s užíváním jednotky jsou ročně zúčtovatelné. Pronajímatel je povinen (prostřednictvím správce) skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně vyúčtovat, a to do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně každý rok upravit výši zálohy za služby podle skutečností předchozího roku. Nájemce s touto výhradou souhlasí.

3. Povinnost platit pronajímateli příspěvky do příslušných fondů družstva a úhradu za poskytování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru, vzniká dnem **1.6.2010**. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné včetně ostatních plateb za poskytované služby měsíčně, vždy do 25. dne běžného měsíce přímo na účet Bytového družstva. Bankovní spojení je [REDACTED].

### **IV. Doba nájmu**

1. Platnost nájemních vztahů a povinnost z něho vyplývající vznikají dnem **1.6.2010**. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

2. Nájemní vztah k předmětnému nebytu zaniká ukončením členství v bytovém družstvu nebo jiným způsobem uvedeným ve stanovách družstva nebo v příslušných právních předpisech.

### **V. Všeobecná ustanovení**

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si před uzavřením této smlouvy pronajímanou jednotku a je mu tímto stav znám.
2. Veškeré drobné úpravy spojené s běžnou údržbou a opravami předmětu nájmu po vzájemné dohodě v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, hradí nájemce na vlastní náklady, t.j. zejména pravidelné udržování a čištění předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět opravy jednotky, jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které vzniknou na předmětu nájmu a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V případě nesplnění oznamovací povinnosti nebo škody způsobené přímým zaviněním ze strany nájemce, odpovídá za škodu takto vzniklou včetně jejich důsledků v plné výši nájemce. Nájemce je povinen při provádění oprav poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost a snášet omezení v užívání předmětu nájmu, která souvisejí s prováděním oprav.
5. Nájemce se zavazuje, že při provádění stavebních úprav dodrží postupy stanovené zákonem 183/2006 Sb., stavebním zákonem v platném znění a bere na vědomí, že pro stavební úpravy či jiné podstatné opravy předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.
6. Pronajímatel prohlašuje, že předmětný prostor je pojištěn v rámci pojistky celé nemovitosti. Vybavení jednotky si nájemce pojistí sám.
7. Nájemce je povinen v pronajaté jednotce dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se požární ochrany a bezpečnosti.
8. O předání a převzetí jednotky se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav jednotky, její vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu jejich odstranění.
9. Porušení ustanovení článku II. Bod 2), 3), článku V. bod 4), 5) je kvalifikovaným důvodem k výpovědi nájmu jednotky podle příslušného ustanovení občanského zákoníku.
10. Vypořádání podílu u jednotky se řeší stejně jako vypořádání podílu u bytu dle stanov.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Správu jednotky vykonává na základě pověření pronajímatele správce, který je zmocněn k následujícím úkonům:
  - a) provádět účtování nájemného, určovat výši úhrad záloh za služby, provádět jejich vyúčtování,

b) zasílat upomínky při neplacení nájemného, záloh za služby,  
c) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil.

2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů a občanským zákoníkem v platném znění.

3. Pronajímatel se zavazuje, že údaje poskytnuté nájemcem budou využity pouze v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů, v platném znění.

4. 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 pro případ, že nájemci nebude možno doručit jakoukoliv písemnost, tato se bude považovat za doručenou posledním dnem uložení písemnosti na poště, a to i když se příjemce o uložení písemnosti nedozvěděl. V případě, že nájemce odmítne převzít jakoukoliv písemnost, tato se považuje za doručenou okamžikem odmítnutí převzetí písemnosti ze strany nájemce.

5. Tato smlouva může být měněna bez uzavření dodatku vyhotovením nového evidenčního listu a jeho doručením nájemci. Jakékoliv jiné 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.

6. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních s platností originálu s tím, že nájemce obdrží jedno vyhotovení, správce a pronajímatel po jednom vyhotoveních.

7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha: č. 1. Evidenční list

V Karviné dne: 1.6.2010

V Karviné dne:15.7.2010

.....  
p. Iveta Gritnerová,  
předseda představenstva

.....  
PhDr. Halína Molinová,  
ředitelka  
Regionální knihovna Karviná

.....  
p. Miečislav Dworok,  
místopředseda představenstva