

SMLOUVA
o nájmu prostor sloužících k podnikání

kteřou dnešního dne, měsíce a roku, v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, uzavřely:

Patronus třetí SICAV a.s.

Se sídlem: Opletalova 958/27
110 00 Nové Město, Praha 1
Zastoupena: Ing. Pavlínou Filipi, předsedkyní představenstva
IČ: 247 62 717
DIČ: CZ 247 62 717
Zápis v OR: spisová značka: B 16647 vedená u Městského soudu v Praze
(dále jen pronajímatel)

a

Regionální knihovna Karviná, příspěvková organizace

Se sídlem: ul. Centrum 2299/16, 734 11 Karviná – Mizerov
IČ: 00306355
Zastoupena: ředitelkou Mgr. Markétou Kukrechtovou
(dále jen nájemce)

I.

Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytových prostor nacházejících se v 1. NP budovy „B“ léčebny Rehabilitační sanatorium mezi jinými výlučným vlastníkem komplexu budov na adrese Čsl. Armády 2954/2, 733 12 Karviná – Hranice,

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy je prostor sloužící k podnikání, a to:

Nebytový prostor č. 104 nacházející se v 1. NP budovy „A“ léčebny Rehabilitační sanatorium v Karviné Hranicích o celkové výměře 41,9 m², jak je vyznačen v Příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „**pronajímáný prostor**“ či „**prostor**“).

(3) Celková plocha pronajímáných prostor činí: 41,9 m².

II.

Účel nájmu

(1) Pronajímatel přenechává nájemci prostor za účelem provozování knihovny, a to v souladu se Zřizovací listinou ze dne 1. 7. 2009 ve znění pozdějších Dodatků včetně příslušných živnostenských či dalších oprávnění nájemce.

- (2) Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

III.

Úhrada za nájem, cena služeb a platební podmínky

- (1) Nájemné nemovitostí. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem prostor sloužících k podnikání vymezených v čl. I této smlouvy nájemné ve výši:
- a. 1.000,- Kč (+ případné DPH) měsíčně
- Celkem ročně 12.000,- Kč (+ případné DPH). Celkem měsíčně **1.000,- Kč (+ případné DPH)**, a to měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu (dále jen faktura) na účet pronajímatele XXXXXXXXXX, variabilní symbol dle faktury
- (2) Služby. Služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání (el. energie, teplo, vodné, stočné, odvoz odpadů, úklid společných prostor) sjednávají smluvní strany pevnou částku ve výši 1245,- Kč měsíčně na základě vystavené faktury (teplo, el. energie, vodné stočné). K této částce bude vždy připočtena příslušná sazba DPH.
- (3) Faktura. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a bude vystavena vždy do 15 dnů po ukončení příslušného kalendářního měsíce, není-li v této smlouvě či později písemnou dohodou stran stanoveno jinak.
- (4) Stane-li se dodavatel nespolehlivým plátcem, hodnota plnění odpovídající dani bude hrazena přímo na účet správce daně v režimu podle §109a zákona o dani z přidané hodnoty. (nově vložený odstavec, tím pádem se posouvá číslování)
- (5) Splatnost. Smluvní strany se dohodly na 14-ti denní splatnosti faktur ode dne jejich vystavení.
- (6) Smluvní pokuta. Pro případ prodlení s platbou jakýchkoli finančních částek dle této smlouvy se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
- (7) Odstoupení. Pronajímatel může od této smlouvy písemně odstoupit s okamžitým účinkem, je-li nájemce v prodlení s hrazením jakýchkoli plateb vyplývajících či souvisejících s touto smlouvou, po dobu delší než 15 kalendářních dní.
- (8) Doložka o změně výše nájmu. Pronajímatel má právo upravit výši ceny za nájem prostor, výši ceny za nájem movitých věcí, výši ceny sjednané za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání, jakož i jiných případných plateb nájemce, a to jednostranným úkonem s přihlédnutím k inflaci vyhlášené Českým statistickým úřadem, cenovým předpisem, rozhodnutím cenové komise nájemce a cenám upravovaným velkododavatelem energetických médií. V ostatních případech změna úhrad dle této smlouvy musí být upravena na základě písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.

IV. Stav pronajatých prostor

- (1) Nájemce tímto potvrzuje, že převzal prostory specifikované v této smlouvě ve stavu způsobilém k užívání a zavazuje se v tomto stavu jej řádně užívat.

V. Způsob užívání pronajatých prostor

- (1) Zákaz zásahu do jiných práv. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě. Nájemce je povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by rušil ostatní oprávněné uživatele a návštěvníky nemovitosti, v níž se prostor nachází, zejména ve výkonu jejich práv.
- (2) Zákaz užívání. V pronajatém prostoru je zakázáno prodávat alkoholické nápoje, zbraně a střelivo, potravinářské zboží a provozovat stánky rychlého občerstvení, či jinou hostinskou činnost. Dále je zakázáno prodávat zboží, které je označeno ochrannými známkami pronajímatele, a to bez jeho souhlasu a zboží, které je označeno ochrannými známkami jiných výrobců, a to bez prokázání původu tohoto zboží.
- (3) Informace o osobách. Nájemce je povinen pronajímatele informovat o všech osobách (zaměstnancích), které se budou pohybovat v areálu lázní a které budou zajišťovat jménem nájemce poskytování služeb.
- (4) Způsob užívání. Nájemce se zavazuje, že pronajatý prostor bude využívat jen pro účel dohodnutý v této smlouvě a že bez předchozího souhlasu pronajímatele:
- a) nebude v pronajatém prostoru provádět žádné stavební, či jiné úpravy,
 - b) nebude měnit předmět podnikatelské činnosti,
 - c) nepřenechá prostor do podnájmu

V případě nedodržení těchto smluvních podmínek má nájemce právo od této smlouvy okamžitě odstoupit, a to způsobem dohodnutým v této smlouvě.

V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele stavební úpravy prostor, které budou znamenat technické zhodnocení, dohodnou strany nejpozději ke dni ukončení nájmu, zda pronajímatel převezme prostory ve stavu po provedených stavebních úpravách a za jakých podmínek, či zda bude nájemce povinen uvést prostor do původního stavu. Nedojde-li k dohodě, bude platit povinnost nájemce uvést prostor do původního stavu.

Nájemce je oprávněn při splnění podmínek dle této smlouvy na své náklady upravit interiér prostor tak, aby vyhovoval jeho potřebám v souladu s účelem nájmu při respektování závazků a omezení vyplývajících z této smlouvy. V případě, že takto vložené investice se stanou stavební součástí objektu a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto (nedohodnou-li se strany jinak) příslušenstvím prostor, aniž by byl pronajímatel povinen poskytnout náhradu, a to i při skončení nájmu.

- (5) Přístup do pronajatých prostor. Zástupce pronajímatele má právo kdykoliv provést kontrolu pronajatého prostoru, a to za účasti nájemce, a přesvědčit se o jejich stavu a způsobu užívání. Pronajímatel má dále právo namátkově provádět kontrolu poskytovaných služeb. Pronajímatel má také právo vstoupit do prostoru i bez souhlasu a přítomnosti nájemce, pokud to bude nutné z provozních důvodů (provedení bezodkladné opravy, odstranění havarijního stavu apod.).
- (6) Úklid. Úklid pronajatého nebytového prostoru si bude provádět nájemce na vlastní náklady. Úklid společných prostor bude zajišťovat pronajímatel.
- (7) Požární ochrana. Za požární ochranu v pronajatém prostoru plně odpovídá nájemce. Ve společných prostorách požární ochranu zajišťuje provozovatel objektu tj. Lázně Darkov, a.s. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje samostatně úkoly požární ochrany ve smyslu obecně závazných právních předpisů (zejména zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. a souvisejících předpisů, zejména vyhl. 246/2001 Sb. v platném znění) a v souladu s vnitřními předpisy společnosti Lázně Darkov, a. s., které budou předány nájemci při předání prostor a jsou rovněž vyvěšeny na dostupném místě ve společných prostorách. Jedná se o Požární řád objektu A, Evakuační plán a Požární poplachové směrnice.
- (8) BOZP. Za bezpečnost práce, ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., v platném znění, zákoník práce, v pronajatém prostoru plně odpovídá nájemce. Ve společných prostorách bezpečnost práce zajišťuje provozovatel objektu Lázně Darkov, a.s.
- (9) Vlastní elektrická zařízení. Nájemce je oprávněn používat vlastní elektrická zařízení jen se souhlasem pronajímatele. U těchto zařízení je nájemce povinen na vlastní náklady zajišťovat jejich pravidelnou revizi dle příslušných právních předpisů. Doklad o provedené revizi je nájemce povinen předložit pronajímateli na požádání. U el. zařízení pronajímatele nacházejících se v pronajatém prostoru je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k těmto zařízením.
- (10) Podnájem. Nájemce není oprávněn přenechat prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- (11) Převod nájmu. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý prostor slouží. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
- (12) Dodržování předpisů. Nájemce se zavazuje v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy a dobré mravy a dále pravidla vydaná pronajímatelem pro užívání budovy, kde se prostor nachází, v případě, že byla nebo budou za trvání nájmu pronajímatelem vydána a bude s nimi seznámen. Nájemce bere na vědomí, že ve vztahu k Budově byl vydán vydán za účelem úpravy podmínek provozu budovy a určení pravidel pro užívání budovy, včetně společných prostor a společných částí budovy, provozní řád budovy (dále také jako „provozní řád“). Prvozní řád bude nájemci předán proti podpisu po podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen mimo dalších pravidel sjednaných v této smlouvě dodržovat při užívání prostor a společných prostor budovy také ustanovení provozního řádu. Porušení pravidel uvedených v provozním řádu ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že provozní řád může být jednostranně měněn. O každé

změně je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat v přiměřeném předstihu před účinností takové změny.

(13) Nájemce není oprávněn do prostoru ani budovy, kde se prostor nachází, umístit své sídlo, ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas pronajímatele; bez takového souhlasu není nájemce oprávněn prostor ani budovu jakkoli uvádět (zmiňovat) či evidovat jako své sídlo (sídlo či adresy pro provozování živnosti, která má nájemce ke dni uzavření této smlouvy oprávněně na adrese předmětu nájmu, jsou umístěna a registrována se souhlasem pronajímatele). Nájemce se zavazuje po skončení nájmu vymazat z obchodního rejstříku či jiného registru adresu sídla společnosti, k nimž mu byl pronajímatelem udělen souhlas, a to nejpozději do 14 dnů po skončení nájmu.

(14) Strany výslovně sjednávají, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasu pronajímatele své případné pohledávky za pronajímatelem vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní (i) postoupit jakékoli třetí osobě, ani (ii) zastavit (tj. učinit je předmětem zástavního práva). Případné postoupení, či zastavení pohledávek nájemce za pronajímatelem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele se považuje za neplatné.

VI.

Doba nájmu

(1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

VII.

Možnosti ukončení smlouvy

(1) Dohoda. Nájem založený touto smlouvou je možné kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

(2) Výpověď. Nájem založený touto smlouvou je dále možné ukončit výpovědí kterékoli ze stran, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

(3) Odstoupení. Pronajímatel také může od této smlouvy odstoupit, a to v případech uvedených v zákoně či v této smlouvě. V takovém případě je odstoupení účinné dnem následujícím po doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.

VIII.

Následky ukončení smlouvy

(1) Předání prostor. Ke dni skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, avšak řádně a včas vyklizené.

(2) Nájemce je povinen prostor vyklidit a předat (vrátit) pronajímateli (ve stavu dle této smlouvy) nejpozději v den skončení nájmu (vč. vrácení veškerých předaných klíčů), neurčí-li pronajímatel

písemně (jiná než písemná forma se vylučuje) okamžik předání pozdější – v takovém případě případné prodlení nájemce začíná ode dne následujícího po takto pronajímatelem určeném pozdějším okamžiku. Pro případ prodlení nájemce se splněním povinnosti dle předchozí věty sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, jejíž úhradu je pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci, a to ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení; nárok pronajímatele na náhradu případné škody a na případné úhrady od nájemce dle zákona není tímto jakkoli dotčen. Pronajímatel je vedle toho oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce prostor otevřít a tento vyklidit (k čemuž nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli výslovný souhlas) a vyklizené věci uložit u pronajímatele nebo třetí osoby, to vše na náklady nájemce. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a/nebo vyklidit a/nebo převzít prostor bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat nezúčastněnou třetí osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor pronajímatelem potvrdí v písemném záznamu vyhotoveném za tímto účelem. V tomto záznamu budou dále sepsány věci nájemce, pokud se nacházejí v předmětných nebytových prostorách. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele nebo třetí osoby, a to na náklady nájemce. V případě ukončení této smlouvy odstoupením zůstává ustanovení tohoto článku v plné platnosti a účinnosti.

- (3) Náhrada za převzetí zákaznické základny. Je-li nájem ukončen, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

IX.

Opravy, náhrada škody a pojištění prostor

- (1) Základní ustanovení. Nájemce je odpovědný za udržování stavu prostor a za provoz v nich.

Opravy.

- (2) Po dobu nájmu nájemce provádí běžnou údržbu prostor na svůj náklad, stejně tak jako provádí na své náklady práce související s obvyklým udržováním prostor.
- (3) Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad i ostatní údržbu prostor a jejich nezbytné opravy (nájemce je povinen provádět opravy, kde náklady na provedení opravy nepřesáhnou 5.000,- Kč/1 oprava).
- (4) Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor.
- (5) Vynaloží-li nájemce v havarijních případech, nesnese-li oprava prostor odkladu, náklad při opravě, kterou by jinak byl povinen provést pronajímatel, přísluší nájemci náhrada ve výši skutečných

nezbytných nákladů. Nárok na úhradu musí ohlásit spolu s příslušnými doklady nájemce pronajímateli písemně do jednoho měsíce po provedení oprav.

- (6) Stavební a jiné větší úpravy než běžné či drobné lze provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že náklady na provedené stavební úpravy hradí po souhlasu pronajímatele nájemce sám a nebudou mu jakkoli refundovány, a to ani po skončení nájmu.
- (7) Náhrada škody. v případě škody vzniklé v souvislosti s činností nájemce za tuto škodu nájemce odpovídá. Nájemce v plném rozsahu odpovídá také za škody způsobené osobami, jimž umožnil do prostor přístup. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli takto vzniklou škodu, ať už na pronajatém či na jiném majetku, a to do 14-ti dnů po doručení písemného vyčíslení této škody.
- (8) Pojištění. Nájemce bere na vědomí, že pojištění, které uzavřel pronajímatel, se nevztahuje na věci nájemce, umístěné v pronajatém prostoru, a škody, které by na tomto majetku vznikly, jdou k jeho tíži. S ohledem na výše uvedené nájemce bere na vědomí doporučení pronajímatele, aby si ve vlastním zájmu uzavřel pojistnou smlouvu na své zboží a svůj majetek, který se bude nacházet v pronajatém prostoru, jakož i příslušnou pojistnou smlouvu týkající se odpovědností za způsobenou škodu vyplývající z podnikatelské činnosti.

X.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno si ponechá nájemce.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- (3) V případě pochybností týkajících se dne doručení jakékoliv písemnosti druhé smluvní straně (výpověď, návrh na dohodu, oznámení o odstoupení od smlouvy, faktury, výzvy apod.), dále pak v případech, kdy druhá smluvní strana odmítne písemnost převzít, popřípadě tuto písemnost nebude možno doručit z jiných důvodů, je dohodnuto, že za den doručení bude považován třetí den po prokazatelném odeslání této písemnosti druhé smluvní straně, a to na adresu, která je uvedena v této smlouvě.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že ve věcech a záležitostech touto smlouvou přímo neupravených, se jejich vzájemné vztahy řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- (5) Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem 1. 3. 2018.
- (6) Strany smlouvy se dohodly na tom, že tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu obou smluvních stran, přičemž rozhodující je datum pozdějšího podpisu.

- (7) Regionální knihovna Karviná je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle tohoto zákona v souvislosti s uveřejněním smlouvy zajistí Regionální knihovna Karviná.
- (8) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- (9) Smluvní strany souhlasí s tím, že v registru smluv bude zveřejněn celý rozsah smlouvy, včetně osobních údajů, a to na dobu neurčitou.

Přílohy této smlouvy:

1. Situační náčrtek s vymezením předmětu nájmu

V Karviné dne 1. 3. 2018

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Patronus třetí SICAV a.s.
Ing. Pavlína Filipi,
předsedkyně představenstva

.....
Regionální knihovna Karviná, příspěvková organizace
Mgr. Markéta Kukrechtová
ředitelka