

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**  
**o nájmu nebytových prostor**

(podle zákona č. 116/1990 Sb.)

**Smluvní strany:**

*Pro nájmatel a vlastníka:*

**Městská část Praha 11**

zastoupená místostarostou Markem Šnaidem

*adresa:*

Ocelíkova 672, 149 41 Praha 415

*IČ:*

00 23 11 26

*bankovní spojení:*

*číslo účtu:*

*na straně druhé*

*a*

*Nájemce:*

**Městská knihovna v Praze**

zastoupená ředitelkou Mgr. Annou Bimkovou

*adresa:*

Mariánské náměstí 1, 115 72 Praha 1

*IČ:*

00064467

*bankovní spojení :*

*číslo účtu:*

*telefon:*

na straně druhé,

s předchozím souhlasem ze dne 24. 8. 1999 (usnesení Místní rady MČ Praha 11 č. 447/99),

uzavírají nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v tomto znění:

## Vymezení pojmů:

Pro účely této smlouvy se rozumí:

a) **vlastník a pronajímatel** je městská část Praha 11, která při hospodaření se svěřeným majetkem podle Statutu hl. m. Prahy vykonává práva a povinnosti vlastníka (Vyhl. hl. m. Prahy 23/94 Sb. o hospodaření s majetkem hl. m. Prahy),

b) **správce objektu** je **správní firma CENTRA, v.o.s.**, se sídlem v Praze 5, V Hůrkách 2144, IČO: 18 62 89 66 zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským obchodním soudem v Praze, **oddíl A LXV, vložka 362**, zastoupena jednatelem společnosti Ing. Michalem Čamkem, která na základě mandátní smlouvy (podle § 556 - § 557 obchodního zákoníku) pro vlastníka na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění právních úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor a zejména výkon správy těchto nebytových prostor. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této smlouvy,

c) **nájemcem** je právnická osoba, které pronajímatel přenechává k užívání nebytový prostor touto smlouvou o nájmu (dále jen „smlouva“),

d) **nebytovým prostorem** se rozumí soubor místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení,

e) **předchozím souhlasem** se rozumí souhlas, udělený Radou MČ Praha 11 k individuální žádosti zájemce o nájem nebytových prostor,

f) **podnikáním** se rozumí soustavná činnost, prováděná samostatně podnikatelem (nájemcem) vlastním jménem a na vlastní odpovědnost,

g) **ostatní činností** je činnost nájemce podle zvláštních zákonů.

## I. PŘEDMĚT NÁJMU

v objektu č. p. 1754, ulice Opatovská, Praha 4 ve 2. nadzemním podlaží

nebytové prostory o celkové rozloze 1.377,80 m<sup>2</sup>

Specifikace těchto prostor tvoří místnosti č. 00 až 47 s výjimkou místnosti č. 46 dle plánu, který spolu s legendou je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1.

## II. ÚČEL NÁJMU

Předmět nájmu je určen k tomuto účelu:

**veřejná univerzální knihovna s krajskou působností,**

jejímž posláním je shromažďování a zpřístupňování knihovních fondů a dalších informačních zdrojů veřejnosti a jejíž předmět činnosti dle zřizovací listiny, (která tvoří přílohu č. 2), je:

1. shromažďování, zpracovávání a uchovávání dokumentů, literárních, vědeckých a uměleckých děl v knižní podobě i na jiných nosičích;
2. zpřístupňování uchovávaného knihovního fondu a dalších informačních zdrojů, včetně zdrojů externích. Pravidla poskytování knihovnických služeb a jejich ceny upravuje Knihovní řád Městské knihovny v Praze, vydaný ředitelem organizace;
3. poskytování bibliografických, referenčních a faktografických informací, kopírování z knihovních fondů organizace;
4. vytváření a zpřístupňování regionálního fondu informací o Praze;
5. zajišťování meziknihovní výpůjční služby pro fyzické a právnické osoby v ČR;
6. pořádání a tvorba kulturních a vzdělávacích pořadů;
7. propagace činností souvisejících s plněním předmětu činnosti organizace.

Nájemce se výslovně zavazuje užívat nebytový prostor v souladu s výše uvedeným účelem nájmu.

## III. VÝŠE NÁJEMNÉHO

Nájemce a pronajímatel dohodou sjednávají tento způsob vytvoření výše nájemného:

1.
  - a) Výše základního nájemného je usnesením Místní rady MČ Praha 11 pro tuto smlouvu stanovena takto:

**254,- Kč ročně za jeden metr čtvereční**

- b) Základní výše nájemného je platná do 31. března kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém byla smlouva uzavřena.

- c) Výše nájemného celkem za období jednoho roku (dále jen „roční nájemné“), vypočtená jako součin výměry plochy nebytového prostoru v metrech čtverečních a roční sazby, uvedené v odst. 1 a), je stanovena pevnou částkou

**349.961,20 Kč**

**(slovy: třistačtyřicetdevěttisícdevětsetšedesátjednakorunčeských a dvacet haléřů).**

2.
  - a) Od 1. dubna každého kalendářního roku bude výše nájemného upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné dle čl. III. odst. 1 c), bude vynásobeno koeficientem, který je

součtem jedna plus údaj o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní rok podle sdělení Českého statistického úřadu podělený jedním stem.

b) Takto upravené (valorizované) nájemné se nájemce zavazuje zaplatit od 1. dubna kalendářního roku, ve kterém bude valorizace stanovena, do 31. března roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

c) Valorizace nájemného dle předchozích ustanovení v odst. 2, písm. a) a b) bude nájemci oznámena písemným vyzněním pronajímatele (správce).

## **IV. DOBA NÁJMU**

Nájem je sjednán na dobu **určitou - 10 let**

(v případě řádného plnění smluvních podmínek prodloužení nájmu o dalších 10 let)

Počátek nájmu se stanoví ode dne podpisu nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor.

## **V. SKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby, jestliže
  - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
  - c) nájemce užívá objekt takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, případně hrozí vznik značné škody.
3. Skončení nájmu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., § 9.
4. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Nájem může být ukončen oboustrannou písemnou dohodou smluvních stran.

## VI. ZÁNÍK NÁJMU

Nájem nebytových prostor, sjednaný touto smlouvou, zaniká z důvodů uvedených v ust. § 14 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

## VII. SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

1. Správce se zavazuje za úplatu poskytovat nájemci služby spojené s nájmem nebytových prostor a nájemce se zavazuje zaplatit správci tyto služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem:

roční záloha na teplo	444.588,- Kč
roční záloha na SV	42.000,- Kč
roční záloha na TUV	35.004,- Kč
roční záloha na úklid	15.000,- Kč
roční záloha na el. energii spol. prostor	12.000,- Kč

**Celkem roční záloha na služby 548.592,- Kč.**

Úklid a osvětlení společných prostor, t. j. loubí bude rozpočítán v poměru k ploše užívané ostatními nájemci; (pro nájemce úklid společných prostor – loubí 30 %, předpokládaných nákladů a osvětlení loubí 20 % předpokládaných nákladů) a bude řešena komplexně se všemi nájemci nebytových prostorů v objektu a ošetřena dodatkem této smlouvy.

2. Na odvoz odpadků uzavře nájemce smlouvu přímo s Pražskými službami a. s.

## VIII. ÚHRADA ZA SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM

1. Záloha na úhradu služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena ve výši

**45.716,- Kč měsíčně (slovy: čtyřicetpět tisíc sedm set šestnáct korun českých).**

a nájemce se zavazuje zaplatit tuto zálohu správci v termínu splatnosti nájemného.

2. Konečné vyúčtování, jehož součástí je i zúčtování výše uvedených zálohových plateb, bude provedeno a nájemci doručeno do tří měsíců po termínu, kdy bude pronajímateli doručeno vyúčtování za příslušná zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů dohodnutých služeb.

3. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude správcem upravována podle příslušných platných předpisů jednostranným úkonem - oznámením nájemci.

## IX. SPLATNOST NÁJEMNÉHO

1. Nájemce se zavazuje zaplatit jednu dvanáctinu ročního nájemného (měsíční nájemné) vždy nejpozději do pátého dne každého měsíce. Celkové měsíční nájemné včetně úhrady za služby činí:

**74.879,40 Kč (slovy: sedmdesátčtyřtisíceosmsetsedmdesátdevětkorunčeských a čtyřicet haléřů).**

2. Den podpisu smlouvy je dnem, od kterého počíná běžet nájemné. Prvním dnem splatnosti měsíčního nájemného je termín 5. dne následujícího měsíce po datu sepsání smlouvy.

## X. ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor. Pod obvyklým udržováním se rozumí rozsah oprav, obdobný jako je rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou uvedených v Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v nebytových prostorách, příslušenství a v objektu způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 dnů ode dne doručení výzvy, případně faktury.

3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

4. Pronajímatel a správce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel nebo správce úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Pronajímatel a správce jsou povinni provádění stavebních úprav, oprav a jiných změn, které by jakýmkoliv způsobem omezovaly činnost nájemce, nahlásit mu písemně nejméně měsíc před zahájením těchto úprav a oprav.

5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav, které má správce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Provoz, servis, údržba a opravy vzduchotechniky a klimatizace budou řešeny v dodatku této smlouvy, který bude sjednán do 28. 2. 2002.

7. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, včetně jejich rozvodů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu, ve smyslu příslušných právních předpisů, včetně vybavení předmětu nájmu hasicími přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby tyto stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou

obslouhou a užívány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace, či jiné škodě z nevhodné manipulace.

## **XI. ODEVZDÁNÍ A PŘEVZETÍ NÁJMU**

1. Pronajímatel do tří pracovních dnů ode dne podpisu smlouvy oběma smluvními stranami předá nájemci nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu.
2. O předání bude sepsán správní firmou CENTRA, v.o.s. předávací protokol, ve kterém se zejména uvede :
  - popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků
  - výměra ploch nebytového prostoru a příslušenství, která bude podkladem pro výpočet nájemného.
3. Provede - li nájemce technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky souhlasu pronajímatele), nebudou mu vynaložené náklady ze strany pronajímatele při skončení nájmu vráceny.
4. Tyto náklady může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o dani z příjmu, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
5. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu se vyhotoví zápis.
6. Pokud nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli předmět nájmu ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XI. odst. 1, je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale také náhradu škody, která vznikne nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.

## **XII. POJIŠTĚNÍ**

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu v rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout na předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen uzavřít toto pojištění:
  - odpovědnost za škodu z provozní činnosti podnikání
3. Nájemce kopie smlouvy o uzavřeném pojištění doručí pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce ode dne pojištění.
4. Pokud nájemce odmítne nebo neuzavře předepsané pojištění, bude toto neuzavření považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou.

### **XIII. ZÁVAZEK NÁJEMCE NEPŘENECHAT UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH PROSTOR JINÉMU**

1. Nájemce se zavazuje bez souhlasu pronajímatele neposkytnout předmět nájmu jinému do podnájmu, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém společenství nebo do smlouvy o sdružení, a to jak fyzických nebo právnických osob a podnikatelů.
2. Nájemce se zavazuje nedat právo nájmu a předmět nájmu, případně nájemné do zástavy.

### **XIV. SMLUVNÍ POKUTY, POPLATEK Z PRODLENÍ**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli při neuzavření pojištění ve lhůtě uvedené v čl. XII. odst. 1 smluvní pokutu ve výši

**10.000,- Kč (slovy: desettisíckorunčeských)**

2. V případě prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za služby uvedené v čl. IX. se sjednává poplatek z prodlení, jehož výše činí ročně dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou a splatné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluha (viz § 1 vládního nařízení č. 142/1994 Sb.).

### **XV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad likvidaci, třídění a odvoz ostatních odpadů, vzniklých jeho činností, zejména zabezpečením kontejnerů, odpadkových košů na ukládání odpadu podle zvláštního zákona (zákon o odpadech).
2. Nájemce se zavazuje provádět úklid předmětu nájmu a jeho příslušenství, zejména jím užívaných společných prostor v objektu, způsobem a v termínech v tomto objektu obvyklých.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
4. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
5. Pronajímatel nebo správní firma po předchozím telefonickém upozornění nájemce mají právo vstupu do předmětu nájmu ke kontrole objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného nebo obvyklého užívání předmětu nájmu. Pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou. Nájemci bude zasláno písemné upozornění a odmítne-li opět vstup vlastníkově a pronajímateli nebo správní firmě do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu.



6. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají.

7. Nájemce se zavazuje strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost.

8. Nájemce se zavazuje k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli. V tomto případě nájemce souhlasí s tím, že vlastník a pronajímatel do nebytových prostor, tvořících předmět nájmu, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nebytový prostor vyklidit. Věci v nebytovém prostoru se nacházející může na náklady nájemce uložit v komerčním skladu.

9. Pro případ havárie v pronajatém prostoru budou:

- klíče a přístupový kód EZS uloženy v zapečetěné obálce u správní firmy, použití těchto klíčů je správní firma povinna neprodleně oznámit pověřenému zaměstnanci knihovny
- pověřený zaměstnanec správní firmy bude vybaven telefonním seznamem zaměstnanců knihovny, kterým v případě havárie toto oznámí.

10. Do nájmu je zahrnuto i bezplatné užívání antény na provoz internetu a zabezpečovacího zařízení pro knihovnu.

## XVI. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato smlouva je veřejně přístupnou listinou a je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž po jejím podpisu obdrží jeden nájemce, čtyři pronajímatel a jeden stejnopis obdrží správce.

2. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky dohodnutými mezi pronajímatelem a nájemcem. Účinnost nabývají jen po písemném souhlasu vlastníka.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 31. 1. 2002

V Praze dne 2. 1. 2002

Mgr. Anna Bimková  
ředitelka Městské knihovny