**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

**č. 105**

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

**I.**

**Smluvní strany**

**Pavel Škamrada**

sídlem: Benešova 165, 664 42 Modřice

IČ: 87494094

DIČ: CZ8811035904

tel.: +420 721 100 000

sprava@ocbrezinky.cz

www.ocbrezinky.cz

facebook: Obchodní a zábavní centrum Březinky

(dále jen „pronajímatel“)

na straně jedné

a

**Městská knihovna Jihlava, příspěvková organizace**

sídlem: Hluboká 109/1, 586 01 Jihlava

IČ: 00090719

DIČ:

zastoupena ředitelkou PhDr. Jarmilou Daňkovou

tel.: +420 565 597 854

e-mail: reditel@knihovna-ji.cz

(dále jen „nájemce”)

na straně druhé

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „OZ“), tuto **smlouvu o nájmu.**

**II.**

**Prohlášení**

Pronajímatel nemovitosti prohlašuje, že je spoluvlastníkem Obchodního centra Březinky a na základě smlouvy mezi spolumajiteli má právo pronajímat jednotlivé prodejny a jiné prostory určené k podnikání. Jedná se o:

* budova č.p. 4690, občanská vybavenost na parcele č. 5468/421 a parcele č. 5468/422, část obce Jihlava
* pozemku p.č. 5468/420, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3 061 m2,
* pozemek p.č. 5468/421, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 162 m2,
* pozemek p.č. 5468/422, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2929 m2,
* pozemek p.č. 5468/423, ostatní plocha, o výměře 1210 m2,
* pozemek p.č. 5468/661, ostatní plocha, o výměře 34 m2,
* pozemek p.č. 5468/662, ostatní plocha, o výměře 2 m2
* zapsané na LV č. 5238 pro obec Jihlava, katastrální území Jihlava, Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.

### III.

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvu najímá a nájemce přijímá do nájmu prostory označené pod číslem **105** o celkové výměře **141,50 m2**, přičemž jsou vyznačeny v příloze – „Situačním plánku umístnění prostor“, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy (dále pouze „prostory“ či „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory výše uvedené výměry za účelem podnikání v oblasti: **Činnosti knihoven a archivů**
3. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat bez písemného souhlasu pronajímatele jinou podnikatelskou činnost, než činnost uvedenou v odst. 2 tohoto článku.

**IV.**

**Délka nájmu**

1. Nájemní poměr vzniká dne **1.11.2018**
2. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

**V.**

**Nájemné, jeho splatnost a způsob platby**

1. Nájemné bylo určeno dohodou stran, přičemž činí částku 180,- Kč/m2/měsíc bez DPH. Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí:

**Celkem 25.470,- Kč** (slovy: dvacetpěttisícčtyřistasedmdesátkorunčeských).

1. Pro první měsíc nájmu (11/2018) byla dohodou obou stran sjednána sleva nájemného, a to tak, že nájemné za první měsíc nájmu činí:

**Celkem 12.375,- Kč**(slovy: dvanácttissíctřistasedmdesátpětkorunčeských).

1. Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemci, kteří jsou plátci DPH, budou hradit nájemné zvýšené o DPH. Stane-li se nájemce plátcem DPH je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., č. účtu:**107-3872760297/0100.** Jako **variabilní symbol** uvede číslo daňového dokladu (splátkového kalendáře)**.** Je-li více nájemců, každý z nájemců odpovídá pronajímateli za úhradu nájemného v plné výši společně a nerozdílně**.**
3. Nájemce je povinen uhradit vratnou kauci ve výši dvou měsíčních nájmů bez DPH tj. 50.940,-Kč (slovy: padesáttisícdevětsetčtyřicetkorunčeských) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., č. účtu: **107-3872760297/0100** a to do 10 dnů od podpisu smlouvy. Jako **variabilní symbol** uvede své **IČ**. Kauce bude ihned po ukončení nájemní smlouvy zúčtována proti případným nedoplatkům za nájemné a zálohy na služby, případně i proti nákladům za vyklizení prostor a uvedení prostor do původního stavu (pokud bude provedeno na náklady pronajímatele). Pronajímatel převede přeplatek kauce na účet nájemce do 10 dnů od provedení vyúčtování. Pronajímatel ze složené kauce nebude hradit nájemci žádný úrok.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s užíváním médií a služeb (dále též jen „služby“) formou měsíčních záloh. Je-li více nájemců, každý z nájemců odpovídá pronajímateli za úhradu služeb v plné výši společně a nerozdílně**.**
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli měsíční zálohy dle předcházejícího odstavce, a to vždy do 10. dne kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s. pobočka Brno, č. účtu:**107-3895810277/0100.** Jako **variabilní symbol** uvede číslo daňového dokladu (platebního kalendáře)**.**
6. Dnem úhrady se vždy rozumí den připsání platby na bankovní účet pronajímatele. Není možno zaměňovat mezi sebou účty za nájem a za služby. Uhradí-li nájemce částku za služby na účet nájmů nebo i opačně, vznikne na jednom z účtů přeplatek, který je možno dorovnat až v dalším období, zatímco na druhém účtu vznikne nedoplatek, který je zapotřebí ihned doplatit.
7. Média a služby jsou hrazeny podle jejich skutečné spotřeby, není-li ujednáno jinak. Vodné a stočné je vyúčtováno na základě spotřeby určené odečtem podružného vodoměru vždy k 31.12. kalendářního roku. Spotřeba vody a tepla je účtována podle skutečné spotřeby na základě měřičů umístněných v předmětu nájmu. Elektřina je účtována na základě vyúčtování vystaveného od dodavatele elektřiny. V případě poruchy měřičů nebo zjištění jejich demontáže bude vyúčtování v tomto případě řešeno poměrem z celkové plochy nemovitosti vůči výměře plochy prostor užívaných nájemcem včetně alikvotního poměru prostor společných.
8. Osvětlení společných prostor, provoz výtahů, úklid společných prostor, internet a další poplatky spojené s provozem obchodního centra jsou hrazeny zálohově, kdy tyto služby budou vyúčtovány ke konci kalendářního roku.
9. Vyúčtování záloh na služby a média (zejména vodné, stočné, dodávky tepla, elektrickou energii, odvoz odpadu a další provede pronajímatel nejpozději do 28. února roku následujícího po roku, za nějž byly měsíční zálohy placeny. Po zjištění skutečného stavu vystaví pronajímatel fakturu na úhradu nedoplatku či přeplatku. Společně s vyúčtováním za předcházející rok je pronajímatel oprávněn navýšit měsíční zálohy na služby vystavením nových platebních kalendářů (splátkové a zálohové kalendáře), které tvoří přílohy této smlouvy.
10. Pronajímatel a nájemce nájemci se dohodli na navýšení ceny nájemného o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále též jen „inflace“). Změnu nájemného o inflaci je oprávněn pronajímatel nájemci pouze písemně sdělit, například zasláním nového platebního kalendáře, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. K navýšení nájemného dochází tak, že se sazba za 1 m2 plochy/ měsíc násobí koeficientem sestávajícího ze součtu čísla 1 s číselným vyjádřením inflace násobené koeficientem 0,01 podle vzorce (sazba za m2\* (1 + 0,01\*Ir), kde Ir je hodnota přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Sazba za m2 je tak navýšena o procentní růst cenové hladiny odpovídající meziroční míře inflace. Nová sazba nájemného bude platná od 1. dne měsíce bezprostředně následujícího po měsíci, v němž dojde ke zveřejnění průměrné meziroční míry inflace Českým statistickým úřadem, přičemž si smluvní strany sjednaly právo pronajímatele požadovat zvýšené nájemné i zpětně k 1.1. konkrétního kalendářního roku, pro který je nájemné o inflaci navýšeno.

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a na svůj náklad. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré kopie, dokumentace a projekty vztahující se k takovým stavebním úpravám včetně povolení dotčených organizací, pokud jsou vyžadovány. V případě vypovězení nebo ukončení smlouvy, jak ze strany nájemce nebo pronajímatele, nemá nájemce nárok na proplacení jakékoliv investice z jeho strany, která byla po dobu pronájmu investována do pronajatého prostoru, a tím pádem došlo k jeho zhodnocení.
3. Nájemce je povinen viditelně označit prodejnu názvem a všemi předepsanými údaji.
4. Nájemce je povinen provést na svůj náklad zabezpečení předmětu nájmu, zejména provést výměnu zámků na předmětu nájmu. Z bezpečnostních důvodů je nájemce povinen předat pronajímateli 1 ks klíčů od předmětu nájmu v zapečetěné obálce bezodkladně po provedené výměně.
5. Nákladové rampy nejsou součástí nájmu. Nejsou dostavěny a pronajímatel nenese odpovědnost, pokud se nájemci, jeho zaměstnancům, či třetím osobám stane v této souvislosti jakákoliv újma, poškození majetku, či zdravotního stavu.
6. Nájemce má povinnost udržovat pronajaté prostory v řádném stavu, průchozí, neznečištěné. Pokud dojde v důsledku zavinění nebo hrubé nedbalosti ze strany nájemce, jeho spolupracovníků, zaměstnanců či jiných osob k poškození prostor, popřípadě jejich jinému znehodnocení, je povinen nájemce tyto prostory uvést do původního stavu, a to na vlastní náklady.
7. Nájemce není oprávněn v okolních prostorách budovat zábrany, omezení pohybu, případně tyto plochy užívat jako odkladnou plochu či je jakýmkoli způsobem znečišťovat.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a provedeným schváleným stavebním úpravám, uklizený a vymalovaný bílou barvou. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn toto zajistit k tíži nájemce.
9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele postoupit, či jinak převést práva, či nároky z této smlouvy na třetí osobu.
10. Nájemce je povinen zajistit veškeré povinnosti, vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhl. 21/96 Sb. k požární ochraně, a to na vlastní náklad.
11. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak změny zapříčiněné nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, a umožnit pronajímateli provedení těchto nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu (je-li více nájemců, odpovídají společně a nerozdílně), která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. V případě havárie nebo podobné skutečnosti je nájemce povinen učinit veškerá nutná opatření směřující k zabránění vzniku škod.
12. Nájemce je povinen vybavit na vlastní náklady předmět nájmu hasicími přístroji v souladu s platnou legislativou ČR. Nájemce odpovídá za řádný technický stav protipožární techniky umístěné v předmětu nájmu. Dále odpovídá za dodržování všech hygienických předpisů souvisejících s jeho provozní činností.
13. Nájemce je povinen hradit běžné a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jeho obvyklým udržováním a řádným provozem. Za běžnou údržbu předmětu nájmu se považují takové opravy a údržba, které jsou uvedeny v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění novely č. 174/2009 S., platném od 1.1.2010 do 31.12.2013
14. Je-li z předmětu nájmu přístup do jiných prostor užívaných třetí osobou, je povinen kterýkoli z nájemců strpět průchod prostorem pro případné zásobování, stejně jako průchod zaměstnanců, pracovníků a zákazníků těchto třetích osob.
15. Nájemce je povinen strpět činnost pronajímatele spočívající ve zveřejnění informace, že nájemce užívá najaté prostory pronajímatele k výkonu konkrétní podnikatelské činnosti, a to například na webových stránkách pronajímatele, případně na billboardech apod.
16. Pokud je v předmětu nájmu umístěno měřící zařízení jiného nájemníka, či majitele, nájemce je povinen kdykoliv umožnit kontrolu nebo odečet tohoto zařízení.
17. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, které by porušily nebo mohly porušit výkon ostatních užívajících nájemních práv v objektu, zejména nadměrné hlučnosti. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob je nepřípustné.
18. Pokud je součástí předmětu nájmu výtah, nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit jeho pravidelné revize a případné opravy, a o provedených opravách vést evidenci (revizní kniha). Pronajímatel nezodpovídá za technický stav výtahu.
19. Nájemce je povinen předložit pronajímateli vizualizaci reklamních polepů na výlohy od prodejny a nadpis s názvem provozovny, který bude umístěn na vyhrazeném prostoru na zábradlí před prodejnou. Vyhrazený prostor určí pronajímatel nájemci. Nájemce je povinen před montáži reklamy na zábradlí poskytnout pronajímateli způsob upevnění reklamy. Tyto návrhy se nájemce zavazuje pronajímateli předložit před podpisem této smlouvy pro schválení a taktéž je pronajímatel povinen mít tyto návrhy zrealizované nejpozději 1 měsíc od data podpisu této smlouvy. V případě, že nájemce bude s realizací reklamních prvků v prodlení bude mu fakturována pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den.
20. Nájemce je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení, atesty a jiné rozhodnutí k provozování své podnikatelské činnosti; těmi jsou s ohledem na podnikatelskou činnost nájemce zejména příslušné hygienické, požární, zdravotnické a jiné předpisy (dále též jen "atesty"). Takové atesty zajišťuje pro svoji činnost vždy nájemce. Žádné ustanovení této smlouvy nesmí být vykládáno tak, že pronajímatel nese jakoukoli odpovědnost za zajištění shora uvedených atestů; pokud by v této souvislosti hrozil vznik škody pronajímateli, má právo žádat poskytnutí jistoty po nájemci; pokud pronajímateli v této souvislosti vznikne jakákoli škoda, má nárok na její úhradu po nájemci.

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je oprávněn postoupit svá současná či budoucí práva z této smlouvy zcela či zčásti na třetí osobu.
2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli upravit zálohy (poplatky) na služby.
3. Pronajímatel je oprávněn kdykoli změnit dodavatele kterékoli ze služeb.
4. Pronajímatel je oprávněn přesvědčit se kdykoli za trvání nájmu během obvyklé obchodní doby o řádném stavu předmětu nájmu, jakož i prohlédnout si předmět nájmu s novým zájemcem o nájem.
5. Pronajímatel je oprávněn písemně navrhnout navýšení nájmu. V návrhu musí být specifikována výše nájemného a termín, od nějž k navýšení nájemného dochází.

V případě nesouhlasu nájemce s navýšením nájmu je nájemce oprávněn ukončit nájem s šestiměsíční výpovědní lhůtou, přičemž po tuto dobu zůstává nájemné na původní výši. Výpověď z nájmu nájemcem pronajímateli musí být učiněna písemně formou doporučeného dopisu ve lhůtě 14 dnů od doručení návrhu pronajímatele na zvýšení nájemného tomuto nájemci. V opačném případě se má za to, že nájemce se zvýšením nájemného souhlasí a bude akceptovat návrh pronajímatele.

1. Pronajímatel má právo uzavřít předmět nájmu na sedm dní ročně kvůli stavebním úpravám bez nároku nájemce na náhradu škody.

**VIII.**

**Odpovědnost za škody, vnesené věci a pojištění**

1. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech vnesených.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění obecné zodpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví nemovitosti.
4. Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce v důsledku výpadku nebo přerušení dodávky vody, poškození plynového potrubí, elektrického vedení, kanalizačního potrubí, energetického potrubí, vodovodního potrubí, přívodu tepla, jakož i závad klimatizačního nebo jiného zařízení.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu.
6. V případě vzniku škody na předmětu nájmu způsobenou jiným nájemcem, jsou tyto škody povinni nájemníci řešit mezi sebou.

**IX.**

**Sankce a pořadí plateb**

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, či úhrady záloh, či doplatku za služby je povinen nájemce zaplatit smluvní úrok až do výše 0,5 % denně z dlužné částky.
2. Smluvní úroky a nárok na ně se nikterak nedotýkají práva na úhradu ani výši škody.

**X.**

**Ukončení nájmu**

1. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu s 6 měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet 1 dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně. Výpověď dle tohoto odstavce článku X této smlouvy je pronajímatel oprávněn podat z následujících důvodů s tím, že pronajímatel není povinen předem vyzývat nájemce k nápravě:

* nájemce užívá najaté prostory v rozporu s touto nájemní smlouvou.
* nájemce je o více než 14 dnů v prodlení s placením platby za nájem nebo zálohových plateb nebo jakékoliv platby na základě této smlouvy, či jejího dodatku. V tomto případě je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s 15denní výpovědní lhůtou, která začíná běžet od doručení výpovědi.
* nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu.
* nájemce přenechá najaté prostory nebo jejich část do nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

1. Vyjma případů uvedených výše mají pronajímatel i nájemce právo výpovědi nájmu bez uvedení důvodů, přičemž smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2312 OZ. Výpovědní lhůta činí v takovém případě 6 měsíců a počíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemně s okamžitou platností, pokud nebyla řádně a včas uhrazena kauce dle odst. V. bod 5)
3. Smluvní strany se dohodly, že pro případ výpovědi výslovně vylučují použití ustanovení§ 2314 OZ.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ustanovení § 2230 OZ se nepoužije a prodloužení nájmu je možno sjednat jen dodatkem k této smlouvě.
5. Náhrada za převzetí zákaznické základny dle ustanovení § 2315 OZ se nesjednává.

**XI.**

**Doručování**

1. Veškeré doručování, vzájemná vyrozumění, prohlášení a stanovení nájemného lze provést účinným způsobem pouze písemně na poslední oznámenou adresu druhé smluvní strany. Mimo systému upomínek dlužných plateb, který je podrobně popsán v příloze č.8 Dohoda o administraci pozdních plateb.
2. Listina se považuje za doručenou okamžikem třetího dne následujícího po odeslání písemnosti, a to bez ohledu na skutečnost, zdali byla či nebyla druhou stranou převzata.

**XII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Strany se dohodly, že veškeré jejich spory vzniklé z tohoto závazkového vztahu či v souvislosti s ním budou řešeny smírně, případně příslušným obecným soudem.
2. Změny či doplňky této smlouvy je nutné učinit písemnou formou, a to vzestupně číslovanými dodatky.
3. Bude-li některé ustanovení této smlouvy odporovat závazným zákonným předpisům, sjednává se, že neplatnost tohoto ustanovení nemá za následek neplatnost celé smlouvy, nýbrž její zbývající části zůstávají nadále platné. Neplatné ustanovení bude nahrazeno takovým ustanovením, které se nejvíce přiblíží účelu neplatného ustanovení.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, kdy pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy i příp. jejích dodatků v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., vzhledem k tomu, že se na tuto smlouvu v plném rozsahu vztahuje povinnost uveřejnění dle tohoto zákona.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou zúčastněných stran a účinnosti okamžikem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Smluvní strany potvrzují, že smlouva neobsahuje obchodní tajemství, a žádnou její část ani její metadata nevyloučily z uveřejnění.
7. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s obsahem smlouvy, která je projevem jejich svobodné a vážné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

**Přílohy:**

1. Splátkový kalendář 011810501 nájem 2018
2. Platební kalendář 011810502 služby 2018
3. Zřizovací listina (nájemce)
4. Výpis z živnostenského rejstříku (pronajímatel)
5. Osvědčení o registraci k DPH (pronajímatel)
6. Situační plánek pronajatých prostor
7. List vlastnictví
8. Pověřovací smlouva pana Karla Škamrady
9. Dohoda o administraci pozdních plateb

V Jihlavě dne 22.8..2018

**Pronajímatel: ……………….. Nájemce:……………….**