

S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi těmito smluvními stranami:

Městská knihovna T. G. Masaryka Šumperk, příspěvková organizace

zastoupená ředitelkou Mgr. Kamilou Šeligovou
se sídlem Šumperk, 28. října 1280/1, PSČ 787 01
IČO: 65496604
Bankovní spojení: č.ú. 5854540257/0100, VS: 100

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta strojní

zastoupená doc. Ing. Ivem Hlavatým, Ph.D., děkanem
se sídlem Ostrava-Poruba, 17. listopadu 15/2172, PSČ 708 33
IČO: 61989100
Bankovní spojení: 100954151/0300

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel užívá na základě smlouvy o výpůjčce č. SML/2018/0622/MJP, uzavřené dne 19.9.2018 mezi městem Šumperk jako půjčitelem a Městskou knihovnou T. G. Masaryka Šumperk, příspěvková organizace jako vypůjčitelem pozemek st.p.č. 1248/2 v kat. území a obci Šumperk, jehož součástí je budova č.p. 1280 (or. ozn. 28. října 1, Šumperk). Nemovitosti jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na listu vlastnictví č. 3478 pro kat. území a obec Šumperk, vlastníkem nemovitostí je město Šumperk, IČO: 00303461, se sídlem Šumperk, nám. Míru 364/1, PSČ 787 01. V souladu s ujednáním čl. IV odst. 2 smlouvy o výpůjčce je pronajímatel oprávněn pronajmout nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy.
2. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP a 3. NP shora uvedené budovy (učebny, kanceláře, zázemí). Předmět nájmu je specifikován v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v článku I. této smlouvy se pronajímají **za účelem: zajištění prostor pro výuku Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava, Fakulta strojní, Centra bakalářských studií Šumperk.**
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu. O předání nebytových prostor byl sepsán předávací protokol.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah může být ukončen písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran. Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Nájemní vztah může zaniknout také písemnou dohodou obou stran. Tato dohoda musí obsahovat datum ukončení nájmu a dohodu o vypořádání veškerých vzájemných závazků a pohledávek obou smluvních stran plynoucích z této smlouvy.
4. V případě ukončení nájemního vztahu kterýmkoliv způsobem se smluvní strany zavazují vypořádat veškeré své vzájemné závazky a pohledávky plynoucí z této smlouvy do 30-ti dnů ode dne skončení platnosti smlouvy. Odlišně od tohoto ustanovení bude provedeno vyúčtování a následné vypořádání poskytnutých záloh na dodávky energií a služeb spojených s užíváním nebytových prostor za příslušný kalendářní rok, a to v souladu s ustanovením čl. IV odst. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel se zavazuje neprodleně informovat nájemce o skutečnosti, kdy bude podepsána dohoda o ukončení smlouvy o výpůjčce dle čl. I odst. 1 této smlouvy nebo kdy bude jednou ze stran podána výpověď smlouvy o výpůjčce či pokud by byla jakýmkoliv jiným způsobem ukončena smlouva o výpůjčce. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit, ke kterému dni bude ukončen vztah založený smlouvou o výpůjčce, a to tak, aby byla zachována sjednaná 3 měsíční výpovědní lhůta.
6. Nebudou-li pronajímatelem zajištěny dodávky energií a služeb dle čl. IV této smlouvy a nebude-li možné nebytové prostory užívat pro sjednaný účel nájmu, má nájemce právo od této smlouvy odstoupit.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné za užívání nebytových prostor bylo stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí **2.520,-Kč/měsíc**. Nájemce se zavazuje hradit měsíční nájemné vždy nejpozději do 25. dne běžného měsíce, za který se platí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci dodávku následujících energií a služeb za podmínek specifikovaných dále:

2.1 Elektrická energie:

Spotřeba elektrické energie bude nájemci fakturována čtvrtletně. Podkladem k vyúčtování spotřeby bude stav samostatného elektroměru pro prostory nájemce.

2.2. Vodné/stočné a srážkové vody

Dodávky vodného/stočného a srážkových vod budou nájemci vyúčtovány čtvrtletně a to:

- **Vodné/stočné** v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech, instalovaných v pronajatých prostorách nájemce. Rozdíl v součtu náměrových dílků na poměrových vodoměrech proti spotřebě zjištěné na fakturačním měřidle dodavatele vody bude promítán do ceny odebrané vody.
- **Srážkové vody** poměrově podle využívané plochy předmětu nájmu.

2.3. Teplo

Náklady na teplo budou nájemci vyúčtovány 1 x ročně, vždy nejpozději do 15.2. za kalendářní rok předchozí a to poměrově podle využívané plochy předmětu nájmu.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli zálohu na úhradu dodávky tepla ve výši 25.000,-Kč čtvrtletně. Za rok 2018 se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli zálohu ve výši 25.000,-Kč.

2.4. Úklid

Pronajímatel bude pro nájemce provádět v pronajatých prostorách úklidové služby.

Za poskytnutí služby bude pronajímatel fakturovat nájemci měsíční úhradu ve výši 0,5 úvazku pracovníka, tedy max. částku ve výši 11.082,- Kč.

2.5. Činnosti správce

Pronajímatel bude pro nájemce provádět činnosti správce.

Za poskytnutí služby bude pronajímatel fakturovat nájemci měsíční úhradu ve výši 0,3 úvazku pracovníka, tedy max. částku ve výši 11.148,- Kč.

2.6. Čtvrtletní zálohy na dodávky energií a služeb, sjednané v tomto odstavci 2, bude nájemce hradit vždy nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

2.7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit sjednanou výši záloh na dodávky jednotlivých energií a služeb, dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro jejich výši, zejména v případě legislativních změn, změn cen od jednotlivých dodavatelů těchto energií a služeb, podle výsledku vyúčtování za daný rok apod. Novou výši záloh na dodávky energií a služeb je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně a změnu skutečností rozhodných pro změnu záloh na dodávky jednotlivých energií a služeb je povinen nájemci prokázat.

2.8. Faktury za sjednané dodávky energií a služeb, vystavené pronajímatelem, budou doručeny nájemci nejpozději do konce následujícího kalendářního měsíce, splatnost faktur bude 21 dnů od data jejich vystavení.

2.9. Dodávky energií a služeb, souvisejících s užíváním předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v odstavci 2 tohoto článku, je nájemce povinen hradit na svůj náklad přímo jednotlivým dodavatelům.

2.10. Pokud dojde k ukončení platnosti této smlouvy v průběhu kalendářního roku, zavazuje se pronajímatel vyúčtovat nájemci skutečnou spotřebu dodaných energií a služeb v termínech sjednaných shora, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3. Za den platby se rozumí den, kdy jsou platby připsány na účet pronajímatele nebo kdy je hotovost vyplacena pronajímateli, ať již nájemcem nebo pověřenou osobou.

4. Na dobu od předání nebytových prostor do data účinnosti této smlouvy se pohlíží jako na vztah založený touto smlouvou. Nájemce se zavazuje za tuto dobu uhradit pronajímateli nájemné a úhrady za služby v poměrné výši, a to v nejbližším termínu splatnosti příslušné platby.

V. Podnájem

Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu k užívání nikomu dalšímu, a to ani částečně. Přenechá-li nájemce nebytové prostory do podnájem v rozporu s touto smlouvou, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednaném v této smlouvě.
2. Při užívání předmětu nájmu je nájemce povinen:
 - 2.1. Umožnit pronajímateli přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
 - 2.2. Provádět běžnou údržbu a malování pronajatých nebytových prostor.
 - 2.3. Nájemce hradí ze svého náklady spojené s drobnými opravami předmětu nájmu až do výše **20.000,-Kč** za jeden případ opravy, v případě poškození pronajatého majetku uhradí jeho opravu v celé výši. Běžnou údržbu provádí nájemce na svůj náklad bez omezení.
 - 2.4. Zajistit si na vlastní náklady řádné nakládání s odpadem v souladu s předpisy o odpadech a životním prostředí. Nájemce nesmí k tomuto účelu využívat odpadkových košů na veřejných prostranstvích.
 - 2.5. Dodržovat všechny platné předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví, o požární ochraně a další předpisy související s provozovanou činností a užíváním nebytových prostor. Není-li v této smlouvě dohodnuto jinak, je nájemce povinen na vlastní náklady:
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení, která jsou součástí staveb jemu pronajatých nebo jsou s ní pevně spojena, včetně odstranění závad
 - zajistit předepsané kontroly, zkoušky a revize zařízení, která používá ke své činnosti včetně odstranění závad
 - 2.6. Nájemce je povinen užívat přenechané nebytové prostory řádně a pečovat o ně tak, aby nevznikla škoda. Po skončení nájmu předá nebytové prostory ve stavu způsobilém dalšímu řádnému užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Případnou škodu nad rámec běžného opotřebení hradí ze svého nájemce v celé výši.
 - 2.7. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jinak je povinen uhradit škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
 - 2.8. Jakékoliv poškození či znehodnocení předmětu nájmu se zavazuje nájemce projednat bez zbytečného odkladu s pronajímatelem.
 - 2.9. Nájemce je povinen informovat bezodkladně správce inženýrských sítí o vzniklé poruše nebo havárii.
 - 2.10. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování těchto nebytových prostor, a to po nezbytně nutnou dobu.
 - 2.11. Nájemce je povinen dodržovat v celém areálu knihovny (tj. vnitřní prostory knihovny, dvůr, prostor před hlavním vstupem) přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Zákaz je v prostorách označen.
 - 2.12. Nájemce je povinen dodržovat přísný zákaz bezdůvodného otevírání panikových dveří (v každém podlaží). V případě porušení se nájemce zavazuje nahradit pronajímateli způsobenou škodu ve výši účtované částky za bezdůvodný příjezd bezpečnostní služby. Zákaz je na dveřích označen.
 - 2.13. Nájemce je povinen dodržovat zákaz vstupu zvířatům do celého areálu knihovny. Zákaz je v prostorách označen.
 - 2.14. Nájemce je povinen nerušit jiné uživatele nebo návštěvníky budovy.
 - 2.15. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavebně technické úpravy či zásahy do pronajatého prostoru ani společných částí objektu, ve kterých je tento prostor umístěn, ledaže by byl ohrožen život či zdraví osob nebo bezprostředně hrozila škoda na majetku.

- 2.16. Nájemce je povinen zajistit si pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám v souvislosti s činností nebo vztahem blíže určeným nájemní smlouvou, jestliže za takovou škodu nájemce na základě právního předpisu odpovídá. Fotokopii pojistné smlouvy doručí nájemce pronajímateli do 30 dnů od podpisu této nájemní smlouvy. Pronajímatel neručí za věci vnesené do nebytového prostoru nájemcem.

VII. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Vybavení nebytových prostor bude přenecháno do užívání nájemci samostatnou nájemní smlouvou.
2. První fakturace nájemného, energií a služeb bude provedena souhrnně za měsíce září, říjen a listopad 2018.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství dle ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, případně důvěrné informace a souhlasí s jejím zveřejněním v plném rozsahu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), případně s jejím jiným zveřejněním např. na internetových stránkách, úřední desce apod. Zveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.
4. Tato smlouva je uzavřena dnem podpisu obou smluvních stran a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně dalších právních předpisů.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou formou, a to vzestupně číslovanými dodatky uzavřenými mezi oběma smluvními stranami této smlouvy.
7. Nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti ze smlouvy na třetí osobu.
8. Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
9. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Po jejich oboustranném podepsání obdrží jedno vyhotovení pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
10. Oprávnění zástupci obou smluvních stran prohlašují, že se seznámili s obsahem této smlouvy, porozuměli mu a bez výhrad s ním souhlasí a dále shodně uvádí, že k uzavření této smlouvy je vedla svobodná a pravá vůle a že ji neuzavřeli v tísní, pod nátlakem nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což ztvrzují svými podpisy.

V Šumperku dne 7. 11. 2018

V Ostravě dne 4. 11. 2018

Městská knihovna T. G. Masaryka Šumperk,
příspěvková organizace
Mgr. Kamila Šeligová, ředitelka
jako pronajímatel

Vysoká škola báňská – Technická univerzita
Ostrava, Fakulta strojní
doc. Ing. Ivo Hlavatý, Ph.D., děkan
jako nájemce

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ
TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
Fakulta strojní
708 33 Ostrava-Poruba
17. listopadu 15/2172 -1-