

S M L O U V A

nájmu části nemovitosti

Moravská zemská knihovna, a.s., IČ 00 09 49 43

se sídlem v Brně, Kounicova 65a

zastoupená prof. PhDr. Tomášem Kubíčkem, Ph.D., ředitelem

ve věcech technických: ing. Jiří Smrž, vedoucí správy a údržby, mail jiri.smrz@mzk.cz, tel 541 647117

DIČ CZ 00094943

Bankovní spojení ČNB, č.ú. 197638621/0710

jako **pronajímatel**

a

....., IČ

se sídlem

zast

DIČ CZ

Bankovní spojení

jako **nájemce**

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření k majetku ve vlastnictví České republiky, budově Moravské zemské knihovny v Brně, Kounicova 65a, vč. prostoru v 4. a 6. nadzemním podlaží budovy (prostor v každém podlaží označován dále jako „místo“) uvedené v tomto článku této smlouvy vyznačený v situačním plánu pro umístění automatů na teplé nápoje. Rozměry místa jsou v každém podlaží 2 m². Přípojky vody a elektrické energie do míst jsou již vybudovány, připojení na přípojky provede nájemce na vlastní náklady nejpozději v den zahájení nájemního poměru po předchozí dohodě s pronajímatelem.
2. Výše uvedené místa jsou vyznačeny v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 k této smlouvě. Tyto veškeré místa jsou dále ve smlouvě označovány jako předmět nájmu.
3. Pronajímatel předmět nájmu dle § 27 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb. dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů ani funkcí státu, a proto je oprávněn dle z.č. 219/2000 Sb. dát předmět nájmu do nájmu.

II.

Nájem

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu označený v čl. I. této smlouvy, za podmínek dohodnutých v této smlouvě, a nájemce předmět nájmu najímá a

zavazuje se platit za to řádně a včas nájemné včetně ostatních úhrad dle této smlouvy za účelem umístění, zprovoznění, a provozování automatu na teplé nápoje (každé místo 1 automat), a to v minimálním rozsahu – káva, cappuccino, čaj, čokoláda, každý nápoj obsahu minimálně 140 ml, jinak kvalita nápojů obvyklá standardu nájemce.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem umístění, zprovoznění a provozování automatů na teplé nápoje. Nájemce není oprávněn provozovat na předmětu nájmu jinou činnost.
3. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 1.1.2019 na dobu 4 let v souladu se z.č. 219/2000 Sb.
2. Po uplynutí doby uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy může být smlouva prodloužena na období maximálně 8 let v případě, že pronajímatel nebude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a pronajímatel rozhodne o tomto prodloužení nájmu. Na toto prodloužení není právní nárok.
3. Smluvní strany se dohodly, že vylučují pokračování nájemního vztahu po skončení doby nájmu v souladu s § 27 odst. 2 z.č. 219/2000 Sb. a smluvní strany tak vylučují užití § 2230 z.č. 89/2012 Sb.
4. Nájemní poměr může skončit dle § 27 odst. 2 z.č. 219/2000 Sb. výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, a to u pronajímatele z důvodů uvedených v § 2309 z.č. 89/2012 Sb. a u nájemce z důvodů uvedených v § 2308 z.č. 89/2012 Sb.. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly na vyloučení užití § 2314 z.č. 89/2012 Sb. na nájemní poměr dle této smlouvy (vzdávají se práva vznést námitky proti výpovědi).
5. Nájemní poměr může skončit dle § 27 odst. 2 z.č. 219/2000 Sb. odstoupením pronajímatele od smlouvy v případě, že přestane být splněna kterákoliv podmínka uvedená v čl. I. odst. 3 této smlouvy.
6. Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu neprodleně vyklidit, uvést je do původního stavu a předat je pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního poměru.
7. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením trvajícím déle jak 30 kalendářních dnů je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení předmětu nájmu (odstranění nápojových automatů) sám a na náklady nájemce. Za tímto účelem uděluje nájemce pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby odpovědný pracovník pronajímatele za přítomnosti dvou dalších svědků:
 - a) Odstranil nápojové automaty
 - b) Uložil nápojové automaty na vhodném místě na náklady nájemce
 - c) Uvedl místa umístění automatů do původního stavu na náklady nájemce (vč. odstranění přívodů vody a elektřiny)

IV.

Nájemné

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu a úhrady ceny služeb spojených s předmětem nájmu jsou stanoveny dohodou smluvních stran takto:

a) Nájemné :

- 1 místo Kč bez DPH/ m² /rok
- 2 místa Kč bez DPH/ m² /rok

Roční nájemné za 2 místa činí celkem Kč bez DPH

Měsíční nájemné za 2 místa činí celkem Kč bez DPH

b) Služby spojené s užíváním předmětu nájmu:

- elektřina – měsíční paušál 300,- Kč bez DPH měsíčně. Tento paušál je stanoven s ohledem na odhadovanou měsíční spotřebu elektřiny kávovými automaty, které jsou v prostorách umístěny.

- vodné a stočné měsíční paušál 40,- Kč bez DPH měsíčně. Tento paušál je stanoven s ohledem na odhadovanou měsíční spotřebu vody kávovými automaty, které jsou na prostoru umístěny.

2. Smluvní strany se dohodly, že budova pronajímatele je v průběhu kalendářního roku uzavřena minimálně 3 týdny z důvodu běžné údržby budovy a dovolené zaměstnanců pronajímatele a tato doba, po kterou nájemce nebude moci užívat předmět nájmu, bude zohledněna v nájemném za daný měsíc (ve vystavené faktuře), a nájemce je povinen za daný měsíc hradit pouze nájemné snížené o tuto alikvotní část nájemného.

3. Pronajímatel má v úmyslu v letech 2019-2020 provádět v budově knihovny, ve které se předmět nájmu nachází, stavební práce, kvůli kterým bude budova knihovny uzavřena cca na 3-4 měsíce a po tuto dobu nebude možné užívat předmět nájmu zcela či jen z části (zahájení těchto prací je nejdříve od května 2019). Smluvní strany se dohodly, že na výzvu pronajímatele uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, kterým dojde k úpravě výše nájemného a ceny za služby v návaznosti na tato omezení. V případě, že v kterémkoliv roce, ve kterém bude toto omezení užívání trvat, nedojde k uzavření knihovny dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto skutečnost zohlednit v úpravě nájemného a ceny za služby dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.

V.

Platby

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve smlouvě nebo na jiný účet, který pronajímatel písemně oznámí, a to ode dne počátku nájmu.
2. Úhrady nájemného bude hrazena vždy nejpozději do 15. kalendářního dne měsíce, na který se úhrady platí.
3. Úhrada služeb bude hrazena na základě faktury vystavené pronajímatelem po skončení každého měsíce, a to do 15 dnů ode dne odeslání faktury.
4. K nájemnému a cenám za služby bude pronajímatelem účtována daň z přidané hodnoty podle platných předpisů. Na uskutečněné zdanitelné plnění budou vystaveny pronajímatelem nájemci řádné daňové doklady.

5. Pronajímatel může nájemné jednostranně upravovat o výši inflačního koeficientu (index růstu spotřebitelských cen) za uplynulý kalendářní rok vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Tento inflační koeficient se zaokrouhluje na jedno desetinné místo a výsledná částka navýšení se zaokrouhluje na celé koruny nahoru. Inflace bude promítnuta při přepočtu nájemného tak, že nájemné se zvýší o míru inflace uváděnou ČSÚ za uplynulý rok od prvního dne následujícího roku. Pronajímatel je oprávněn takto vypočtenou částku nájemného do fakturovat i zpětně od 1.1. příslušného roku, na který je nájemné zvyšováno, a nájemce je povinen ji doplatit.

VI.

Služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytovat tyto služby:
 - a) dodávku elektřiny
 - b) dodávku vody
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat a sám hradit veškeré náklady na údržbu a opravy týkající se automatů na předmětu nájmu. V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce nárok na úhradu takto vynaložených nákladů.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady na opravy předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, vynaložené v souvislosti s předmětem nájmu a jeho užíváním.

VII.

Opravy, údržba, stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen udržovat automaty ve stavu způsobilém užívání na své náklady a provádět veškerou jejich údržbu a pravidelné doplňování surovin na své náklady, a to v otevírací době pronajímatele. V případě, že tuto povinnost nájemce nesplní ani po výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn tyto provést sám na náklady nájemce.
2. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat, zda jsou automaty provozuschopné. Nájemce je povinen odstranit závady na kterémkoliv automatu do 2 dnů ode dne ohlášení závady pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v souvislosti s předmětem nájmu, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v této souvislosti vznikne.
4. Nájemce je oprávněn provádět stavební změny a úpravy v předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Udělí-li pronajímatel takový souhlas, je nájemce poté oprávněn uskutečnit takové změny či úpravy, je však povinen si zajistit potřebná úřední povolení, je-li jich třeba. K tomu účelu poskytne pronajímatel nájemci nezbytnou součinnost. Náklady na stavební změny nebo úpravy včetně nákladů na správní či jiné poplatky s tím související, nese nájemce v celém rozsahu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce odpovídá v plném rozsahu za případné škody vzniklé pronajímateli nebo jiným osobám prováděním stavebních změn a úprav.
5. Pronajímatel je oprávněn i bez vědomí nájemce provádět opravy a úpravy za účelem údržby v předmětu nájmu v případech živelního nebezpečí a jiných případech nezbytného odvracení hrozící nebo trvající škody na majetku pronajímatele i nájemce. Za tím účelem si pronajímatel vyhrazuje právo odmontovat, přesunout či jinak zajistit zařízení nájemce na dobu nezbytně nutnou v případě, že tak neučiní nebo nemůže učinit nájemce sám.

6. Za účelem provádění potřebných nebo plánovaných oprav či úprav v objektu je nájemce povinen umožnit pronajímateli dočasné odstranění automatů z předmětu nájmu a poskytnout mu potřebnou součinnost. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o takovém zamýšleném odstranění.
7. Nájemce není oprávněn ve společných prostorách budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy ani v okolí této budovy skladovat žádné předměty.
8. Nájemce je povinen dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy v předmětu nájmu a dále je povinen zajistit splnění veškerých povinností daných těmito předpisy vztahujícími se k předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen provádět revize umístěných automatů a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli do 7 dnů ode dne jejich získání.
9. Nájemce je povinen zajistit provoz automatů v době otevírací doby pronajímatele, která je uvedena konkrétně na webových stránkách pronajímatele.
10. V případě jakýchkoliv nákladů nájemce vynaložených v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo jeho uvedením do stavu umožňujícího užívání k účelu nájmu, nemá nájemce po skončení nájmu nárok na jakoukoliv náhradu.
11. Nájemce je povinen při skončení nájemního poměru uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, a to nejpozději do dne skončení nájmu.

VIII.

Smluvní pokuty

1. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného nebo služeb, příp. jejich částí, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodloužení až do zaplacení.
2. Při prodloužení s předáním předmětu nájmu nebo jeho části po skončení nájemního poměru je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení.
3. Mimo smluvních pokut uvedených ve smlouvě může pronajímatel požadovat po nájemci náhradu škody, která mu vznikne porušením povinnosti, za kterou je smluvní pokuta sjednána.

IX.

Zveřejnění smlouvy v Registru smluv

1. Smluvní strany potvrzují, že tato smlouva se řídí z.č. 340/2015 Sb. o registru smluv a podléhá zveřejnění v registru smluv.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním celé této smlouvy v registru smluv včetně všech údajů v nich uvedených (např. telefonů, mailů, čísla účtu).
3. Smluvní strany prohlašují, že
 - smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství, ani jiné údaje, které by nebylo možné zveřejnit
 - telefony a mailly ve smlouvě uvedené jen uvedením kontaktu na příslušnou stranu a nejsou osobním údajem, ale
 - všechny osoby uvedené ve smlouvě daly souhlas se zveřejněním svého jména, telefonu a mailu v registru smluv v souvislosti s touto smlouvou
 - souhlasí se zveřejněním svých podpisů na této smlouvě v registru smluv na dobu neurčitou
 - souhlasí se zpracováním osobních údajů uvedených ve smlouvě dle z.č. 101/2000 Sb. v souvislosti se zveřejněním této smlouvy v registru smluv
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu ke zveřejnění zašle do registru smluv pronajímatel, avšak ke zveřejnění této smlouvy je oprávněna kterákoliv ze stran, proto pokud nedojde ke zveřejnění

této smlouvy do tří měsíců ode dne jejího podpisu, a smlouva tak pozbude účinnosti, nemají vůči sobě strany nárok na náhradu škody.

5. Smluvní strany se dohodly na těchto následcích spojených s povinností zveřejnit smlouvu v registru smluv a zrušením smlouvy dle § 7 z.č. 340/2015 Sb.. v případě její neregistrace do tří měsíců ode dne jejího uzavření
 - smlouva se pro účely ustanovení § 7 z.č. 340/2015 Sb. považuje za uzavřenou dnem jejího odeslání kupujícím do registru smluv
 - strany jsou vázány svými projevy vůle uvedenými v této smlouvě ode dne podpisu smlouvy
 - veškerá ujednání smlouvy jsou pro strany závazná a strany se zavazují se jimi řídit i v případě zrušení smlouvy dle § 7 odst. 1 z.č. 340/2015 Sb.
 - strany se dohodly, že práva a povinnosti z této smlouvy a v souvislosti s ní jsou vymahatelné i v případě, že tato bude zrušena dle § 7 odst. 1 z.č. 340/2015 Sb. a těchto se lze domáhat i soudní cestou. Strany se dohodly, že veškeré své vztahy vyplývající z této smlouvy podřizují občanskému zákoníku a občanskému soudnímu řádu
 - výše bezdůvodného obohacení, které některé ze stran může vzniknout v důsledku zrušení smlouvy dle § 7 odst. 1 z.č. 340/2015 Sb. je dohodnuto ve výši, jaká odpovídá příslušné hodnotě uvedené v této smlouvě.

X.

Závěrečná ujednání

1. Nájemce není oprávněn opatřit bez souhlasu pronajímatele budovu Moravské zemské knihovny v Brně, kde se předmět nájmu nachází, jakýmikoliv štíty, návěstími a podobnými znameními, to vše ve smyslu ust. § 2305 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku.
2. Skončí-li nájem výpovědí či odstoupením ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny dle § 2315 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny této smlouvy o nájmu mohou být činěny pouze oboustrannou písemnou dohodou stran.
4. Při výkladu ujednání smlouvy a smluvního vztahu dle této smlouvy se nepřihlíží k obecným obchodním zvyklostem oboru nájemce a k obecným obchodním zvyklostem, pokud s nimi nájemce pronajímatele písemně neseznámil nejpozději v okamžiku podpisu této smlouvy. Okamžikem podpisu této smlouvy zanikají jakékoliv úkony stran, které se od této smlouvy odlišují a které by zakládaly kterékoliv straně nárok na náhradu škody, podpisem této smlouvy se tyto úkony ruší bez nároku na náhradu škody v souvislosti s tímto zrušením bez ohledu na to, zda o této škoda poškozený v okamžiku podpisu smlouvy věděl či nikoli.
5. Postoupení této smlouvy je vyloučeno.
6. Smluvní strany okamžikem podpisu smlouvy na sebe obě strany převzaly dle § 1765 Sb. z.č. 89/2012 Sb. nebezpečí změny okolností. Obě strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností učinění této smlouvy. Smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom výtisku.
8. Přílohou této smlouvy je situační plánek pronajatých prostor včetně příslušenství.
9. Součástí této smlouvy jsou i podmínky veřejné soutěže na nájem předmětu nájmu, na základě které je tato smlouva uzavírána.
10. Veškeré písemnosti se nájemci pronajímatelem doručují do sídla nájemce uvedeného v registru ekonomických subjektů vedených Ministerstvem financím, nebo ve veřejném rejstříku vedeném Ministerstvem spravedlnosti.

11. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s ní v celém rozsahu, tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, je srozumitelná a není ani pro jednu ze stran nápadně nevýhodná, nebyla sjednána v tísní. Na důkaz svých tvrzení připojují smluvní strany své podpisy.

V Brně dne

pronajímatel

nájemce