



72950/B/2016-HMSO
Č.j.: UZSVM/B/58478/2016-HMSO

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Renata Číhalová, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění
Územní pracoviště Brno
odbor Hospodaření s majetkem státu, Příkop 11, 602 00 Brno
IČO: 69797111

a

Knihovna Jiřího Mahena v Brně, příspěvková organizace

se sídlem Koblížná 70/4, Brno-město, 602 00 Brno,
kterou zastupuje Ing. Libuše Nivnická, ředitelka
IČO: 00101494
zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr,
vločka 33,
bankovní spojení: xxx
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“)
a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních
vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

N Á J E M N Í S M L O U V U

č . 1 / 1 6 / N P

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

parcela číslo: 2069/4, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Řečkovice, obec Brno, v katastru
nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm
Brno - město.

Součástí pozemku je **stavba**: Řečkovice, č.p. 1499, obč. vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2069/4.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1.
hospodařit, a to ve smyslu § 11 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory
v budově uvedené v Čl. I. odst. 1., jejichž soupis je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou
součástí této smlouvy, nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.
Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je přílohou č. 2
této smlouvy. Pronajaté prostory jsou v půdorysném plánu ohraničeny zelenou barvou

(výhradně užívány nájemcem) a červenou barvou (spolužívány nájemcem) – viz příloha č. 1 této smlouvy.

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem provozování knihovny, což zahrnuje zejména tyto činnosti:
 - půjčování fondů literatury,
 - poskytování služeb v čítárnách, studovnách a dalších prostorách určených k prezenčnímu užívání,
 - zajišťování doplňkových knihovnických služeb (např. kopírování, prodej vlastních publikací a propagačních materiálů, prodej vyřazených knihovnických jednotek).Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách provozovat pouze činnost, která bude v souladu s předmětem činnosti a doplňkovou činností nájemce dle veřejného rejstříku právnických osob.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené článku II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 15.900,- Kč (slovy: patnácttisícdevětset korun českých) měsíčně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxxxx, a to do 25. dne příslušného kalendářního měsíce.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxxxxxxxx.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

ČI. IV.

Nájem se sjednává na dobu osmi let ode dne účinnosti této smlouvy.

ČI. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“), zejména za dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních a srážkových vod, úklid prostor budovy, odvoz a likvidace odpadu a telekomunikační služby.
2. Úklid prostor budovy, odvoz a likvidaci odpadu a telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění bude provedeno v souladu s vyhláškou MMR č. 269/2015 Sb.
4. Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podílem 2/3 spotřeby naměřené podružným vodoměrem instalovaným ve společných prostorách s prodejnou.
5. Poplatek za odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli nahrazovat v poměru celkové plochy prostor pronajatých nájemci k celkové podlahové ploše budovy.
6. Dodávky elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené dvěma podružnými elektroměry pro knihovnu a podílem 0,6 spotřeby naměřené podružným elektroměrem za společné prostory s prodejnou.
7. Náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uhradí nájemce na základě faktury do 21 dnů od jejího vystavení na účet pronajímatele.
8. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

ČI. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

ČI. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.

4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2.), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen zajistit sám vlastním nákladem běžnou údržbu pronajatých prostor, zejména malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění

pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.

5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitě věci užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6. – 8. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

ČI. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

ČI. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

ČI. XI.

Za užívání pronajímaného majetku nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1. 10. 2015 do 31. 12. 2016 náhrada ve výši 238.651,- Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude delší než šedesát dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Za užívání pronajímaného majetku nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1. 1. 2017 do dne nabytí účinnosti této smlouvy náhrada ve výši, která bude nájemci oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude delší než třicet dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

Čl. XII.

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
8. Tato smlouva bude zveřejněna pronajímatelem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je:
 - Příloha č. 1 – Soupis užívaných prostor
 - Příloha č. 2 – Půdorysný plánek - umístění jednotlivých užívaných prostor
11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne

V

dne

**Česká republika – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

.....
Ing. Renata Číhalová
ředitelka odboru
Hospodaření s majetkem státu

.....
Ing. Libuše Nivnická
ředitelka
Knihovna Jiřího Mahena v Brně,
příspěvková organizace

Přílohy:

Příloha č. 1 – Soupis užívaných prostor

Příloha č. 2 – Půdorysný plánek - umístění jednotlivých užívaných prostor

Příloha č. 1 – Soupis užívaných prostor

Místnost	Plocha v m ²
39	16,47
40	11,36
47	94,60
52	39,14
53	5,35
41	2,10
48	0,99
49	1,69
55	0,99
56 - část užívaná výhradně Knihovnou Jiřího Mahena v Brně	15,57
56 - část 1/2 (užíváno společně s Van Thi Hoangem)	4,85
Celkem	193,11

Příloha č. 2 – Půdorysný plánek - umístění jednotlivých užívaných prostor

