

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

SMLUVNÍ STRANY

Masarykova univerzita

IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224

se sídlem Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

zastoupená Mgr. Martou Valešovou, MBA, kvestorkou

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú. 85636621/0100

Masarykova univerzita je veřejnou vysokou školou zřízenou zákonem a je zapsána do živnostenského rejstříku.

Kontaktní osoba pro technické záležitosti: xxx, tel. kontakt xxx

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

A

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

Valdštejnské náměstí 3, 118 01 Praha 1

IČ: 75032333, DIČ: CZ 75032333

zastoupený: Mgr. Pavlem Macků, ředitelem územního odborného pracoviště v Telči, se sídlem

Hradecká 6, 588 56 Telč, tel. kontakt xxx, e-mail: xxx

Kontaktní osoba pro technické záležitosti: xxx, tel. kontakt xxx

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

UZAVÍRAJÍ TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU:

POUŽITÉ SMLUVNÍ POJMY

Pro účely této smlouvy se níže uvedenými pojmy rozumí:

Pronajímatel osoba uvedená jako pronajímatel v úvodu této smlouvy;

Nájemce osoba uvedená jako nájemce v úvodu této smlouvy;

Budova budova specifikovaná v čl. I. odst. 1 této smlouvy;

Pronajatý prostor pronajatý prostor specifikovaný v čl. I. odst. 2, této smlouvy;

Úpravy stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru specifikované v čl. XII. odst. 2;

občanský zákoník zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. xxx na adrese xxx, se způsobem využití objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku p. č. st. xx, v katastrálním území xxx, obec xxx, zapsané na listu vlastnictví č. xxx, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro okres Jihlava, Katastrální pracoviště Jihlava (dále jen „**Budova**“).
2. V Budově, v jejím 1. nadzemním podlaží, se nacházejí nebytové prostory **o celkové výměře 272,92 m²**, které sestávají z níže uvedených místností a jejich příslušenství (dále jen „**Pronajatý prostor**“).

Číslo místnosti	Místnost	Podlaží	Výměra v m ²
U020A	galerie	1 NP	32,25
U020B	galerie	1 NP	28,58
U014	knihovna	1 NP	153,002
U015	galerie	1 NP	59,07

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání Pronajatý prostor. **Nájemce nebude za užívání Pronajatého prostoru platit nájemné a platby za služby dle této smlouvy.**
4. Pronajímatel neposkytuje Nájemci žádné parkovací místo.
5. Nájemce přijímá Pronajatý prostor do nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou.

II. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu **určitou od 10. června 2020 do 30. září 2020.**

III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Pronajatý prostor za účelem provozu výstavy v rámci projektu „xxx“
Výstava je společným počinem nájemce i pronajímatele.

IV. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Pronajímatel předá Nájemci Pronajatý prostor do užívání v první den sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak; o předání Pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol, který po úspěšném předání podepíší obě smluvní strany.
2. Nejpozději v poslední den nájmu do 12.00 hod. je Nájemce povinen předat Pronajatý prostor zpět Pronajímateli vyklizený a uklizený, bez poškození a závad ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a účelu nájmu a s přihlédnutím ke změnám Pronajatého prostoru dohodnutým s Pronajímatelem.
3. Nájemce předá Pronajímateli Pronajatý prostor včetně všech klíčů, listin a dalších věcí vázících se k Pronajatému prostoru, které od Pronajímatele obdržel nebo které jinak obdržel. O předání Pronajatého prostoru po skončení nájmu bude sepsán přebírací protokol.
4. Předmětem předávacího a přebíracího protokolu bude popis skutečného stavu Pronajatého prostoru v den jeho předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace. Stav Pronajatého prostoru bude při předání a převzetí zdokumentován pořízením fotografií a/nebo videonahrávky k okamžiku jejich předání a převzetí.

5. V případě, že Nájemce po skončení nájmu nevyklidí a nepředá Pronajatý prostor v poslední den nájmu Pronajímateli a neučiní tak ani dodatečně v náhradní lhůtě pěti (5) dnů po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Pronajatý prostor za účasti nezaujaté osoby na náklady Nájemce a vyklizené věci Nájemce uskladnit na jeho náklady na jiném místě, které je vhodné k uskladnění těchto věcí.

V. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY

1. UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Nájemce se zavazuje užívat Pronajatý prostor způsobem obvyklým a pouze v souladu se sjednaným rozsahem a účelem nájmu. Nájemce není oprávněn změnit účel užívání Pronajatého prostoru.
2. Nájemce je povinen Pronajatý prostor udržovat v řádném stavu, uklízet jej a předcházet vzniku škod či jiných závad. Nájemce nesmí provozovat v Pronajatém prostoru jiný předmět podnikání, než je uveden v této smlouvě, ledaže by s tím Pronajímatel písemně souhlasil, a nesmí Pronajatý prostor užívat způsobem, který by byl v rozporu nebo by přesahoval jeho stavebnětechnické a stavebněprávní vymezení.
3. Nájemce nesmí chovat v Pronajatém prostoru jakékoliv živočichy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele ani s nimi do tohoto prostoru vstupovat, s výjimkou vodících a asistenčních psů. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
4. Nájemce při užívání Pronajatého prostoru odpovídá za dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a dalších souvisejících předpisů.
5. Nájemce je povinen kontrolovat stav Pronajatého prostoru a informovat Pronajímatele o veškerých škodách na něm.

2. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR BUDOVY

6. Nájemce je oprávněn užívat nevýhradně spolu s ostatními uživateli Budovy v míře obvyklé a způsobem šetrným společné prostory Budovy a jejich vybavení. Společnými prostory se rozumí zejména společné chodby, vstupní haly, schodiště, společné úklidové komory a prostory pro dočasné skladování odpadů, výtahy, sociální zařízení, balkony, terasy, sanitární zařízení, nádvoří a dvory a jiné obdobné prostory určené Pronajímatelem ke společnému a nevýlučnému užívání všem uživatelům Budovy. Pronajímatel je oprávněn změnit vymezení společných prostor a jejich vybavení určených k užívání Nájemcem, v takovém případě jej o tom bude písemně informovat.
7. Nájemce je povinen i bez vyzvání odstranit veškerá znečištění společných prostor Budovy nebo pozemků okolo Budovy, které způsobil. V případě, kdy si to vyžaduje zásah do Budovy či jejího vybavení, je povinen nejprve informovat o vzniklém znečištění Pronajímatele a vyčkat jeho pokynu.

3. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO UŽÍVÁNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU A BUDOVY

8. Nájemce je povinen v pronajatém prostoru Pronajímateli umožnit provoz knihovny. Nastavení provozu knihovny určuje Pronajímatel.
9. Nájemce je, např. za vzniku nenadálých havarijních situací apod., povinen vyklidit pronajaté prostory a umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru na výzvu a po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem využití prostor pronajímatelem.

10. Pronajímatel zajistí ochranu prostoru formou aktivní EZS. Zprávy s upozorněním budou zasílána na mobilní tel. xxx, který bude svěřen Nájemci. Za řešení nahlášené události zodpovídá nájemce, který o svém postupu vždy neprodleně informuje Pronajímatelem určenou osobu.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Pronajatý prostor a uvádět adresu Budovy jako své sídlo, místo podnikání, či sídlo nebo provozovnu jakékoliv jiné osoby; porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.
12. Nájemce je povinen Pronajatý prostor a společné prostory Budovy užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy okolí. Nájemce zejména nesmí zatěžovat své okolí nadměrným hlukem a nadměrným znečišťováním Pronajatého prostoru a Budovy.
13. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor a společné prostory Budovy v souladu s dobrými mravy, způsobem, který nebude rušit ostatní nájemce či jiné uživatele Budovy nebo jejího okolí a v souladu s hygienickými předpisy.
14. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v Pronajatém prostoru a za veškeré škody na věcech Nájemce a třetích osob, nacházející se v Pronajatém prostoru a v Budově, v souvislosti s činností Nájemce, včetně škod způsobených návštěvníky a zákazníky Nájemce, pokud k nim nedošlo zaviněním Pronajímatele.
15. Nájemce není oprávněn umísťovat, odkládat či skladovat mimo Pronajatý prostor jakékoliv věci.
16. Nájemce je povinen zajistit, aby zástupci Nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a návštěvy, kteří se pohybují v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy, dodržovali podmínky této smlouvy. V případě porušení podmínek této smlouvy osobou dle předchozí věty se takové jednání považuje za porušení podmínek této smlouvy Nájemcem s veškerými důsledky s tím spojenými.
17. Nájemce je povinen dodržovat v Pronajatém prostoru a společných prostorách Budovy provozní řád Budovy a zákaz kouření a je povinen zajišťovat dodržování této povinnosti i ve vztahu ke svým zaměstnancům, zákazníkům či návštěvám.

VI. VSTUP DO BUDOVY A PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Pronajímatel umožní zákazníkům a návštěvníkům Nájemce vstup do Budovy podle požadavků Nájemce souvisejících s užíváním Pronajatého prostoru v denní době od 9 do 17 hodin.
2. Nájemce je povinen bezodkladně po předchozím oznámení umožnit osobám pověřeným Pronajímatelem přístup do Pronajatého prostoru za účelem provedení prací nezbytných pro údržbu, revizi a rekonstrukci Pronajatého prostoru, nebo za účelem zjištění jeho technického stavu v případě, že takové práce nesnesou odkladu.
3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nejméně 48 hodin předem, a to za účelem kontroly Pronajatého prostoru, provedení oprav Pronajatého prostoru, kontroly dodržování povinností Nájemce vyplývajících mu z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Pronajatého prostoru ve výjimečných případech bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost či nasvědčují-li okolnosti, že takový stav či situace může nastat. Pronajímatel musí Nájemce bezodkladně uvědomit a informovat jej o důvodech vstupu do Pronajatého prostoru.

VII. OZNAČENÍ NÁJEMCE

1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn umísťovat na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru jakékoliv štíty, návěští, či jiná označení.
2. Pronajímatel nebude bezdůvodně odmítat umístění takového označení, které je Nájemce povinen na Budovu či vchod do Pronajatého prostoru umístit na základě zákona.
3. O konkrétním umístění a podobě označení Nájemce rozhoduje Pronajímatel.

VIII. POJIŠTĚNÍ PRONAJATÉHO PROSTORU

1. Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele o vzniku pojistné události vztahující se k Pronajatému prostoru.
3. Nájemce má uzavřenou pojistnou smlouvu č. xxx u pojišťovny xxx, která se vztahuje i na cizí majetek užívaný na základě nájemní smlouvy. Případná škoda za zcizení či poškození exponátů bude hrazena z pojistných smluv Nájemce. Pronajímatel nenese za tyto škody žádnou zodpovědnost.

IX. OPRAVY A STAVEBNÍ ÚPRAVY

1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět veškeré opravy a běžnou údržbu Pronajatého prostoru v rozsahu nepřevyšujícím 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za jednotlivou opravu.
2. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy, opravy či jiné změny Pronajatého prostoru (společně dále jako „**Úpravy**“) mimo předchozí odstavec této smlouvy, a to ani na svůj náklad, bez písemného souhlasu Pronajímatele. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele bude výslovná specifikace Úprav vč. jejich popisu a seznamu a písemná dohoda o jejich financování.
3. V případě porušení předchozího odstavce této smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené Úpravy bezodkladně odstranil na svůj náklad. Pokud Nájemce Úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn je odstranit sám na náklady Nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) dnů od vzniku takové skutečnosti, oznámit Pronajímateli potřebu provedení těch Úprav Pronajatého prostoru, které má provést Pronajímatel na svůj náklad, a umožnit Pronajímateli jejich provedení. Havarijní stavy a potřebu oprav, které nesnou odkladu, oznámí Nájemce Pronajímateli bezodkladně.
5. Nesplní-li Pronajímatel v přiměřené době svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Pronajatého prostoru, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytném rozsahu a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.
6. Provádění Úprav Nájemcem bez písemného souhlasu Pronajímatele je hrubým porušením této smlouvy.
7. Prodlení Pronajímatele s odstraněním vady není hrubým porušením této smlouvy, Nájemce nemá právo tuto smlouvu z důvodu prodlení Pronajímatele vypovědět.
8. Pronajímatel je povinen udržovat Pronajatý prostor a Společné prostory Budovy ve stavu způsobilém k dosažení smluveného účelu užívání Nájemcem.

X. SANKCE

1. V případě, že Nájemce dá Pronajatý prostor či jeho část do užívání či podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele, je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
2. Jakýmkoliv ujednáním o smluvní pokutě v této smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody či ušlého zisku.
3. Smluvní pokuta je splatná vždy nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uhrazení na účet uvedený v této výzvě.
4. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává Pronajímateli zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou, a to bez jakéhokoli dalšího omezení.

XI. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem Pronajatého prostoru je možné ukončit před vypršením sjednané doby nájmu jen z důvodů stanovených dále v této smlouvě.
2. Nájem Pronajatého prostoru sjednaný na dobu neurčitou zaniká:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí, danou z důvodu výslovně uvedeného dále v odst. 3 a 4 tohoto článku;
 - c) písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní dobou šest (6) měsíců.
3. Pronajímatel může okamžitě vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
 - a) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení této smlouvy;
 - b) Nájemce hrubě poruší tuto smlouvu;
 - c) Nájemce nebo osoby, které jej navštěvují v Budově, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Pronajatého prostoru;
 - e) Nájemce užívá Pronajatý prostor k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě bez písemného souhlasu Pronajímatele z jiného důvodu, který je uveden v občanském zákoníku.
4. Nájemce může okamžitě vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže:
 - a) Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - b) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti spočívající v závazku odevzdat Pronajatý prostor Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, není-li k tomu na základě této smlouvy povinen Nájemce, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Pronajatého prostoru spojeno, a umožnit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem a toto porušení neodstranil ani po písemném upozornění Nájemce;
5. Výpověď z nájmu musí být dána písemně a doručena druhé smluvní straně.
6. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

XII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu Pronajímatel umožnil prohlídku Pronajatého prostoru, že si Pronajatý prostor prohlédl a shledal jej ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že nemá žádné výhrady k stavebnětechnickému a právnímu stavu Pronajatého prostoru.
2. Provozní řád Univerzitního centra Telč Masarykovy univerzity je přílohou této smlouvy v aktuální verzi platné a účinné ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tento provozní řád podle potřeby měnit. O novém znění provozního řádu bude Pronajímatel Nájemce informovat e-mailem, adresovaném Nájemci.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě.
4. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv změny týkající se jeho identifikačních údajů, zejména změnu zapsaného či faktického sídla, změnu právní formy, změny v plátcovství DPH a další skutečnosti, které se týkají této smlouvy.
5. Smluvní strany vylučují použití ustanovení občanského zákoníku §§ 1798 a 1801 o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem.
6. Nájemce ani Pronajímatel není oprávněn postupovat své pohledávky z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé strany.
7. Nájemce nese odpovědnost za daňové ošetření veškerých svých práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
8. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.
9. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu není pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost změny této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, i poté, co bylo započato s plněním.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - 1) Seznam služeb poskytovaných Nájemci
 - 2) Provozní řád Budovy
11. Smluvní strany vylučují jakoukoliv možnost prodloužení či obnovení nájemního vztahu dle této smlouvy po jeho skončení bez výslovného projevu vůle obou smluvních stran.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) originálech, přičemž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení.
13. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
14. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv, který je zřízen na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje, že splní zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a zajistí zveřejnění této nájemní smlouvy a o zveřejnění bude informovat Nájemce, za řádné uveřejnění však odpovídají obě smluvní strany.

V Brně dne

Pronajímatel:

.....

Masarykova univerzita

Mgr. Marta Valešová, MBA
kvestorka

V Telči dne

Nájemce:

.....

NPÚ - ÚOP v Telči

Mgr. Pavel Macků
ředitel

PŘÍLOHA č. 1

Seznam služeb poskytovaných Nájemci

Seznam služeb poskytovaných Nájemci Pronajímatelem
a) dodávka elektrické energie b) dodávka tepla c) úklid společných prostor Budovy (chodby, společná WC) d) běžný úklid pronajatých prostor (podle potřeby, min. 1 x týdně setření podlah, stolů a odnos košů) e) zajištění odvozu běžného odpadu f) zajištění aktivní signalizace EZS g) aktivní přítomnost personálu v provozních hodinách knihovny h) hudební program na vernisáži výstavy xxx i) spolupráce s měřením teploty, vlhkosti a obsluhou odvlhčovačů (záznamy z čidel, komunikace s Nájemcem) j) spoluúčast s Nájemcem na rozdávání vstupenek (1000 ks)

Seznam služeb poskytovaných Pronajímateli Nájemcem
a) uvedení Pronajímatelova loga na tiskových a propagačních materiálech, které budou o výstavě ze strany Nájemce vydány b) zajištění vernisáže výstavy c) předání fyzického výtisku kritického katalogu k výstavě