

SMLOUVA O NÁJMU A VÝPŮJČCE

ČÁST PRVNÍ: ÚVODNÍ USTANOVENÍ

I.

Smluvní strany a úvodní ustanovení

1) Pronajímatel:

Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, 130 00 Praha 3
zastoupená Ing. Vladislavou Hujovou, starostkou
IČO: 00063517
(dále jen „pronajímatel“)

a

2) Nájemce:

Městská knihovna v Praze, se sídlem Mariánské nám. 1/98, 115 72 Praha 1
zastoupená [REDACTED]
IČO: 00064467
DIČ: CZ00064467
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne podle ustanovení § 2193 a násl. a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) tuto smlouvu:

- 1) Pronajímatel má v rámci své zákonné působnosti zájem na všestranném rozvoji svého území a péči o potřeby svých občanů a v souladu s ním sdílí zájem nájemce na otevření pobočky veřejné knihovny v Praze 3.
- 2) Účelem této smlouvy je realizace sdíleného záměru smluvních stran, aby nájemce mohl poskytovat výpůjční, vzdělávací, kulturní a informační služby veřejnosti v rámci pobočky Městské knihovny v Praze ve smyslu zákona č. 257/2001 Sb. knihovní zákon, v platném znění, v jednotce č. 2687/101, v budově č. p. 2687 na adrese ul. Za Žižkovskou vozovnou 18, 130 00 Praha 3, která je součástí pozemku p. č. 3989/1, v k.ú. Žižkov (dále jen „jednotka“), a to v její dále specifikované části, která se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že k dosažení účelu této smlouvy dále umožní nájemci, za podmínek stanovených touto smlouvou, užívání společných prostor kulturního centra nacházejících se v jiné části uvedené jednotky; tato část je umístěna v 1. podzemním podlaží a je vymezena v příloze č. 1 této smlouvy.

ČÁST DRUHÁ: NÁJEMNÍ SMLOUVA

II.

Předmět nájmu a předmět smlouvy

- 1) Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory v jednotce
 - a) v 1. nadzemním podlaží o výměře 349,32 m² tak, jak jsou vymezeny v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí;
 - b) prostory v 1. podzemním podlaží v části prostor kulturního centra o výměře 56,96 m² tak, jak jsou vymezeny v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí;

(dále společně též jen „předmět nájmu“).

Jednotku má pronajímatel ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze a Statutu hl. města Prahy, v platném znění, ve svěřené správě, a k tomuto majetku je oprávněn vykonávat práva a povinnosti vlastníka.

- 2) Pronajímatel tímto nájemci pronajímá předmět nájmu specifikovaný v čl. II. odst. 1) této smlouvy za podmínek dále stanovených a nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat, platit za užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. IV. a úhradu za služby dle čl. V. a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

III.

Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává s účinností od 1. 1. 2016 na dobu určitou 10 let.
- 2) Za předpokladu řádného plnění povinností nájemce dle této smlouvy a dle příslušných obecně závazných právních předpisů má nájemce po uplynutí sjednané doby nájmu právo na uzavření nové nájemní smlouvy, případně dodatku ke stávající smlouvě, jejichž obsahem bude sjednání nájmu na dobu neurčitou s tím, že nájemce bude povinen hradit nájemné pouze v poloviční výši oproti nájemnému sjednanému v čl. IV. odst. 1 této smlouvy a nájem bude možné vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou v délce 12 měsíců. K zachování tohoto práva nájemce je nezbytné, aby nájemce ve lhůtě nejdéle 6 měsíců a nejméně 2 měsíce před zánikem nájmu dle této smlouvy zaslal pronajímateli písemnou výzvu takové právo uplatňující.

IV.

Nájemné

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí 20.314,00 Kč měsíčně.

- 2) Nájemné bude nájemce platit na účet pronajímatele:
 číslo účtu: **009021 - 2000781379 / 0800**
 variabilní symbol: **7268701011**
- 3) Nájemné bude nájemce platit měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- 4) V případě, že míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen k měsíci prosinci v běžném kalendářním roce přesáhne 5 %, je pronajímatel oprávněn zvýšit k 1. dubnu následujícího kalendářního roku výši nájemného o tuto inflaci. Při výpočtu zvýšení nájemného bude pronajímatel vycházet z indexu spotřebitelských cen vyjadřujícího míru inflace a vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Pronajímatel neprodleně písemně oznámí valorizovanou výši nájemného nájemci, a to nejpozději do 31. 3. kalendářního roku, v němž bude nájemné valorizováno.
- 5) V nájemném podle odstavce 1) tohoto článku smlouvy nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

V.

Služby spojené s užíváním prostor

- 1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci po dobu trvání nájemního vztahu plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a prostor v 1. nadzemním podlaží a v 1. podzemním podlaží předmětného objektu (dále jen „služby“), a to: úklid, dodávku tepla a centralizované poskytnutí teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku elektrické energie.
- 2) Nájemce se zavazuje podílet se na nákladech na služby zajišťované pronajímatelem v jednotce, v prostorách 1. nadzemního a 1. podzemního podlaží, ve výši 50 % (dále jen „podíl na službách“). Nájemce bude hradit zálohy na podíl na službách měsíčně následovně:

ÚT a TUV	8.300,00 Kč
Vodné a stočné	625,00 Kč
<u>El. energie</u>	<u>7.500,00 Kč</u>
celkem	16.425,00 Kč

Zálohy jsou splatné ve stejném termínu a stejným způsobem jako nájemné.

- 3) Pronajímatel vždy do 30. 4. následujícího kalendářního roku zašle nájemci vyúčtování nákladů na služby zajišťované pronajímatelem v předchozím kalendářním roce a nájemcem zaplacených a zúčtovaných záloh za podmínek dle zákona č. 67/2013 Sb. Přeplatek či nedoplatek na podílu na službách bude splatný do 3 měsíců od doručení vyúčtování nájemci.
- 4) Prodlení se zaplacením nájemného či zálohy na podíl na službách po dobu delší než 1 měsíc je pro pronajímatele důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou dle čl. VIII. odst. a), která končí uplynutím posledního dne třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

- 5) Nájemce se zavazuje zajistit si odvoz komunálního odpadu samostatně a vlastním nákladem a bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy předat správci doklad prokazující splnění této povinnosti.

VI.

Podmínky nájmu a další ujednání

- 1) Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej vyhovujícími ke sjednanému účelu a v tomto stavu jej přejímá.
- 2) Osoby využívající služeb poskytovaných nájemcem dle účelu této smlouvy vymezeného v čl. I. odst. 2) této smlouvy jsou oprávněny bezplatně užívat sociální zařízení a další společné prostory v rámci předmětu nájmu v kulturním centru v 1. podzemním podlaží.
- 3) Nájemce je povinen na své náklady provádět práce spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu dle této smlouvy, tj. drobné opravy, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v pronajatých prostorách, opravy kování, drobné opravy a výměny součástek zařizovacích předmětů, např. opravy vodovodních kohoutků a ostatní opravy, zejména ty, jež jsou si dle platné právní úpravy povinni sami hradit nájemci bytů.
- 4) Opravy rozvodů ÚT, vodovodních a kanalizačních stoupaček, servis výtahu vč. revize, servis VZT a EZS zajišťuje a hradí pronajímatel, pokud závada na nich nebyla způsobena porušením právní povinnosti nájemce.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv závady vyžadující provedení oprav uvedených v čl. VI. odst. 4) této smlouvy a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu na nájemném.
- 6) Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné bezpečnostní, požární, hygienické, ekologické a provozní předpisy, případně pokyny pronajímatele ohledně uzamykání a ostrahy budovy. Pokud by nájemce užíval prostory způsobem definovaným § 2228 odst. 1 občanského zákoníku, kdy je nad míru přiměřenou okolnostem poškozují, má pronajímatel po předchozí výstraze a přiměřené lhůtě k nápravě právo ukončit nájem bez výpovědní doby s tím, že nájem skončí uplynutím posledního dne měsíce, v němž byla výpověď doručena.
- 7) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. I odst. 2) této smlouvy. Porušení tohoto ujednání nájemcem je pro pronajímatele důvodem k výpovědi této smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou dle čl. VIII., odst. a), která skončí uplynutím posledního dne třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 8) Pronajímatel se zavazuje, že při pořádání akcí v prostorách kulturního centra v době mimo provoz pobočky Městské knihovny v Praze učiní opatření k zamezení vstupu návštěvníků kulturní akce do prostor pobočky knihovny v 1. nadzemním podlaží v části předmětu nájmu specifikované v čl. II., odst. 1 písm. a) této smlouvy. Nájemce se zavazuje strpět při pořádání akcí v kulturním centru užití bezbariérového přístupu ((v části předmětu nájmu

specifikované v čl. II., odst. 1 písm. a) této smlouvy)) do kulturního centra dle této smlouvy.

- 9) Pronajímatel se zavazuje zajistit provoz automatu na občerstvení v prostorách kulturního centra v 1. podzemním podlaží a umožnit jeho užívání nájemci a osobám využívajícím služby poskytované nájemcem dle účelu smlouvy vymezeného v čl. I. odst. 2) této smlouvy.
- 10) Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci vjezd zásobovacích vozidel nájemce k zásobovací rampě, a to na dobu nutnou pro manipulaci s nákladem.
- 11) Nájemce je oprávněn dle pokynů pronajímatele umístit na své náklady na pronajatých prostorách vhodné označení, je-li ho třeba k výkonu činnosti nájemce pro sjednaný účel nájmu. Ve společných prostorách domu, vstupních prostorách, případně na domě tak může učinit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nevyjádří-li se pronajímatel k písemné žádosti nájemce do jednoho měsíce od jejího doručení, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
- 12) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a schválenou pronajímatelem. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad. Nájemce bere na vědomí, že mu mohou být pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu.
- 13) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho části jiné osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení a obcházení tohoto zákazu je důvodem pro výpověď této smlouvy pronajímatelem s tříměsíční výpovědní dobou dle čl. VIII., odst. a), která končí uplynutím posledního dne třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
- 14) Správu jednotky, v níž se nachází předmět nájmu, vykonává za pronajímatele Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., se sídlem Olšanská 7, Praha 3 (dále jen „správce“). Správce je pověřen k výkonu veškerých práv a povinností pronajímatele souvisejících se správou jednotky, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce se bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou jednotky (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet konkrétně na

Správu majetkového portfolia Praha 3 a.s., Olšanská 7, Praha 3,
domovní správu č. 2, adresa Olšanská 7, Praha 3.
- 15) Dle čl. I. odst. 3) smlouvy je nájemce oprávněn k účelu dle čl. I. odst. 2) smlouvy využívat prostory kulturního centra v jednotce, v 1. podzemním podlaží, určené ke společnému užívání dle provozního řádu, který je přílohou č. 3 této smlouvy. Při tomto užívání je povinen plnit obdobně povinnosti nájemce podle této smlouvy a je povinen respektovat charakter prostoru jako kulturního centra pronajímatele, který jej bude využívat k pořádání vlastních kulturních, vzdělávacích či obdobných akcí. Smluvní strany spolu budou navzájem spolupracovat a jednat o podmínkách konkrétního užití prostor kulturního centra. Při pořádání akcí budou dodržovány podmínky sjednané v provozním řádu. Osobou oprávněnou k jednání za pronajímatele ve věcech dohody o užívání prostor

kulturního centra v 1. podzemním podlaží předmětného objektu ke konkrétní činnosti je vedoucí Odboru kultury Úřadu městské části Praha 3. Ke změně takto určené osoby postačí písemné oznámení pronajímatele odeslané nájemci.

- 16) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizené pronajaté prostory spolu s movitým mobiliárním vybavením předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce uvedeného v čl. VI. odst. 14) této smlouvy.
- 17) Další práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a společně užívaných prostor kulturního centra jsou upraveny v provozním řádu, který je přílohou č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí.

ČÁST TŘETÍ: SMLOUVA O VÝPŮJČCE

VII. Výpůjčka

- 1) Pronajímatel touto smlouvou bezplatně vypůjčuje nájemci k jeho užití k účelu specifikovanému v čl. I. odst. 2) této smlouvy movité mobiliární vybavení předmětu nájmu, jehož soupis je obsažen v příloze č. 2 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
- 2) Pronajímatel vypůjčuje movité mobiliární vybavení dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy (dále jen „předmět výpůjčky“) nájemci s účinností od 1. 1. 2016 na dobu 10 let. Po uplynutí sjednané doby výpůjčky má nájemce za podmínek uvedených v čl. III. odst. 2) této smlouvy právo na přenechání předmětu výpůjčky k dalšímu bezplatnému užívání k účelu specifikovanému v čl. I. odst. 2) této smlouvy na dobu neurčitou nebo právo na odkup předmětu výpůjčky za cenu obvyklou. K zachování práva nájemce podle tohoto odstavce smlouvy se přiměřeně uplatní podmínky dle čl. III. odst. 2) této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen na své náklady provádět veškerou údržbu i veškeré opravy předmětu výpůjčky. Dojde-li k jeho poškození, je nájemce povinen dle povahy a rozsahu poškození zajistit jeho opravu a uvedení do původního stavu, a nebude-li to možné, nahradit pronajímateli škodu takovým poškozením způsobenou.
- 4) Povinnost nájemce k zajištění oprav předmětu výpůjčky dle předchozího odstavce této smlouvy neplatí v případech, kdy dojde k výskytu vady, za kterou odpovídá prodávající dle kupní smlouvy mezi pronajímatelem a prodávajícím ze záruky za jakost (tzv. záruční vada). V takovém případě je nájemce povinen pronajímatele o výskytu takové vady bezodkladně informovat. Záruka za jakost předmětu výpůjčky mezi prodávajícím a pronajímatelem byla sjednána se záruční dobou v délce 36 měsíců. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se záručními podmínkami sjednanými v kupní smlouvě o koupi předmětu výpůjčky uzavřené mezi prodávajícím a pronajímatelem a s rozsahem mobiliárního vybavení, k němuž má pronajímatel práva ze záruky. Dojde-li v důsledku výskytu vady předmětu výpůjčky k omezení možnosti

jeho užívání, nemá nájemce právo požadovat z tohoto důvodu slevu na nájemném dle čl. IV. této smlouvy.

- 5) Po skončení výpůjčky odevzdá nájemce předmět výpůjčky pronajímateli za stejných podmínek dle čl. VI. odst. 16) této smlouvy.
- 6) Práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu k předmětu výpůjčky v tomto článku smlouvy neupravené se řídí ust. § 2193 a následující zákona č. 89/2012 Sb., přičemž pronajímatel má postavení půjčitele a nájemce vypůjčitele.

ČÁST ČTVRTÁ: SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

VIII.

Ukončení nájemního vztahu a výpůjčky

Nájemní a výpůjční vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, a to:

- a) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele pro důvody výslovně uvedené v čl. V. odst. 4), čl. VI. odst. 7) a 13) této smlouvy, a dále z následujících důvodů
 - užívá-li nájemce předmět nájmu či výpůjčky v rozporu se smlouvou,
 - nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu a předmět výpůjčky užívají, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek příp. způsobují škody v domě, v němž se předmět nájmu nachází,
 - bylo-li rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu nebo předmětu výpůjčky,

s tím, že výpovědní doba činí v těchto případech tři měsíce a končí uplynutím posledního dne třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Skončením nájemního vztahu dochází současně k ukončení výpůjčky podle této smlouvy.

- b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele dle čl. VI. odst. 6) této smlouvy danou nájemci bez výpovědní doby s tím, že nájem a výpůjčka končí uplynutím posledního dne měsíce, v němž byla výpověď doručena.

- c) písemnou výpovědí ze strany nájemce danou pronajímateli,
 - jestliže nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal, nebo
 - jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

s tím, že výpovědní doba činí tři měsíce a končí uplynutím posledního dne třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

IX.
Závěrečná a přechodná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. této smlouvy.
- 2) Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, řídí se práva a povinnost smluvních stran příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník).
- 3) Veškeré doplnění nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. Nájemce prohlašuje, že osobou zmocněnou k zastupování nájemce v záležitostech této smlouvy je pan Ondřej Vavřík, vedoucí ekonomicko-správního odboru nájemce.
- 4) V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
- 5) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Městské části Praha 3 zveřejněny, a to včetně výše ceny, způsobu, místa a času plnění předmětu smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy, které jsou se smlouvou pevně spojeny, a to:
 - příloha č. 1: situační plán
 - příloha č. 2: specifikace movitého mobiliárního vybavení
 - příloha č. 3: provozní řád
 - příloha č. 4: záruční podmínky
- 8) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....
prónájímatel

.....
nájemce