Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

kavárna

uzavřená mezi

Národní technickou knihovnou

a

Lumpenkavárna s.r.o.

Národní technická knihovna

příspěvková organizace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy

se sídlem: Technická 6, Praha 6/ 2710, PSČ: 160 80

IČ: 61387142

DIČ: CZ61387142

bankovní spojení: 8032031/0710, Česká národní banka

jejímž jménem jedná Ing. Martin Svoboda, ředitel

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Lumpenkavárna s.r.o.

se sídlem: Na Dlouhém lánu 336/57, Praha 6, 160 00

IČ: 03786714

DIČ: CZ03786714

bankovní spojení: 2500745067/2010

zapsaná v obchodním rejstříku, spisová značka C 237778 vedená u Městského soudu v Praze

jejímž jménem jednají Marek Hladík, jednatel

dále jen „Nájemce“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto uzavírají tuto

**Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání podle ust. § 2302 zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník**

**kavárny / restaurace**

(dále jen „Smlouva”),

Postavení smluvních stran

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je jediným a výlučným subjektem, který je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem České republiky, a to budovou č. p. 2710, postavenou na pozemcích parc. č. 591/1 a 591/9, které jsou zapsány na listu vlastnictví 4516 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, pro katastrálním území Dejvice, obec Praha. Budova slouží pro provoz Národní technické knihovny (dále jen „Budova NTK“).
  2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat prostory sloužící k podnikání nacházející se v Budově NTK a že jsou splněny podmínky pro přenechání prostor sloužících k podnikání do užívání jiné osobě ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
  3. Nájemce prohlašuje, že disponuje příslušnými oprávněními k podnikání k řádnému výkonu podnikatelské činnosti, která se týká provozu kavárny / restaurace a služeb s touto činností spojených.

Předmět a účel nájmu

* 1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou prostory sloužící podnikání, které se nacházejí v I. a II. nadzemním podlaží Budovy NTK o celkové výměře 579,82 m2 (dále jen „prostory“ nebo „prostory sloužící k podnikání“). Prostory sloužící k podnikání jsou barevně označeny na situačním plánku, který tvoří Přílohu č. 1, jakožto nedílnou součást této Smlouvy.
  2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou vybavení prostor sloužících k podnikání (dále jen „Vybavení“). Seznam Vybavení je uveden v Příloze č. 2, jakožto nedílné součásti této Smlouvy.
  3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou venkovní prostor v majetku Pronajímatele přímo sousedící s  prostory sloužícími k podnikání (dále jen „Venkovní prostor“) pro provoz sezónní předzahrádky tj. venkovního sezení kavárny. Venkovní prostor je rovněž barevně označen na situačním plánku, který tvoří Přílohu č. 1, jakožto nedílnou součást této Smlouvy.
  4. Nájemce touto Smlouvou přebírá od Pronajímatele prostory sloužící k podnikání včetně Vybavení a Venkovního prostoru a zavazuje se k řádné úhradě nájemného a služeb spojených s užíváním prostor sloužících k podnikání včetně Vybavení za podmínek stanovených touto Smlouvou. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav prostor sloužících k podnikání včetně Vybavení a Venkovního prostoru, a že si je před uzavřením této Smlouvy prohlédl.
  5. Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorech sloužících k podnikání a Venkovní prostor kavárnu a zavazuje se je využívat pouze pro tento účel v souladu se stavebním určením prostor sloužících k podnikání a Venkovního prostoru.

Doba nájmu

* 1. Doba užívání dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou v délce trvání 8 let, ode dne jejího zveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.. Smluvní strany vylučují konkludentní pokračování nájmu po skončení doby nájmu podle § 2311 občanského zákoníku.

Podnájem prostor sloužících k podnikání

* 1. Nájemce není oprávněn přenechat prostory sloužící k podnikání, ani jejich část, do podnájmu třetí osobě.

Nájemné a platební podmínky

* 1. Nájemné za prostory sloužící k podnikání specifikované v čl. III této Smlouvy bylo dohodnuto v měsíční výši:
* nájemné za vybavené prostory k podnikání činí 125.627,70 Kč. Plnění je osvobozeno od DPH

Nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání, které jsou uvedeny v Příloze 3. této Smlouvy.

* 1. Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši uvedené v odst. 5.1. této Smlouvy měsíčně, a to od okamžiku protokolárního předání prostor sloužících k podnikání Nájemci nejpozději do  15. dne příslušného měsíce, za který je nájemné placeno. Nájemné bude nájemcem placeno formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během účinnosti této Smlouvy specifikovat své bankovní spojení odlišně. Nájemce je povinen platit nájemné na jiný bankovní účet Pronajímatele od okamžiku, kdy mu bude od Pronajímatele doručeno písemné oznámení nového bankovního spojení.
  2. Za měsíc, v němž nájem trval pouze částečně (tj. případně za první a poslední měsíc doby nájmu), bude nájemné placeno poměrně, a to pouze za tu část měsíce, po který nájem trval.
  3. Faktury (daňové doklady) mohou být nahrazeny platebními kalendáři vystavenými Pronajímatelem pro 12 plateb předem s tím, že musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu stanovené právními předpisy. Pokud faktura nebo platební kalendář doručený Nájemci nebude obsahovat některou z předepsaných náležitostí nebo bude obsahovat nesprávnou částku, je Nájemce oprávněn vrátit takovou fakturu nebo platební kalendář Pronajímateli. Lhůta splatnosti se v takovém případě přerušuje a počíná znovu běžet až od doručení opravené či doplněné faktury či platebního kalendáře.
  4. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
  5. Nájemné je možno po dobu trvání této Smlouvy zvýšit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Míra inflace bude pro účely této Smlouvy vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za poslední kalendářní rok oproti průměru za předchozí kalendářní rok. K navýšení může poprvé dojít v roce 2024, a to o míru inflace za období roku 2023.

Úhrada služeb

* 1. Nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním prostor sloužících k podnikání. Specifikace všech služeb spojených s užíváním prostor sloužících k podnikání, včetně stanovení podílu Nájemce na nákladech za služby, je uvedena v Příloze č. 3, jakožto nedílné součásti této Smlouvy. Nájemce je povinen hradit stanovený podíl nákladů na služby ode dne účinnosti této smlouvy.
  2. Úhrada za služby bude stanovena na základě jejich skutečné spotřeby. Výše měsíční zálohy na služby je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy. Za měsíc, v němž nájem trval pouze částečně (tj. případně za první a poslední měsíc doby nájmu), bude záloha na služby placena poměrně, a to pouze za tu část měsíce, po který nájem trval.
  3. Úhrady za služby budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy do 30. dubna následujícího kalendářního roku a případné přeplatky či nedoplatky budou vráceny či budou splatné na základě příslušné faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře. Na základě provedeného vyúčtování stanoví Pronajímatel novou výši měsíční zálohy na služby a oznámí ji písemně Nájemci. Zálohu v nové výši je Nájemce povinen hradit vždy od 1.5. příslušného roku do 30.4. následujícího kalendářního roku, příp. do doby, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši zálohy, pokud v některém roce nedojde ke změně výše zálohy na služby. Případné přeplatky či nedoplatky budou vráceny či budou splatné na základě příslušné faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře.
  4. Záloha na služby je splatná měsíčně spolu s nájemným, a to na základě faktury nebo platebního kalendáře vystaveného na 12 měsíců (plateb) předem, ve kterém Pronajímatel vždy uvede zvlášť nájemné a zvlášť zálohu na služby. Pro náležitosti platebního kalendáře, splatnost plateb v něm uvedených, den zaplacení a úroky z prodlení platí shodně příslušná ustanovení čl. 5. této Smlouvy.

Práva a povinnosti Pronajímatele

* 1. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné a nerušené plnění služeb uvedených v čl. 6. této Smlouvy, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících k podnikání spojeno.
  2. Pronajímatel je oprávněn vstupovat kdykoliv, v doprovodu Nájemce, do prostor sloužících k podnikání za účelem kontroly plnění povinností Nájemce založených touto Smlouvou; jde-li o havárii, pak v naléhavých případech i bez doprovodu Nájemce.
  3. Pronajímatel se zavazuje neodmítat bez vážného důvodu udělení souhlasů vyžadovaných v souladu s touto Smlouvou, zejména souhlasu dle čl. 9.5 nebo 9.7 této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci vyjádření k žádosti o udělení souhlasu v co nejkratším možné době tak, aby Nájemci nevznikla škoda způsobená prodlením Pronajímatele.
  4. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoliv významných skutečnostech, které mají vliv na provoz prostor sloužících k podnikání a to písemnou formou nejméně tři pracovní dny předem. Především se jedná o technické úpravy, opravy, revize, požární cvičení, nebo jiné plánované zásahy prováděné v prostorách sloužících k podnikání, nebo konání akcí, které ovlivní vstup do prostor sloužících k podnikání a jakékoliv jiné situace, které ovlivňují běžný provoz Budovy NTK.

Práva a povinnosti Nájemce

* 1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory sloužící k podnikání v souladu s účelem nájmu uvedeným v této Smlouvě, tj. provozovat kavárnu / restauraci, a to tak, aby předešel vzniku škody na prostorech sloužících k podnikání resp. budově NTK.
  2. Nájemce je povinen nahradit v plném rozsahu jakoukoliv škodu, kterou na prostorách, Vybavení, Venkovním prostoru nebo jakékoliv jiné věci, patřící NTK nebo třetí osobě, způsobí, příp. kterou způsobí jeho zaměstnanci nebo jiné spolupracující osoby. Nájemce je dále povinen nahradit v plném rozsahu též veškeré možné škody, které vzniknou při provozování kavárny / restaurace jakékoliv třetí osobě. Nájemce je povinen být za tímto účelem pojištěn po celou dobu trvání této Smlouvy, a to minimálně v rozsahu uvedeném v čl. 11. této Smlouvy.
  3. Nájemce je povinen dodržovat obecně platné právní předpisy a Domovní řád Budovy NTK, přičemž tímto potvrzuje, že se s Domovním řádem Budovy NTK seznámil. Pokud některá ustanovení Domovního řádu budou v rozporu s potřebami běžného užívání předmětných prostor, strany se zavazují tyto situace řešit sepsáním dodatků ke smlouvě.
  4. Nájemce je povinen udržovat v  prostorách sloužících k podnikání čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid prostor tak, aby byly způsobilé k užívání.
  5. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu protokolárně předat Pronajímateli prostory sloužící k podnikání ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při užívání a k eventuálním stavebním změnám či úpravám prostor sloužících k podnikání.
  6. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o poskytnutí odpovídající slevy z nájemného, pokud Pronajímatel z jakýchkoliv důvodů, nezaviněných v důsledku některého z případů vyšší moci, jak jsou definovány v odst. 15.3. této Smlouvy, znemožní Nájemci řádné užívání a/nebo provozování kavárny / restaurace anebo ho v tomto užívání omezí.

Údržba, opravy a investice do prostor sloužících k podnikání

* 1. Údržbu prostor sloužících k podnikání je povinen provádět na své náklady Nájemce, a to průběžně po celou dobu trvání této Smlouvy.
  2. Potřebu jakýchkoliv oprav či úprav na společných technologiích v prostorách sloužících k podnikání v majetku Pronajímatele je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat prostory sloužící k podnikání pro vady, které nebyly včas Pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání prostor sloužících k podnikání v rozsahu nutném pro případné provedení oprav či úprav společných technologií.
  3. Pokud potřeba opravy dle odst. 9.2. této Smlouvy vznikne zaviněním (úmyslným či nedbalostním) Nájemce, nese náklady na její provedení Nájemce. V takovém případě nemá Nájemce vůči Pronajímateli žádné nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat prostory sloužící k podnikání.
  4. Pokud potřeba opravy dle odst. 9.2. této Smlouvy vznikne bez zavinění Nájemce, bude smluvními stranami dohodnut způsob jejího provedení, a to vždy s ohledem na povahu konkrétní opravy, její rozsah, příčiny vzniku, příp. i s ohledem na další konkrétní okolnosti, přičemž náklady jdou ke konečné tíži Pronajímatele.
  5. Jakékoliv změny či stavební úpravy prostor sloužících k podnikání nebo provedení jakýchkoliv instalací v  prostorech sloužících k podnikání (včetně malování) je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud Pronajímatel takový souhlas udělí, budou veškeré technické, finanční, daňové či provozní aspekty takové změny, stavební úpravy či instalace předmětem samostatné dohody, protokolu či jiného dokumentu, který podepíší zástupci obou smluvních stran. Nájemce nebude oprávněn se bez předchozího souhlasu Pronajímatele od projednaného postupu odchýlit.
  6. Pokud Nájemce provede změny či stavební úpravy prostor sloužících k podnikání, příp. jakékoliv instalace v  prostorech sloužících k podnikání, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu dle čl. 13. této Smlouvy a současně odstoupit od této Smlouvy. Nájemce pak bude povinen uvést prostory sloužící k podnikání neprodleně na své náklady do původního stavu, a provést generální úklid, včetně podlah, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, a uhradit Pronajímateli veškerou škodu, která mu v důsledku takové činnosti Nájemce vznikla, a to včetně ušlého zisku a nákladů na hledání nového nájemce.
  7. Nájemce je povinen užívat prostory sloužící k podnikání a Venkovní prostor v souladu s účelem nájmu, uvedeným v této Smlouvě. Pokud Nájemce tuto povinnost jakýmkoliv způsobem poruší, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu (viz čl. 13. této Smlouvy) a současně odstoupit od této Smlouvy.
  8. Pronajímatel protokolárně seznámí Nájemce s technickými specifiky prostoru sloužícího k podnikání, Venkovního prostoru a dodaných zařízení, ke kterým je nutné brát zřetel, tak, aby nedošlo k jejich nedbalostnímu poškození Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo spolupracujícími osobami. V případě, že nájemce nebude s těmito specifiky seznámen, má se za to, že prostory sloužící k podnikání žádná neobvyklá technická specifika, ke kterým je nutné brát zvláštní zřetel, nemají. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání a Venkovní prostor pouze způsobem obvyklým v místě a čase. Nájemce odpovídá za proškolení všech svých zaměstnanců a spolupracujících osob ve vztahu k technickým specifikům, ke kterým je nutné brát zřetel.

Podmínky provozu kavárny / restaurace

* 1. Smluvní strany se dohodly, že kavárna / restaurace provozovaná Nájemcem v  prostorech sloužících k podnikání bude otevřena pro veřejnost.
  2. Nájemce se zavazuje, že pro veřejnost zajistí pro provoz kavárny / restaurace Wifi síť pro bezplatné připojení k internetu.
  3. Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat zvýhodněnou polední nabídku teplého stravování pro zaměstnance Pronajímatele.
  4. Nájemce se zavazuje, že bude při propagaci kavárny / restaurace používat její název, který bude určen či schválen Pronajímatelem. Zároveň bude propagovat Národní technickou knihovnu, a to minimálně publikováním grafické značky NTK na všech tiskových materiálech k tomu určených.
  5. Nájemce se zavazuje, že bude konzultovat obsah záměru plánovaných výstav výtvarných děl a jiných akcí plánovaných v prostorech sloužících k podnikání s Pronajímatelem.

Pojištění

* 1. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, a to tak, aby maximální výše pojistného plnění sjednaného Nájemcem pro jednu pojistnou událost činila minimálně 5.000.000,- Kč (slovy pět milionů Kč). Tento limit nelze nahradit kumulací pojistných plnění na základě více pojistných smluv. Pojištění sjednané Nájemcem musí krýt veškeré možné škody, které by při provozování kavárny / restaurace mohly vzniknout jakékoliv třetí osobě, včetně škod způsobených na prostorách sloužících k podnikání resp. budově NTK.
  2. Nájemce je povinen pojistit veškerý svůj majetek jím vnesený do prostor sloužících k podnikání.
  3. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, pojistku nebo potvrzení příslušné pojišťovny, příp. potvrzení pojišťovacího zprostředkovatele (insurance broker), prokazující existenci pojištění v rozsahu požadovaném v předchozích odstavcích. V průběhu trvání této Smlouvy je pak Nájemce povinen takový doklad o existenci tohoto pojištění předložit Pronajímateli kdykoliv na jeho předchozí žádost, a to vždy nejpozději do 3 pracovních dnů.
  4. Pronajímatel prohlašuje, že Budova NTK je ke dni podpisu této Smlouvy dostatečným způsobem pojištěna proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání nájmu.

Finanční jistota

* 1. Nájemce se zavazuje, že do 5 pracovních dní od uzavření této Smlouvy poskytne Pronajímateli jistotu ve výši 100.000,- Kč k zajištění plnění povinností Nájemce v souladu s touto Smlouvou. Jistotu, příp. jen její nečerpanou část, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci do 10 pracovních dnů ode dne skončení nájmu. Předpokladem pro dodržení této lhůty ze strany Pronajímatele je neexistence jakýchkoliv peněžitých závazků Nájemce vůči Pronajímateli.
  2. Jistota bude sloužit k zajištění řádného plnění veškerých povinností Nájemce dle této Smlouvy, a to zejména pokud Nájemce neuhradí Pronajímateli splatné nájemné, splatnou zálohu na služby, nedoplatek z vyúčtování služeb, požadovanou náhradu škody nebo uplatněnou smluvní pokutu či jiný peněžitý závazek. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn kdykoliv, a to i bez předchozího upozornění Nájemce, dluh z jistoty odečíst .
  3. V případě spotřebování jistoty, nebo její části, je Nájemce povinen neprodleně složit novou jistotu nebo jistotu doplnit do výše uvedené v odst. 12.1. této Smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.



Smluvní pokuty

* 1. Pokud Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší kteroukoliv povinnost uvedenou v odst. 9.5., 9.6. a/nebo 9.7. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši až 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
  2. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s úhradou nájemného zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na zákonný úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku.
  3. Nájemce se zavazuje, že v případě prodlení s vyklizením a předáním prostorů po skončení, resp. zániku nájmu zaplatí Pronajímateli smluvní pokutu v částce 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
  4. Pokud Nájemce poruší jakoukoliv jinou smluvní či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání a/nebo provozování kavárny / restaurace, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši až 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
  5. Pokud Nájemce bude v prodlení se složením nové jistoty nebo její spotřebované části, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení a za každý jednotlivý případ. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
  6. Pokud Nájemce bude v prodlení s předložením dokladů o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě ve lhůtě do 30 dnů po nabytí účinnosti této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
  7. Pro jeden případ porušení povinností stanovených touto Smlouvou nelze kumulativně uplatnit více smluvních pokut.
  8. Nárok na uplatnění smluvní pokuty Pronajímateli nevznikne pokud k porušení povinnosti Nájemcem došlo v důsledku některého z případů vyšší moci, jak jsou definovány v odst. 15.3. této Smlouvy.
  9. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezaniká povinnost Nájemce splnit povinnost, jejíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou.
  10. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v plné výši, na odstoupení od této Smlouvy ani na výpověď této Smlouvy. Odstoupením od této Smlouvy ani výpovědí této Smlouvy nárok na již uplatněnou smluvní pokutu nezaniká. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení písemného oznámení o jejím uplatnění Nájemci.

Skončení nájmu

* 1. Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran o skončení nájmu, výpovědí této Smlouvy nebo odstoupením od této Smlouvy.
  2. Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanoveném v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
  3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v následujících případech:
     1. Nájemce bude užívat prostory sloužící k podnikání k jinému účelu, než je sjednán v této Smlouvě;
     2. Nájemce bude o více než 10 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
     3. Nájemce přenechá prostory sloužící k podnikání či jejich část do podnájmu třetí osobě způsobem, který bude v rozporu s touto Smlouvou;
     4. Kdykoliv, a to bez udání důvodu.
  4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvou vypovědět v následujících případech:
     1. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostory sloužící k podnikání najal;
     2. Prostory sloužící k podnikání nebo jejich část se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke sjednanému účelu;
     3. Kdykoliv, a to bez udání důvodu.
  5. Každá výpověď této Smlouvy musí mít písemnou formu. Účinky výpovědi této Smlouvy nastanou okamžikem jejího doručení druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 30dnů ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě odst.14.3.4. a 14.4.3 Smlouvy činí výpovědní lhůta 4 měsíce, přičemž její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
  6. Výpověď této Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut či úroků z prodlení.
  7. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:
     1. Nájemce poruší jakoukoliv smluvní či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání prostor sloužících k podnikání a/nebo provozování kavárny / restaurace, a to i přesto, že na toto porušení povinnosti bude Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
     2. Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší kteroukoliv povinnost uvedenou v odst. 9.5., 9.6. a/nebo 9.7. této Smlouvy;
     3. Nájemce bude v prodlení s úhradou kauce podle odst. 12.1. této Smlouvy o více než 5 dní.
     4. Nájemce bude v prodlení s předložením dokladů o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
     5. přestanou být plněny podmínky pro přenechání prostor sloužících k podnikání do užívání jiné osobě ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
     6. vůči majetku Nájemce bude probíhat insolvenční řízení nebo bude insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení;
     7. Nájemce vstoupí do likvidace;
     8. Nájemce pozbude jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle této Smlouvy zavazuje.
  8. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit pouze pokud:
     1. Pronajímatel opakovaně neposkytne součinnost zcela nezbytnou pro řádné plnění této Smlouvy ze strany Pronajímatele, a to i přesto, že na prodlení s touto povinností bude Nájemcem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
     2. Pronajímatel opakovaně nezabezpečí řádné a nerušené plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostor sloužících k podnikání spojeno.
  9. Každé odstoupení od této Smlouvy musí mít písemnou formu. Účinky odstoupení od této Smlouvy nastanou okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od Smlouvy druhé smluvní straně.
  10. Odstoupení od Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut či úroků z prodlení.
  11. V případě předčasného ukončení této Smlouvy jsou si smluvní strany povinny poskytnout nezbytnou součinnost tak, aby druhé smluvní straně nevznikla škoda.

Zvláštní ujednání

* 1. Oprávněni k jednáním ve věcech realizace této Smlouvy jsou za Pronajímatele:

- vedoucí oddělení správy a provozu NTK

Změnu oprávněných osob je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně.

* 1. Oprávněni k jednáním ve věcech realizace této Smlouvy jsou za Nájemce:
* Marek Hladík

Změnu oprávněných osob je Nájemce povinen Pronajímateli oznámit písemně.

* 1. Za případ vyšší moci se pro účely této Smlouvy rozumí událost vylučující odpovědnost podle ustanovení Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména válka, ozbrojený konflikt, embargo, občanské nepokoje, sabotáže, teroristické činy nebo hrozba sabotáže či teroristického činu, epidemie, výbuchy, chemická nebo radioaktivní kontaminace nebo ionizující záření, zásahy bleskem, zemětřesení, vánice, povodně, požáry, vichřice, bouře nebo jiné působení přírodních živlů, přerušení dodávek elektrické energie, stávky, uzavření podniků nebo jiné kroky v rámci průmyslových odvětví nebo mimořádné spory mezi zaměstnavatelem a odborovými orgány, srážky nebo působení vozidel, letadel nebo předmětů padajících z letadel nebo jiných vzdušných zařízení nebo výskyt tlakových vln způsobených letadly či jinými vzdušnými zařízeními pohybujícími se nadzvukovou rychlostí, a to vše při splnění těchto předpokladů:
     + 1. událost nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění povinnosti,
       2. nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a
       3. nelze rozumně předpokládat, že v době uzavření této Smlouvy povinná strana vznik této události předvídala.

Závěrečná ustanovení

* 1. Smluvní strany dále berou na vědomí a souhlasí s tím, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějšího předpisu (dále jen „zákon o registru smluv“). Uveřejnění smlouvy podle zákona zajistí Pronajímatel bez zbytečného odkladu po podpisu Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn takto uveřejnit smlouvu v plném znění.
  2. Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména, zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
  3. Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu s ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.
  4. Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti s touto Smlouvou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresátovi nebo je-li tato písemnost doručena jejímu adresátovi formou doporučeného psaní odeslaného

prostřednictvím držitele poštovní licence nebo zvláštní poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Při doručování prostřednictvím osobního předání nastávají účinky doručení okamžikem písemného potvrzení adresáta o přijetí doručované písemnosti. Při doručování prostřednictvím doporučeného psaní nastávají účinky doručení okamžikem přijetí doručované písemnosti adresátem od poštovního doručovatele dle platných poštovních podmínek uveřejněných na základě zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Doporučené psaní adresované smluvní straně této Smlouvy je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě. Tato doručovací adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Pro doručování jiných poštovních zásilek než písemností platí toto ustanovení této Smlouvy obdobně.

* 1. Smluvní strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy souvisící s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní jednání k tomu nezbytné.
  2. Tato Smlouva obsahuje úplnou a jedinou písemnou dohodu smluvních stran o vzájemných právech a povinnostech upravených touto Smlouvou.
  3. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.
  4. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnost dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb.. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž Nájemce i Pronajímatel obdrží 1 vyhotovení.
  5. Přílohami této Smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – Situační plán

Příloha č. 2 – Seznam Vybavení,

Příloha č. 3 – Služby spojené s nájmem.

V Praze dne V Praze dne

Národní technická knihovna

Ing. Martin Svoboda

ředitel