



KKVHSS00090663

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany, svéprávné k právnímu jednání,

Krajská knihovna Vysočiny
se sídlem: Žižkova 4344, 580 01 Havlíčkův Brod
IČO: 70950164
za kterou jedná: Ing. Jitka Hladíková, ředitelka
bankovní spojení: ČSOB, Havlíčkův Brod
č. účtu: 250812378/0300
(dále jen „**pronajímatel**“)
jako pronajímatel na straně jedné

KRAJSKÁ KNIHOVNA VYSOČINY Havlíčkův Brod	
Došlo dne: - 5. 09. 2022	Počet příloh 2
Č.j. 489	Počet listů 6

a

Martin Jirásek
Brigádnická 2383, 580 01 Havlíčkův Brod
IČO: 17413176
Zapsaný v Živnostenském rejstříku
bankovní spojení: Raiffeisenbank, Havlíčkův Brod
č. účtu: 17413100/5500
(dále jen „**nájemce**“)
jako nájemce na straně druhé

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

podle ust. § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále „jen občanský zákoník“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Kraj Vysočina se sídlem Jihlava, Žižkova 1882/57, PSČ: 58601, IČO: 70890749, je vlastníkem nemovitosti, postavené na pozemku par. č. st. 8086 v k.ú. a obci Havlíčkův Brod, Žižkova 4344, který zřizovací listinou a jejími přílohami předal do hospodaření Krajské knihovně Vysočiny, zřizované Krajem Vysočina, tj. pronajímateli, který je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.
2. Předmětem nájmu na základě této smlouvy jsou nebytové prostory včetně vnitřního vybavení (movité věci):
 - Nebytový prostor v prvním nadzemním podlaží (kavárna) uvnitř budovy uvedené v čl. I. odst. 1 o celkové výměře 56,14 m². Prostory nájmu jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy
 - vnitřní vybavení (movité věci) dle přílohy č. 2 této smlouvydále též „předmět nájmu“.
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu takto přijímá, zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné ve výši dle čl. II. této smlouvy a užívat jej v souladu s touto smlouvou a s občanským zákoníkem. Při předání předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol včetně

fotodokumentace a bude zapsán stav všech měřičů energií přináležejících k těmto prostorům (elektroměr, vodoměr).

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k provozování živnosti hostinská činnost, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě.

Článek II.

Nájemné a kauce, úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné se stanoví dohodou stran a to na základě nabídky nájemce podané v rámci výběrového řízení „Pronájem kavárny“ v nové budově Krajské knihovny Vysočiny vyhlášeného dne 20.7.2022 (příloha č. 3 této smlouvy).
2. Nájemné činí 13.300 Kč (slovy třinácttisíc tři stá korun českých) měsíčně. Částka nájemného je osvobozena od DPH. Nájemné je splatné měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dnů. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Výše nájemného stanovená v odstavci 2. tohoto článku je platná pro kalendářní rok, ve kterém je tato smlouva podepsána. Počínaje rokem 2023 se smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bez dalšího bude zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2023 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude tato částka zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Upravenou výši nájemného pro příslušný kalendářní rok oznámí pronajímatel nájemci písemně po zveřejnění statistického údaje o průměrné míře inflace za uplynulý kalendářní rok, a to s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku. Částku představující zvýšení nájemného za celý kalendářní rok se nájemce zavazuje uhradit rovnoměrným zvýšením měsíčních splátek nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. 1. roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, uhrazenými před doručení oznámení, a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.
4. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce složí na účet pronajímatele vratnou kauci ve výši 20 000 Kč. Kauce musí být na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (variabilní symbol 2022) připsána nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy zveřejněním v Registru smluv.
5. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí kauci nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
6. Nájemce se zavazuje kromě úhrady nájemného i k úhradě nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, a to nákladů za:
 - vodné a stočné na základě skutečné spotřeby dle samostatného podružného vodoměru, a to čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dnů
 - elektrickou energii na základě skutečné spotřeby dle samostatného podružného elektroměru, a to čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dnů
 - teplo (resp. vytápění) na základě propočtu dle pronajaté plochy, a to čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem se lhůtou splatnosti 14 dnů
7. Další služby související s užíváním předmětu nájmu (např. úklid, odvoz odpadů) si nájemce zajišťuje svým jménem např. u dodavatelů těchto služeb a na svůj účet.

Článek III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bude provozovat v předmětu nájmu hostinskou činnost na vlastní náklad a zodpovědnost. Provozování hostinské činnosti se rozumí provozování kavárny, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a další související náklady dle článku II. této smlouvy.

3. Nájemce se zdrží takového chování, které by vedlo k poškození předmětu nájmu, nebo které by mělo za následek ztrátu záručních podmínek poskytnutých pronajímateli výrobcí nebo dodavateli vybavení a zařízení.
4. Nájemce se zavazuje používat v pronajatých prostorách umístěnou technologii a vybavení v souladu s pokyny výrobce nebo dodavatele uvedených technologií a vybavení. Příslušné revize hradí pronajímatel.
5. Nájemce se zavazuje umístit do pronajatých prostor i vlastní technologii a vybavení nezbytné k dosažení účelu nájmu, jejich umístění je podmíněno souhlasem pronajímatele. Nájemce plně odpovídá za stav těchto vlastních technologií a vybavení a je povinen pro ně zajistit a uhradit veškeré potřebné revize.
6. Nájemce se zavazuje v případě používání i jednorázového nádobí používat pouze ekologické výrobky.
7. Nájemce se zavazuje:
 - a) zajistit celoroční provoz kavárny nejpozději v den zahájení provozu KKV (předpokládaný termín od 12.9.2022) s garancí dostupnosti širokého kvalitního sortimentu potravin (cukrářské, pekařské, lahůdkářské výrobky) a teplých i chlazených nápojů, a dále v časovém rozsahu, který odpovídá otevírací době knihovny s ohledem na zajištění dostupnosti služeb kavárny pro návštěvníky knihovny. Případné přerušení provozu kavárny musí nájemce předem projednat s pronajímatelem,
 - b) v případě potřeby pronajímatele zajistit otevření kavárny mimo běžnou otevírací dobu knihovny, např. v době konání kulturních či společenských akcí v prostorách knihovny, nebo pořádání akcí a recepcí formou teplých a studených rautů, výdej pokrmů dodaných externím dodavatelem, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak,
8. Nájemce se dále zavazuje:
 - a) zajistit v předmětu nájmu úklid na vlastní náklad,
 - b) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli škody a závady na svěřeném předmětu nájmu a potřebu oprav a umožnit jejich posouzení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
 - c) hradit náklady spojené s běžnou údržbou a s opravami předmětu nájmu a to u pronajatých nebytových prostor a pronajatého vnitřního vybavení (movité věci) do výše 5 000 Kč včetně DPH za každou jednotlivou opravu a tyto provádět. Případnou opravu v rozsahu vyšším než 5 000 Kč včetně DPH provede pronajímatel a uhradí přitom ze svého účtu část nákladů, která přesahuje částku 5 000 Kč, přičemž částku ve výši 5 000 Kč uhradí po provedení takové opravy nájemce pronajímateli. Částka 5 000 Kč dle tohoto odstavce se každoročně zvyšuje podle vývoje inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2023 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude tato částka zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen,
 - d) hradit škody způsobené nevhodným jednáním nebo zacházením nájemce v plné výši,
 - e) předložit v termínu do 31. 1. zprávy a doklady o opravách předmětu nájmu a revizích, které byly-li zajištěny nájemcem, v obou případech za uplynulý kalendářní rok,
 - f) sjednat a po celou dobu účinnosti této smlouvy udržovat a mít platně sjednané pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností a odpovědnosti za škodu na majetku v důsledku živelních událostí, a na požádání pronajímatele mu jej předložit,
 - g) přihlížet k oprávněným zájmům pronajímatele, nerušit jeho činnost hlukem a jinými úkony majícími negativní vliv. Jakákoliv činnost či nečinnost nájemce ohrožující odpovídající fungování pronajímatele a průběh v jeho prostorách konaných kulturních akcí se považuje za hrubé porušení povinností vůči pronajímateli.
9. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu k užívání jiné osobě.
10. Nájemce, v případě, že se bude jednat o fyzickou osobu podnikající, nezřídí v místě předmětu nájmu své trvalé bydliště, a nájemce, v případě, že se bude jednat o právnickou osobu, nezřídí v místě předmětu nájmu sídlo firmy.

11. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak hygienické, protipožární a bezpečnostní včetně vnitřních předpisů vydávaných pronajímatelem.
12. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku, která vznikne porušením povinnosti nájemce.
13. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit stavebně-technické dispozice, provádět stavební úpravy a technické zhodnocení, ani měnit dohodnutý způsob a účel užívání předmětu nájmu, dále nesmí manipulovat s vnitřním vybavením (movité věci). V případě, že nájemce toto nedodrží, jedná se o hrubé porušení povinností vůči pronajímateli.
14. Nájemce může na předmětu nájmu umístit označení kavárny, reklamní a jiné zařízení pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Toto musí být po ukončení nájmu z předmětu nájmu odstraněno, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Označení musí odpovídat charakteru předmětu nájmu a činnosti nájemce a nájemce jeho podobu a umístění musí projednat s pronajímatelem.
15. Odvoz odpadů zajišťuje a náklady s tím spojené hradí nájemce. Skladování odpadů mimo provozovnu a určené nádoby je nepřipustné.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní provozovat pohostinskou činnost v předmětu nájmu v rámci otevírací doby knihovny. Výjimku z této standardní provozní doby kavárny pro konkrétní akci může schválit pronajímatel na žádost nájemce.
2. Pronajímatel a jím pověřenými pracovníky (zejména správce budovy, revizní technici apod.) jsou oprávněni provést kontrolu předmětu nájmu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit následující potřebné revize předmětu nájmu společně s celou budovou knihovny: elektronické požární signalizace, elektronického zabezpečovacího systému, hasicích přístrojů, plynové kotelny, požárně-bezpečnostních zařízení a vzduchotechniky. Případné další potřebné revize zajišťuje a hradí nájemce.
4. Zajistit bez zbytečného odkladu opravu vad a škod na předmětu nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, zejména v článku III. odst. 7.
5. Pronajímatel se zavazuje, že nebude vstupovat do prostor, které jsou předmětem nájmu bez souhlasu nájemce, s výjimkou mimořádných případů jako je požár, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo jiné případy, kdy je vstup nutný k odvrácení hrozící škody na majetku nájemce, pronajímatele nebo třetích osob, stejně tak jako újmy na zdraví.

Článek V.

Doba nájmu

1. Doba nájmu se stanoví na dobu určitou, počínaje dnem předání předmětu nájmu nájemci na základě předávacího protokolu (předpokládá se 12.9.2022), do 31.8.2023
2. V případě řádného plnění práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy se pronajímatel přednostně dohodne s nájemcem na prodloužení doby nájmu uvedené v článku V. odst. 1 této smlouvy.

Článek VI.

Jiná ujednání

1. Kavárna bude provozována a prezentována pod názvem, který musí být předem odsouhlasen pronajímatelem.
2. Veškeré vybavení charakteru movitých věcí ve smyslu ust. § 498 odst. 2 občanského zákoníku pořízené nájemcem zůstává jeho majetkem i po skončení nájemního vztahu. Smluvní strany se mohou dohodnout na případném odkoupení tohoto vybavení pronajímatelem.
3. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je tento povinen při skončení nájmu vrátit

předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol.

4. Technické zhodnocení, příp. stavební úpravy předmětu nájmu, jejichž výsledkem bude vybavení nebo úpravy pevně spojené s budovou, které budou na náklad nájemce a za podmínek uvedených v této smlouvě provedeny nájemcem, se stávají součástí předmětu nájmu, pokud nebude dohodnuto jinak, a to za úplatu dle dohody smluvních stran.
5. Otázky výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek VII.

Zánik nájemního vztahu

1. Nájemní vztah zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem nebo nájemcem z důvodu uvedených v ust. § 2308 a § 2309 občanského zákoníku,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele v případě, kdy nájemce bude hrubě porušovat ustanovení této smlouvy nebo bude více jak 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo jiných plateb vyplývajících z této smlouvy,
 - d) jestliže zanikne oprávnění nájemce k provozování hostinské činnosti,
 - e) smrtí nájemce,
 - f) zánikem nájemce nebo pronajímatele,
 - g) uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle článku VII. odst. 1 písm. b) je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Výpověď dle článku VII. odst. 1 písm. c) nabývá platnosti dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Při ukončení smlouvy z důvodů uvedených v čl. VII. odst. 1 písm. d) až f) končí tato smlouva dnem, kdy se druhá strana dozví o události tam uvedené.

Článek VIII.

Smluvní pokuty

1. V případě nezaplacení nájemného nebo faktur vystavených pronajímatelem k úhradě nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu v termínu splatnosti dle článku II. odst. 2 a odst. 6 této smlouvy je pronajímatel oprávněn kdykoliv, kdy bude nájemce v prodlení s placením výše uvedených plateb, vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení. To platí pouze v případě, kdy prodlení s placením nájemného či pronajímatelem fakturovaných nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu je způsobeno výlučně důvody na straně nájemce.
2. V případě nedodržení povinností nájemce dle článku III. odst. 7 této smlouvy si smluvní strany ujednaly smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn tuto smluvní pokutu vyúčtovat nájemci do 30 dnů od porušení této povinnosti, případně do 30 dnů, kdy se pronajímatel o tomto porušení povinnosti dověděl. V případě, že ze strany nájemce dojde v kalendářním roce k třetímu porušení těchto povinností, jedná se o hrubé porušení povinností vůči pronajímateli.
3. Nájemce je povinen předat předmět nájmu nejpozději poslední den sjednané doby nájmu nebo poslední den výpovědní lhůty. Při nedodržení tohoto termínu ze strany nájemce si smluvní strany ujednaly smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý i započatý den prodlení až do doby úplného vyklizení předmětu nájmu s přihlédnutím na ujednání článku VI. odst. 2,3 a 4 této smlouvy. To platí pouze v případě, kdy prodlení s předáním předmětu nájmu je způsobeno výlučně důvody na straně nájemce.
4. V případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí v době následujících 72 hodin, souhlasí s tím, aby pronajímatel do předmětu nájmu vstoupil a vyklidil movité věci nájemce do náhradního přístřeší. Pronajímatel je povinen předmětné věci uskladnit tak, aby nebyly vystaveny přímému působení živlů a aby nedošlo k jejich mechanickému poškození. Nájemce je povinen

za uskladnění těchto věcí platit skladné v obvyklé výši. Tímto ustanovením není dotčeno právo domáhat se ze strany pronajímatele vůči nájemci náhrady škody, která vznikla v důsledku jednání nebo opomenutí nájemce.

Článek IX. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány osobně proti písemnému potvrzení o převzetí druhou stranou nebo prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeně. Písemnosti se považují za doručené 5. pracovní den po jejich odeslání, bez ohledu na to jestli adresát písemnost převzal či nikoli. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
2. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným nebo neplatným, nezpůsobuje tato skutečnost neúčinnost nebo neplatnost celé smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají zcela nedotčena.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno.
4. Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít podobu písemného a číselného dodatku ke smlouvě.
5. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle smluvních stran, po jejím přečtení pak smluvní strany prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
7. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
8. Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) splní pronajímatel a pronajímatel bude o této skutečnosti informovat nájemce.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 - Pronajímané prostory a plochy – soupis a plánec
 - Příloha č. 2 - Soupis movitých věcí
 - Příloha č. 3 - Výběrové řízení na nájemce

V Havlíčkově Brodě dne: 5.9.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

KRAJSKÁ KNIHOVNA VYSOČINY
Žižkova 4344
580 01 HAVLÍČKŮV BROD
IČ: 709 50 164 

.....


