**Smlouva o nájmu prostor v depozitáři**

**Knihovna AV ČR, v. v. i.**

sídlo: Národní 1009/3, 110 00 Praha 1

IČO: 67985971

DIČ: CZ67985971

bankovní spojení: Raiffeisenbank

číslo účtu: xxx

ID datové schránky: a22nbqc

zastoupena: Ing. Magdalénou Veckovou, ředitelkou

zapsána v rejstříku veřejných výzkumných institucí vedeném MŠMT

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Institut umění – Divadelní ústav**

sídlo: Celetná 17, 110 00 Praha 1

IČO: 000 23 205

DIČ: CZ00023205

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: xxx

ID datové schránky: qz7zghd

zastoupena: Ing. Pavlou Petrovou, Ph.D., ředitelkou

(dále jen „nájemce“)

a společně pak „smluvní strany“

1. **Předmět nájmu**
2. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí a pozemků zapsaných na LV č. 65 u Katastrálního úřadu Praha-východ pro katastrální území Jenštejn.
3. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci vlastní regály pro uložení knih a archivních písemností v budově A specifikované v odst. 1.1. této smlouvy. Úložné prostory pro 790,72 bm publikací. Umístění prostor je zakresleno v plánu v příloze č. 1.
4. Mimo předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat přiměřeně také společné prostory budovy, zejména pak přístupové a komunikační cesty k pronajatým prostorům, a to v souladu s jejich funkčním určením. Cena za užívání společných prostor je součástí nájemného.
5. Nebytové prostory se pronajímají v souladu s jejich stavebním a technickým určením pro účely uskladnění knih a dokumentů a předmětů scénografické dokumentace v mobilních regálech pronajímatele, jejichž nájem je samostatnou součástí platby nájemného.
6. Nájemce se za užívání předmětu nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné.

**II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k užívání výhradně za účelem uložení knih, dokumentů a předmětů scénografické dokumentace.

**III. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává od 1. 3. 2024 na dobu určitou do 31. 12. 2028.

**IV. Nájemné, jistota a platby s nájmem související**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem nebytových prostor vymezených touto smlouvou roční nájemné v celkové výši 164 470 Kč (slovy: sto šedesát čtyři tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých). Toto nájemné zahrnuje veškeré v této smlouvě uvedené základní služby s nájmem spojené, včetně nájmu mobilních regálů ve výši 6 326 Kč (slovy: šest tisíc tři sta dvacet šest korun českých), a je splatné jednou ročně na základě faktury, vystavené pronajímatelem na účet pronajímatele xxx. Faktura bude vystavena do 30. 6. běžného roku. Nájemné je účtováno bez DPH na základě ustanovení § 56 odst. 3 a § 36 odst. 3 písm. e) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, kromě částky 6 326 Kč za nájem mobilních regálů, k níž bude připočtena sazba DPH v zákonné výši platné ke dni splatnosti příslušné splátky. Smluvní úrok z prodlení v případě prodlení úhrady řádně vystavené a doručené faktury se sjednává ve výši 0,1 % dlužné částky za každý den prodlení.
2. Na období od 1. 3. 2024 do 31. 12. 2024 bude nájemné v celkové výši 137 059 Kč (slovy: sto třicet sedm tisíc padesát devět korun českých). Toto nájemné zahrnuje veškeré v této smlouvě uvedené základní služby s nájmem spojené, včetně nájmu mobilních regálů ve výši 5 272 Kč (slovy: pět tisíc dvě stě sedmdesát dva korun českých).
3. V případě, že nájem skončí před koncem kalendářního roku, ale až poté, co bylo zaplaceno nájemné na celý rok, vrátí pronajímatel nájemci poměrnou část nájemného za jednotlivé měsíce, ve kterých nájem netrval. Nájemné se hradí i za započatý měsíc.
4. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně, počínaje rokem 2025 zvýšit nájemné podle indexu inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem, přičemž index inflace se rozumí index růstu spotřebitelských cen k 30. 6. předchozího roku. Smluvní strany se dohodly, že úpravu výše nájemného může pronajímatel uskutečnit písemným oznámením zaslaným nájemci, přičemž změna se stane účinnou od prvního dne roku následujícího po doručení oznámení nájemci. Toto oznámení se dnem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy. V pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že oznámení bylo doručeno třetího dne následujícího po prokazatelném odeslání.
5. Pronajímatel zajistí po celou dobu nájmu možnost užívání prostor pro účely, k nimž jsou prostory pronajaty, včetně zajištění základních služeb, jako je dodávka energií, vytápění a ostraha. Smluvní strany se dohodly, že za služby spojené s nájmem nebude pronajímatel po nájemci požadovat žádnou úhradu.
6. Pronajaté prostory, plochy a mobiliář jsou pojištěny proti živelním událostem, krádežím a vandalismu. Cena za pojištění je součástí nájemného. Nájemce je povinen si samostatně hradit náklady spojené s užíváním a údržbou pronajatých prostor a pojištění vlastního majetku.

**V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu v souladu s podmínkami této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy se zdržet veškerých zásahů do předmětu nájmu, které by nájemci znemožnily předmět nájmu řádně užívat.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, přičemž si bude počínat tak, aby zabránil vzniku škod a byly dodržovány veškeré obecně závazné předpisy požární ochrany, ochrany zdraví při práci, předpisy o ochraně životního prostředí, jakož i další obecně platné právní předpisy. Dále se zavazuje dodržovat veškerá opatření stanovená pronajímatelem, zejména pak platné Požární a poplachové směrnice a Provozní řád budovy, s nimiž byl před podpisem této smlouvy podrobně seznámen.
3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále podnajmout, či přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn v předmětu nájmu provádět jakékoli stavební úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel není povinen souhlas dle odst. 5.3. této smlouvy udělit.
5. Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele v obvyklé provozní době vstup
do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a dodržování účelu jeho užívání.
6. V případě, že ze strany pronajímatele bude nezbytné provést stavební či jiné práce, které by mohly nepříznivě ovlivnit nerušené užívání předmětu nájmu a jejichž nutnost nebyla ke dni uzavření této smlouvy pronajímateli známa, zavazují se smluvní strany poskytnout si veškerou potřebnou součinnost a takové práce provádět ve vzájemně odsouhlaseném termínu.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou způsobí na předmětu nájmu sám, případně osoby s ním spolupracující, nebo jiné osoby, kterým nájemce umožní do předmětu nájmu přístup nebo jeho užívání. Případnou takto vzniklou škodu je nájemce povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu nahradit.
8. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku jakékoliv škody v prostorách předmětu nájmu – telefonicky na mobil +420 702 285 940 a současně písemným oznámením na elektronickou adresu jenstejn@knav.cz.
9. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení předmětu nájmu, které se obvykle při užívání provádí. Jedná se zejména o čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn. Dále je nájemce povinen zajistit odvoz jím vyprodukovaného odpadu.
10. Nájemce je povinen nahlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
11. Nájemce je povinen doručit pronajímateli aktuální seznam svých zaměstnanců oprávněných ke vstupu do předmětu nájmu, ve kterém bude uvedena i doba, ve které jsou zaměstnanci oprávněni vstupovat do pronajatých prostorů, přičemž příchod a odchod ohlásí správci areálu.
12. Nájemce je povinen pojistit svoji odpovědnost z provozní činnosti v pronajatých nebytových prostorách a v objektu pronajímatele po celou dobu trvání smlouvy o pronájmu.
13. Kontaktní osobou, která je oprávněna jednat ve věci nájmu prostor v depozitáři na straně nájemce je: xxx, xxx@idu.cz, xxx.
14. Kontaktní osobou, která je oprávněna jednat ve věci nájmu prostor v depozitáři na straně pronajímatele je: xxx, xxx@knav.cz, 221 403207.

**VI. Zánik nájmu**

1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
2. Smlouva může být ukončena rovněž výpovědí některou ze smluvních stran s výpovědní dobou 3 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi druhé straně z těchto důvodů:

6.2.1. Pronajímatelem, pokud:

1. nájemce užívá i přes písemnou výzvu k nápravě předmět v rozporu s ustanovením této smlouvy nebo
2. nájemce je bezdůvodně o více než 30 dní v prodlení s placením nájemného a pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 10denní lhůty k platbě, přičemž nájemce nájemné neuhradil ani v takové dodatečné lhůtě nebo
3. nájemce přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo
4. nájemce provádí stavební úpravy bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo
5. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání řádnému užívání předmětu nájmu.

6.2.2. Nájemcem, pokud:

1. nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, nebo
2. předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilý pro sjednaný účel a pronajímatel ani po písemné výzvě nezjedná do 90 dnů nápravu nebo
3. pronajímatel neplní povinnosti stanovené touto smlouvou a tento závadný stav neodstraní ani do 90 dnů od písemné výzvy nájemce nebo
4. předmět nájmu nebude podle uvážení nájemce dále dostatečný pro jeho činnost.
5. Kterákoliv ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět také bez uvedení důvodu, a to s výpovědní dobou 3 měsíců. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany nejsou oprávněny požadovat přiměřené odstupné ve smyslu ust. §2223 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 89/2012 Sb.“).

**VII. Ostatní ujednání**

1. Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat jej pronajímateli. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení s řádným předáním předmětu nájmu.
2. Nájemce předá ke dni ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy předmět nájmu zpět pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany při ukončení smlouvy jinak. V případě, že tuto svou povinnost nájemce nesplní, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce a tyto náklady budou započítány na složenou kauci, s čímž nájemce podpisem této smlouvy vyjadřuje svůj souhlas.
3. Smluvní strany se dohodly, že v pochybnostech se pro účely této smlouvy má za to, že jakékoli písemné oznámení či podání bylo řádně doručeno druhé smluvní straně třetím dnem po uložení zásilky u oprávněného provozovatele poštovních služeb.

**VIII. Závěrečná ujednání**

1. Pokud jakýkoli závazek z této smlouvy či jakékoli její ustanovení je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost nebo zdánlivost nemá vliv na ostatní ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit neplatný, nevymahatelný, zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.
2. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, takto označenými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Změna této smlouvy v jiné, než písemné formě je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit uveřejnění dodatku prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv v platném znění.
5. Smluvní strany prohlašují a svými podpisy stvrzují, že smlouvu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily a že ji uzavírají o své vůli. Rovněž prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi nimi ohledně předmětu smlouvy a nechybí jí jakákoli náležitost, kterou by některá ze smluvních stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

Příloha č. 1: Plánek umístění pronajatých nebytových prostor

Pronajímatel: Nájemce:

V Praze dne …………………… V Praze dne ……………………….

…………………………………… ……………………………………….

Ing. Magdaléna Vecková Ing. Pavla Petrová, Ph.D.

ředitelka ředitelka

Knihovna AV ČR, v. v. i. Institut umění – Divadelní ústav