

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jako „**občanský zákoník**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi stranami

PRONAJÍMATELÉ:

Ludmila Trtíková nar. 28.5.1973
bytem Huslenky 68, PSČ 756 02

Pavel Trtík nar. 25.9.1970
bytem Huslenky 70, PSČ 756 02

bankovní účet č.ú.:214835003/5500

dále také jako „**Pronajímatel**“

NÁJEMCE:

Masarykova veřejná knihovna Vsetín,
příspěvková organizace
se sídlem: Dolní náměstí 1356, 755 01 Vsetín
IČ: 00851817

zastoupená: Ing. Danielou Divínovou, ředitelkou

dále také jako „**Nájemce**“

takto:

Část I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatelé jsou podílovými spoluvlastníky pozemku p.č. st. 389 (zastavěná plocha a nádvoří) v obci a k.ú. Vsetín, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Vsetín, na LV pro obec a k.ú. Vsetín, jehož součástí je stavba - budova č.p. 364 na tomto pozemku stojící (dále také jako „**Budova**“).

Část II. Předmět smlouvy

- 2.1 Touto smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci k dočasnému užívání (nájmu) nebytové prostory o výměře 327,8 m² umístěné v 1 a 2 nadzemním podlaží Budovy, jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu Budovy, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (takto specifikované nebytové prostory dále také jako „**Předmět nájmu**“), a to k níže sjednanému účelu nájmu. Nájemce Předmět nájmu do takového užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se za přenechání Předmětu nájmu do užívání platit Pronajímátele nájemné a další sjednané úhrady související s užíváním Předmětu nájmu, a to ve výši a způsobem stanoveným v dalších ustanoveních této smlouvy. Strany se výslovně dohodly, že pokud v předávacím protokolu o odevzdání Předmětu nájmu Nájemci bude uvedeno jakékoli vybavení pronajatých prostor, bude toto vybavení rovněž spadat pod termín Předmět nájmu ve smyslu této smlouvy (takové vybavení tedy bude rovněž zahrnuto do věcí pronajatých touto smlouvou).
- 2.2 Současně s nájmem Předmětu nájmu se Nájemci zřizuje právo spoluužívání společných prostor Budovy, a to konkrétně přístupových chodeb a schodišť umístěných nejbližší k pronajatému prostoru, to vše výlučně za účelem přístupu k Předmětu nájmu a v souvislosti s jeho užíváním. Nájemce je srozuměn s tím, že tyto společné prostory mohou vedle něj užívat další osoby. Při jejich užívání je povinen chovat se tak, aby svým jednáním nezpůsobil škodu na majetku ani zdraví Pronajímatele ani třetích osob ani na životním prostředí. Rovněž je přítom povinen zachovávat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasu Pronajímatele umísťovat do uvedených společných prostor Budovy jakákoliv svá zařízení, předměty, využívat společné prostory ke skladování zboží, odpadu či jakýchkoliv jiných věcí. Níže uvedená ustanovení o povinnostech

Nájemce, jakož i o podmínkách užívání Předmětu nájmu, budou přiměřeně použity i na užívání shora uvedených společných prostor Budovy.

Část III. Účel nájmu

- 3.1 Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu výlučně k tomuto účelu: poskytování služeb knihovny, zřízení a provozování kancelářských prostor. Nájemce je povinen zdržet se po celou dobu trvání nájmu sjednaného touto smlouvou užívání Předmětu nájmu k jinému účelu, ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas Pronajímatele.
- 3.2 Nájemce se zavazuje, že k okamžiku zahájení nájmu a po celou dobu jeho trvání bude mít veškerá oprávnění, povolení, licence, koncese a všechna veřejnoprávní povolení potřebná k provádění jeho činnosti v pronajatých prostorách (včetně příslušných živností), a zavazuje se zajistit, že jeho (či další osoby v případě podnájmu) činnosti v Předmětu nájmu nedojde k ohrožení dobrého jména Pronajímatele ani porušení jakýchkoli obecně závazných právních předpisů. Nájemce odpovídá za to, že jeho užívání Předmětu nájmu bude splňovat podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- 3.3 V případě, že Nájemce poruší kteroukoli povinnost či závazek sjednaný v čl. 3.1 či 3.2 shora, je Pronajímatel oprávněn požadovat v takovém případě po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 5.1 této smlouvy (počítáno bez DPH, je-li k nájemnému připočítáváno) za každý takový případ porušení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tímto není jakkoli dotčen.

Část IV. Ujednání o podnájmu, postoupení práv ze smlouvy

- 4.1 Nájemce je povinen zdržet se poskytnutí Předmětu nájmu (či jeho části) do podnájmu třetí osobě či jakéhokoli jiného zatížení Předmětu nájmu (či Budovy), ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel souhlas s podnájmem písemně udělí, je Nájemce povinen smluvně jakož i fakticky zajistit, že podnájemce bude řádně plnit veškeré nepeněžitě povinnosti Nájemce stanovené v této smlouvě s tím, že vůči Pronajímateli bude za jakékoliv porušení takových nepeněžitých povinností ze strany podnájemce přímo odpovědný Nájemce, jako kdyby byl Nájemce v porušení takových nepeněžitých povinností podle této smlouvy sám.
- 4.2 Nájemce není oprávněn do Předmětu nájmu ani Budovy umístit (ve smyslu administrativním a registračním) své sídlo, ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas Pronajímatele; bez takového souhlasu není Nájemce oprávněn Předmět nájmu ani Budovu jakkoli uvádět (zmiňovat) či evidovat jako své sídlo.
- 4.3 Nájemce je povinen zdržet se převedení nájmu sjednaného touto smlouvou na třetí osobu, ledaže by k tomuto měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas Pronajímatele; případný převod nájmu bez takového předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za neplatný.
- 4.4 Strany výslovně sjednávají, že Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasu Pronajímatele své případné pohledávky za Pronajímatelem vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní (i) postoupit jakékoli třetí osobě, ani (ii) zastavit (tj. učinit je předmětem zástavního práva), ani (iii) jednostranně započíst proti pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem z titulu nájemného a/nebo Paušálních plateb za služby a/nebo jakékoli jiné platby Nájemce vůči Pronajímateli vyplývající z této smlouvy. Případné postoupení, zastavení či jednostranné započtení pohledávek Nájemce za Pronajímatelem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za neplatné.
- 4.5 V případě, že Nájemce poruší kteroukoli povinnost či závazek sjednaný v čl. 4.1 – 4.4 shora, je Pronajímatel oprávněn požadovat v takovém případě po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 5.1 této smlouvy (počítáno bez DPH, je-li k nájemnému připočítáváno) za každý takový případ porušení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tímto není jakkoli dotčen.

Část V.

Nájemné a další úhrady, platební podmínky

- 5.1 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za přenechání Předmětu nájmu do užívání nájemné ve výši **5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně bez DPH**; Strany výslovně vylučují zvyšování a snižování nájemného jinak než písemnou dohodou stran (jiná než písemná forma se vylučuje), není-li dále sjednáno jinak. Nájem v případě využití opce na prodloužení nájmu o max. dalších 6 měsíců je stanoven ve výši **120 000 Kč měsíčně (bez DPH)**.
- 5.2 Do částky nájemného není zahrnuta cena za plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, která zajišťuje Pronajímatel (tato plnění dále také jako „**Služby**“). Pronajímatel zajišťuje (sám či prostřednictvím třetí osoby) v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu Nájemci pouze (výlučně) Služby uvedené v následující tabulce s tím, že Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční paušální platby na tyto Pronajímatelem zajišťované Služby (dále také jako „**Paušální úhrada služeb**“) ve výši uvedené v následující tabulce:

služba	výše paušálu	spotřeba měřena samostatným (příp. podružným) měřidlem
dodávka tepla (vytápění) Předmětu nájmu	136000,-Kč/ 1rok	ne
dodávka vody a odvádění odpadních vod do/z Předmětu nájmu, WC	14000,-Kč/ 1rok	ne
Svoz odpadu	20000,-Kč/1rok	ne
Výtah a klimatizace	132500,-Kč/1rok	
Elektrická energie	120000,-Kč/1rok	
Výše paušálu na služby (bez DPH): 422500,-Kč/ 1 rok (vč. el.energie)		
Výše paušálu na služby (bez DPH)	35210,-Kč/ 1 měsíc (vč. el.energie)	

K takto sjednané výši Paušální úhrady za služby bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši dle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Ostatní (v tabulce neuvedené) služby spojené s užíváním Předmětu nájmu si Nájemce v případě své potřeby bude zajišťovat sám svým jménem a na své vlastní náklady. Nájemce se v takovém případě zavazuje řádně hradit veškeré úhrady za tyto ostatní služby přímo jejich dodavatelům dle podmínek dohodnutých Nájemcem ve smlouvách s těmito jednotlivými dodavateli.

Pronajímatel je oprávněn výši Paušální úhrady služeb jednostranně v průběhu doby trvání nájmu upravovat, a to písemným oznámením Nájemci (s uvedením řádného odůvodnění úprav výše Paušální úhrady služeb) s tím, že upravená výše Paušálních úhrad za služby může být po Nájemci požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení Nájemci. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2303 občanského zákoníku nebude při tomto nájemním vztahu použito; toto zákonné ujednání strany výslovně vylučují.

- 5.3 Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné a Paušální úhrady služeb jsou (vč. DPH, pakliže k nim je připočítávané) splatné 15. dne kalendářního měsíce, za který jsou dané měsíční nájemné a Paušální úhrada služeb, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Je-li tato smlouva uzavřena tak, že měsíční nájemné a paušální úhrada služeb za první měsíc trvání nájmu není možné uhradit dle předešlé věty (tzn. smlouva je uzavřena po 15. dni kalendářního měsíce, v němž bude zahájena doba nájmu), zavazuje se Nájemce měsíční nájemné a paušální úhradu služeb za první měsíc trvání nájmu uhradit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. Jako účetní doklady bude Pronajímatel Nájemci vystavovat platební kalendáře, a to vždy na období jednoho kalendářního roku trvání nájmu.

- 5.4 Smluvní strany se tímto dohodly, že Pronajímatel může valorizovat sjednané nájemné zohledňujíc meziroční míru inflace, a to vždy jednou za kalendářní rok s účinností k 1. lednu daného kalendářního roku. Valorizací se rozumí zvýšení dohodnutého nájemného o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem (dále také jako „ČSÚ“) po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku. Využije-li Pronajímatel práva na valorizaci nájemného, sdělí toto písemně nájemci. Pokud ČSÚ oznámí míru inflace pro předcházející kalendářní rok až po úhradě některého měsíčního nájemného v roce, v němž k uplatnění valorizační doložky dojde, je Pronajímatel oprávněn Nájemci vyúčtovat rozdíl mezi nájemným po zohlednění inflace a skutečně zaplaceným nájemným a Nájemce je povinen tento rozdíl Pronajímateli zaplatit do 1 měsíce od doručení takového vyúčtování.
- 5.5 V případě prodloužení Nájemce s úhradou nájemného či paušální úhrady na Služby bude mít Pronajímatel právo požadovat po Nájemci mimo úhrady dlužné částky a případně dalších sjednaných sankcí a zákonného příslušenství také úhradu smluvní pokuty, a to ve výši 0,05% dlužné částky za každý i započatý den prodloužení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody není tímto jakkoli dotčen.

Část VI.

Doba trvání nájmu

- 6.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od 01.03.2024 (den zahájení nájmu) do 31.5.2025.

Po skončení Doby nájmu bude mít Nájemce právo přednostního nájmu na Předmět nájmu – prodloužení nájmu v délce až 6 měsíců – za shodných podmínek (vyjma výše nájmu) uvedených v této Smlouvě platné ke dni skončení Doby nájmu, avšak pouze v případě, že Nájemce sdělí svůj úmysl prodloužit nájem Pronajímateli do 4 měsíců před skončením Doby nájmu .

- 6.2 Nájemce výslovně prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy osobně seznámil se stavem, v němž se Předmětu nájmu nachází v okamžiku uzavření této smlouvy. Smluvní strany shodně konstatují, že tento stav Předmětu nájmu odpovídá jejich dohodě a není na překážku užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu nájmu. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do užívání (tj. zpřístupní jej) v Předmětu nájmu nejpozději v den zahájení nájmu, nedohodnou-li se strany jinak; Nájemce je povinen se k předání Předmětu nájmu na uvedené místo dostavit a Předmět nájmu převzít. O předání Předmětu nájmu bude mezi stranami sepsán předávací protokol; podpisem protokolu Nájemce potvrzuje, že převzal Předmět nájmu v dohodnutém stavu a ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany. Po skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se strany písemně (jiná než písemná forma se vylučuje) jinak nebo nevyplývá-li z dalších ustanovení této smlouvy jinak.
- 6.3 Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat po sjednanou dobu nájmu a zavazuje se přizpůsobit svou provozní dobu prodejní době pronajímatele.
- 6.4 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2230 odst. 1, § 2287, § 2303, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku nebudou při tomto nájemním vztahu použita; tato zákonná ujednání strany výslovně vylučují.
- 6.5 Smluvní strany mohou ukončit nájem dohodou ke kterémukoliv dni.
- 6.6 Ukončení smlouvy na základě výpovědi
- 6.6.1 Nájemce je oprávněn nájem ukončit písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) výpovědí pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. b) a c), § 2226 odst. 2, § 2227, § 2231 a § 2232 občanského zákoníku, a to s tříměsíční výpovědní dobou (která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli), neurčuje-li zákon u některého z uvedených výpovědních důvodů výpovědní dobu kratší (příp. možnost výpovědi bez výpovědní doby) – v takovém případě se použije zákonná úprava. Strany se výslovně dohodly, že ustanovení

§ 2308 písm. a) občanského zákoníku, se v tomto nájemním vztahu neuplatní; toto zákonné ujednání strany výslovně vylučují.

6.6.2 Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) výpovědí zejm. z důvodů uvedených v zákoně (zejm. v ustanoveních §2309, §2228, §2231 §2232 občanského zákoníku), a to s tříměsíční výpovědní dobou (která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci), neurčuje-li zákon u některého z uvedených výpovědních důvodů výpovědní dobu kratší (příp. možnost výpovědi bez výpovědní doby) – v takovém případě se použije zákonná úprava. Vedle zákonných důvodů je Pronajímatel oprávněn nájem ukončit písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) výpovědí rovněž v kterémkoli z těchto případů:

- (a) Nájemce či jeho pracovník (příp. zástupce) nebo podnájemce nebo jakákoli jiná osoba pohybující se v Předmětu nájmu či Budově (nebo v její blízkosti) s vědomím Nájemce, způsobí podstatné poškození Předmětu nájmu a/nebo Budovy (či její části);
- (b) bude zrušeno, pozastaveno či jiným způsobem pozbude platnosti jakékoli provozní nebo jiné správní povolení nezbytné k tomu, aby Nájemce mohl Předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu;
- (c) Nájemce poruší kteroukoli ze svých povinností či závazků sjednaných v čl. 3.1, 4.1 – 4.4, 7.1 – 7.2 této smlouvy;
- (d) Nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, Paušálních úhrad za služby nebo kteréhokoli jiného finančního závazku Nájemce vůči Pronajímateli po dobu delší než 15 dnů;
- (e) ohledně Nájemce jako dlužníka bude zahájeno insolvenční řízení, jehož navrhovatelem bude sám Nájemce (tj. Nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh);
- (f) rozhodnutím soudu bude zjištěn úpadek Nájemce (byť nepravomocně);
- (g) Nájemce vstoupil do likvidace;

výpovědní doba v případě výpovědi Pronajímatele z těchto důvodů činí 1 měsíc a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci.

6.6.3 V případě ukončení nájmu výpovědí je Nájemce povinen hradit nájemné, Paušální úhrady za služby a jiné platby dle této Smlouvy až do dne ukončení nájmu (tj. uplynutí příp. výpovědní doby), neurčuje-li právní předpis, že má hradit tyto platby déle – v takovém případě je povinen je hradit až do skončení zákonem stanovené doby.

6.7 Ukončení smlouvy na základě odstoupení od smlouvy

6.7.1 Aniž by tím byla dotčena jiná ustanovení této smlouvy, má Pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce poruší kterýkoli ze svých závazků či povinností podle této smlouvy a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 10 dnů po doručení písemné výzvy k nápravě zaslané Nájemci Pronajímatelem. Pronajímatel má z důvodu porušení povinnosti Nájemce, která vedla k odstoupení od této smlouvy, právo na dodatečnou smluvní pokutu (tj. vedle dalších případných sankcí sjednaných v této smlouvě) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 5.1 této smlouvy (počítáno bez DPH, je-li k nájemnému připočítáváno) za každý takový případ porušení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tím nebude dotčen.

6.7.2 K odstoupení od smlouvy (ať už z jakéhokoli sjednaného či zákonného důvodu) dojde na základě písemného (jiná než písemná forma se vylučuje) oznámení o odstoupení doručeného druhé smluvní straně.

- 6.8 Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z nichž smluvní strany při uzavření této smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Obě smluvní strany tímto prohlašují, že na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze smluvních stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé smluvní straně ani soudně obnovení jednání o této nájemní smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající zvláště hrubý nepoměr v právech a povinnostech smluvních stran. Ujednání § 1766 občanského zákoníku nebude tedy při tomto nájemním vztahu použito; toto zákonné ujednání strany výslovně vylučují.
- 6.9 Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit, opustit a předat (vrátit) Pronajímateli (ve stavu dle této smlouvy – ujednání čl. 7.3 této smlouvy není jakkoli dotčeno) nejpozději v den skončení nájmu (vč. vrácení veškerých předaných klíčů), neurčí-li Pronajímatel písemně (jiná než písemná forma se vylučuje) okamžik předání pozdější (viz čl. 7.3 smlouvy) – v takovém případě případné prodlení Nájemce začíná ode dne následujícího po takto Pronajímatelem určeném pozdějším okamžiku. Pro případ prodlení Nájemce se splněním povinnosti dle předchozí věty sjednávají smluvní strany smluvní pokutu, jejíž úhradu je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci, a to ve výši jedné desetiny (1/10) měsíčního nájemného sjednaného v čl. 5.1 této smlouvy (počítáno bez DPH, je-li k nájemnému připočítáváno) za každý i započatý den prodlení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody a na případné úhrady od Nájemce dle zákona není tímto jakkoli dotčen. Pronajímatel je vedle toho oprávněn na náklady a nebezpečí Nájemce Předmět nájmu otevřít a tento vyklidit (k čemuž Nájemce podpisem této smlouvy uděluje Pronajímateli výslovný souhlas) a vyklizené věci uložit u Pronajímatele nebo třetí osoby, to vše na náklady Nájemce s tím, že k těmto nákladům je oprávněn Nájemci účtovat přírážku ve výši 10%. V případě ukončení této smlouvy odstoupením zůstává ustanovení tohoto článku v plné platnosti a účinnosti.

Část VII. Úpravy Předmětu nájmu

- 7.1 Nájemce je povinen zdržet se provádění jakýchkoli stavebních a jiných úprav Předmětu nájmu (dále jako „**Úpravy**“), ledaže by k tomuto měl (i) předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas Pronajímatele, a současně (ii) předchozí písemné (jiná než písemná forma se vylučuje) schválení Nájemcem na jeho náklady zajištěné projektové dokumentace daných Úprav Pronajímatelem (nedohodnou-li se strany tak, že vzhledem k povaze daných Úprav není projektová dokumentace potřebná), a současně (iii) předchozí zajištění (Nájemcem na jeho náklady) právními předpisy pro dané Úpravy vyžadovaného stavebního povolení či ohlášení a jakéhokoli jiného veřejnoprávního rozhodnutí a úkonů vůči orgánům veřejné moci a souhlasů orgánů veřejné moci a dotčených orgánů a institucí (u rozhodnutí vč. nabytí právní moci), vše v souladu s Pronajímatelem schválenou projektovou dokumentací (viz shora). V případě splnění těchto podmínek bude Nájemce oprávněn Úpravy provést (při dodržení podmínek sjednaných v této smlouvě – zejm. čl. 7.2 níže), a to zcela na své náklady, nedohodnou-li se strany písemně (jiná než písemná forma se vylučuje) jinak. Nezaváže-li se k tomu Pronajímatel výslovně písemně (jiná než písemná forma se vylučuje), nebude se ani částečně podílet na jakýchkoli nákladech Úprav. Nájemce je povinen v rámci provedení Úprav vždy zajistit na své náklady nejpozději do 30 dnů po dokončení daných Úprav veškeré právními předpisy vyžadované formalities nezbytné pro užívání daných Úprav (kolaudace).
- 7.2 Pakliže Nájemce splní podmínky pro možnost provedení Úprav sjednané v čl. 7.1 shora, je Nájemce povinen zajistit, aby Úpravy byly prováděny pouze jím sjednanou stavební společností (či OSVČ) oprávněnými k této činnosti příslušnými právními předpisy, a aby tato stavební společnost (OSVČ) byla řádně pojištěna na odpovědnost za škody na životě, zdraví a majetku, jež mohou vzniknout při provádění činností nebo v souvislosti s prováděním činností souvisejících s realizací Úprav, přičemž výše pojistné částky nesmí být nižší než pojištění Nájemce uvedené v čl. 9.1 bod 2) této smlouvy (povinnosti a závazky Nájemce sjednané v čl. 9.1 nejsou tímto jakkoli dotčeny). Dále pak se Nájemce zavazuje zajistit, aby veškeré Úpravy byly provedeny v souladu s (kumulativně): (i) Pronajímatelem schválenou projektovou dokumentací Úprav zajištěnou Nájemcem, (ii) stavebním povolením k daným Úpravám (je-li dle právních předpisů vyžadováno), (iii) předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a protipožárními předpisy; (iv) obecně závaznými právními předpisy České republiky a příslušnými technickými normami platnými na území České republiky, (v) současnými stavebními postupy, a (vi) touto smlouvou (vč. ujednání čl. 8.1 písm. g) smlouvy). Nesplní-li Nájemce svůj závazek dle předešlé věty, je oprávněn tak učinit Pronajímatel

sám či prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady Nájemce s tím, že k těmto nákladům je oprávněn Nájemci účtovat přírážku ve výši 10%. Nájemce odpovídá za veškerou škodu a uhradí jakoukoli škodu způsobenou prováděním Úprav bez ohledu na to, zda byla tato škoda způsobena Nájemcem, jeho dodavatelem nebo třetí osobou pohybující se v Předmětu nájmu či Budově (nebo její blízkosti) se souhlasem Nájemce či s jeho vědomím. V případě, že Nájemce provede (po splnění podmínek uvedených v čl. 7.1 shora) Úpravy, které mají charakter technického zhodnocení, uděluje Pronajímatel Nájemci pro ten případ souhlas s tím, aby Nájemce náklady technického zhodnocení po dobu trvání nájmu odepisoval v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů, s tím, že o hodnotu tohoto technického zhodnocení nezvýší Pronajímatel svůj majetek.

7.3 Při skončení nájmu bude Nájemce nejpozději do posledního dne doby nájmu (případně v dodatečně lhůtě poskytnuté Pronajímatelem – poskytnutí takové dodatečné lhůty je výlučně na uvážení Pronajímatele) povinen na vlastní náklady odstranit veškeré Úpravy a Předmět nájmu a společné prostory Budovy uvést do původního stavu (před provedením Úprav), nevyužije-li Pronajímatel některého ze svých práv uvedených v následující větě. Pronajímatel má právo písemně vyzvat Nájemce, aby v souvislosti s ukončením nájmu uvedl ve lhůtě sjednané v předešlé větě Předmět nájmu a společné prostory Budovy do (i) stavu po realizaci Úprav (tj. Úpravy budou ponechány, včetně veškerého zhodnocení), případně (ii) do jinak Pronajímatelem podrobněji určeného stavu (tj. s ponecháním pouze části Úprav), a Nájemce má povinnost uvést Předmět nájmu a společné prostory Budovy na své náklady do stavu dle tohoto určení (výzvy) Pronajímatele. Pokud Pronajímatel využije některého ze svých výše uvedených práv, nebude povinen hradit Nájemci za případně ponechané Úpravy (či jejich část) jakoukoli kompenzaci či úhradu či jiné vyrovnání (a to ani v případě, že ponechané Úpravy či jejich část budou představovat technické či jiné zhodnocení). V případě, že Nájemce nesplní řádně svoji povinnost odstranit ve shora uvedené lhůtě Úpravy (či jejich části – dle případné výzvy Pronajímatele), bude Pronajímatel (vedle případných sankcí sjednaných touto smlouvou) oprávněn toto provést sám či prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady Nájemce s tím, že k těmto nákladům je oprávněn Nájemci účtovat přírážku ve výši 10%. V případě ukončení této smlouvy odstoupením zůstává ustanovení tohoto článku v plné platnosti a účinnosti.

7.4 Nájemce je oprávněn na své náklady zařídit interiér Předmětu nájmu tak, aby vyhovoval jeho potřebám v souladu s účelem nájmu, to vše při respektování čl. 7.1 – 7.3 této smlouvy.

7.5 V případě, že Nájemce poruší kteroukoli povinnost či závazek sjednaný v čl. 7.1 – 7.3 shora, je Pronajímatel oprávněn požadovat v takovém případě po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 5.1 této smlouvy (počítáno bez DPH, je-li k nájemnému připočítáváno) za každý takový případ porušení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tímto není jakkoli dotčen.

Část VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

8.1 Nájemce je povinen zejména:

- a) užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou a příslušnými právními předpisy, v souladu s péčí řádného hospodáře (zejm. tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení), a to výlučně ke sjednanému účelu;
- b) udržovat Předmět nájmu v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky Budovy; Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu postupovat tak, aby dobrá pověst Pronajímatele nebyla jakkoli narušena;
- c) nepoškozovat Předmět nájmu ani Budovu; veškeré závady a poškození Předmětu nájmu a Budovy, které způsobil sám nebo jeho pracovníci nebo ti, kdo se s jeho vědomím pohybují v Budově či její blízkosti, je Nájemce povinen nahlásit Pronajímateli, který rozhodne o tom, zda-li takové závady či poškození odstraní Pronajímatel (sám či prostřednictvím třetí osoby) na náklady Nájemce nebo zda tyto odstraní Nájemce na své náklady (rozhodne-li Pronajímatel tak, že tyto odstraní Nájemce a tento

tak neučiní, je oprávněn toto učinit Pronajímatel sám či prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady Nájemce); právo Pronajímatele na náhradu případné škody tímto není jakkoli dotčeno; kontaktní osobou pro nahlášení závady, nebo způsobené škody je pan Josef Bant, tel.608 813 861

- d) provádět na vlastní náklady úklid a běžnou údržbu Předmětu nájmu a drobné opravy související s jeho užíváním, jakož i pravidelný úklid části společných prostor Budovy (konkrétně přístupových chodeb a schodiště do Předmětu nájmu; potřebu jiných oprav hlásit neprodleně Pronajímateli a poskytnout mu nezbytnou součinnost k jejich provedení; strany (nad rámec příp. právních předpisů) výslovně sjednávají, že o drobnou opravu a běžnou údržbu jde vždy tehdy, jestliže náklad na takovou údržbu či opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč na jednotlivý případ (provádí-li se několik oprav či několik činností údržby, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, není rozhodující součet nákladů, nýbrž náklad na jednu opravu či jednotlivou činnost údržby);
- e) umožnit Pronajímateli nebo jeho zástupci na jeho vyžádání vstup do Předmětu nájmu, aby Pronajímatel mohl stav Předmětu nájmu průběžně kontrolovat, odečítat ukazatele měřících zařízení, opravovat Předmět nájmu; tuto návštěvu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně nebo telefonicky nebo jiným vhodným způsobem s přiměřeným předstihem;
- f) umožnit Pronajímateli nebo jeho zástupci okamžitý přístup do Předmětu nájmu v případě nezbytné potřeby (havárie, živelné nebezpečí, nebezpečí vzniku škody, apod.) a v průběhu provádění jakýchkoli Prací Nájemce; v takových případech (stejně jako v případě, že Nájemce neumožnil Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu dle písm. e) shora) je Pronajímatel oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit i bez přítomnosti osoby pověřené Nájemcem;
- g) zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově, zejm. se při užívání Předmětu nájmu chovat tak, aby nerušil případné ostatní uživatele Budovy nadměrným hlukem či zápachem či jinými imisemi; Nájemce je povinen zajistit, aby tato povinnost byla plněna rovněž osobami (včetně nezletilých), které se s jeho souhlasem či vědomím zdržují v Budově či její blízkosti; jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v Budově je nepřijatelné;
- h) ví-li Nájemce předem o své nepřítomnosti v Předmětu nájmu, která má být delší než 15 dnů, i o tom, že bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Pronajímateli; současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li Nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou Pronajímatel;
- i) chovat nebo držet v Předmětu nájmu jakékoli zvíře je Nájemce oprávněn jen s předchozím písemným (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasem Pronajímatele; strany výslovně sjednávají, že bez takového souhlasu Pronajímatele je chov i držení zvířete zakázáno. Bude-li chov či držení zvířete Pronajímatelem povoleno, je Nájemce povinen zajistit, aby zvíře nenarušovalo pokojné a bezpečné užívání ostatních částí Budovy případnými ostatními uživateli (je tak povinen rovněž zajistit, aby případní ostatní uživatelé Budovy nebyli obtěžováni zápachem a jinými imisemi způsobenými zvířetem či v souvislosti s jeho chovem či držením). Jakékoli znečištění, imise a škody na Předmětu nájmu a Budově způsobené chovanými zvířaty nebo v souvislosti s jejich chovem či držením je Nájemce povinen neprodleně na své náklady odstranit; neučiní-li tak, je oprávněn toto zajistit Pronajímatel na náklady Nájemce. Chová-li Nájemce v Předmětu nájmu exotické zvíře (s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele – viz shora), které by mohlo ohrozit život nebo zdraví osob, je povinen zajistit bezpečnost ostatních osob;
- j) plnit povinnosti, které původcům odpadů ukládá zákon o odpadech, včetně příslušných prováděcích předpisů, při nakládání s odpady a jejich likvidaci, a to samostatně a na vlastní náklady (vč. komunálního odpadu) až do předání odpadů osobě oprávněné k jejich likvidaci; Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu ani Budově skladovat nebezpečné odpady ani s nimi manipulovat;
- k) dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy (zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany práce) a dále dodržovat veškeré případné normy vydané Pronajímatelem (provozní řád, bezpečnostní řád, apod.), se kterými bude seznámen (např. formou doručení písemného vyhotovení

takových řádů, či jejich umístěním do prostor Budovy přístupných Nájemci); porušení pravidel uvedených v normách vydaných Pronajímatelem ze strany Nájemce se považuje za porušení této smlouvy; Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn jím vydané normy jednostranně měnit. Nájemce prohlašuje, že u těch částí Předmětu nájmu a společných prostor Budovy, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami (např. výtahy, eskalátory apod.), byl s těmito pravidly, návody a technickými normami Pronajímatelem před uzavřením této smlouvy seznámen (Pronajímatel není povinen seznamovat Nájemce s pravidly obecně známými a s obecně závaznými právními předpisy).

- 1) zachovávat mlčenlivost o veškerých informacích, které se týkají vnitřního členění budovy čp.364, jejího zabezpečení a subjektech, které tuto budovu užívají.

8.2 Předáním Předmětu nájmu do užívání Nájemce potvrzuje, že mu byl předán Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany. Nájemce je povinen odpovídající stav udržovat po celou dobu nájmu a odpovídá Pronajímatelem za veškeré škody, které mu vzniknou nedodržením výše uvedených právních předpisů. Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, které pro něho vyplývají z příslušných obecně závazných právních předpisů. Vedle povinností vyplývajících z obecně závazných předpisů je Nájemce povinen na úseku požární ochrany řádně plnit následující povinnosti:

- 1) nesmí bez předchozího písemného (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv práce a činnosti, které by mohly vést ke vzniku požáru a které by zvyšovaly požární zatížení Předmětu nájmu či Budovy (např. svařování, zakládání otevřeného ohně apod.),
- 2) je povinen pravidelně na své náklady zabezpečovat revize a kontroly vlastních elektrických zařízení a spotřebičů užívaných v Předmětu nájmu a Budově, a předávat kopii revizní zprávy neprodleně po jejím vyhotovení Pronajímatelem,
- 3) používat v Předmětu nájmu a Budově pouze takové el. spotřebiče, které splňují veškeré normy bezpečnosti jejich použití stanovené právními předpisy a příslušnými ČSN,
- 4) umožnit Pronajímatelem a/nebo jím určenému zástupci vstup do Předmětu nájmu za účelem preventivní požární kontroly, poskytnout mu na jeho vyžádání potřebné doklady a informace a plnit povinnosti vyplývající z provedení požárních kontrol Pronajímatelem.

8.3 Pronajímatel je povinen zejména:

- a) přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu (viz čl. 6.2 této Smlouvy);
- b) udržovat Předmět nájmu (vyjma úklidu, běžné údržby, provádění drobných oprav a dalších činností, k nimž je dle zákona či této smlouvy povinen Nájemce);
- c) umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu.

8.4 Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoliv a veškeré potřebné údržby, opravy a úpravy Předmětu nájmu za účelem odstranění nedostatků, závad, za účelem technického vylepšení či modernizace, či na základě pokynu či rozhodnutí správních či samosprávných orgánů, včetně havarijních oprav. S výjimkou havarijních oprav bude Pronajímatel informovat Nájemce v přiměřeném předstihu o zamýšlených úpravách či opravách o jejich předpokládaném rozsahu, době provádění a případných omezeních vyplývajících z toho pro provoz Nájemce. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímatelem veškerou potřebnou součinnost k provádění výše uvedených prací a jejich provádění strpět.

8.5 Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci vzniknou při jeho činnosti v Předmětu nájmu (či Budově) nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro Pronajímatele z této smlouvy či z právních předpisů, jejichž aplikace nebyla touto smlouvou vyloučena. Nájemce považuje za spravedlivé, aby Pronajímatel nebyl jakkoliv odpovědný

za podobu (úroveň) jeho činnosti prováděné v Předmětu nájmu, za zabezpečení a dodržování jakýchkoliv podmínek pro tuto činnost, kromě těch, ke kterým se výslovně zavázal v této smlouvě. V tomto smyslu je Nájemce odpovědný za plnění pokynů v oblasti požární technické ochrany ze strany Pronajímatele. Nájemce plně odpovídá za veškeré škody, které při užívání Předmětu nájmu způsobil on nebo kterýkoli z jeho zaměstnanců či smluvních partnerů či osob pohybujících se s jeho vědomím v Budově (nebo v její blízkosti) na majetku či zdraví Pronajímatele, třetích osob a/nebo na životním prostředí.

- 8.6 Nájemce je povinen zdržet se umístění jakýchkoli reklamních zařízení, označení, cedulí, letáků na/v Předmětu nájmu a na majetku Pronajímatele, ledaže by k tomu měl předchozí písemný (jiná než písemná forma se vylučuje) souhlas Pronajímatele; strany se výslovně dohodly, že se ustanovení poslední věty § 2305 občanského zákoníku v tomto nájemním vztahu neuplatní (toto zákonné ujednání strany výslovně vylučují). Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen na své náklady veškerá reklamní zařízení, označení, cedule a letáky odstranit a uvést místo jejich umístění do původního stavu. Pokud tak neučiní, je oprávněn tak učinit Pronajímatel sám či prostřednictvím třetí osoby, a to na náklady Nájemce s tím, že k těmto nákladům je oprávněn Nájemci účtovat přírážku ve výši 10%.

Část IX. Pojištění

- 9.1 Nájemce je povinen nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy sjednat u renomované pojišťovny své vlastní pojištění, jež bude krýt:

- 1) veškeré zařízení, nábytek a zboží, jež bude v Předmětu nájmu umístěno Nájemcem, a to proti veškerým rizikům fyzické ztráty či škody, zejména proti následujícím rizikům: přírodním živlům a katastrofám, výbuchům, vandalismu, krádeži, selhání protipožárního zařízení, škodám způsobeným vodou a další rizika, která se obvykle pojišťují a jejichž pojištění může Pronajímatel důvodně požadovat; a zároveň
- 2) pojištění odpovědnosti na všechny druhy škod (na životě, zdraví a majetku nebo jiných právech) způsobené Nájemcem třetím osobám a/nebo Pronajímateli,

a takové pojištění udržovat ode dne jeho sjednání do okamžiku skončení trvání nájmu. Pojistná částka u pojištění uvedeného v bodě 1) musí činit nejméně 250 000,- Kč, u pojištění uvedeného v bodě 2) shora nejméně 500 000,- Kč. Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli písemné potvrzení o sjednání shora uvedeného pojištění nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě prodlení se splněním kteréhokoli ze závazků či povinností sjednaných shora v tomto článku vznikne Pronajímateli (vedle případných sankcí sjednaných v jiných ustanoveních této smlouvy) rovněž právo od této smlouvy odstoupit; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tímto není jakkoli dotčen.

- 9.2 Nájemce je povinen každoročně nejpozději do 31. ledna daného roku předložit Pronajímateli písemné potvrzení pojišťovny o tom, že uzavřené pojistné smlouvy (splňující v čl. 9.1 shora uvedené parametry) jsou platné na daný rok, a doložit, že uhradil pojistné dle těchto pojistných smluv na daný rok. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli na jeho výzvu potvrzení pojišťovny o trvání shora sjednaného pojištění a doklady o uhrazení pojistného, a to vždy nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele k předložení uvedených dokladů Nájemci; Pronajímatel je oprávněn vyzvat Nájemce k předložení uvedených dokladů kdykoli ode dne uzavření této smlouvy, a to i opakovaně. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli ukončení trvání shora sjednaného pojištění, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od ukončení trvání pojištění. V případě prodlení Nájemce se splněním kterékoli z povinností či závazků sjednaných v tomto článku má Pronajímatel stejná práva jako jsou sjednána v poslední větě čl. 9.1 této smlouvy.

- 9.3 V případě nesplnění kterékoli z povinností či závazků Nájemce sjednaných v čl. 9.1 – 9.2 této smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. 5.1 této smlouvy (počítáno bez DPH, je-li k nájemnému připočítáváno) za každý takový případ porušení; nárok Pronajímatele na náhradu případné škody tím nebude dotčen.

Část X.

Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Právní vztahy týkající se předmětného nájemního vztahu touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Veškeré případné spory vyplývající z této smlouvy, včetně sporů ze vztahů se smlouvou souvisejících, jakož i otázky platnosti či neplatnosti smlouvy, které se nepodaří odstranit jednáním mezi stranami, budou rozhodovány českými soudy podle českého hmotného i procesního práva.
- 10.2 Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této smlouvy je ustanovením neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, nebo stane-li se takovým v budoucnu, nebude mít tato neplatnost, neúčinnost nebo nevynutitelnost vliv na ostatní ustanovení této smlouvy, pokud z jejího obsahu nevyplývá, že tato ustanovení nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné ustanovení smlouvy novým ustanovením, které bude nejbližší účelu ustanovení původnímu.
- 10.3 Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
- Příloha č. 1 – situační plán I. a II. nadzemního podlaží Budovy s vyznačením umístění Předmětu nájmu
- 10.4 Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat výlučně písemnou (jiná než písemná forma se vylučuje) dohodou smluvních stran formou dodatku této smlouvy podepsaného oběma smluvními stranami.
- 10.5 Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Smluvní strany považují tuto smlouvu za ujednání v souladu s dobrými mravy a shodně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 10.6 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po 1 z nich.

Smluvní strany na důkaz shody na všech ujednáních této smlouvy připojují své podpisy.

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

V _____ dne _____

V _____ dne _____
