SMLOUVA o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Oblastní galerie Liberec, příspěvková organizace**

zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu Pr, vložce číslo 526,   
F 8376/2004 – F 20670/2004,

se sídlem Masarykova 723/147, 460 01 Liberec

IČO: 00083267

DIČ: CZ00083267 (organizace není plátcem DPH)

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. (KOMBCZPPXXX)

Číslo účtu: 3338461/0100

Zastoupená: doc. PhDr. Filipem Suchomelem, Ph.D., ředitelem příspěvkové organizace

(dále jako „Pronajímatel“)

a

**NordKafé s.r.o.**

zapsanáv Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod zn. C 52050

se sídlem 1.máje 868/11

IČO: 21446300

DIČ: CZ21446300

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. (KOMBCZPPXXX)

Číslo účtu: 131-2484510267/0100

Zastoupená: Martinem Kozlem, jednatel a Klárou Schläferovou, jednatel

(dále jako „Nájemce“)

uzavřeli na základě § 2201 a násl. a dále § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

###### Článek I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s budovou č. p. 723/14 umístěnou na pozemcích parc. č. 2514/1, 2514/2, 2515/1, 2515/13, LV 14201, v katastrálním území města Liberec, která je majetkem Libereckého kraje (dále jen „Objekt“). Objekt je zapsanou kulturní památkou a nachází se v památkové zóně.

###### Článek II. Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání v Oblastní galerii Liberec o celkové ploše 158,69 m², nacházející se v prvním nadzemním (dále jen „1 NP“)   
   a v prvním podzemním podlaží (dále jen „1 PP“) Objektu dle Přílohy 1 a prostor 78,74 m² venkovní terasy (dále jen „Předmět nájmu“):
   1. Kavárna (místnosti č. 1.22 a 1.23) – výměra 105,9 m²;
   2. Sklady a zázemí (místnosti č. 01.27, 01.28a, 1.24 a 1.26) – výměra 52,79 m²;
   3. Terasa přiléhající k pronajímaným prostorám před Objektem – výměra 78,74 m².

Součástí Předmětu nájmu je rovněž vnitřní vybavení prostor dle Přílohy 2.

1. Nájem je sjednán k účelu podnikání Nájemce v oblasti jeho předmětu podnikání, tj. provozování řemeslné živnosti „hostinská činnost“ ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon (dále jen „provoz kavárny“), a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě.

###### Článek III. Předání a převzetí

1. Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele a Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu dne 1.6.2024**.** Tento den je dnem zahájení nájmu.
2. O předání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude uvedeno vybavení Předmětu nájmu, jeho aktuální stav, případné vady Předmětu nájmu, spotřeba na podružném elektroměru a podružném vodoměru a jiné skutečnosti o stavu Předmětu nájmu. Součástí tohoto předání bude písemné znění všech interních předpisů platících v objektu (příloha č. 4) a rovněž kopie předložených pojistných smluv ze strany nájemce (příloha č. 5).
3. Součástí protokolu bude kopie pojistné smlouvy Nájemce, uzavřená dle článku IX. této Smlouvy.
4. Prodlení s předáním nebo převzetím Předmětu nájmu, které bude trvat déle než 14 dnů, se považuje za podstatné porušení smlouvy.

###### Článek IV. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen s dostatečným předstihem informovat Nájemce o změnách své otevírací doby. Nájemce je povinen strpět případné omezení užívání Předmětu nájmu v případě, že mu Pronajímatel sdělí tuto skutečnost s dostatečným předstihem. Za dostatečnou lhůtu na projednání změn se považuje alespoň 48 hodin před realizací změny, v případě havarijních důvodů např. v případě přerušení dodávek energií a vody, neprodleně.
2. Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout Nájemci k užívání prostory WC v I. NP budovy o výměře 35,19 m² (místnosti č. 1.27, 1.28 a 1.29). Tento prostor bude ve společném užívání Nájemce   
   a Pronajímatele. V souvislosti s touto skutečností se smluvní strany dohodly:
   1. Pronajímatel zajišťuje úklid těchto prostor každý den v ranních hodinách v době před zahájením provozu kavárny a současně hradí náklady za energie spojené s provozem WC vyjma nákladů na hygienické prostředky, které nese Nájemce.
   2. Nájemce se zavazuje provádět denní průběžnou kontrolu a v případě potřeby i úklid WC po provozní dobu kavárny, a to minimálně 1x za 2 hodiny a zavazuje se hradit náklady na veškeré hygienické prostředky, nutné pro zajištění provozu WC, zejména pak toaletní papír, mýdlo, papírové utěrky a všechny potřeby pro desinfekci a úklid. Nájemce provádí denní průběžný úklid WC po provozní dobu kavárny tak, aby byly prostory WC uklizené   
      s ukončením denní provozní doby.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět pravidelnou i namátkovou kontrolu Předmětu nájmu   
   a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost Nájemce. O kontrole bude Nájemce vždy informován předem emailem zmocněnou osobou pronajímatele spolu s oznámením důvodu prohlídky.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu následující služby: ústřední dálkové vytápění, dodávky teplé a studené vody, elektrické energie, úklid   
   a osvětlení společných prostor v Objektu, používání výtahu, odvádění odpadních vod, deratizace, ostraha Objektu.
5. Pronajímatel přeúčtuje spotřebovanou elektrickou energii a za vodné a stočné na základě údajů získaných z podružného elektroměru a podružného vodoměru.
6. Pronajímatel vystaví fakturu za spotřebovanou elektrickou energii a za vodné a stočné nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce.
7. Pronajímatel zajistí bez zbytečného odkladu opravu vad a škod na Předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, pokud tato vada nebo škoda nebyla způsobena nevhodným jednáním nebo zacházením Nájemce.
8. Pronajímatel umožní Nájemci vstup do Předmětu nájmu denně v době od 6 do 22 hodin.
9. Pronajímatel se zavazuje, že nebude vstupovat do místností vymezených ve článku II. odst. 1 písm. a) a b) bez souhlasu Nájemce, s výjimkou mimořádných případů jako je požár, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo v jiné situaci, kdy bude vstup nutný k odvrácení hrozící škody na majetku Nájemce, Pronajímatele nebo třetích osob, stejně tak jako škod na zdraví.
10. Pronajímatel se zavazuje, že umožní Nájemci vjezd zásobovacích vozidel na dobu nezbytně nutnou do dvora Objektu, a to v době, kdy je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu.
11. Pronajímatel má právo požadovat od Nájemce přiměřenou slevu poskytovaných služeb   
    a sortimentu na vlastních akcích oproti ceníkovým cenám Nájemce v úrovni 10 %, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

###### Článek V. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat v souladu s jejich stavebním určením a kolaudačním rozhodnutím výhradně pro zajištění služby provozu kavárny s cílem podpory návštěvnosti Objektu, a to vše v souladu s právním režimem kulturní památky a Zřizovací listinou Oblastní galerie Liberec. Zavazuje se o něj řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.
2. Nájemce zajistí provoz kavárny v otevírací době, která bude shodná s otevírací dobou galerie (tj. od úterý do neděle od 10 do 18 hodin, ve čtvrtek do 20 hodin). Mimo otevírací dobu galerie bude provoz kavárny povolen pouze na základě písemného souhlasu ředitele Pronajímatele.
3. Nájemce smí přerušit provoz kavárny pouze ze závažných a objektivních důvodů, jako jsou zejména rozsáhlé poruchy technického zázemí kavárny. Nájemce oznámí Pronajímateli přerušení provozu kavárny s dostatečným předstihem. Za dostatečnou lhůtu na projednání změn se považuje alespoň 48 hodin před realizací změny, v případě havarijních důvodů neprodleně.
4. Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do dalšího podnájmu nebo bezplatného užívání jiné osobě.
5. Nájemce nezřídí v místě Předmětu nájmu své trvalé bydliště ani sídlo firmy.
6. Nájemce nesmí v Předmětu nájmu vyvíjet činnost, která by byla v rozporu se zájmy Pronajímatele a mohla by poškodit jeho dobré jméno. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách instalovat hrací automaty, biliár a podobné vybavení heren.
7. Nájemce nebude samostatně vyvíjet takovou činnost, kterou by veřejnost mohla vnímat jako činnost Pronajímatele (výstavy, kulturní akce apod.).
8. Nájemce bude Předmět nájmu provozovat jako nekuřácký, s výjimkou letní terasy před Objektem.
9. Nájemce poskytne Pronajímateli prostor kavárny pro vernisáže či jiné kulturní akce pořádané Pronajímatelem. V případě vernisáží, přednášek, koncertů a jiných akcí pořádaných nebo spolupořádaných Pronajímatelem, zajistí Nájemce otvírací dobu kavárny minimálně do 21 hodin.
10. Nájemce se zdrží takového chování, které by vedlo k poškození Předmětu nájmu, nebo které by mělo za následek ztrátu záručních podmínek poskytnutých Pronajímateli výrobci nebo dodavateli vybavení a zařízení.
11. Nájemce je povinen zajistit v Předmětu pronájmu úklid na vlastní náklad a dodržet při úklidu podmínky pro úklid podlahových ploch stanovených výrobcem. Pokyny pro údržbu podlahových ploch PanDomo.
12. Nájemce je povinen na vlastní náklad udržovat pořádek na pronajímané terase a schodišti k terase. Jedná se především o úklid spadaného listí, větví a v zimním období rovněž úklid sněhu. V zimním období Nájemce provede taková opatření, aby plocha terasy a schodiště neohrozily bezpečnost návštěvníků, tj. odstraní led, zmrazky a zajistí vhodný posyp v dostatečném množství. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které mu porušením této povinnosti vzniknou. Plochy úklidu   
    a zimní údržby jsou specifikovány v Příloze 3 této smlouvy.
13. Nájemce zajistí na vlastní náklad mytí oken v místnostech č. 1.22 – 1.24.
14. Nájemce je povinen hradit náklady na spotřebu elektrické energie a vodné a stočné. Výše úhrady za spotřebu bude vypočtena na základě údajů získaných z podružného elektroměru a podružného vodoměru.
15. Nájemce se zavazuje hradit opravy a náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000 Kč (maximálně však do 50.000 Kč ročně). Za drobné opravy a údržbu se považují zejména opravy mísících baterií, výměny sifonů, vodovodních výtoků, výlevek dřezů, splachovačů, myčky, kráječe, lednic a podobných zařízení.
16. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli škody a závady na svěřeném Předmětu nájmu, potřeby oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.
17. Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební úpravy, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele vymalovat stěny v Předmětu nájmu, instalovat doplňky a vybavení, a ani nemůže po Pronajímateli požadovat úhradu nákladů s tím případně spojených.
18. Nájemce je povinen předložit vždy k 31. 12. zprávu o stavu svěřeného zařízení a vybavení a dále zprávy o revizi, případně doklady o opravách svěřeného zařízení a vybavení, v obou případech za uplynulý kalendářní rok.
19. Klíče potřebné ke vstupu do Předmětu nájmu si Nájemce denně vyzvedne a odevzdá dle klíčového režimu Objektu. Není přípustné, aby klíče od Předmětu nájmu opustily Objekt.
20. Nájemce Pronajímateli oznámí identifikační údaje svých zaměstnanců, kteří jsou oprávněni pobývat v Předmětu nájmu. Před příchodem prvního zaměstnance Nájemce nebo jím zmocněná osoba nahlásí příchod a po odchodu posledního zaměstnance odchod a uzavření provozovny ostraze Objektu.
21. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy.
22. Nájemce je povinen se řídit v Objektu i Předmětu nájmu příslušnými předpisy o bezpečnosti   
    a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a ochraně životního prostředí stanovenými Pronajímatelem ke konkrétní aplikaci obecně závazných právních předpisů, a dále veškerými předpisy platícími v Objektu.
23. Nájemce se zavazuje neobtěžovat ostatní oprávněné uživatele Objektu nebo jeho části. Nájemce je povinen strpět nerušené a úplné užívání ostatních prostor v Objektu jejich oprávněným uživatelem.
24. Nájemce může na Objektu umístit označení restaurace, reklamní a jiné zařízení pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. Toto musí být po ukončení nájmu z Objektu odstraněno, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Označení musí odpovídat charakteru budovy a činnosti Nájemce. Nájemce jeho podobu a umístění musí projednat s orgánem státní památkové péče a s Pronajímatelem.
25. Odvoz odpadů zajišťuje a náklady s tím spojené hradí Nájemce. Skladování odpadů mimo provozovnu a určené nádoby je nepřípustné.
26. Nájemce umožní provádění kontrol, revizí, zkoušek, prohlídek apod. veškerých zařízení umístěných v pronajatých prostorách Pronajímatelem či odbornými pracovníky Pronajímatele. V případě zjištěných závad a nedostatků způsobených Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo vlivem provozované činnosti, se Nájemce zavazuje učinit opatření stanovená kontrolním orgánem nebo Pronajímatelem v daných termínech.
27. Revize elektrických zařízení, která jsou majetkem Pronajímatele, zajišťuje Pronajímatel. Revize elektrických zařízení, která jsou majetkem Nájemce, zajišťuje Nájemce. Revize a kontroly hasicích prostředků, instalovaných v počtu odpovídajícím požárnímu nebezpečí předpokládané činnosti, zajišťuje Pronajímatel.
28. Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu poskytovat slevu 10 % na celý sortiment a 20 % na kávu a čaj pro zaměstnance Oblastní galerie Liberec.

###### Článek VI. Nájemné a platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu měsíčně nájemné ve výši 17.000 Kč (slovy Sedmnáct tisíc korun českých), tzn. 204.000 Kč ročně (slovy Dvě stě čtyři tisíc korun českých).
2. Den zdanitelného plnění je stanoven vždy na 5. den kalendářního měsíce.
3. Nájemné je splatné měsíčně, avšak na rozdíl od § 2218 občanského zákoníku nejpozději do 1. dne příslušného měsíce (tedy odlišně od ustavení 2218 občanského zákoníku), a to bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.
5. V případě, že Nájemce nemůže Předmět nájmu po dobu předem určenou Pronajímatelem dočasně užívat, je povinen hradit nájemné v poměrné výši odpovídající skutečnému rozsahu užívání.
6. V případě prodlení Nájemce s placením nájemného či úhrady za služby se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý, byť započatý den prodlení.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného každoročně písemným dodatkem v závislosti na míře inflace, dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného stanovuje, takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na následujících 12 měsíců.
8. Pronajímatel je novou výši nájemného povinen oznámit nájemci do 30. června příslušného kalendářního roku. Nebude-li nájemce písemně do tohoto data o změně vyrozuměn, má se za to, že se výše nájemného na následující období nemění.

###### Článek VII. Nájemní kauce

1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy Nájemní kauci ve výši 34.000 Kč (slovy Třicet čtyři tisíc korun českých), tj. ve výši dvou měsíčních nájmů za Předmět nájmu.
2. Nájemní kauce není úročena. Pro účely této Smlouvy je Nájemní kauce považována za „jistotu“ ve smyslu ustanovení § 2012 a násl. občanského zákoníku. Pronajímatel není oprávněn jakkoliv   
   s Nájemní kaucí nakládat, nestanoví-li tato Smlouva jinak.
3. Nájemní kaucí se zajišťuje náležité plnění závazků a povinností vyplývajících Nájemci z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít prostředky z Nájemní kauce v případě, že Nájemce nesplní kterýkoli z dále vyjmenovaných závazků:
   1. Uhrazovat řádně a včas jakékoliv platby předvídané v této Smlouvě.
   2. Jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, jejíž nesplnění opravňuje Pronajímatele požadovat náhradu škody či jiných nákladů, jež mu v důsledku toho vzniknou.
4. Pokud během doby trvání této Smlouvy Pronajímatel použije Nájemní kauci nebo její část, Nájemce je povinen doplnit Nájemní kauci do výše stanovené v čl. VII. odst. 1 této Smlouvy, a to do sedmi dnů od data, kdy obdrží písemnou žádost Pronajímatele, aby tak učinil.
5. V případě, že dojde k ukončení nájmu dle této Smlouvy, bude Nájemní kauce nebo její zbývající nevyčerpaná část uhrazena zpět na účet určený Nájemcem nejpozději do tří měsíců ode dne ukončení nájmu, ne však dříve, než dojde k vyklizení a předání Prostor Pronajímateli a než budou Pronajímateli uhrazeny veškeré neuhrazené závazky Nájemce vzniklé ze Smlouvy nebo   
   v souvislosti s ní. Pronajímatel je oprávněn čerpat z prostředků Nájemní kauce i po skončení doby nájmu, bude-li zjištěno porušení některého ze zajištěných závazků. Toto ustanovení zůstává   
   v platnosti i v případě ukončení Smlouvy z důvodu výpovědi nebo odstoupení.

###### Článek VIII. Odpovědnost za škodu a sankce

1. Kterákoli ze stran odpovídá druhé straně za škodu, kterou jí způsobí porušením povinnosti stanovené pro tuto smluvní stranu smlouvou nebo právními předpisy.
2. Pronajímatel nepřebírá žádnou odpovědnost vůči Nájemci za škody způsobené v důsledku vad či krátkodobého výpadku služeb, dodávek vody, výpadku topení, telefonu, dodávek elektřiny, fungování elektrických zařízení a kanalizace nebo za jiné obdobné škody či výpadky. Žádné z uvedených skutečností neopravňují Nájemce k neplacení nájemného, úhrady za služby či záloh nebo doplatků za ně Nájemcem Pronajímateli. Nájemce má povinnost okamžitě nahlásit jakýkoli problém tohoto druhu Pronajímateli.
3. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu vzniklou Pronajímateli nebo jiným osobám porušením jeho povinností vyplývajících z této smlouvy či právních předpisů, porušením povinností Nájemce v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí. Škodou se dle tohoto rozumí i náklady spojené s odstraněním důsledků   
   a příčin, a i případné sankce uplatněné proti Pronajímateli oprávněnými orgány státní správy či samosprávy nebo třetími subjekty.
4. Ušlý zisk se nenahrazuje, a to ani v obvyklé výši ani ve výši skutečné prokázané.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat smluvní pokutu 5.000 Kč za každé jednotlivé porušení ustanovení této Smlouvy, a to i opakovaně, které jsou uvedeny v článku V., odst. 3.,4., 6., 7., 17., 19.,20. a 24.

###### Článek IX. Pojištění

1. Pojištění Předmětu nájmu je věcí Pronajímatele.
2. Pojištění zařízení a ostatního majetku Nájemce, uloženého v Předmětu nájmu, je věcí Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje pro účely plnění povinností podle této smlouvy udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu řádné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které se na jeho žádost vyskytují v Předmětu nájmu, a to do výše způsobené škody, minimálně však 2.000.000 Kč (slovy dva miliony korun českých).
4. V případě pojistné události jsou si smluvní strany povinny neodkladně vzájemně poskytnout nezbytnou součinnost, zejména si sdělit potřebné údaje, resp. přijmout veškerá opatření, která jsou podle pojistné smlouvy potřebná k vyplacení plnění z pojistné smlouvy.
5. Plnění z pojistné smlouvy dle článku IX. odst. 3 se Nájemce zavazuje vinkulovat ve prospěch Pronajímatele s tím, že Pronajímatel bude Nájemci povinen poskytnout pojistné plnění, které obdržel na základě pojistné události, pokud Nájemce předtím vlastním nákladem odstranil veškeré následky škodní události.

###### Článek X. Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 6. 2024 do 31. 12. 2026, tj. v celkové délce 18 měsíců.
2. Před uplynutím účinnosti této smlouvy, nejpozději však tři měsíce před ukončením smluvního vztahu, posoudí obě smluvní strany možnost pokračování pronájmu prostor na další období. V případě souhlasného stanoviska obou stran bude sjednána navazující smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání.
3. Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět. Výpověď musí být písemná   
   a prokazatelně doručená druhé smluvní straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
4. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
5. Výpovědní důvody této smlouvy jsou následující:
   1. Porušování kteréhokoli ustanovení této smlouvy ze strany Nájemce,
   2. Nájemce bude po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb,
   3. Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání jiné osobě bez souhlasu Pronajímatele,
   4. porušuje-li Pronajímatel své povinnosti vůči Nájemci.
6. Nájemní vztah dále zaniká:
   * 1. dohodou smluvních stran,
     2. jestliže zanikne oprávnění Nájemce k provozování hostinské činnosti,
     3. zánikem Nájemce nebo Pronajímatele.

###### Článek XI. Vrácení Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady Předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval,   
   a předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu při skončení nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo prodlení s jeho uvedením do dohodnutého stavu, zavazuje se Nájemce zaplatit smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s porušením povinnosti předvídané v tomto odstavci.
3. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním Předmětu nájmu má Pronajímatel právo kdykoli Předmět nájmu na náklady sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
4. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v Předmětu nájmu ani do 30 dnů od skončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. K tomu ho Nájemce výslovně zmocňuje. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

###### Článek XII. Zmocněné osoby

1. Zmocněnou osobou Pronajímatele ve věcech provozních je Mgr. Bc. Vladislav Mareš, vedoucí ekonomicko provozního odboru, tel.: +420 602 560 029, e-mail: vladislav.mares@ogl.cz.
2. Zmocněnou osobou Nájemce ve věcech provozních je Klára Schläferová, manažerka kavárny, tel: +420 732 329 580, e-mail: klara@nordbeans.cz.

###### Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími. veškeré spory z této smlouvy, které nebude možné řešit dohodou smluvních stran, budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
2. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
3. 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, vyjma komunikace, kde byla dohodnuta emailová korespondence. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence. Písemnosti se považují za doručené 5. pracovní den po jejich odeslání, bez ohledu na to, zda 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.
4. Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících ust. §§ 557, 2057, 2212, 2223, 2253, 2287, 2303, 2311, 2315 občanského zákoníku.
5. Nájemce přebírá podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
6. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.
7. Smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce jedno.
8. Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít podobu písemného a číselného dodatku ke smlouvě.
9. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinnou osobou ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a že na tuto smlouvu se vztahuje povinnost zveřejnění této smlouvy v Registru smluv. Zveřejnění této smlouvy provede Pronajímatel. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv.
10. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s přílohami č. 1 – č. 5, které jsou neoddělitelnou součástí této smlouvy. Jsou to:

Příloha 1 – Dispozice pronajatých prostor v Objektu.

Příloha 2 – Seznam zařízení umístěného v Předmětu nájmu.

Příloha 3 – Specifikace ploch úklidu a zimní údržby.

Příloha 4 – Interní předpisy platících pro provoz objektu.

Příloha 5 – Kopie pojistných smluv ze strany nájemce.

1. Smlouva tohoto znění byla schválena Radou Libereckého kraje dne: 25.7.2023 usn. č.: 1292/23/RK.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| V Liberci dne |  | V Liberci dne |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ředitel  Oblastní galerie Liberec, p.o.  (Pronajímatel) |  | (Nájemce) |