

Smlouva o pronájmu kavárny v Červeném kostele Vědecké knihovny v Olomouci, č. sml. 18/2025

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
mezi

Vědeckou knihovnou v Olomouci

zastoupenou RNDr. Bc. Ivetou Ĺulpíkovou, ředitelkou
Sídlo: Bezručova 1180/3, 779 11 Olomouc
IČO: 00100625

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Bc. Tomášem Gajdošem

Sídlo: Bohumíra Dvorského 4025/3, 796 04 Prostějov
IČO: 06178197
DIČ: CZ9008314865

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je dle zřizovací listiny ze dne 25. 2. 2022, vyhotovené na základě usnesení Zastupitelstva Olomouckého kraje č. UZ/8/35/2022 ze dne 14. 2. 2022, čl. V. Vymezení majetkových práv a povinností, oprávněn pronajímat svěřený nemovitý majetek a hospodařit s nemovitostí Červený kostel. Nemovitost je ve vlastnictví Olomouckého kraje, IČO 60609460, Jeremenkova 40a, Olomouc, PSČ 779 00.
2. Předmětem nájmu této smlouvy je vymezená část foyer Červeného kostela, dle výkresové dokumentace předmětu nájmu v Příloze č. 1, včetně kavářenského zařízení k provozování kavárny (dále také předmět nájmu) následovně:
 - poměrná část recepčního pultu – kavárna a odkládací plochy protilehlého pultu (oba opatřeny zásuvnými a otevíracími úložnými prostory) s následujícími spotřebiči a zařízeními:
 - 1 ks kávovar Astoria SABRINA SAE dvouskupinový vč. příslušenství,
 - 1 ks chladicí pult barový Porkka COLD LINE BAR 550 vč. příslušenství,
 - 1 ks výrobník ledu NTF Freddo vč. příslušenství,
 - 1 ks freshový mlýnek na kávu Fiorenzato F64E vč. příslušenství,
 - 1 ks frappé mixer Remida vč. příslušenství,
 - 1 ks granitový dřez Franke,
 - 1 ks stojánková baterie Blanco;
 - sdílený prostor zázemí recepce, ve kterém jsou ke sdílenému užívání s recepcí umístěny:
 - 1 ks kuchyňská linka s úložnými prostory, opatřená granitovým dřezem Franke a 1 ks stojánkové baterie Blanco,
 - 1 ks myčka nádobí podstolová Winterhalter vč. příslušenství,
 - 1 ks skříň chladicí nerezová Tefcold UR 600 S vč. příslušenství.

3. Jiné vlastní spotřebiče a zařízení je oprávněn nájemce používat pouze se souhlasem pronajímatele; zařízení musí mít platnou autorizovanou el. revizi.
4. Nájemce je k provozování kavárny oprávněn pro svoje návštěvníky a klienty využívat místa k sezení v prostoru foyer (zde umístěno 5 ks kavárenských stolků, 2 ks kavárenských stolků nízkých, 4 ks židlí hnědých, 11 ks židlí bílých, 4 ks křesel) a v prostoru zahrádky (zde umístěno 5 ks skládacích kavárenských stolků venkovních červených, 20 ks skládacích židlí venkovních červených), 2 zahradní slunečníky. Nájemce odpovídá za škody na sdíleném nábytku pouze v případě, že prokazatelně vznikly v souvislosti s provozem kavárny nebo zaviněním jeho zaměstnanců či osob, které se v prostoru nacházely v souvislosti s činností kavárny. Pronajímatel zabezpečuje dohled nad nábytkem mimo provozní dobu kavárny a odpovídá za škody způsobené jinými osobami (např. návštěvníky kulturních akcí, veřejností mimo provozní dobu kavárny). Případné škody na sdíleném nábytku budou řešeny ve spolupráci s recepcí VKOL a evidovány ve společném záznamu s uvedením času, charakteru škody a navrhovaného způsobu úhrady.
5. Uvedený nábytek pronajímatel nájemci přenechává ke sdílenému užívání s VKOL, což prakticky znamená, že nábytek mohou k sezení využívat také návštěvníci a zaměstnanci VKOL bez povinnosti zakoupení občerstvení v kavárně.
6. Foyer Červeného kostela je spojeno průchozím krčkem se sálem Červeného kostela, který je celoročně využíván pro různé kulturní, vzdělávací a společenské akce. Kavárna ve foyer je během otevírací doby Červeného kostela volně přístupná veřejnosti. Pronajímatel si vyhrazuje právo na uzavření kavárny na dobu nezbytně nutnou v době konání významných akcí VKOL, jejich partnerů nebo akcí Olomouckého kraje apod. Příklady takových akcí jsou zejména: slavnostní vernisáže, autorská čtení s výstupem do médií, protokolární akce za účasti veřejných činitelů nebo velké akce s externím cateringem vyžadujícím využití foyer. O uzavření kavárny je pronajímatel povinen informovat nájemce písemně e-mailem nejméně 14 dní předem, ledaže se jedná o mimořádnou událost (např. havárie, krizová situace, rozhodnutí hygienické stanice).
7. Nájemce užíváním předmětu nájmu zajistí kvalitní provoz kavárny na úrovni odpovídající potřebám profesionálního kulturního zařízení (personál, služby) a při své činnosti je i nabízeným sortimentem povinen respektovat skladbu návštěvníků VKOL a Červeného kostela.
Za kvalitní provoz se považuje zejména:
 - přítomnost obsluhy po celou provozní dobu kavárny,
 - zajištění sortimentu zahrnujícího minimálně teplé nápoje, nealkoholické nápoje a drobné občerstvení,
 - vizuální čistota provozního prostoru a oděvu obsluhy,
 - ohleduplné chování k návštěvníkům VKOL a kulturnímu charakteru prostoru,
 - nepřítomnost hlučné hudební produkce nebo nevhodného reklamního sdělení.
8. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání spolu s návody k užívání spotřebičů od výrobce. Předmět nájmu bude předán pronajímateli na základě předávacího protokolu.
9. Nájemce prohlašuje, že byl s předmětem nájmu a stavem spotřebičů seznámen.
10. Pronajímatel nezajišťuje nájemci nádobí pro provoz kavárny, doplňky, ani další potřeby související s provozem kavárny (např. čisticí prostředky, prostředky k čištění a údržbě zařízení k výrobě kávy, náplně do myčky apod.). K čištění je nájemce povinen používat čisticí prostředky doporučené výrobcem kávovaru a ostatních zařízení. VKOL si vyhrazuje právo kontrolovat postup údržby zařízení a použití čisticích prostředků.
11. Nájemce i návštěvníci kavárny jsou oprávněni bezplatně využívat hygienické zázemí ve foyer budovy (toalety), nájemci je k dispozici toaleta pro personál.

II.

Doba nájmu a provozní doba kavárny

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 7. 2025 s tříměsíční výpovědní dobou. Sjednání nájmu na dobu neurčitou je v souladu s § 2204 NOZ.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k určenému účelu, tj. provozování kavárny ve VKOL.
3. Nájemce se zavazuje zajistit základní provoz kavárny v otevírací době VKOL, tj. v pracovní dny od 8:30 do 18:00, v soboty od 9:00 do 12:00 (soboty v období červen až srpen do 16:00). Úprava základní otevírací doby kavárny je možná pouze na základě domluvy s pronajímatelem. Otevírací doba se může měnit také na základě rozhodnutí ředitele VKOL (např. letní a vánoční provoz apod.).
4. Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu kavárny stanovenou v čl. II odst. 3 této smlouvy. Jakékoliv překročení této doby bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele je nepřípustné a je považováno za porušení provozního řádu objektu. V případě, že nájemce setrvá v prostorách foyer déle než 15 minut po skončení provozní doby, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Opakované překročení provozní doby (více než 3 případy v kalendářním měsíci) zakládá právo pronajímatele postupovat podle čl. V odst. 2 této smlouvy (výpověď bez výpovědní doby).
5. V případě večerních či víkendových akcí zajistí nájemce na žádost pronajímatele provoz kavárny také v době konání kulturní nebo vzdělávací akce VKOL nebo jejich významných partnerů, případně se pronajímatel s nájemcem domluví na otevírací době odpovídající charakteru akce. Za takové akce se považují zejména: večerní koncerty, filmové projekce, diskusní pořady nebo tematické vzdělávací akce konané po 18. hodině či o víkendech. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci požadavek na mimořádné otevření kavárny nejméně 5 pracovních dnů před konáním akce, nestanoví-li se jinak po vzájemné dohodě.

III.

Nájemné a jeho splatnost

1. Pronajímatel úplatně přenechává nájemci předmět nájmu dle specifikace v Čl. I.
2. Nájemné se dohodou smluvních stran sjednává ve výši 36 000 Kč (slovy třicet šest tisíc korun) měsíčně.
3. Nad rámec nájemného hradí nájemce pronajímateli měsíční paušální poplatek na spotřebu energií v částce 2 000 Kč (slovy dva tisíce korun). Tento poplatek je splatný měsíčně společně s nájemným.
4. Nájemce je povinen hradit nájemné i paušální poplatek na spotřebu energií měsíčně tak, aby celková částka ve výši 38 000 Kč (slovy třicet osm tisíc korun) byla připsána na bankovní účet pronajímatele vždy nejpozději ke 25. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné hradí.
5. Platbu nájemce provádí na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy s uvedením čísla smlouvy jako variabilního symbolu.
6. Vědecká knihovna v Olomouci není plátcem DPH.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo paušálního poplatku na spotřebu energií je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to ode dne následujícího po dni splatnosti do dne úhrady včetně. Výše zákonného úroku z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
8. Pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo paušální platby více než 30 dní, je pronajímatel oprávněn vyzvat nájemce k nápravě a stanovit přiměřenou lhůtu. V případě, že náprava nebude sjednána ani v této lhůtě, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit nebo ji vypovědět dle čl. V odst. 2.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu dle Čl. I ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Předmět nájmu je pronajímatel nájemci povinen předat s potřebnou instruktaží. O předání bude pořízen předávací protokol.
3. Nájemce je povinen řádně užívat předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou a sjednaným způsobem.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy, jiné úpravy, než stavební může nájemce provádět jen po předchozím schválení pronajímatelem. Vzhledem k charakteru architektonického řešení a vizuálu foyer a zahrádky není nájemce oprávněn měnit uspořádání prostoru včetně jeho dekorace. Umístit v předmětu nájmu další zařízení potřebná k provozu kavárny (např. malá chladicí vitrína apod.) může nájemce pouze po schválení pronajímatelem.
5. Nájemce je povinen na konci každé pracovní směny zabezpečit zahradní nábytek a slunečníky na zahradě proti odcizení způsobem sjednaným s pronajímatelem (bezpečnostním kabelem nebo řetězem obdrženým od pronajímatele, případně přemístěním zahradního nábytku do zázemí budovy, dle domluvy s pracovníci recepce). Nájemce v době provozu kavárny zajišťuje obsluhu slunečníků. Manipulovat se slunečníky může pouze proškolená obsluha kavárny nebo pracovníci recepce VKOL.
6. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu ve smyslu § 2247 odst. 2 občanského zákoníku nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid podlah pronajatého prostoru.
7. Propagace kavárny je možná pouze formou pronajímatelem předem odsouhlaseného banneru prezentovaného na obrazovce foyer a venkovním infokiosku. Reklama formou plakátů, stojanů není možná.
8. Nájemce na své náklady zajistí označení provozovny dle předem schváleného návrhu a technického řešení odsouhlaseného pronajímatelem.
9. Nájemce při užívání předmětu nájmu v plném rozsahu odpovídá za zabezpečení ochrany zdraví, majetku, bezpečnosti práce osob zaměstnaných v kavárně.
10. Nájemce není oprávněn dále podnájemat předmět nájmu ani jeho část.
11. Nájemce se zavazuje nejméně 20 dní před zahájením provozu kavárny ve foyer Červeného kostela oznámit zahájení činnosti provozovny stravovacích služeb příslušné Krajské hygienické stanici v souladu s § 23 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Kopii oznámení a potvrzení o jeho přijetí je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději 10 dní před plánovaným otevřením provozovny.
12. Nájemce bere na vědomí a zavazuje se:
 - a) dodržovat všechny příslušné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, ochraně majetku, další obecně závazné předpisy platné ve Vědecké knihovně v Olomouci;
 - b) užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelem;
 - c) nevstupovat do jiných, veřejnosti k užívání určených prostorů VKOL;
 - d) počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na pronajatém majetku, ostatním majetku VKOL, případně i majetku třetích osob, který může být v prostorách dočasně umístěn;
 - e) v plné výši uhradit pronajímateli případné škody vzniklé na předmětu nájmu i jiném majetku pronajímatele umístěném v pronajatých prostorách, které vznikly zaviněním nájemce;
 - f) zajišťovat na své náklady pravidelnou běžnou údržbu a čištění pronajatého kavárenského zařízení; k čištění je nájemce povinen používat čisticí prostředky doporučené výrobcem

kávovaru a ostatních zařízení.

Běžnou údržbou pronajatého zařízení se rozumí činnosti, které jsou nezbytné k zachování jeho čistoty, provozuschopnosti a hygienické nezávadnosti, a to bez nutnosti odborného zásahu či výměny součástek. Za běžnou údržbu odpovídá nájemce, a to zejména v rozsahu:

- pravidelné čištění zařízení a jejich částí,
- používání a doplňování prostředků určených k provozu (např. odvápňovače, čisticí tablety, prostředky do myčky),
- kontrola základní funkčnosti a vizuální stav zařízení,
- výměna běžných opotřebovaných drobných částí (např. těsnění, gumové podložky, madla), které nevyžadují odborný servis.

- g) hradit náklady spojené s opravami pronajatých spotřebičů a kavárenského zařízení uvedených v Čl. I smlouvy v případě, že nebude možné uplatnit financování opravy v rámci záruční doby daného spotřebiče. O nutnosti provést opravu je nájemce povinen bezodkladně informovat pronajímatele, a následně zajistit na své náklady tuto opravu;

Opravou nebo mimořádnou údržbou nebo opravou se rozumí odborný zásah nad rámec běžné údržby, zejména:

- výměna hlavních komponentů zařízení (čerpadla, řídicí jednotky, motorů),
- opravy elektroinstalace či mechanických částí vyžadujících odborný servis,
- revize a zásahy prováděné autorizovanými technikami.

Mimořádnou údržbu zajišťuje pronajímatel na základě oznámení nájemce. Pokud k závadě došlo v důsledku chybného užívání zařízení ze strany nájemce, nese nájemce náklady opravy v plné výši;

- h) pravidelnou revizi spotřebičů v pronájmu zajišťuje na své náklady pronajímatel, přičemž revize je prováděna nejméně jednou za 12 měsíců v rozsahu stanoveném platným provozním bezpečnostním předpisem;
- i) strpět kontrolu pronajatého prostoru pronajímatelem nebo vlastníkem objektu, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou;
- j) respektovat a dodržovat v celém areálu VKOL přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm;
- k) pronajímatel neručí za věci návštěvníků kavárny,
- l) dodržovat Provozní řád Červeného kostela, který je Přílohou č. 2 této smlouvy.

13. V případě organizace rautů a gastro služeb na akcích pořádaných v Červeném kostele může pronajímatel nabídnout realizaci těchto gastro služeb nájemci.

14. V prostoru foyer lze po dohodě s pronajímatelem realizovat reprodukovanou hudební produkci (musí se jednat o produkci vyhovující prostředí VKOL a formou vkusného prvku podbarvující atmosféru kavárny). V případě, že bude reprodukováná hudba vysílána z vlastního vysílače, musí mít zařízení platnou el. revizi. Nájemce se v této věci dále zavazuje plnit veškeré legislativní požadavky včetně úhrady autorských poplatků vůči případným třetím subjektům. V případech, kdy pronajímatel nebude považovat za vhodné hudbu reprodukovat, např. v době konání akce VKOL, nebude nájemce v této době reprodukovanou hudbu v café baru poskytovat.

V.

Ukončení nájmu

1. Obě strany mohou vypovědět nájem sjednaný touto smlouvou s tříměsíční výpovědní dobou, dle občanského zákoníku.
2. Výpověď této smlouvy nebo jiné právně významné oznámení se doručuje:
 - a) osobním předáním s podpisem příjemce na kopii dokumentu,
 - b) doporučeným dopisem s dodejkou na adresu sídla uvedenou v záhlaví smlouvy,

- c) prostřednictvím datové schránky, pokud ji má smluvní strana zřízena,
- d) elektronicky na e-mailovou adresu vkol@vkol.cz s potvrzením o doručení.

Písemnost zasláná doporučeně se považuje za doručenou i tehdy, pokud si ji adresát nepřevzal, a to desátým dnem od jejího odeslání, ledaže prokáže, že se s ní nemohl seznámit z důvodu hodného zvláštního zřetele.

3. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, ve smyslu § 2291 občanského zákoníku, pokud nájemce poruší své povinnosti zvlášť závažným způsobem.

Za zvlášť závažné porušení této smlouvy se považuje zejména:

- a) prodlení s úhradou nájemného nebo paušálního poplatku po dobu delší než 30 kalendářních dnů,
 - b) provozování kavárny bez hygienického oznámení dle § 23 zákona č. 258/2000 Sb.,
 - c) opakované porušení provozní doby,
 - d) nepovolené stavební úpravy nebo skryté podnájemy,
 - e) porušení zákazu kouření či jiné jednání, které narušuje provoz VKOL.
4. Nájemce předá pronajímateli předmět nájmu ke dni ukončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to formou předávacího protokolu a fotografické dokumentace.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných předpisů, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně ke dni 1. července navýšit nájemné o míru inflace, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. června příslušného roku, jinak toto právo zaniká. Pronajímatel je oprávněn provést první indexaci nájemného k datu 1. července 2026.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně ke dni 1. července navýšit paušální poplatek na spotřebu energií o míru inflace vyjádřenou ročním průměrem indexu spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení paušálního poplatku na spotřebu energií je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. června příslušného roku. Pronajímatel je oprávněn provést první indexaci paušálního poplatku na spotřebu energií k datu 1. července 2026.
4. Změny ustanovení této smlouvy lze činit pouze formou písemného dodatku.
Kontaktní údaje pro doručování oznámení:
Pronajímatel: e-mail: , ID datové schránky: yswjrie
Nájemce: e-mail: vkol@vkol.cz
5. Zpracování osobních údajů:
 - a) Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s uzavřením a plněním této smlouvy dochází ke zpracování osobních údajů osob jednajících za nebo jménem smluvních stran, a dále zaměstnanců a jiných osob pohybujících se v prostorách kavárny ve foyer Červeného kostela.
 - b) Pronajímatel zpracovává osobní údaje v rozsahu jméno, příjmení, kontaktní údaje (telefon, e-mail), pracovní zařazení, případně záznamy z kamerového systému ve foyer Červeného kostela, a to za účelem:
 - plnění této smlouvy,
 - ochrany majetku a bezpečnosti osob,
 - plnění zákonných povinností, zejména dle hygienických a bezpečnostních předpisů.

- c) Osobní údaje budou uchovávány po dobu trvání smlouvy a dále po dobu nezbytně nutnou pro splnění právních povinností nebo pro ochranu oprávněných zájmů pronajímatele.
 - d) Smluvní strany se zavazují zachovávat důvěrnost osobních údajů, přijmout přiměřená technická a organizační opatření a informovat své zaměstnance o povinnostech dle obecného nařízení o ochraně osobních údajů.
 - e) Další informace o zpracování osobních údajů, včetně poučení o právech subjektu údajů, jsou uvedeny na webových stránkách pronajímatele v sekci GDPR.
6. Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné vůle, smlouvu neuzavřeli v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 7. 2025.

V Olomouci dne: 5. 6. 2025

V Olomouci dne: 12. 6. 2025

RNDr. Bc. Iveta Ťulpí ová
Vědecká knihovna v Olomouci, ředitelka
pronajímatel

.....
Bc. Tomáš doš
nájemce

Příloha č. 1. Půdorys předmětu nájmu
Příloha č. 2: Provozní řád Červeného kostela

