

Smlouva o nájmu nebytových prostor
kavárna / restaurace

uzavřená mezi

Národní technickou knihovnou

a



Národní technická knihovna

příspěvková organizace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy

se sídlem: Technická 6, Praha 6/ 2710, PSČ: 160 80

IČ: 61387142

DIČ: CZ61387142

bankovní spojení: 8032031/0710, Česká národní banka

jejímž jménem jedná Ing. Martin Svoboda, ředitel

dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

.....
.....
se sídlem:
IČ:
DIČ:
bankovní spojení:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
jejímž jménem jedná
dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto uzavírají tuto

**Smlouvu o nájmu nebytových prostor
kavárny / restaurace
(dále jen „Smlouva“),**

Článek 1.

Postavení smluvních stran

- 1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je jediným a výlučným subjektem, který je oprávněn hospodařit se svěřeným majetkem České republiky, a to budovou č.p. 2710, postavenou na pozemcích parc. č. 591/1 a 591/2, které jsou zapsány na listu vlastnictví 4516 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, pro katastrálním území Dejvice, obec Praha. Budova bude sloužit pro provoz Národní technické knihovny (dále jen „Budova NTK“).
- 1.2.** Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajímat nebytové prostory nacházející se v Budově NTK a že jsou splněny podmínky pro přenechání nebytových prostor do užívání jiné osobě ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.3.** Nájemce prohlašuje, že disponuje příslušnými oprávněními k podnikání k řádnému výkonu podnikatelské činnosti, která se týká provozu kavárny / restaurace a služeb s touto činností spojených.

Článek 2.

Předmět a účel nájmu

- 2.1.** Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou nebytové prostory v I. a II. nadzemním podlaží Budovy NTK o celkové výměře 579,82 m² (dále jen „Nebytové prostory“). Nebytové prostory jsou barevně označeny na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1, jakožto nedílnou součást této Smlouvy.
- 2.2.** Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou vybavení nebytových prostor (dále jen „Vybavení“). Seznam Vybavení je uveden v Příloze č. 2, jakožto nedílné součásti této Smlouvy.
- 2.3.** Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání za podmínek stanovených touto Smlouvou venkovní prostor v majetku Pronajímatele přímo sousedící s Nebytovými prostory (dále jen „Venkovní prostor“) pro provoz sezónní předzahrádky tj. venkovního sezení kavárny. Venkovní prostor je rovněž barevně označen na situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1, jakožto nedílnou součást této Smlouvy.
- 2.4.** Nájemce touto Smlouvou přebírá od Pronajímatele Nebytové prostory včetně Vybavení a Venkovního prostoru a zavazuje se k řádné úhradě nájemného a služeb spojených s užíváním Nebytových prostor včetně vybavení za podmínek stanovených touto Smlouvou. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav Nebytových prostor včetně Vybavení a Venkovního prostoru, a že si je před uzavřením této Smlouvy prohlédl.
- 2.5.** Nájemce bude Nebytové prostory a Venkovní prostor užívat za účelem provozování kavárny / restaurace v souladu se stavebním určením Nebytových prostor a Venkovního prostoru.

Článek 3.

Doba nájmu

- 3.1.** Doba nájmu dle této Smlouvy se sjednává na maximální zákonnou dobu nájmu v trvání 8 let, tj. na dobu určitou do 1.4.2020.
- 3.2.** Budou-li v okamžiku uplynutí doby nájmu dle předchozího odstavce splněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a projeví-li obě smluvní strany takový zájem, přistoupí k jednání o podmínkách prodloužení doby nájmu dle této Smlouvy, a to na dobu dalších 8 let či kratší dobu.

Článek 4.

Podnájem Nebytových prostor

- 4.1.** Nájemce není oprávněn přenechat Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě, bez písemného souhlasu Pronajímatele.

Článek 5.

Nájemné a platební podmínky

- 5.1.** Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Nebytové prostory do užívání za dohodnuté měsíční nájemné:
-

5.1.1.	nájemné za Nebytový prostor a Venkovní prostor činí Kč
5.1.2.	nájemné za Vybavení činí	46 755,39 Kč
5.1.3.	DPH za Vybavení činí	9 351,08 Kč

nájemné celkem: Kč

Nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor, které jsou uvedeny v čl. 6. této Smlouvy.

- 5.2.** Nájemce předložil Pronajímateli kopii svého osvědčení o registraci k DPH. Pokud by z jakéhokoli důvodu Nájemce přestal být plátcem DPH, je o tom povinen do 5 pracovních dnů uvědomit Pronajímatele z důvodu odlišného režimu DPH pro neplátce. DPH se pro účely této Smlouvy rozumí peněžní částka, jejíž výše odpovídá výši DPH vypočtené dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.3.** Nájemce se zavazuje platit nájemné ve výši uvedené v odst. 5.1. této Smlouvy měsíčně, a to od okamžiku protokolárního předání Nebytových prostor Nájemci. Nájemné je splatné vždy do 15. dne měsíce, za který je nájemné placeno. Nájemné bude nájemcem placeno formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv během účinnosti této Smlouvy specifikovat své bankovní spojení odlišně. Nájemce je povinen platit nájemné na jiný bankovní účet Pronajímatele od okamžiku, kdy mu bude od Pronajímatele doručeno písemné oznámení nového bankovního spojení.
- 5.4.** Za měsíc, v němž nájem trval pouze částečně (tj. případně za první a poslední měsíc doby nájmu), bude nájemné placeno poměrně, a to pouze za tu část měsíce, po který nájem trval.
- 5.5.** Faktury (daňové doklady) mohou být nahrazeny platebními kalendáři vystavenými Pronajímatelem pro 12 plateb předem s tím, že musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu stanovené právními předpisy. Pokud faktura nebo platební kalendář doručený Nájemci nebude obsahovat některou z předepsaných náležitostí nebo bude obsahovat nesprávnou částku, je Nájemce oprávněn vrátit takovou fakturu nebo platební kalendář Pronajímateli. Lhůta splatnosti se v takovém případě přerušuje a počíná znovu běžet až od doručení opravené či doplněné faktury či platebního kalendáře.
- 5.6.** Dnem zaplacení nájemného se rozumí den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 5.7.** V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného nebo jeho části je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci úrok z prodlení z dlužné částky ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- 5.8.** Nájemné je možno po dobu trvání této Smlouvy zvýšit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Míra inflace bude pro účely této Smlouvy vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za poslední kalendářní rok oproti průměru za předchozí kalendářní rok. K navýšení může poprvé dojít v roce 2012, a to o míru inflace za období roku 2011.

Článek 6.

Úhrada služeb

- 6.1.** Nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor. Specifikace všech služeb spojených s užíváním Nebytových prostor, včetně stanovení podílu Nájemce

na nákladech za služby, je uvedena v Příloze č. 3, jakožto nedílné součásti této Smlouvy. Nájemce je povinen hradit stanovený podíl nákladů na služby ode dne účinnosti této smlouvy.

- 6.2.** Úhrada za služby bude stanovena na základě jejich skutečné spotřeby. Výše měsíční zálohy na služby je uvedena v Příloze č. 3 této Smlouvy. Za měsíc, v němž nájem trval pouze částečně (tj. případně za první a poslední měsíc doby nájmu), bude záloha na služby placena poměrně, a to pouze za tu část měsíce, po který nájem trval.
- 6.3.** Úhrady za služby budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy do 30. dubna následujícího kalendářního roku a případné přeplatky či nedoplatky budou vráceny či budou splatné na základě příslušné faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře. Na základě provedení vyúčtování stanoví Pronajímatel novou výši měsíční zálohy na služby a oznámí ji písemně Nájemci. Zálohu v nové výši je Nájemce povinen hradit vždy od 1.5. příslušného roku do 30.4. následujícího kalendářního roku, příp. do doby, kdy Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši zálohy, pokud v některém roce nedojde ke změně výše zálohy na služby. Případné přeplatky či nedoplatky budou vráceny či budou splatné na základě příslušné faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci ve lhůtě uvedené v této faktuře.
- 6.4.** Záloha na služby je splatná měsíčně spolu s nájemným, a to na základě faktury nebo platebního kalendáře vystaveného na 12 měsíců (plateb) předem, ve kterém Pronajímatel vždy uvede zvlášť nájemné a zvlášť zálohu na služby. Pro náležitosti platebního kalendáře, splatnost plateb v něm uvedených, den zaplacení a úroky z prodlení platí shodně příslušná ustanovení čl. 5. této Smlouvy.

Článek 7.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 7.1.** Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné a nerušené plnění služeb uvedených v čl. 6. této Smlouvy, jejichž poskytování je s užíváním Nebytových prostor spojeno.
- 7.2.** Pronajímatel je oprávněn vstupovat kdykoliv do Nebytových prostor za účelem kontroly plnění povinností Nájemce založených touto Smlouvou.
- 7.3.** Pronajímatel se zavazuje neodmítat bez vážného důvodu udělení souhlasů vyžadovaných v souladu s touto Smlouvou, zejména souhlasu dle čl. 9 této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci vyjádření k žádosti o udělení souhlasu v co nejkratším možné době tak, aby Nájemci nevznikla škoda způsobená prodlením Pronajímatele.
- 7.4.** Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jakýchkoliv významných skutečnostech, které mají vliv na provoz Nebytových prostor a to písemnou formou nejméně tři pracovní dny předem. Především se jedná o technické úpravy, opravy, revize, požární cvičení, nebo jiné plánované zásahy prováděné v Nebytových prostorech, nebo konání akcí, které ovlivní vstup do Nebytových prostor a jakékoliv jiné situace, které ovlivňují běžný provoz Budovy NTK.

Článek 8.

Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1.** Nájemce je povinen na vlastní náklady provést před okamžikem zahájení provozu kavárny / restaurace generální úklid Nebytového prostoru, včetně vymalování a údržby nášlapných vrstev podlah, dle návodu k užívání.

- 8.2.** Nájemce je povinen užívat pronajaté Nebytové prostory v souladu s účelem nájmu uvedeným v této Smlouvě, tj. provozovat kavárnu / restauraci, a to tak, aby předešel vzniku škody na Nebytových prostorech resp. budově NTK.
- 8.3.** Nájemce je povinen nahradit v plném rozsahu jakoukoliv škodu, kterou na Nebytových prostorech, Vybavení, Venkovním prostoru nebo jakékoliv jiné věci patřící NTK nebo třetí osobě způsobí, příp. kterou způsobí jeho zaměstnanci nebo jiné spolupracující osoby. Nájemce je dále povinen nahradit v plném rozsahu též veškeré možné škody, které vzniknou při provozování kavárny / restaurace jakékoliv třetí osobě. Nájemce je povinen být za tímto účelem pojištěn po celou dobu trvání této Smlouvy, a to minimálně v rozsahu uvedeném v čl. 11. této Smlouvy.
- 8.4.** Nájemce je povinen dodržovat obecně platné právní předpisy a Domovní řád Budovy NTK. Pokud některá ustanovení Domovního řádu budou v rozporu s potřebami běžného užívání předmětných prostor, strany se zavazují tyto situace řešit sepsáním dodatků ke smlouvě.)
- 8.5.** Nájemce je povinen udržovat v Nebytových prostorech čistotu, zajistit celoročně na své náklady úklid Nebytových prostor tak, aby byly způsobilé k užívání.
- 8.6.** Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu protokolárně předat Pronajímateli Nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při užívání a k eventuálním stavebním změnám či úpravám Nebytových prostor. Nájemce je povinen platit řádně a včas po celou dobu trvání této Smlouvy nájemné ve výši a způsobem uvedeným v čl. 5. Smlouvy a hradit náklady za služby ve výši a způsobem uvedeným v čl. 6. této Smlouvy.
- 8.7.** Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o poskytnutí odpovídající slevy z nájemného, pokud Pronajímatel z jakýchkoliv důvodů, nezaviněných v důsledku některého z případů vyšší moci, jak jsou definovány v odst. 15.3. této Smlouvy, znemožní Nájemci řádné užívání a/nebo provozování kavárny / restaurace anebo ho v tomto užívání omezí.

Článek 9.

Údržba, opravy a investice do Nebytových prostor

- 9.1.** Běžnou údržbu Nebytových prostor (drobné opravy, výměnu žárovek či jiných svítidel, malování apod.) je povinen provádět na své náklady Nájemce, a to průběžně po celou dobu trvání této Smlouvy.
 - 9.2.** Potřebu jakýchkoliv větších oprav Nebytových prostor či jakéhokoliv zařízení v Nebytových prostorech v majetku Pronajímatele je Nájemce povinen neprodleně oznámit Pronajímateli. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Nebytové prostory pro vady, které nebyly včas Pronajímateli oznámeny. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Nebytových prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav.
 - 9.3.** Pokud potřeba větší opravy dle odst. 9.2. této Smlouvy vznikne zaviněním (úmyslným či nedbalostním) Nájemce, nese náklady na její provedení Nájemce. V takovém případě nemá Nájemce vůči Pronajímateli žádné nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Nebytové prostory.
 - 9.4.** Pokud potřeba větší opravy dle odst. 9.2. této Smlouvy vznikne bez zavinění Nájemce, bude smluvními stranami dohodnut způsob jejího provedení, a to vždy s ohledem na povahu konkrétní opravy, její rozsah, příčiny vzniku poškození a pojistné krytí, příp. i s ohledem na další konkrétní okolnosti, přičemž náklady jdou ke konečné tíži Pronajímatele.
-

- 9.5.** Jakékoliv změny či stavební úpravy Nebytových prostor nebo provedení jakýchkoliv instalací v Nebytových prostorech je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud Pronajímatel takový souhlas udělí, budou veškeré technické, finanční, daňové či provozní aspekty takové změny, stavební úpravy či instalace předmětem samostatné dohody, protokolu či jiného dokumentu, který podepíše zástupci obou smluvních stran. Nájemce nebude oprávněn se bez předchozího souhlasu Pronajímatele od projednaného postupu odchýlit.
- 9.6.** Pokud Nájemce provede změny či stavební úpravy Nebytových prostor, příp. jakékoliv instalace v Nebytových prostorech, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu dle čl. 13. této Smlouvy a současně odstoupit od této Smlouvy. Nájemce pak bude povinen uvést Nebytové prostory neprodleně na své náklady do původního stavu, a provést generální úklid specifikovaný v čl. 8 této Smlouvy, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, a uhradit Pronajímateli veškerou škodu, která mu v důsledku takové činnosti Nájemce vznikla, a to včetně ušlého zisku a nákladů na hledání nového nájemce.
- 9.7.** Vzhledem k tomu, že Nebytové prostory se nacházejí ve zcela nové Budově NTK, dokončené 31.12.2008 vztahuje se na všechny stavební práce a všechna dodaná zařízení záruka za jakost poskytnutá zhotovitelem díla (záruční doba v trvání 60 měsíců za jakost celého díla uplyne 31.12.2013) Nájemce je povinen užívat Nebytové prostory a Venkovní prostor, provádět jinou než běžnou údržbu, opravy anebo jakékoliv změny či stavební úpravy Nebytových prostor nebo Venkovního prostoru, příp. jakékoliv instalace v Nebytových prostorech nebo Venkovním prostoru výhradně se souhlasem Pronajímatele a tak, aby žádným způsobem nemohla být narušena práva Pronajímatele při uplatňování odpovědnosti za vady a během záruční doby vůči zhotoviteli díla. Pokud Nájemce tuto povinnost jakýmkoliv způsobem poruší, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu (viz čl. 13. této Smlouvy) a současně odstoupit od této Smlouvy.
- 9.8.** Pronajímatel protokolárně seznámí Nájemce s technickými specifiky Nebytového prostoru, Venkovního prostoru a dodaných zařízení, ke kterým je nutné brát zřetel, tak, aby nedošlo k jejich nedbalostnímu poškození Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo spolupracujícími osobami. V případě, že nájemce nebude s těmito specifiky seznámen, má se za to, že Nebytové prostory žádná neobvyklá technická specifika, ke kterým je nutné brát zvláštní zřetel, nemají. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory a Venkovní prostor pouze způsobem obvyklým v místě a čase. Nájemce odpovídá za proškolení všech svých zaměstnanců a spolupracujících osob ve vztahu k technickým specifikům, ke kterým je nutné brát zřetel.

Článek 10.

Podmínky provozu kavárny / restaurace

- 10.1.** Smluvní strany se dohodly, že kavárna / restaurace provozovaná Nájemce v Nebytových prostorech bude otevřena pro veřejnost.
- 10.2.** Nájemce se zavazuje, že do 30.6. 2012 zajistí pro provoz kavárny / restaurace Wifi síť pro bezplatné připojení k internetu. Zároveň se nájemce zavazuje, že do 30.6.2012 vytvoří a po dobu trvání nájmu dle čl.3 smlouvy bude provozovat www stránky na doméně registrované Pronajímatelem.

- 10.3.** Nájemce se zavazuje, že bude aktivně spravovat profil na sociální síti Facebook, registrovaný Pronajímatelem a to do 5 dnů po podpisu nájemní smlouvy, po celou dobu trvání nájmu dle čl.3 smlouvy.
- 10.4.** Nájemce se zavazuje, že do 31.4.2012 připraví návrh na zvýhodněnou polední nabídku teplého stravování pro zaměstnance Pronajímatele, s možností platby zaměstnaneckými stravenkami.
- 10.5.** Nájemce se zavazuje, že bude při propagaci kavárny / restaurace používat její název, který bude určen Pronajímatelem. Zároveň bude propagovat Národní technickou knihovnu, a to minimálně publikováním grafické značky NTK na všech tiskových materiálech k tomu určených.
- 10.6.** Nájemce se zavazuje, že bude konzultovat obsah záměru plánovaných výstav výtvarných děl, s Pronajímatelem.

Článek 11.

Pojištění

- 11.1.** Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, a to tak, aby maximální výše pojistného plnění sjednaného Nájemcem pro jednu pojistnou událost činila minimálně 2.000 000,- Kč (slovy dva miliony Kč). Tento limit nelze nahradit kumulací pojistných plnění na základě více pojistných smluv. Pojištění sjednané Nájemcem musí krýt veškeré možné škody, které by při provozování kavárny / restaurace mohly vzniknout jakékoliv třetí osobě, včetně škod způsobených na Nebytových prostorách resp. budově NTK.
- 11.2.** Nájemce je povinen pojistit veškerý svůj majetek jím vnesený do Nebytových prostor.
- 11.3.** Nájemce je povinen předložit Pronajímateli do 30 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy uzavřenou pojistnou smlouvu, pojistku nebo potvrzení příslušné pojišťovny, příp. potvrzení pojišťovacího zprostředkovatele (insurance broker), prokazující existenci pojištění v rozsahu požadovaném v předchozích odstavcích. V průběhu trvání této Smlouvy je pak Nájemce povinen takový doklad o existenci tohoto pojištění předložit Pronajímateli kdykoliv na jeho předchozí žádost, a to vždy nejpozději do 3 pracovních dnů.
- 11.4.** Pronajímatel prohlašuje, že Budova NTK je ke dni podpisu této Smlouvy dostatečným způsobem pojištěna proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání nájmu.

Článek 12.

Kauce

- 12.1.** Nájemce se zavazuje, že do 5 pracovních dnů od uzavření této Smlouvy poskytne Pronajímateli kauci ve výši 200 000 Kč k zajištění plnění povinností Nájemce v souladu s touto Smlouvou (dále jen „Kauce“). Kauci, příp. jen její nečerpanou část, je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci do pracovních 10 dnů ode dne skončení nájmu. Předpokladem pro dodržení této lhůty ze strany Pronajímatele je neexistence jakýchkoliv peněžitých závazků Nájemce vůči Pronajímateli.
- 12.2.** Kauce bude sloužit k zajištění řádného plnění veškerých povinností Nájemce dle této Smlouvy, a to zejména pokud Nájemce neuhradí Pronajímateli splatné nájemné, splatnou
-

zálohu na služby, nedoplatek z vyúčtování služeb, požadovanou náhradu škody nebo uplatněnou smluvní pokutu či jiný peněžitý závazek, V takovém případě je Pronajímatel oprávněn kdykoliv, a to i bez předchozího upozornění Nájemce, započíst kauci na splatnou pohledávku vůči Nájemci.

- 12.3.** V případě spotřebování Kauce nebo její části je Nájemce povinen neprodleně složit novou Kauci nebo Kauci doplnit do výše uvedené v odst. 12.1. této Smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele.

Článek 13. Smluvní pokuty

- 13.1.** Pokud Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší kteroukoliv povinnost uvedenou v odst. 9.5., 9.6. a/nebo 9.7. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši až 200.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
- 13.2.** Pokud Nájemce poruší jakoukoliv jinou smluvní či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání a/nebo provozování kavárny / restaurace, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši až 100.000,- Kč za každý jednotlivý případ. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
- 13.3.** Pokud Nájemce bude v prodlení se složením nové Kauce nebo její spotřebované části, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení a za každý jednotlivý případ. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
- 13.4.** Pokud Nájemce bude v prodlení s předložením dokladů o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě ve lhůtě do 30 dnů po nabytí účinnosti této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
- 13.5.** Pokud Nájemce na žádost Pronajímatele nepředloží doklady o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě, je Pronajímatel oprávněn požadovat na Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení a za každý jednotlivý případ. Pronajímatel je oprávněn smluvní pokutu požadovat, pokud nájemce nezajistí nápravu do 15 dnů od doručení písemné výzvy k zajištění takové nápravy.
- 13.6.** Pro jeden případ porušení povinností stanovených touto Smlouvou nelze kumulativně uplatnit více smluvních pokut.
- 13.7.** Nárok na uplatnění smluvní pokuty Pronajímateli nevznikne pokud k porušení povinnosti Nájemcem došlo v důsledku některého z případů vyšší moci, jak jsou definovány v odst. 15.3. této Smlouvy.
- 13.8.** Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím skutečným uhrazením nezaniká povinnost Nájemce splnit povinnost, jejíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou.
- 13.9.** Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu ani jejím faktickým zaplacením není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody v plné výši, na odstoupení od této Smlouvy ani na výpověď této Smlouvy. Odstoupením od této Smlouvy ani výpovědí této Smlouvy nárok na již uplatněnou smluvní pokutu nezaniká. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení písemného oznámení o jejím uplatnění Nájemci.
-

Článek 14. **Skončení nájmu**

- 14.1.** Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran o skončení nájmu, výpovědí této Smlouvy nebo odstoupením od této Smlouvy.
- 14.2.** Tato Smlouva může být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž účinky zrušení této Smlouvy nastanou k okamžiku stanoveném v takovéto dohodě. Nebude-li takovýto okamžik dohodou stanoven, pak tyto účinky nastanou ke dni uzavření takovéto dohody.
- 14.3.** Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v následujících případech:
- 14.3.1. Nájemce bude užívat Nebytové prostory k jinému účelu, než je sjednán v této Smlouvě;
 - 14.3.2. Nájemce bude o více než 10 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - 14.3.3. Nájemce přenechá Nebytové prostory či jejich část do podnájmu třetí osobě způsobem, který bude v rozporu s touto Smlouvou;
 - 14.3.4. Kdykoliv, a to bez udání důvodu.
- 14.4.** Nájemce je oprávněn tuto Smlouvou vypovědět v následujících případech:
- 14.4.1. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytové prostory najal;
 - 14.4.2. Nebytové prostory nebo jejich část se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke sjednanému účelu;
 - 14.4.3. Kdykoliv, a to bez udání důvodu.
- 14.5.** Každá výpověď této Smlouvy musí mít písemnou formu. Účinky výpovědi této Smlouvy nastanou okamžikem jejího doručení druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 30dnů ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě odst.14.3.4. a 14.4.3 Smlouvy činí výpovědní lhůta 6 měsíců, přičemž její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď této Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut či úroků z prodlení.
- 14.6.** Výpověď této Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut či úroků z prodlení.
- 14.7.** Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v následujících případech:
- 14.7.1. Nájemce poruší jakoukoliv smluvní či příslušnými právními předpisy stanovenou povinnost týkající se řádného užívání Nebytových prostor a/nebo provozování kavárny / restaurace, a to i přesto, že na toto porušení povinnosti bude Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
 - 14.7.2. Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší kteroukoliv povinnost uvedenou v odst. 9.5., 9.6. a/nebo 9.7. této Smlouvy;
 - 14.7.3. Nájemce bude v prodlení s úhradou kauce podle odst. 12.1. této Smlouvy o více jak 5 dní.
-

- 14.7.4. Nájemce bude v prodlení s předložením dokladů o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
- 14.7.5. přestanou být plněny podmínky pro přenechání Nebytových prostor do užívání jiné osobě ve smyslu ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů;
- 14.7.6. vůči majetku Nájemce bude probíhat insolvenční řízení nebo bude insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení;
- 14.7.7. Nájemce vstoupí do likvidace;
- 14.7.8. Nájemce pozbude jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle této Smlouvy zavazuje.

14.8. Nájemce je oprávněn od této Smlouvy odstoupit pouze pokud:

- 14.8.1. Pronajímatel opakovaně neposkytne součinnost zcela nezbytnou pro řádné plnění této Smlouvy ze strany Pronajímatele, a to i přesto, že na prodlení s touto povinností bude Nájemcem písemně upozorněn a nezjedná nápravu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě;
- 14.8.2. Pronajímatel opakovaně nezabezpečí řádné a nerušené plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Nebytových prostor spojeno.

14.9. Každé odstoupení od této Smlouvy musí mít písemnou formu. Účinky odstoupení od této Smlouvy nastanou okamžikem doručení písemného projevu vůle odstoupit od Smlouvy druhé smluvní straně.

14.10. Odstoupení od Smlouvy se nedotkne případného nároku na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy nebo nároku na zaplacení smluvních pokut či úroků z prodlení.

14.11. V případě předčasného ukončení této Smlouvy jsou si smluvní strany povinny poskytnout nezbytnou součinnost tak, aby druhé smluvní straně nevznikla škoda.

Článek 15.

Zvláštní ujednání

15.1. Oprávnění k jednáním ve věcech realizace této Smlouvy jsou za Pronajímatele:

- Ing. Miroslav Šonský
- Jaroslava Morávková

Změnu oprávněných osob je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit písemně.

15.2. Oprávnění k jednáním ve věcech realizace této Smlouvy jsou za Nájemce:

.....

Změnu oprávněných osob je Nájemce povinen Pronajímateli oznámit písemně.

15.3. Za případ vyšší moci se pro účely této Smlouvy rozumí událost vylučující odpovědnost podle ustanovení § 374 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména válka, ozbrojený konflikt, embargo, občanské nepokoje, sabotáže, teroristické činy nebo hrozba sabotáže či teroristického činu, epidemie, výbuchy, chemická nebo radioaktivní kontaminace nebo ionizující záření, zásahy bleskem, zemětřesení, vánice, povodně, požáry, vichřice, bouře nebo jiné působení přírodních živlů, přerušování dodávek

elektrické energie, stávky, uzavření podniků nebo jiné kroky v rámci průmyslových odvětví nebo mimořádné spory mezi zaměstnavatelem a odborovými orgány, srážky nebo působení vozidel, letadel nebo předmětů padajících z letadel nebo jiných vzdušných zařízení nebo výskyt tlakových vln způsobených letadly či jinými vzdušnými zařízeními pohybuujícími se nadzvukovou rychlostí, a to vše při splnění těchto předpokladů:

- a) událost nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění povinnosti,
- b) nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala a
- c) nelze rozumně předpokládat, že v době uzavření této Smlouvy povinná strana vznik této události předvíдалa.

Článek 16.

Závěrečná ustanovení

- 16.1.** Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Smlouvy je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Smlouvy den z označených dnů nejpozdější.
 - 16.2.** Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
 - 16.3.** Obě smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
 - 16.4.** Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy v souladu s ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.
 - 16.5.** Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti s touto Smlouvou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresátovi nebo je-li tato písemnost doručena jejímu adresátovi formou doporučeného psaní odeslaného prostřednictvím držitele poštovní licence nebo zvláštní poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Při doručování prostřednictvím osobního předání nastávají účinky doručení okamžikem písemného potvrzení adresáta o přijetí doručované písemnosti. Při doručování prostřednictvím doporučeného psaní nastávají účinky doručení okamžikem přijetí doručované písemnosti adresátem od poštovního doručovatele dle platných poštovních podmínek uveřejněných na základě zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Doporučené psaní adresované smluvní straně této Smlouvy je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této Smlouvě. Tato doručovací adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně. Pro doručování jiných poštovních zásilek než písemností platí toto ustanovení této Smlouvy obdobně.
-

- 16.6.** Smluvní strany se zavazují vzájemně respektovat své oprávněné zájmy související s touto Smlouvou a poskytnout si veškerou nutnou součinnost, kterou lze spravedlivě požadovat k tomu, aby bylo dosaženo účelu této Smlouvy, zejména učinit veškeré právní a jiné úkony k tomu nezbytné.
- 16.7.** Tato Smlouva obsahuje úplnou a jedinou písemnou dohodu smluvních stran o vzájemných právech a povinnostech upravených touto Smlouvou.
- 16.8.** Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Smlouvy za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Smlouvy rozhodující.
- 16.9.** Tato Smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení.
- 16.10.** Přílohami této Smlouvy jsou:
- Příloha č. 1 – Situační plán, seznam místností
 - Příloha č. 2 – Seznam Vybavení,
 - Příloha č. 3 – Služby spojené s nájmem.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

Národní technická knihovna
Ing.Martin Svoboda
ředitel