

PŘÍLOHA Č. 2

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

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

Bankovní spojení: číslo účtu: 249784680/0300, ČSOB, a. s.

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce

zastoupený

Sídlo:

IČO:

DIČ:

Bankovní spojení:

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, 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):
 - 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. 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.
4. 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.
5. 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. O uzavření kavárny je pronajímatel povinen informovat nájemce písemně e-mailem s minimálně týdenním předstihem.
6. 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.
7. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání spolu s návody k užívání spotřebičů od výrobce.
8. Nájemce prohlašuje, že byl s předmětem nájmu seznámen.
9. 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.
10. 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 13. 1. 2025 s tříměsíční výpovědní dobou.
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 9:30 do 18:00, v soboty od 9:30 do 12:00. 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. 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.

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 Kč (slovy) měsíčně.

3. Nad rámec nájemného hradí nájemce pronajímateli měsíční paušální poplatek na spotřebu energií v částce 1 800 Kč (slovy jeden tisíc osm set 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 Kč (slovy 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.

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 instruktáží. 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 na zahradce 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 plnit legislativní oznamovací povinnost vůči Krajské hygienické stanici v Olomouci, dle § 23 odst. 5 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví či dalších legislativních předpisů.
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 pravidelnou údržbu a čištění pronajatého kavárenského zařízení;
 - g) polovičním (50%) nákladem se podílet na opravách a servisech pronajatých spotřebičů a kavárenského zařízení uvedených v Čl. I smlouvy v případě, že nebude možné uplatnit financování opravy či servisu v rámci záruční doby daného spotřebiče. O nutnosti provést opravu je nájemce povinen bezodkladně informovat pronajímatele, který servis zajistí a následně nájemci vyúčtuje polovinu vzniklého nákladu;
 - h) revizi spotřebičů v pronájmu zajišťuje a financuje 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 případě, že nájemce bude v prostoru foyer realizovat reprodukovanou hudební produkci (musí se jednat o produkci vyhovující prostředí VKOL a formou vkusného prvku podbarvující atmosféru kavárny), zavazuje se nájemce vysílat tuto reprodukovanou hudbu ze svého vlastního vysílače. Nájemce se v této věci 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 speciální akce, 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. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal ve smyslu § 2291 občanského zákoníku v případě, že nájemce poruší svoje povinnosti nájemce uvedené v Čl. IV nebo jiným zvlášť závažným způsobem.
3. 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.

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. září 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. srpna příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

3. Změny ustanovení této smlouvy lze činit pouze formou písemného dodatku.
4. 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.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem

V Olomouci dne: _____

V Olomouci dne: _____

.....
RNDr. Bc. Iveta Ťulpíková
ředitelka
Vědecká knihovna v Olomouci
pronajímatel

.....
Nájemce

nájemce

Příloha č. 1. Výkresová dokumentace předmětu nájmu

Příloha č. 2: Provozní řád Červeného kostela