

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU

## Smluvní strany

**Naturfyt – Bio, s.r.o., IČ: 27849431,**

se sídlem Beskydská 1301/2, 790 01 Jeseník,

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,

oddíl C, vložka 43399,

zast. PharmDr. Rodanem Hojgrem, prokuristou

(dále též jen „**pronajímatel**“),

a

**Vlastivědné muzeum Jesenicka, příspěvková organizace, IČ: 64095410,**

se sídlem Zámecké náměstí 120/1, 790 01 Jeseník,

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě,

oddíl Pr, vložka 725,

zast. Mgr. Pavlem Rušarem, ředitelem

(dále též jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce společně jako „**smluvní strany**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostoru (dále jen „**smlouva**“) podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

## I. Úvodní ustanovení

Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti smluvních stran po dobu trvání této smlouvy v souvislosti s nájmem prostorů, které budou sloužit k provozování předmětu činnosti nájemce.

## II. Předmět smlouvy a související práva a povinnosti

1. Pronajímatel, prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemku – parcela p.č. 2105/24 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 588 m<sup>2</sup>, jehož součástí je a na němž stojí stavba – budova Jeseník, č.p. 1301 (jiná stavba; dále jen „**budova**“), vše zapsané na LV č. 3854 vedeném pro katastrální území **Jeseník**, obec a část obce Jeseník, okres Jeseník, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník.

2. Součástí budovy jsou i prostory tvořící předmět smlouvy – prostor skládající se z místností a zázemí, **o celkové výměře 1096 m<sup>2</sup>**, nacházející se v 1.NP, 2. NP a 3. NP uvedené budovy; prostor je vymezen příloženým výkazem výměr, který tvoří nedílnou součást této smlouvy a její přílohu č. 1) (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu včetně všech jeho součástí a příslušenství a spolu se všemi právy a povinnostmi s předmětem nájmu souvisejícími nájemci, aby je pro účel nájmu uvedený v článku III.) smlouvy užíval, a nájemce je do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši stanovené v čl. IV. odst. 1 smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že kde dni uzavření této smlouvy neexistují žádná práva třetích osob, které brání či omezují nebo by mohla bránit či omezit užívání předmětu nájmu nájemcem v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel prohlašuje, že nájemce seznámil se skutečností, že na předmětu nájmu vázne věcné břemeno užívání spočívající v právu vedení optického kabelu a přístupu k němu, zřízené ve prospěch FENIX GROUP a.s. a věcné břemeno užívání spočívající v právu umístění směrové antény a přístupu k ní, zřízené ve prospěch FENIX GROUP a.s. a dále prohlašuje, že shora popsané břemena nijak nezasahují do předmětu nájmu ani nebrání jeho řádnému užívání nájemcem.
5. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu se nachází ve stavu způsobilém k užívání pro účel nájmu uvedený v článku III. smlouvy.

### III. Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako depozitáře Vlastivědného muzea Jesenicka, p. o.

### IV. Nájemné a jeho splatnost, jistota

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí **41.666,-- Kč bez DPH** (slovy: čtyřicet jeden tisíc šest set šedesát šest korun českých) měsíčně. Nájemné se sjednává jako plnění osvobozené - §56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. Nájem je splatný vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele vedený u obchodní společnosti Komerční banka, a.s., č.ú.: 107-1317200267/0100, VS: 64095410. Smluvní strany prohlašují, že sjednané nájemné je v daném místě a čase obvyklé vzhledem k předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, a to náklady na energii, vodné a stočné s tím, že bude platit pronajímateli měsíční zálohy ve výši **20.000,- Kč** (slovy: Dvacet tisíc korun českých), přičemž výsledné náklady hradí nájemce dle skutečné spotřeby určené odečtem příslušných absolutních měřidel. Podkladem pro stanovení ceny k vyúčtování výše uvedených energií jsou příslušné faktury dodavatelů. Skutečné náklady budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány 1x ročně, a to dle stavu k 31.12. příslušného kalendářního roku, do 28.02. následujícího kalendářního roku. Smluvní strany se dohodly, že případný nedoplatek nebo přeplatek jsou povinny uhradit nebo vrátit do 15 dnů od doručení vyúčtování pronajímatelem. Záloha na služby související s užíváním předmětu nájmu je splatná společně s nájmem, tedy vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, a to na výše uvedený účet pronajímatele.
3. Povinnost nájemce platit nájemné a zálohu na služby související s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**celkové nájemné**“) vzniká dnem účinnosti smlouvy, tj. prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla smlouva uveřejněna v registru smluv.
4. Celkové nájemné bude považováno za zaplacené okamžikem připsání částky na účet pronajímatele.

5. V případě prodlení s placením nájemného i ev. dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru, popř. jejich vyúčtování, je nájemce na základě této smlouvy povinen zaplatit za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky.
6. V případě prodlení s placením nájemného, ev. s úhradou dalších plateb souvisejících s nájmem prostoru za dobu delší než 60 dnů, je oprávněn pronajímatel odstoupit od této smlouvy.

## V. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **na 10 let**, a to od 01.01.2019 do 31.12.2028.
2. Nájem může skončit uplynutím doby, dohodou smluvních stran, výpovědí jedné ze smluvních stran nebo odstoupením pronajímatele z důvodů stanovených touto smlouvou.
3. Dohoda smluvních stran o skončení nájmu (dále jen „**dohoda**“) musí mít písemnou formu, projev vůle obou smluvních stran a podpisy zmocněných zástupců obou smluvních stran musí být na téže listině. Dohoda musí obsahovat termín skončení nájmu, vypořádání vzájemných práv a závazků a může obsahovat též důvod skončení nájmu.
4. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně na adresu smluvní strany uvedenou záhlaví této smlouvy. Výpovědní lhůta bude činit 3 měsíce a počne běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že:
  - a) nájemce hrubě poruší povinnosti vyplývající této smlouvy,
  - b) nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného dle čl. IV. odst. 6 této smlouvy,
  - c) vůči nájemci bylo zahájeno insolvenční řízení.
6. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu, musí obsahovat odkaz na konkrétní důvod odstoupení, musí být odůvodněno a musí být doručeno druhé smluvní straně na adresu smluvní strany uvedenou záhlaví této smlouvy. Odstoupení nabývá účinnosti 15. den po doručení nájemci.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat ve stavu odpovídajícímu sjednanému užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nejpozději do konce uplynutí doby nájmu nebo do konce lhůty stanovené v dohodě nebo do skončení výpovědní lhůty a nebo do nabytí účinnosti odstoupení. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající jednodennímu nájmu sjednanému v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, přičemž pro určení výše smluvní pokuty si smluvní strany jednávaly délku trvání měsíce na 30 dnů, a to za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě prodlení nájemce s vyklizením a vrácením předmětu nájmu se neuplatní § 2230 OZ, doba nájmu se v takovém případě neprodlužuje.
8. Nájemce a pronajímatel se tímto dohodli a výslovně souhlasí s tím, že ustanovení § 2314 se pro účely této nájemní smlouvy nepoužije. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že ustanovení § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, a to zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení předmětu nájmu, jeho předání pronajímateli a souvisejících práv a povinností a aplikace tohoto ustanovení v žádném případě nezakládá právo nájemce užívat předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení pronajímatele.

## VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje protokolárně předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn po dobu trvání této smlouvy požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy, a to v rozsahu, který nebude nepřiměřeně omezovat nájemce ve výkonu jeho užívacího práva. Nájemce je povinen mu takový přístup umožnit. Přístup je pronajímatel oprávněn požadovat v pracovní době nájemce a za doprovodu nájemce nebo jím zmocněné osoby. Pronajímatel je také oprávněn požadovat od nájemce informace vztahující se k předmětu nájmu, a to informace související s plněním práv a povinností dle této smlouvy.
3. Pronajímatel není oprávněn po dobu trvání nájmu jakýmkoliv způsobem nájemce v realizaci jeho užívacího práva omezovat či rušit s výjimkou stanovenou obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
5. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je stanoveno dle čl. III) této smlouvy.
6. Nájemce, respektive jeho zaměstnanci jsou povinni jednat tak, aby při jejich činnosti nevznikla na předmětu nájmu škoda, a v případě, že jejich zaviněním dojde ke vzniku škody, je nájemce povinen o vzniku škody písemně informovat pronajímatele a škodu v přiměřené lhůtě odstranit způsobem stanoveným po dohodě s pronajímatelem. Neodstraní-li nájemce nebo jeho zaměstnanci způsobenou škodu ve lhůtě stanovené v dohodě s pronajímatelem, odstraní škodu na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen pronajímatelem účelně vynaložené náklady na odstranění škody uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů poté, co mu budou vyúčtovány.
7. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu. Vznik potřeby oprav a odstranění dalších závad je povinen nájemce neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje odstranit závady v přiměřené době poté, co jej k tomu pronajímatel písemně vyzval.
8. Změny nebo stavební úpravy na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu, do užívání třetí osobě ani uzavřít smlouvu o výpůjčce předmětu nájmu s jinou osobou.
10. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu kouřit.
11. Nájemce je v případě vzniku pojistné události povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně po jejím zjištění pronajímateli tak, aby nebylo ohroženo zaplacení vzniklé škody pojišťovnou. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za vzniklou škodu v plné výši pronajímateli sám.
12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré bezpečnostní a protipožární opatření předepsané obecně platnými závaznými předpisy a odpovídá za škody, které by pronajímateli porušením této povinnosti vznikly. Stejně tak je nájemce povinen dodržovat veškeré hygienické normy a opatření předepsané obecně platnými závaznými předpisy a odpovídá za škody, které by pronajímateli porušením této povinnosti vznikly.
13. Nájemce si zajistí na svůj náklad a své nebezpečí likvidaci nadměrného odpadu, který vznikne jeho užíváním předmětu nájmu.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv a je vyhotovena ve dvou identických stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení. Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souhlasí s případným zveřejněním jejího textu v souladu s ustanovením zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Tato Smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
2. Smluvní strany jsou povinny hlásit druhé smluvní straně všechny změny údajů rozhodných pro doručování zásilek podle této smlouvy.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 1765-1766, § 1793, § 1899 odst. 2, § 2000, § 2208, § 2209, § 2210 odst. 3, § 2212 odst. 2, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2226, § 2227, § 2230, § 2232, § 2233 odst. 2, § 2314 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje. Pronajímatel nájemci současně zaručuje, že mu bude po dobu nájmu umožněn výkon činnosti provoz depozitářů tak, aby nedocházelo k porušení zákona č. 122/2000 Sb., o ochraně sbírek muzejní povahy a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, a prováděcí vyhlášky č. 275/2000 Sb.
4. Veškeré změny této smlouvy budou provedeny pouze ve formě písemných dodatků, číslovaných nepřerušovanou číselnou řadou a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Smluvní strany závěrem shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, na jejím obsahu se dohodly, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli zneužívaje tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany ani za jinak nápadně jednostranně nevýhodných podmínek. Strany této smlouvy rovněž prohlašují, že nejsou omezeni právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve své smluvní volnosti.
6. Současně smluvní strany svými podpisy stvrzují, že veškeré údaje uvedené v této smlouvě jsou pravdivé a že jsou si vědomy právních důsledků nepravdivých údajů

\*\*\*

**V Jeseníku dne 4. prosince 2018**

.....  
**Naturfyt – Bio, s.r.o.**  
(pronajímatel)

.....  
**Vlastivědné muzeum Jesenicka, příspěvková organizace**  
(nájemce)