

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I. Smluvní strany

1. Těšínská Plynárna 1882 s.r.o.

se sídlem: Tovární 277/1, Český Těšín, PSČ: 737 01
zastoupena: XXXXX, XXXXX
IČO: 08144036
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 288995587/0300

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. C78482,
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Muzeum Těšínska, příspěvková organizace

se sídlem: Masarykova sady 103/19, Český Těšín, 73701
zastoupena: PaedDr. Zbyšek Ondřekou, ředitelem
IČO: 00305847
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 837791/0100

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. Pr 883
(dále jen „nájemce“)

II. Úvodní ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena dle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. Tovární 277/1, postavené na pozemku parc. č. 492/1, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Český Těšín, Katastrální pracoviště Český Těšín, na LV č. 7606 pro k. ú. Český Těšín, obec Český Těšín (dále jen „**Budova**“).
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. III této smlouvy k dočasnému užívání za níže sjednaných podmínek a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou skladovací prostory o velikosti 91 m², nacházející se v Budově a 1 venkovní parkovací stání. Plánek pronajímaných prostor tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Prostory**“).

IV.
Nájemné, zálohy za služby, splatnost

1. Nájemné za užívání Prostor činí:

prostor	plocha / počet	nájemné měsíční (Kč/m ² , resp. jednotku)	nájemné měsíční v Kč	nájemné roční v Kč
sklad	91,00 m ²	75	6.825	81.900
venkovní stání	1	350	350	4.200
celkem			7.175	86.100

2. V nájemném uvedeném v odst. 1 tohoto článku smlouvy nejsou zahrnuty úhrady za služby, které jsou nájemci v souvislosti s nájmem dle této smlouvy poskytovány, tj. za:

pojistné	1.000 Kč
revize vyhrazených zařízení	1.000 Kč
osvětlení společných prostor	500 Kč
údržba a úklid příjezdové komunikace	500 Kč
temperování	16.000 Kč
spotřeba elektrické energie	2.400 Kč
údržba vjezdových vrat	500 Kč
celkem bez DPH za měsíc	1.825 Kč
celkem bez DPH za rok	21.900 Kč

3. V této souvislosti se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce bude za služby uvedené výše platit pronajímateli zde uvedenou měsíční cenu (dále také jen jako „**cena služeb**“). Cena služeb je sjednána jako paušální.
4. Podkladem pro uhrazení nájemného včetně ceny služeb za jednotlivé měsíce budou faktury vystavované pronajímatelem za každý měsíc samostatně. Nájemce je povinen uhradit nájemné i cenu služeb nejpozději do 15. (patnáctého) dne ode dne doručení faktury, a to převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den od jejího odeslání pronajímatelem.
5. V případě, že úhrady nájemného a ceny služeb nebudou provedeny řádně a včas na účet pronajímatele, je tento oprávněn účtovat sjednanou smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení s jejich úhradou.
6. Smluvní strany se dohodly pro případ, že nájemce neuhradí fakturované nájemné či cenu služeb ani do 20 dnů po uplynutí splatnosti příslušné faktury, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a vyzvat nájemce k vyklizení pronajatých prostor a jejich předání do 30 kalendářních dnů po obdržení písemné výzvy od pronajímatele. Obě strany se dohodly, že pokud nájemce v této lhůtě pronajaté prostory nepředá, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory vlastními silami a náklady s tím spojené vyúčtovat nájemci.

V.

Další práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) předat nájemci prostory, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy, ve stavu způsobilém k užívání;
 - b) zajistit pojištění pronajatých prostor;
 - c) uhradit daň z nemovitosti.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) bezodkladně pronajímateli oznámit vznik závad v pronajatých prostorách a jejich poškození;
 - b) plnit povinnosti vyplývající z právních předpisů na úseku požární ochrany, životního prostředí, včetně hospodaření s odpady, a hygienických předpisů. Případné sankce, škody a náklady, které vzniknou v důsledku porušení těchto povinností nájemcem nebo osobami, za které nájemce nese odpovědnost (tj. zaměstnanci, klienti nájemce a další osoby, které se pohybují v Prostorách z pověření nájemce), nese nájemce ze svého;
 - c) hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklou údržbou a opravami, včetně malování místností, úklid a údržbu pronajatých vnitřních a vnějších prostor, kromě oprav spojených se základními funkcemi objektu (např. oprava střechy, zborcení vnějších zdí, atd.). Jakékoliv stavební a obdobné úpravy související a prováděné v zájmu činnosti nájemce a na jeho vlastní náklady může nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele. V případě, že požadované stavební úpravy související s činností nájemce budou podléhat stavebnímu a jinému schvalovacímu řízení a budou odsouhlaseny pronajímatelem, ponese veškeré náklady a odpovědnost s tím spojenou nájemce;
 - d) zabezpečovat úklid vnitřních a venkovních pronajatých ploch;
 - e) hradit ze svých prostředků veškeré náklady uplatněné fyzickými nebo právními osobami po uzavření této smlouvy, jež vznikly v souvislosti s využíváním předmětu nájmu nájemcem. Nájemce se zavazuje, že uzavře pojistnou smlouvu na pojištění vlastního vnitřního vybavení najatých prostor, a to pro případ ztráty, odcizení, vloupání, požáru, živelné události či jiného poškození. V případě neuzavření pojistné smlouvy nájemcem pronajímatel nezodpovídá za případné škody vzniklé nájemci ve výše uvedených případech;
 - f) zajistit odvoz a likvidaci odpadu (včetně škodlivého a nebezpečného odpadu) na své náklady v souladu s platnou legislativou. Nájemce se zavazuje přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke zhoršení životního prostředí, k hromadění odpadů, jež může obtěžovat uživatele přilehlých nemovitostí;
 - g) neprovádět stavební úpravy jakéhokoliv druhu a práce investičního charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce odpovídá za škody způsobené na Prostorách, popř. vnitřním či vnějším zařízením Budovy uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy, a to v důsledku opomenutí či nedbalosti jak samotného nájemce, tak jeho klientů, popř. jiných osob jím pověřených zdržovat se v prostoru předmětu nájmu a přilehlých prostorách.
4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do Prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu způsobem a k účelu uvedenému v této smlouvě. Pronajímatel je přitom povinen počínat si tak, aby nebyl nájemce nepřiměřeně omezen na svých právech. Jestliže to však vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná obdobná skutečnost, je pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostor i bez předchozího

oznámení s tím, že v tomto případě je povinností pronajímatele neprodleně nájemce o této skutečnosti informovat.

5. Nájemce není oprávněn dát Prostory ani jejich část do podnájmu. Nájemce je oprávněn přenechat jemu pronajatý nebytový prostor třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ujednání je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši pětiměsíčního nájemného za všechny prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, a současně pronajímateli vzniká právo odstoupit od smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje řádně zamykat pronajaté prostory po skončení pracovní doby.

VI.

Trvání a podmínky ukončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 7. 2019 nebo od nabytí účinnosti této smlouvy do 31. května 2020.
2. Smluvní strany konstatují, že nájemce užívá předmět nájmu již od 1. 6. 2019. Vzhledem ke skutečnosti, že v té době probíhala změna v osobě vlastníka budovy, v níž se nacházejí prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, nestihly smluvní strany včas uzavřít nájemní smlouvu.
3. S ohledem na skutečnosti uvedené v odst. 2 tohoto článku smlouvy se smluvní strany dohodly, že pronajímateli náleží rovněž náhrada za užívání předmětu nájmu za období od 1. 6. 2019 do 30. 6. 2019, a to ve výši odpovídající sjednanému měsíčnímu nájemnému včetně ceny služeb dle čl. IV odst. 1 – 3 této smlouvy. Tuto náhradu se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 15 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.
4. Nájem sjednaný touto smlouvou je možno ukončit:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) skončením doby nájmu,
 - c) výpovědí jakékoliv smluvní strany za podmínek stanovených touto smlouvou,
 - d) odstoupením od smlouvy za její podstatné porušení a za podmínek stanovených touto smlouvou nebo občanským zákoníkem.
5. Smluvní strany se dohodly, že za podstatné porušení smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, se považuje prodlení nájemce s úhradou nájemného a ceny služeb delší než 20 dnů a dále porušení povinností nájemce uvedených v článku III odst. 1, čl. IV odst. 6, čl. V odst. 2 písm. b), d), e) a g).
6. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu protokolárně předá pronajímateli pronajaté Prostory vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s ohledem na běžné opotřebení při řádném sjednaném užívání a odstraní změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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 provede v souladu se zákonem nájemce.

2. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být učiněny jen formou písemného číslovaného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že žádná smluvní strana nemůže jednostranně postoupit svá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy třetí osobě bez souhlasu druhé smluvní strany. Tím není dotčen předchozí odstavec o přechodu práv a povinností na případné právní nástupce.
5. Tato smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání, odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
7. Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou nájemcem zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje použity. Nájemce při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách nájemce www.muzeumct.cz.

V dne

V dne

za pronajímatele
XXXXX
XXXXX

za nájemce
PaedDr. Zbyšek Ondřeka
ředitel Muzea Těšínska, p. o.