

## **Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání** (dále „Smlouva“)

---

*kterou spolu dnešního dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, uzavřely následující smluvní strany:*

### **Těšínská Plynárna 1882 s.r.o.**

*Obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 78482*

sídlem:                   Tovární 277/1, 737 01 Český Těšín  
IČO:                      081 44 036  
DIČ:                      CZ08144036  
zastoupena:            David Raszka, jednatel společnosti

bankovní spojení:     bankovní účet č. 288995587/0300  
  
                                  vedený u Československé obchodní banky, a.s.

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen jako „**Pronajímatel**“)

**a**

### **Muzeum Těšínska, příspěvková organizace**

*Příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Pr, vložka 883*

sídlem:                   Masarykovy sady 103/19, 737 01, Český Těšín  
IČO:                      003 05 847  
zastoupena:            PaedDr. Zbyšek Ondřečka, ředitel

bankovní spojení:     bankovní účet č. 837791/0100  
  
                                  vedený u Komerční banky, a.s.

jako nájemce na straně druhé (dále jen jako „**Nájemce**“);

společně dále označování jako „**Smluvní strany**“ či pouze „**Strany**“.

---

**Smluvní strany se dohodly takto:**

---

### **I. Základní ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly na uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání v dále uvedeném znění.

## II.

### Vlastnické vztahy a předmět nájmu

1. *Vlastnické právo Pronajímatele.* Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 7606 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná, pro katastrální území a obec Český Těšín, a to:
  - a) pozemku parc. č. 492/1, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Nádvoří**“), jehož součástí je stavba, budova č. p. 277, jiná stavba (dále jen „**Budova**“);
  - b) pozemku parc. č. 492/3, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž (dále jen „**Garáž**“);
  - c) pozemku parc. č. 492/9, zastavěná plocha a nádvoří;
  - d) pozemku parc. č. 492/16, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, víceúčelová stavba.dále společně jen „**Nemovitost**“.

2. *Předmět nájmu.* Předmětem nájmu dle této Smlouvy je:

- a) skladovací prostor č. B108, B109 nacházející se v přízemí (1NP) Garáže; plošná výměra skladovacího prostoru činí celkem 90,28 m<sup>2</sup>;
- b) jedno (1) parkovací stání nacházející se v prostoru venkovního Nádvoří; jak je vše vyznačeno v půdorysném Plánu pronajímaných prostor, který tvoří Přílohu č. 1 Smlouvy;

dále jen „**Prostory**“.

3. *Předmět Smlouvy.* Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání za dále uvedených podmínek a k dále uvedenému účelu Prostory a Nájemce se zavazuje za podmínek touto Smlouvou stanovených Prostory užívat a hradit řádně a včas sjednané nájemné, zvýšené nájemné a ostatní úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem Prostor. Předmětem této Smlouvy je úprava práv a povinností Smluvních stran v souvislosti s nájmem Prostor.

## III.

### Účel nájmu

1. *Činnost Nájemce.* Nájemce je příspěvkovou organizací, jenž má ke dni uzavření této Smlouvy oprávnění k užívání Prostor.

Nájemce bude dodržovat všechny vyhlášky, ustanovení, zákony, nařízení, pravidla, rozhodnutí a předpisy vydané příslušným orgánem, včetně zejména kolaudačního rozhodnutí, které bylo pro pronajímané Prostory vydáno. Nájemce nebude pronajímané Prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Nemovitosti jinými nájemníky nebo Pronajímatelem.

2. *Účel nájmu.* Pronajímatel přenechává Nájemci Prostory do nájmu za účelem skladování nábytku, pracovního nářadí a náčiní, regálů, výstavního fundusu, apod. Nájemce Prostory za podmínek sjednaných v této Smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se užívat Prostory výhradně ke Stranami sjednanému účelu.
3. *Změna rozsahu činnosti Nájemce.* V případě záměru Nájemce o zúžení činností provozovaných v Prostorách je Nájemce povinen tento záměr předem písemně oznámit Pronajímateli. V případě záměru Nájemce o rozšíření činností provozovaných v Prostorách je Nájemce povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
4. *Změna účelu nájmu.* Změnit dohodnutý účel nájmu může Nájemce jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

5. *Provozovna a sídlo.* Nájemce není oprávněn umístit sídlo své provozovny související s jeho předmětem podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
6. *Stav Prostor.* Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašují, že pronajímané Prostory jsou k datu uzavření Smlouvy vhodné k užívání v souladu s touto Smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem Smlouvy Prostory prohlédl a že jejich stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této Smlouvě.

#### IV.

#### Nájemné a zvýšené nájemné

1. *Určení nájemného.* Nájemce se zavazuje za každý započatý kalendářní měsíc trvání nájmu dle této Smlouvy platit Pronajímateli za užívání Prostor nájemné, jež je vypočteno následujícím způsobem:
  - a) za nájem skladovacích prostor, specifikovaných v článku II., odst. 2 písm. a) Smlouvy, náleží Pronajímateli částka ve výši **6 953,82 Kč** měsíčně, tj. nájemné za jeden metr čtvereční výměry těchto prostor činí 77,025 Kč měsíčně;
  - b) za nájem parkovacího stání, jak bylo specifikováno v článku II., odst. 2 písm. b) Smlouvy, náleží Pronajímateli částka ve výši **359,45 Kč** plus příslušné DPH měsíčně;

souhrnně dále jen „**Nájemné**“.

2. *Splatnost Nájemného.* Nájemné za Prostory včetně příslušné částky DPH za daný kalendářní měsíc trvání nájmu bude placeno Nájemcem Pronajímateli na základě příslušné faktury, kterou Pronajímatel vystaví Nájemci nejpozději pátý (5.) kalendářní den následujícího měsíce. Splatnost této faktury bude třináctý (13.) kalendářní den měsíce, ve kterém je vystaven daňový doklad. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy poslední den kalendářního měsíce. Úhrada Nájemného bude provedena na účet Pronajímatele č. 288995587/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s. V případě, že dojde k vystavení faktury k pozdějšímu datu ze strany Pronajímatele, splatnost faktury se posune o dny, o které byla faktura později vystavena. Veškeré částky budou považovány za uhrazené zaplacením celé splatné částky na účet Pronajímatele.

V případě, že Den zahájení (jak je tento pojem definován níže) nenastane první den měsíce, ve kterém nastal Den zahájení, Nájemné za Prostory za období začínající v Den zahájení do konce příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nastal Den zahájení, bude vypočteno jako jedna třicetina měsíčního Nájemného za Prostory násobená počtem kalendářních dnů, za které se Nájemné za Prostory platí.

#### V.

#### Služby poskytované spolu s nájmem - provozní náklady

1. *Společné provozní náklady.* Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy fixní poplatek na provozní náklady vynaložené na Prostory, provozní náklady vynaložené na Garáž, provozní náklady vynaložené na Nemovitost, zahrnující veškeré náklady, daně, poplatky, výdaje, pojistné a další finanční výdaje související s provozem Nemovitosti, hrazených Pronajímatelem, popř. osobou pověřenou správou Nemovitosti či správou Prostor (dále jen „**Společné provozní náklady**“).

Společné provozní náklady zahrnují zejména provozní náklady vynaložené na úklid společných prostor (výdaje na úklid vstupů, chodeb, suterénu, náklady na spotřební položky pro tento úklid, včetně odklízení sněhu, chodníků, venkovních prostor, fasády, parkovacích prostor, vstupů do Nemovitosti), technické monitorování a údržba (výdaje za monitorování a údržbu bezpečnostních systémů a jiných systémů, které jsou nutné pro chod Nemovitosti, pravidelné bezpečnostní kontroly, údržba a čištění, drobné opravy vzniklé vlivem běžného opotřebení, náklady na výměnu opotřebených položek v rozsahu těchto systémů), odvoz odpadu, náklady na deratizaci a dezinfekci, údržbu, provoz, opravy a renovace jakékoli povahy společných prostor, dekorace, údržba venkovních, zahradních prostranství, atd., případnou bezpečnostní službu ve společných prostorách,

přičemž tato služba nezahrnuje ostrahu objektu, nebude-li mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak, požární ochranu (zejména výdaje vzniklé v souvislosti s dodržováním právních předpisů nebo požadavků uvedených v pojistných smlouvách), vytápění společných prostor, chlazení nebo větrání společných prostor, osvětlení (spotřeba elektřiny pro osvětlení veřejných a společně používaných prostor jako jsou vstupy, chodby, schodiště, rovněž pro osvětlení venkovních prostranství. Současně jsou do této kategorie zahrnuty náklady na elektřinu užívanou ve společných prostorách), náklady na vodné (náklady na spotřebu pitné vody, úklid veškerých společných prostor, zavlažování květin uvnitř a vně Nemovitosti), náklady na stočné (zahrnují poplatky, za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod), do společných prostor, poskytování internetu, srážková voda a jiné výdaje související se společnými prostory, které nelze zařadit do žádné z výše uvedených kategorií (mimo jiné pojistné za pojištění budovy a odpovědnosti vlastníka za škodu a výdaje, které vyžaduje správa Nemovitosti), náklady na řízení a správu (včetně nákladů na správu Nemovitosti), popř. jakékoli daně a poplatky vyměřené příslušným finančním úřadem či jinými správními orgány a další případné související daně a poplatky zatěžující společné prostory (včetně daní a poplatků vybíraných z jednotlivých jednotek v případě, že je příslušný finanční úřad či jiný správní orgán nevyměří tak, že budou rozděleny mezi jednotlivé nájemce nebo jejich právní nástupce a provozovatele).

2. *Provozní náklady spojené s Prostorami.* Nájemce se dále zavazuje hradit Pronajímateli poplatky na veškeré náklady na služby a činnosti přímo související s Prostory, které si Nájemce pronajímá nebo užívá, zejména se jedná o výdaje související se spotřebou elektrické energie, vody, náklady na klimatizaci Prostor (vytápění a chlazení) dle spotřeby Nájemce zjištěné z příslušných měřidel, (dále jen „**Provozní náklady spojené s Prostorami**“).
3. *Výše a splatnost poplatků na Společné provozní náklady.* Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude hradit Pronajímateli kromě sjednaného Nájemného také měsíční poplatky na Společné provozní náklady v celkové výši **1.883,63 Kč** plus příslušné DPH měsíčně. Poplatky budou hrazeny na základě příslušné faktury, kterou Pronajímatel vystaví Nájemci nejpozději pátý (5.) kalendářní den následujícího měsíce. Splatnost této faktury bude třináctý (13.) kalendářní den měsíce, ve kterém je vystaven daňový doklad. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy poslední den kalendářního měsíce. Úhrada poplatků na Společné provozní náklady bude provedena na účet Pronajímatele č. 288995587/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s.. Tyto služby mohou být podle potřeby měněny dle společné dohody Smluvních stran.

*Výše a splatnost poplatků na Provozní náklady spojené s Prostorami.* Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude hradit Pronajímateli kromě sjednaného Nájemného, také měsíční poplatky na Provozní náklady spojené s Prostorami, v celkové výši **1.471,83 Kč** plus příslušné DPH měsíčně. Tyto poplatky nezahrnují přímou spotřebu elektrické energie. Poplatky budou hrazeny na základě příslušné faktury, kterou Pronajímatel vystaví Nájemci nejpozději pátý (5.) kalendářní den následujícího měsíce. Splatnost této faktury bude třináctý (13.) kalendářní den měsíce, ve kterém je vystaven daňový doklad. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje vždy poslední den kalendářního měsíce. Úhrada poplatků na Provozní náklady spojené s Prostorami bude provedena na účet Pronajímatele č. 288995587/0300 vedený u Československé obchodní banky, a.s.. Tyto služby mohou být podle potřeby měněny dle společné dohody Smluvních stran.

Nájemce bude mimo tyto náklady rovněž hradit náklady za spotřebu elektrické energie dle odečtu podružného měřidla, vynásobenou průměrnou cenou 1kWh ve fakturovaném období v cenách dle faktur dodavatele, plus příslušné DPH. Pronajímatel vystaví Nájemci příslušnou fakturu za elektrickou energii pololetně s použitím stejného mechanismu pro vystavení a splatnost faktury, jako je uplatněno u Provozních nákladů spojených s Prostorami, viz výše.

## VI.

### Ujednání související s účtováním Nájemného

1. *Registrace Pronajímatele k plátcovství daně z přidané hodnoty.* Pronajímatel je plátcem daně z přidané hodnoty. Veškeré výše uvedené ceny jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty, která bude účtována ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

2. *Registrace Nájemce k plátcovství daně z přidané hodnoty.* Nájemce prohlašuje, že není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty.

## VII.

### Společná ustanovení týkající se plateb

1. *Způsob zaúčtování plateb.* Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv platba, kterou Pronajímatel od Nájemce nebo Nájemce od Pronajímatele obdrží, se bude započítávat na splatné závazky podle této Smlouvy v následujícím pořadí:

- a) splatná náhrada škody, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného,
- b) splatná smluvní pokuta, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného,
- c) splatný úrok z prodlení, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného,
- d) splatné Nájemné včetně poplatků za náklady spojené s Prostorami a poplatků na Společné provozní náklady, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného.

Strany se dohodly, že tento způsob započtení přijaté platby sjednaný v tomto odstavci je pro ně závazný a žádná ze stran se od něj nemůže jednostranně odchýlit.

2. *Provádění plateb.* Veškeré platby Nájemce Pronajímateli z titulu plnění závazků z této Smlouvy budou prováděny převodem na bankovní účet uvedený Pronajímatelem na daňovém dokladu a v případě, že tento údaj nebude uveden na daňovém dokladu, pak na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že zmíněný bankovní účet je bankovním účtem zveřejněným ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

3. *Smluvní sankce Nájemce.* V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv smluvní povinnost z této Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty za dané porušení této Smlouvy, a to i opakovaně za každé jednotlivé porušení uvedených smluvních povinností:

- a) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 1. Smlouvy (užívat Prostory v souladu s touto Smlouvou a dbát o jejich dobrý stav) smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč při prvním porušení a 10.000,- Kč při každém dalším porušení této povinnosti,
- b) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 2. Smlouvy (plnění povinností na úseku požární ochrany) smluvní pokutu ve výši 50 % jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního ke dni porušení povinnosti při prvním porušení a 100 % z jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního ke dni porušení povinnosti při každém dalším porušení této povinnosti,
- c) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 3. Smlouvy (přenechání Prostor do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 100 % z ročního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního ke dni porušení povinnosti,
- d) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 4. Smlouvy (provádění stavebních úprav Nájemcem se souhlasem Pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 300 % jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního ke dni porušení povinnosti při prvním porušení a 300 % jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního ke dni porušení povinnosti při každém dalším porušení této povinnosti,
- e) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 6. Smlouvy (vnosení, umístění nebezpečných a škodlivých látek do Nemovitosti) smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč při prvním porušení a 50.000,- Kč při každém dalším porušení této povinnosti,
- f) v případě porušení jakékoliv povinnosti dle čl. IX. odst. 7. Smlouvy (procesy realizace běžné údržby/drobných oprav) smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč při prvním porušení a 10.000,- Kč při každém dalším porušení této povinnosti,
- g) v případě porušení jakékoliv povinnosti dle čl. IX. odst. 8. Smlouvy (procesy realizace oprav) smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč při prvním porušení a 10.000,- Kč při každém dalším porušení této povinnosti,

- h) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 10., písm. f) Smlouvy (nepřetěžovat elektrickou síť nad příkon specifikovaný pro Prostory) smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy ke dni porušení povinnosti,
- i) v případě porušení povinnosti dle čl. IX. odst. 10., písm. g) Smlouvy (zajistit, aby hmotnost vnesených předmětů do Prostor nepřekračovala limity zatížení podlahy) smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy ke dni porušení povinnosti,
- j) v případě porušení povinnosti dle článku IX. odst. 15. Smlouvy (kouření v Budově a v Garážích) smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč při prvním porušení a 4.000,- Kč při každém dalším porušení této povinnosti,
- k) v případě porušení povinnosti dle čl. XI. odst. 2. Smlouvy (pojištění Prostor) smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního Nájemného dle této Smlouvy ke dni porušení povinnosti,
- l) v případě porušení povinnosti dle čl. XIV. odst. 1. a 2. Smlouvy (vyklizení Prostor) smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením.

Pronajímatel je oprávněn požadovat smluvní pokutu pouze v případě, že (i) Nájemce poruší smluvní povinnost, na kterou se váže smluvní pokuta dle tohoto odstavce této Smlouvy a zároveň (ii) Nájemce nesjedná nápravu ve lhůtě do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci ke sjednání nápravy v případě, že sjednání nápravy může provést Nájemce bez účasti třetího subjektu (např. správního úřadu, soudu) nebo Nájemce do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci ke sjednání nápravy neprovede úkon/úkony směřující ke sjednání nápravy v případě, že sjednání nápravy může provést Nájemce pouze za účasti třetího subjektu (např. správního úřadu, soudu). V případě, že Nájemce sjedná nápravu dle předchozí věty nebo provede úkon/úkony směřující ke sjednání nápravy ve stanovené lhůtě, Pronajímatel není oprávněn po Nájemci požadovat smluvní pokutu sjednanou v této Smlouvě.

4. *Smluvní sankce Pronajímatele.* V případě, že Pronajímatel poruší jakoukoliv smluvní povinnost z této Smlouvy, je Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli zaplacení smluvní pokuty za dané porušení této Smlouvy, a to i opakovaně za každé jednotlivé porušení uvedených smluvních povinností:
  - a) v případě porušení povinnosti dle čl. III. odst. 2. této Smlouvy (přenechání Prostor do nájmu Nájemci v uvedeném rozsahu) smluvní pokutu ve výši 10 % z ročního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního k Datu zahájení,
  - b) v případě porušení povinnosti dle čl. III. odst. 6. této Smlouvy (vhodnost Prostor, platná povolení k účelu užívání Nájemcem a základní povinnosti Pronajímatele) smluvní pokutu ve výši 10 % z ročního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního k Datu zahájení,
  - c) v případě porušení povinnosti dle čl. X. odst. 3. této Smlouvy (vstupování do Prostor Nájemce s ohlášením nebo po dohodě) smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč při porušení této povinnosti,
  - d) v případě porušení povinnosti dle čl. X. odst. 5. této Smlouvy (údržba a opravy Nemovitosti) smluvní pokutu ve výši 10 % z ročního Nájemného dle této Smlouvy aktuálního k Datu zahájení.

Nájemce je oprávněn požadovat smluvní pokutu pouze v případě, že (i) Pronajímatel poruší smluvní povinnost, na kterou se váže smluvní pokuta dle tohoto odstavce této Smlouvy a zároveň (ii) Pronajímatel nezjedná nápravu ve lhůtě do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli ke zjednání nápravy v případě, že zjednání nápravy může provést Pronajímatel bez účasti třetího subjektu (např. správního úřadu, soudu) nebo Pronajímatel do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli ke zjednání nápravy neprovede úkon/úkony směřující ke zjednání nápravy v případě, že zjednání nápravy může provést Pronajímatel pouze za účasti třetího subjektu (např. správního úřadu, soudu). V případě, že Pronajímatel zjedná nápravu dle předchozí věty nebo provede úkon/úkony směřující ke zjednání nápravy ve stanovené lhůtě, Nájemce není oprávněn po Pronajímateli požadovat smluvní pokutu sjednanou v této Smlouvě.

5. *Prodlení Nájemce.* Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného podle této Smlouvy, vzniká Pronajímateli nárok na úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. *Prodlení Pronajímatele.* Bude-li Pronajímatel v prodlení s úhradou svého závazku Nájemci podle této Smlouvy, vzniká Nájemci nárok na úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

7. *Splatnost smluvních sankcí.* Účastníci se dohodli, že není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, smluvní pokuta i smluvní penále dle této Smlouvy jsou splatné do deseti (10) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k jejich zaplacení druhé Smluvní straně.
8. *Smluvní pokuta / Náhrada škody.* Uplatnění nároku na jakoukoliv smluvní pokutu anebo na smluvní penále dle této Smlouvy se nijak nedotýká trvání a výše nároku na náhradu škody případně způsobené porušením stejné právní povinnosti, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## VIII. Kauce

1. *Výše Kauce.* Nájemce se zavazuje složit do deseti (10) pracovních dnů od podpisu této Smlouvy na účet Pronajímatele kauci ve výši **1.200,- Kč** za dva (2) ks přístupových dálkových ovladačů (dále jen „**Kauce za přístupový dálkový ovladač**“).
2. *Vrácení Kauce.* Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci složené peněžní prostředky, a to ve lhůtě do třiceti (30) kalendářních dnů od skončení nájmu dle této Smlouvy; nepředá-li Nájemce Prostory Pronajímateli za podmínek uvedených v článku XIII. této Smlouvy, právě uvedená lhůta se o dobu prodloužení Nájemce se splněním povinností dle uvedeného ustanovení prodlužuje.

## IX. Další práva a povinnosti Nájemce

1. *Prevenční povinnost při užívání Prostor.* Nájemce se zavazuje užívat Prostory v souladu s touto Smlouvou a dbát o jejich dobrý stav, a dále činit opatření k zabránění jejich poškození, zejména svévolnému. Nájemce je povinen počínat si při užívání Prostor tak, aby nedošlo k poškození majetku Pronajímatele nebo třetích osob. Pokud přesto činností Nájemce či dalších osob, kterým Nájemce umožní vstup do Prostor či Nemovitosti, dojde ke škodám na majetku Pronajímatele či třetích osob, je Nájemce povinen tyto škody v plné výši uhradit.
2. *Dodržování příslušných předpisů v souvislosti s užíváním Prostor.* Nájemce je oprávněn užívat Prostory jen k účelu stanovenému touto Smlouvou a dodržovat přitom příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ostatní právní předpisy, zejména plnit veškeré povinnosti, vyplývající z těchto právních norem. Veškeré souhlasy, povolení, licence atp. potřebné k užívání Prostor a k provozování činnosti Nájemcem v těchto Prostorech, si Nájemce zajistí sám, na vlastní náklady. Nájemce je odpovědný za kontrolu stavu Prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
3. *Podnájem Prostor.* Nájemce není oprávněn přenechat Prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Pronajímatele.
4. *Stavební a technické úpravy a změny Prostor.* Od Data zahájení je Nájemce oprávněn provádět stavební a technické úpravy a změny Prostor jen s předchozím výslovným a písemným souhlasem Pronajímatele, na vlastní náklady a odpovědnost. Úhradu nákladů s tím spojených může Nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu Pronajímatel písemně zavázal. Nájemce tímto dále prohlašuje, že pro provedení prací Nájemce nebude zapotřebí vydání nového stavebního povolení ani nového kolaudačního souhlasu. Pokud by pro práce Nájemce bylo zapotřebí vydání nového stavebního povolení či nového kolaudačního souhlasu, bude Nájemce povinen zajistit takové nové povolení, resp. souhlas s prováděním prací Nájemce a využíváním Prostor způsobem sjednaným v této Smlouvě na vlastní náklady a odpovědnost, to vše v přiměřené lhůtě. Nájemce je dále povinen získat veškerá potřebná povolení a zajistit, aby provádění prací Nájemce a využívání Prostor nijak nebránilo ostatním nájemcům v užívání Nemovitosti, ani je při užívání Nemovitosti nijak nerušilo, to vše v souladu s Provozním řádem (jak je definováno níže). Nájemce je povinen provádět veškeré hlučné práce výhradně mimo otevírací dobu Budovy, tj. aktuálně od pondělí do pátku od 7:00 hod. do 18:00 hod. Veškeré práce Nájemce podléhají posouzení a souhlasu ze strany Pronajímatele, aby se

zabezpečilo, že tyto práce prováděné Nájemcem jsou v souladu s konstrukčním, stavebním a elektroinstalačním návrhem Nemovitosti. Jakékoliv stavební práce a úpravy zasahující do veškerých rozvodných systémů (elektrických, vodovodních, odpadních, atd.), které se nacházejí v Prostorách, je nutné předem oznámit Pronajímateli a provádět pouze se smluvními dodavateli Pronajímatele, pokud se Strany nedohodnou jinak. Počínaje Datem zahájení přejímá Nájemce odpovědnost za veškeré škody na movitém majetku v Prostorách nebo za veškeré úrazy osob nacházejících se v Prostorách způsobené Nájemcem nebo jeho zaměstnanci či dodavateli. Nájemce nebude provádět žádné změny nebo úpravy Prostor, ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalátérských či mechanických systémů sloužících pronajatým Prostorám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

5. *Odpisy technického zhodnocení.* V souvislosti s prováděním stavebních prací souvisejících s Prostorami, za splnění ostatních podmínek uvedených v této Smlouvě, Pronajímatel i Nájemce souhlasí, že po celou dobu trvání této Smlouvy má Nájemce právo podle příslušného ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, odepisovat všechny tyto stavební práce, které Nájemce provede osobně nebo na své náklady a které lze považovat za technické zhodnocení pronajatého majetku ve smyslu výše uvedeného zákona. Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu nezvyšovat o výdaje na práce a investice, které provedl Nájemce přímo nebo na své náklady, vstupní cenu Prostor uvedenou v účetnictví Pronajímatele. Nájemce je povinen uschovat nejméně po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy veškeré účetní a/nebo daňové záznamy a doklady týkající se jakýchkoli výše uvedených prací (zejména smlouvy, objednávky, faktury, účetní knihy, rozvahy, atd.) za účelem zjištění hodnoty technického zhodnocení a výše daňových odpisů a/nebo prokázání účelně vynaložených nákladů a tyto kdykoli poskytnout Pronajímateli na jeho žádost. Nájemce má za povinnost jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení v Prostorách odstranit na své náklady před ukončením platnosti této Smlouvy, pokud se Strany nedohodnou jinak.
6. *Nebezpečné materiály.* Nájemce v Prostorách neumísť, nebude používat, nebude spravovat a nevnese do Nemovitosti žádné zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, infekční materiál, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály. Nájemce se zavazuje Pronajímatele odškodnit, chránit a uchránit před jakýmkoli nároky, žalobami, nebo řízeními vznikajícími nebo spojenými s jakýmkoli takovými nebezpečnými materiály, znečištěním, ztrátou nebo škodou vzniklými porušením povinností uvedených v předchozí větě. Závazek uvedený v tomto odstavci přetrvává i po ukončení nájmu podle této Smlouvy.
7. *Běžná údržba Prostor.* Nájemce je povinen udržovat Prostory v řádném stavu, provádět pravidelný úklid Prostor a provádět jejich běžnou údržbu. Pro vymezení pojmu běžné údržby budou použita příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění Prostor včetně zařízení a vybavení Prostor. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení Prostor ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením. Běžnou údržbou Prostor se dále rozumí i údržba veškerých zařízení, zejména elektrických, které se v Prostorách nacházejí, včetně jejich kontroly v souladu s příslušnými právními předpisy.
8. *Opravy Prostor.* Nájemce je povinen provádět všechny nezbytné opravy Prostor jakéhokoli druhu na své vlastní náklady s výjimkou oprav, které provádí Pronajímatel. Nájemce je zejména povinen provádět následující opravy: opravy podlahových krytin, dveří v Prostorách (včetně jejich jednotlivých částí, jako je např. samozavírací systém, panty, zámky a klíky), oken (včetně jejich jednotlivých částí, žaluzií, rolet), elektrických vypínačů, zásuvek, datových zásuvek, žárovek), opravy a obnovy vnitřní výmalby apod. Nájemce je dále povinen provádět veškeré opravy jakéhokoli vybavení nebo zhodnocení, které Nájemce v Prostorách nainstaloval, a vybavení či zhodnocení, které Nájemce uhradil. Bez ohledu na výše uvedené je Nájemce povinen provádět veškeré opravy a výměny v Prostorách a Nemovitosti tak, aby nahradil jakoukoli jím způsobenou škodu. V případě, že dojde k jakémukoli poškození venkovních oken, je Nájemce povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli. Opravy veškerých rozvodných systémů (elektrických, vodovodních, odpadních, atd.), které se nacházejí v Prostorách, je nutné předem oznámit



Pronajímateli a provádět pouze se smluvenými dodavateli Pronajímatele, pokud se Strany nedohodnou jinak. Mají-li opravy Prostor povahu stavebních oprav, ustanovení tohoto článku odstavce 6 se užije obdobně.

9. *Úpravy prostor zamýšlené Pronajímatelem.* Nájemce je povinen strpět provedení jakýchkoli prací, které bude Pronajímatel považovat za nezbytné v souvislosti s údržbou, zachováním a vylepšením Nemovitosti a/nebo Prostor, nebo v souvislosti se stavebními úpravami Nemovitosti a/nebo Prostor, a to kdykoli po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy, a to bez nároku na odškodnění nebo vrácení Nájemného. V případě, že se bude jednat o stavební úpravy Nemovitosti, nesmí tyto práce nad míru přiměřenou omezovat Nájemce v užívání Prostor dle této Smlouvy.
10. *Další povinnosti Nájemce.* Nájemce je dále povinen:
- platit Nájemné a ostatní platby řádně a včas,
  - řídít se pokyny Pronajímatele a odborných pracovníků (bezpečnostní, revizní, požární technici, apod.),
  - bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození Prostor či jiného majetku Pronajímatele, které způsobil při užívání Prostor (včetně závad a poškození způsobených třetími osobami, kterým Nájemce umožnil vstup do Nemovitosti),
  - bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav Prostor; v případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen k náhradě škody, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat Prostory pro jeho vady, jež nebyly Pronajímateli včas oznámeny a včas opraveny,
  - snášet omezení v užívání Prostor v rozsahu nezbytném pro provedení jejich oprav či úprav,
  - nepřetěžovat elektrickou síť nad projektovaný a instalovaný příkon jednotlivých elektrických rozvodů a zařízení v Prostorách,
  - zajistit, aby hmotnost jeho zásob, zboží, výrobků, skladovacích systémů, strojů, přístrojů, zařízení, nábytku atd. a jakýchkoli dalších předmětů vnesených do Prostor nepřekračovala limity zatížení podlahy (750kg/m<sup>2</sup>),
  - po předchozí výzvě předem umožnit Pronajímateli nebo jim pověřené osobě provedení kontroly užívání Prostor ze strany Nájemce a dále provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, vody, elektrické energie, jakož i odpočet naměřených hodnot,
  - dodržovat po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy provozní řád Nemovitosti (dále jen „**Provozní řád Nemovitosti**“) a bude dodržovat taková dodatečná pravidla a předpisy, jaké může Pronajímatel podle potřeby přijmout nebo upravit v zájmu bezpečnosti, péče, udržování dobré pověsti a čistoty Prostor a udržování pořádku v Prostorách. Jakékoli změny původního Provozního řádu Nemovitosti budou Pronajímatelem zasílány Nájemci písemně a budou následně Nájemcem prováděny a dodržovány; dodržování příslušných právních předpisů a Provozního řádu Nemovitosti se Nájemce zavazuje zajistit i ze strany svých zaměstnanců, zákazníků, klientů a dodavatelů.
11. *Nakládání s odpady.* Nájemce je původcem a zároveň majitelem všech odpadů vzniklých jeho činností v Prostorách ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Se vzniklými odpady se Nájemce zavazuje nakládat v souladu s platnou legislativou. Nájemce se dále zavazuje dodržovat a plnit veškeré povinnosti uložené mu právními předpisy na úseku životního prostředí. Nájemce se zavazuje zajistit odvoz a likvidaci škodlivého, nebezpečného a nadrozměrného odpadu na své náklady v souladu s platnou legislativou. Nájemce se současně zavazuje dodržovat veškeré platné předpisy a nařízení vztahující se k nebezpečným látkám a provozu motorových vozidel.
12. *Využití přístupového ovladače a bezpečnostních klíčů.* Ztrátu nebo poškození přístupových dálkových ovladačů nebo bezpečnostních klíčů je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli. Nájemce ponese všechny náklady vzniklé v souvislosti se ztrátou nebo poškozením přístupových ovladačů, bezpečnostních klíčů včetně nákladů na náhradní přístupové ovladače, bezpečnostní klíče, zámky a úpravy nebo změny přístupového a bezpečnostního systému, které jsou nutné v důsledku takové ztráty.
13. *Dodržování zavírání brány.* Nájemce se zavazuje řádně zavírat vstupní pojízdnou bránu po vstupu do Prostor a po opuštění těchto Prostor.

14. *Vrácení přístupového ovladače a klíčů.* Nájemce je povinen ke dni ukončení této Smlouvy vrátit Pronajímateli nepoškozené přístupové dálkové ovladače včetně všech klíčů.
15. *Kouření.* V prostorách celé Budovy a Garáží platí přísný zákaz kouření. Kouření je povoleno na k tomuto účelu vyhrazených místech. Zákaz kouření platí také v okruhu 3 m od plynárenského zařízení GasNet.

## X.

### Další práva a povinnosti Pronajímatele

1. *Nerušný výkon nájemních práv.* Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušný výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu dle této Smlouvy, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání Prostor dle této Smlouvy, s výjimkou případů vyšší moci.
2. *Předání přístupového ovladače.* Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci při předání Prostor přístupové dálkové ovladače umožňující přístup/příjezd do Prostor.
3. *Kontrola dodržování Smlouvy.* Pronajímatel má právo průběžně v době trvání této Smlouvy provádět kontrolu jejího dodržování, včetně kontroly údržby, bezpečnosti a čistoty Prostor, a dále kontrolu rozvodů a zařízení Prostor, provedení nezbytných oprav, provádění jakýchkoli nutných prací, přičemž je oprávněn po předchozím upozornění Nájemce vstupovat i do Prostor, a to vždy za přítomnosti Nájemce, či jím pověřené osoby (kromě výjimečných situací); výkon práv Pronajímatele dle předchozí věty nesmí Nájemce obtěžovat nad přiměřenou míru. Upozornění dle předchozí věty není vyžadováno v případě, že Pronajímatel bude provádět kontrolu v provozní době Nájemce, tedy za přítomnosti Nájemce, či zaměstnanců Nájemce.
4. *Náhrada škody.* Pronajímatel neodpovídá za škody na jakýchkoli předmětech vnesených do Prostor Nájemcem, jeho zaměstnanci, personálem, zástupci, návštěvníky nebo zákazníky, zejména způsobené odcizením, požárem nebo jejich důsledky, pokud nebyly způsobeny zaviněním na straně Pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za případné škody na jeho majetku způsobené živelnými pohromami a povětrnostními vlivy.
5. *Údržba a opravy.* Pronajímatel odpovídá za provádění údržby a oprav Nemovitosti tak, aby byla Nemovitost ve stavu, v jakém byla původně postavena, vždy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel odpovídá za pravidelné kontroly elektrických obvodů a zásuvek a dalšího vybavení, které je pevně spojeno se systémem Nemovitosti, a není vybavením ani zhodnocením, které v Prostorách nainstaloval a uhradil Nájemce.
6. *Opatření bez oznámení.* Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Nemovitosti právo provádět níže uvedená opatření bez oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za škody na majetku nebo poškození obchodní činnosti nebo za zranění osob, a aniž by se níže uvedené pokládalo za vyklizení nebo narušení způsobu užívání a držby pronajímaných Prostor Nájemcem a dále aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit Nájemné v celé výši v den splatnosti anebo jiných povinností podle této Smlouvy: (i) změnit jméno Nemovitosti, (ii) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a/nebo uvnitř Nemovitosti (s výjimkou interiéru pronajímaných Prostor), (iii) na základě vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě předem předvádět v rozumné době pronajímané Prostory potencionálním nájemcům, kupujícím a věřitelům, (iv) změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Budovy či Nemovitosti, (v) uzavřít Budovu po skončení běžné pracovní doby, o sobotách, nedělích a státních svátcích s tím, že Nájemce, jeho zaměstnanci a pozvané osoby mají právo na vstup kdykoliv při dodržení předpisů předepsaných Pronajímatelem pro účely kontroly vstupů a (vi) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zlepšení pronajímaných Prostor nebo Budovy podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a ochranu zájmů Pronajímatele.

## XI.

### Pojištění

1. *Pojištění Pronajímatele.* Pronajímatel má ke dni uzavření této Smlouvy uzavřeny následující pojistné smlouvy ohledně:
  - a) Pojištění majetku, které se vztahuje na hrubou stavbu, vybavení, instalace, zařízení, přestavby, dekorace, materiál a obecně veškeré movité a nemovité věci, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, a jež kryjí zejména riziko požáru, výbuchu a také veškerých škod způsobených selháním protipožárního vybavení, až do celkové výše nákladů na pořízení nové věci, dále škodu způsobenou vodou a ztrátu na Nájemném v případě škody kryté tímto pojištěním majetku;
  - b) Pojištění odpovědnosti Pronajímatele pro případ odpovědnosti za škodu, kterou způsobí jako vlastník a uživatel společných prostor nacházejících se v Nemovitosti.
  
2. *Pojištění Nájemce.* Nájemce má ke dni uzavření této Smlouvy uzavřeny následující pojistné smlouvy (s účinností ode dne, kdy se příslušná pojistná rizika vyskytla za účinnosti Stávající nájemní smlouvy poprvé):
  - a) Pojištění proti požáru, výbuchu, vandalismu, krádeži, škodám způsobeným vodou a selháním systému požární ochrany, které pokryje všechny přestavby, vybavení, dekorace a instalace v Prostorách předaných v podobě hrubé stavby, materiály a zboží, a obecně všech věcí, za které je Nájemce odpovědný;
  - b) Pojištění odpovědnosti pokrývající újmy způsobené třetím osobám na majetku a životě a zdraví;
  - c) Pojištění ke krytí újem způsobených Pronajímateli činností prováděnou Nájemcem v Prostorách;
  - d) Pojištění na krytí rizik při provádění úprav v Prostorách, budou-li tyto zamýšleny;

Nájemce se uzavřením této Smlouvy vzdává všech práv vůči Pronajímateli na jakoukoli ztrátu nebo škodu na jeho příslušném movitém majetku, ať již vlastněném nebo pronajatém, krytého pojištěním udržovaným Nájemcem, a to v takovém rozsahu, v jakém taková újma bude uhrazena z pojištění uzavřeného Nájemcem.

Nájemce bude udržovat pojištění odpovědnosti za škody, které bude v rozumné míře chránit Nájemce proti odpovědnosti za škodu, za kterou je Nájemce odpovědný ze zákona nebo podle této Smlouvy. Pro případ, že se v České republice změní podmínky odpovědnosti, bude Nájemce udržovat takové vyšší částky krytí, které bude Pronajímatel případně rozumně požadovat. Nájemce je povinen mít výše specifikované platné a účinné pojistné smlouvy uzavřeny po celou dobu trvání nájmu podle této Smlouvy; to neplatí v případě pojištění dle článku XI. odst. 2 písm. d) Smlouvy, kde tato povinnost trvá po dobu realizace stavebních a technických úprav a změn Prostor. Nájemce je povinen, kdykoliv na žádost Pronajímatele předložit písemné potvrzení pojistitele o aktuální platnosti jednotlivých pojistných smluv.

## **XII.**

### **Trvání nájmu**

1. *Trvání nájmu.* Tato Smlouva se uzavírá od 1.6.2020 (dále jen „**Den zahájení**“). Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.5.2021.
2. Smluvní strany konstatují, že Nájemce užívá předmět nájmu již od 1. 6. 2020.
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 již od 1. 6. 2020.

## **XIII.**

### **Skončení nájmu**

1. *Skončení nájmu.* Nájem sjednaný touto Smlouvou končí písemnou výpovědí z některého Smlouvou stanoveného důvodu, zánikem některé ze Smluvních stran bez právního nástupce, v důsledku úplného zničení Prostor či z jiného zákonem stanoveného důvodu.
2. *Důvody výpovědi ze strany Pronajímatele.* Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět pouze z následujících důvodů:

- a) Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou jakékoli platby dle této Smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc a vzniklou situaci nenapraví ani ve lhůtě do deseti kalendářních dnů (10) od doručení písemné výzvy Pronajímatele;
  - b) Bude-li rozhodnuto o zrušení Nájemce s likvidací nebo v případě, jestliže se Nájemce dostane do úpadku podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění;
  - c) Ztratí-li Nájemce oprávnění nezbytná k provozování ujednané činnosti v Prostorách;
  - d) Bylo-li rozhodnuto o odstranění staveb v rámci Nemovitosti nebo o změnách staveb či pozemků v rámci Nemovitosti, jež nikoliv na přechodnou dobu brání užívání Prostor dle této Smlouvy;
  - e) Jestliže Nájemce přenechá Prostory třetí osobě do podnájmu v rozporu s ustanoveními této Smlouvy,
  - f) Jestliže Nájemce změnil dohodnutý účel nájmu dle této Smlouvy bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele.
3. *Důvody výpovědi ze strany Nájemce.* Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu písemně vypovědět zejména:
- a) Bude-li rozhodnuto o zrušení Pronajímatele s likvidací;
  - b) Bude-li prohlášen úpadek Pronajímatele podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění;
  - c) V případě, že Nájemce bez svého zavinění ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Prostory najal na základě této Smlouvy;
  - d) V případě, že Prostory se stanou bez zavinění Nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání.
4. *Výpovědní doba.* Výpovědní doba činí jeden (1) měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé straně; ve výpovědi pak musí být uveden důvod výpovědi.

#### **XIV.**

##### **Předání a vrácení pronajímaných Prostor**

1. *Vyklizení Prostor.* Nájemce je povinen dle této Smlouvy Prostory vyklidit a takto vyklizené předat Pronajímateli, a to nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu, ve stavu, v jakém je od Pronajímatele převzal (případně, v jakém byly na základě Pronajímatelem schválených stavebních a technických úprav upraveny), s přihlédnutím k obvyklému opotřebení s ohledem na účel nájmu.
2. *Uvedení Prostor do původního stavu.* Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, Nájemce je povinen odstranit na své vlastní náklady z Prostor veškeré stavební úpravy a zhodnocení Nájemce a škody na Prostorách a/nebo Nemovitosti způsobené odstraněním stavebních úprav nejpozději v poslední den trvání nájmu dle této Smlouvy. Dále veškeré označení, obrázky, bannery a jiné propagační materiály, veškeré produkty, zásoby, zboží. Nájemce Prostory vymaluje, pokud stav zdí Prostor nebude odpovídat běžnému opotřebení. Neučiní-li tak Nájemce, je Pronajímatel oprávněn provést tak sám, a to na náklady a nebezpečí Nájemce.
3. *Předávací protokol.* K Datu zahájení se Nájemce a Pronajímatel zavazují vyhotovit předávací protokol, jehož vzor je k této Smlouvě připojen jako Příloha č. 2, ve kterém budou uvedeny veškeré věci, které byly Nájemci k Datu zahájení předány, jako jsou např., manuály, přístupové dálkové ovladače a klíče (dále jen „**Předávací protokol**“). V Předávacím protokolu musí být dále uveden stav Prostor.
4. *Závazek k hrazení Nájemného.* Do doby předání Prostor je Nájemce rovněž povinen vůči Pronajímateli k poměrné úhradě Nájemného.

#### **XV.**

##### **Převod práv a povinností**

1. *Převod nájmu ze strany Nájemce.* Nájemce je oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž pronajatý Prostor slouží, jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele; písemnou formu vyžaduje i následná smlouva o převodu nájmu.
2. *Postoupení práv a povinností ze Smlouvy Pronajímatelem.* Pronajímatel je oprávněn postoupit práva, povinnosti nebo nároky vyplývající ze Smlouvy na jakoukoliv třetí osobu bez předchozího souhlasu Nájemce.

## XVI.

### Rozhodné právo a místní příslušnost soudu

1. *Rozhodné právo.* Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném a účinném znění, zejména pak ustanovením § 2302 o nájmu prostor sloužících podnikání.
2. *Místní příslušnost soudů.* Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu článku 23 Nařízení rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech, že v případě jakýchkoliv sporů týkajících se práv a povinností smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy nebo přímo navazujících na tuto Smlouvu – pokud nedojde ke smírnému vyřešení sporu - bude místně příslušným soudem soud České republiky, a konkrétně místně příslušný soud dle sídla Pronajímatele.

## XVII.

### Různá ustanovení

1. *Přemístění.* Pronajímatel může z rozumných podnikatelských důvodů přemístit Nájemce v rámci Nemovitosti do jiných prostor stejného standardu a kvality jako pronajímané Prostory dle článku II. odst. 2, písm. a) této Smlouvy. K přemístění dojde dva (2) měsíce po oznámení zaslaném Pronajímatelem. Pronajímatel zajistí a ponese veškeré rozumně odůvodněné náklady vyplývající z přemístění, a to včetně rozumně odůvodněných nákladů Nájemce souvisejících s přemístěním.

Strany se dohodly na tom, že Pronajímatel má právo, nikoliv však povinnost, kdykoliv po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy určit Nájemci k výlučnému užívání jiná než v článku II. odst. 2, písm. b) této Smlouvy sjednaná parkovací stání umístěná v prostorách venkovního nádvoří, a to i opakovaně. Pronajímatel je oprávněn přistoupit k Přemístění pouze za předpokladu, že bude schopen nabídnout Nájemci alternativní parkovací stání v počtu uvedeném v článku II. odst. 2, písm. b) této Smlouvy, nebude-li Stranami ujednáno jinak. Pronajímatel je povinen písemně oznámit Nájemci termín účinnosti Přemístění alespoň sedm (7) dní předem za současného bližšího určení nového parkovacího stání, kdy bude Pronajímatelem specifikováno nové parkovací stání. Pro případ, že Pronajímatel využije svého práva na Přemístění, Strany sjednávají, že výše Nájemného dle článku IV. odst. 1. písm. b) této Smlouvy zůstává nezměněna.

2. *Závazek mlčenlivosti.* Nájemce je povinen nakládat s veškerými informacemi uvedenými v této Smlouvě a s veškerými dalšími dokumenty poskytnutými Pronajímatelem jako s důvěrnými a patřícími Pronajímateli. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn tyto důvěrné informace zpřístupňovat třetím osobám. Bude-li zpřístupnění důvěrných informací vyžadováno ze zákona, bude Nájemce o takovém zpřístupnění důvěrných informací Pronajímatele informovat.
3. *Doručování.* Veškerá korespondence mezi Stranami bude zasílána písemně doporučeným dopisem a/nebo předávána osobně oproti potvrzení. Zasílání bude prováděno:
  - v případě Pronajímatele – na adresu jeho sídla uvedenou v záhlaví této Smlouvy,
  - v případě Nájemce – na adresu sídla Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy;

veškerá korespondence mezi Stranami zaslaná doporučeným dopisem s dodejkou na adresu dle tohoto odstavce tohoto článku této Smlouvy nevyzvednutá adresátem u držitele poštovní licence či obdobného zahraničního subjektu bude považována za doručenu desátým (10.) dnem po jejím uložení.

4. *Daňové a účetní dokumenty.* Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že Pronajímatel může dle svého uvážení odeslat veškeré daňové a/nebo účetní dokumenty Nájemci v písemné podobě podle článku XVII. odst. 3. této Smlouvy nebo pouze v pdf formátu emailem (z emailové adresy XXXXX) na adresu Nájemce XXXXX (dále jen „**Emailová adresa Nájemce**“). Každá ze Stran je povinna informovat druhou Stranu v souladu s článkem XVII. odst. 3. této Smlouvy o změně emailové adresy uvedené výše. Nová Emailová adresa Nájemce však musí být Pronajímateli doručena alespoň patnáct (15) dnů předem, a teprve po uplynutí této lhůty ode dne oznámení změny Pronajímateli je taková změna pro Pronajímatele závazná. Pro účely této Smlouvy bude jakýkoliv daňový a/nebo účetní dokument považován za doručení odesláním Pronajímatelem na Emailovou adresu Nájemce.
5. *Vyšší moc.* Pronajímatel neručí za to, že dodávky elektrické energie, vody a tepla (dále jen „**Veřejné služby**“) nebudou přerušeny nebo zastaveny z důvodu války, povstání, občanských nepokojů, demonstrací, výtržností, vyšší moci, zásahů vládních orgánů, stávek, výluk, stávkových pohotovostí nebo z důvodu či důvodů způsobených okolnostmi mimo rozumnou kontrolu Pronajímatele. Jakékoli takové přerušení nebo zastavení nezbavuje Nájemce jakéhokoli závazku podle této Smlouvy ani jej neopravňuje ke slevě na Nájemném nebo náhradě škod, pokud nebude přerušení dodávky Veřejných služeb způsobeno zaviněním Pronajímatele a Pronajímatel nezajistí, aby byla jejich dodávka obnovena do tří (3) pracovních dnů po oznámení Pronajímateli v tomto smyslu.

## XVIII.

### Závěrečná ustanovení

1. *Platnost a účinnost Smlouvy.* Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu Smlouvy dojde druhé Smluvní straně. Pokud však uvedená Smlouva bude splňovat podmínky pro uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění, nabývá Smlouva účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v tomto registru.
2. *Ochrana osobních údajů.* Osobní údaje obsažené v této Smlouvě budou Muzeem Těšínska, p. o. zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje Muzeem Těšínska, p. o. použity. Muzeum Těšínska, p. o. při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Muzea Těšínska, p. o. [www.muzeumct.cz](http://www.muzeumct.cz).
3. *Vyhotovení Smlouvy.* Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Všechna vyhotovení Smlouvy budou řádně podepsána a mají stejnou platnost a závaznost.
4. *Změny a doplnění Smlouvy.* Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
5. *Salvatorní ustanovení.* Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Pokud se bude jakékoli ustanovení této Smlouvy lišit od jakýchkoliv jiných aktuálně i do budoucna platných zákonných předpisů, zejména ustanovení Občanského zákoníku, budou rozhodující ustanovení této Smlouvy. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
6. *Prohlášení Stran.* Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné a oprávněné k uzavření této Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže připojenými podpisy.

7. *Náhrada nákladů.* Každá smluvní strana této Smlouvy hradí své náklady spojené s vyjednáváním, vyhotovením a realizací této Smlouvy (zejména odměny a náklady svých zprostředkovatelů, zástupců, právních poradců a konzultantů).

*/podpisy následují na další straně/*

**Seznam Příloh:**

Příloha 1 Plán pronajímaných Prostor

Příloha 2 Vzor Předávacího protokolu

Za Pronajímatele:

**Těšínská Plynárna 1882 s.r.o.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: David Raszka

Datum: \_\_\_\_\_

Za Nájemce:

**Muzeum Těšínska, příspěvková organizace**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: PaedDr. Zbyšek Ondřejka, ředitel Muzea Těšínska, p. o.

Datum: \_\_\_\_\_