

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§2302 a násl. NOZ)

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, IČO 002 31 401,
zastoupené starostou **Ing. Jaroslavem Hlavničkou**
jako pronajímatel na straně jedné

a

Penzion Konopiště s.r.o., se sídlem Konopiště 30, 256 01 Benešov, IČO 241 97 971,
zastoupená jednatelem společnosti **Ing. Jiřím Stibůrkem**
jako nájemce na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. 4316/2 včetně budovy Hotelu Nová Myslivna, Konopiště č.p. 22, pozemku parc.č. 4316/1 včetně na něm umístěné ČOV, pozemku parc.č. 4316/7 včetně na něm umístěné jímky (v současné době nepoužívané) vše zapsané na LV č. 10001 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov. Pronajímatel dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem garáže na pozemku parc.č. 4317/2 a studny na pozemku parc.č. 4317/1; uvedené pozemky jsou ve vlastnictví Lesů ČR, které vlastnictví pronajímatele uznávají; pozemky jsou zapsány na LV č. 32 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov.
2. Předmětem nájmu je pozemek parc.č. 4316/2 o výměře 2593 m² včetně budovy Hotelu Nová Myslivna, Konopiště č.p. 22, část pozemku parc.č. 4316/1 o výměře cca 8680 m² v rozsahu vymezeném situačním plánkem, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, včetně čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“), pozemek parc.č. 4316/7 o výměře 598 m², garáž na pozemku parc.č. 4317/2 pro umístění 2 ks nádrží na plyn a studna na pozemku parc.č. 4317/1 (dále jen předmět nájmu). Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání (nájmu) nájemci předmět nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v předmětu nájmu, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce předmět nájmu přebírá a zavazuje se platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
3. Účelem nájmu je:
 - Provozování hostinské a gastronomické činnosti
 - Provozování hotelu
 - Pořádání společenských, kulturních, osvětových, politických a jiných akcí

- Pořádání přednášek, školení, výstav, veletrhů, přehlídek, soutěží, kursů, aukcí, festivalů
- Provozování galerijní, výstavní a muzejní činnosti

Nájemce se zavazuje provozovat restauraci v sezóně vždy minimálně od 15.05. do 30.09. daného roku.

K tomuto účelu je nájemce oprávněn předmět nájmu užívat spolu se svými zaměstnanci a je v nich oprávněn přijímat návštěvy (zákazníky, obch. partnery, apod.).

Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu je předán ve stavu způsobilém k užívání k výše uvedeným účelům.

4. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změnil jen nepodstatně.
5. Předmět nájmu dle této smlouvy je v této smlouvě dále označován i jako „prostor“, „objekt“ nebo „věc“.
6. Vybavení a popis předmětu nájmu včetně fotodokumentace je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou od 12.03.2015 do 28.02.2017.

III.

Doložka

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Benešov č. 1375-25/2014/RM ze dne 17.12.2014.

Záměr pronajmout výše uvedený prostor byl na úřední desce zveřejněn od 21.11.2014 do 09.12.2014.

IV.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostor uvedených v čl. I. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění ve výši:

650.000 Kč/ročně

slovy šest set padesát tisíc korun českých, tj. **54.167 Kč/měsíčně**. Nájemné je v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dní po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
3. Nájemné může být *valorizováno* od 01.01.2016 ročně o procentní index inflace. Tuto úpravu provede pronajímatel po zveřejnění údaje ČSÚ o výši inflace a nabývá účinnosti po sdělení této úpravy nájemci. Takto upravené nájemné bude nadále platit vždy do další úpravy.
4. Nájemce je povinen složit *jistotu ve výši 3 měsíčních plateb nájemného* při podpisu smlouvy, tj. částku ve výši **162.500 Kč** na účet města Benešov č. 6015-320035309/0800, VS 1550003. Jistota může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých

z titulu neuhrazení nájmu, služeb poskytnutých s užíváním prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.

5. V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude mu jistota po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. II. této smlouvy tj. po 28.02.2017 a vyklizení prostoru vrácena do 30 dnů.
6. Nájemce je povinen doplnit jistotu na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

V.

Náklady na služby a součinnost pronajímatele

1. Nájemce hradí náklady na služby ve vlastní režii, je povinen sjednat si s dodavatelem smlouvy na dodávky služeb. Pronajímatel, jakožto vlastník předmětu nájmu je povinen poskytnout nájemci součinnost, aby mohl splnit závazek dle předchozí věty.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nájemce není omezen v právu odebírat elektřinu, čerpat vodu ze studny a vypouštět odpadní vody přes ČOV a využívat nádrže na plyn v garáži; nepravdivost tohoto prohlášení se posuzuje jako vada předmětu nájmu.

VI.

Splatnost nájemného

Celkovou sumu za roční nájemné dle čl. IV. je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na účet města Benešov č. 30031-320035309/0800, VS 2105000523 vedený u České spořitelny a.s. Benešov. Nájemce bude hradit nájemné měsíčně ve výši 54.167 Kč, vždy do 25. dne příslušného měsíce.

Nájemné za část měsíce března r. 2015 ve výši 34.946 Kč je nájemce povinen uhradit do 25.03.2015.

VII.

Opravy

1. Nájemce je povinen oznámit řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel. Pronajímatel je povinen bez odkladu oznámit nájemci, kdy a jak vadu odstraní a odstranit bez odkladu vadu věci; pokud tak pronajímatel neučiní, nebo pokud se strany dohodnou, může sám provést opravu nájemce a požadovat po pronajímateli náhradu vynaložených nákladů. Nájemce může sám provést bez předchozího oznámení opravu a požadovat po pronajímateli náhradu vynaložených nákladů též v případě, jde-li o havárii nebo jiný obdobný případ, kdy je nezbytné zabránit škodě nebo hrozí nebezpečí z prodlení.
2. Ukáže-li se během trvání nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu včetně dokladů potvrzujících provozuschopnost objektu (odborné prohlídky, revize, atd. – předány při převzetí budovy), předávací protokol je nedílnou součástí této smlouvy

- b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - d) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy (zejména opravy topné soustavy, střechy, vnější fasády, ochranné nátěry vnějších konstrukcí, atd...)
 - e) sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

4. Nájemce je povinen:

- a) užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- b) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za běžnou údržbu se považuje prohlídka a čištění vnitřních částí staveb, výměna a doplnění provozních kapalin (např. u topného systému) a výměna běžných součástek, které v důsledku opotřebení mají krátkou životnost (např. žárovky, vodovodní baterie, zásuvky, vypínače, výmalba, výměna sanitárních předmětů,...)
- c) provádět revize vyhrazených technických zařízení
- d) provádět údržbu pozemku parc.č. 4316/1 v k.ú. Benešov u Prahy a na svůj náklad provádět zimní údržbu
- e) oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl;
- f) uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- g) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- h) dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- i) udržovat čistotu okolí pronajatých prostor, popř. chodníku přiléhajícího k části domu, ve kterém se nachází prostor, včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám
- j) při pořádání společenských, kulturních, politických nebo obdobných akcí zajistit dostatečnou pořadatelskou službu, která zajistí důsledné dodržování veřejného pořádku
- k) hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- l) provozovat zabudovaná zařízení ve vlastnictví nájemce v souladu s platnými předpisy a ČSN a zajistit na své náklady pravidelné prohlídky a revize těchto zařízení
- m) umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

5. Nájemce se zavazuje, že neumístí a nebude provozovat v předmětu nájmu výherní hrací automaty ani výherní terminály.
6. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, které se v předmětu nájmu nacházejí se souhlasem nájemce. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
7. Nájemce je oprávněn v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

IX.

Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo na část pronajímané nemovitosti po předchozím prokazatelném projednání s pronajímatelem a o této skutečnosti musí písemně informovat pronajímatele. Podnájem lze zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

X.

Pojištění

1. Pronajímatel pojistil objekt proti živelným pohromám a nájemce je povinen uhradit tuto pojistnou částku za provedené pojištění jednou ročně na základě zaslané faktury.
2. Ke dni podpisu této nájemní smlouvy je objekt pojištěn u společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., se sídlem Pobřežní 665/21, Praha 8, IČO 471 16 617, a celkové roční pojistné objektu činí 6.793,60 Kč.
3. Pronajímatel má povinnost informovat nájemce o nově uzavřené pojistné smlouvě nebo o uzavření dodatku k pojistné smlouvě, pokud se změny budou týkat předmětu nájmu.

XI.

Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

XII.

Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci pronajímateli v souvislosti se skončením nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné.
2. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat objekt v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dokladů potvrzujících provozuschopnost objektu, které od pronajímatele převzal na počátku a v průběhu trvání nájmu (odborné prohlídky, revize, atd.)
3. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
5. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
6. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

7. Nájemce může vypovědět nájem mimo důvody uvedené v této smlouvě pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
8. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
9. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
12. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
13. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
14. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

XIII.

Označení provozovny

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem nebo návěstím. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.
2. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, aby si nájemce nechal zavést do prostor telefonní stanice (včetně faxu) a tyto užíval v souladu s platnými předpisy. Veškeré telekomunikační poplatky, to jest zejména měsíční sazbu, hovorné za místní, městské a mezinárodní hovory a jednorázové sazby je povinen platit nájemce, a to přímo organizaci spravující telekomunikační síť.

XIV.

Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

XV.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že je vyloučeno právo nájemce na jednorázovou náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti související s touto nájemní smlouvou doručované nájemci, budou doručovány výhradně datovou zprávou na ID DS nájemce: **3zidvyk** nebo osobně.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Kontaktní osoba pronajímatele ve věcech technických: Ing. Jiří Vávra, e-mail: vavra@benesov-city.cz, tel. 734 479 391, kontaktní osoba pronajímatele pro havárie topení: Jaroslav Chod, tel. 724 157 656.
4. Obě dvě smluvní strany se dohodly v souladu s § 548 občanského zákoníku na rozvazovací podmínce, která spočívá v tom, že vzniklý nájemní vztah pomine, jestliže nájemce do 2 měsíců od vzniku nájmu nezačne užívat prostor v souladu s účelem této smlouvy.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
7. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

V Benešově dne 12.03.2015


Za pronajímatele
Ing. Jaroslav Hlavinka
starosta




Nájemce:
Ing. Jiří Stibůrek
jednatel

Příloha č. 2



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě č. 1550003

Vybavení budovy

Restaurace hotelu Nová Myslivna je obložena dřevem, součástí této restaurace je i dřevěný ochoz situovaný v 1. patře. Na tento ochoz je z kuchyně vyveden malý jídelní výtah. U stropu jsou zavěšeny dřevěné konzole, na kterých je umístěno osvětlení ve dvou až třech řadách po celé délce. Součástí restaurace je malá šatna s pultem. K restauraci dále přísluší dámské WC vybavené umyvadlem s baterií a 3x WC a pánské WC vybavené umyvadlem s baterií, 3x pisoárem a 3x WC.

Součástí budovy ve vinárně „Hubert“ je zrcadlová stěna, nástěnná plastika umístěná vpravo u vstupních dveří, dále 4 ks malých nástěnných plastik umístěných na levé stěně, 8 ks stropních dřevěných svítidel, obložení stěn, nízké skříňky za barovým pultem. K vinárně dále přísluší dámské WC vybavené umyvadlem s baterií a WC a pánské WC vybavené umyvadlem s baterií a WC.

Součástí budovy jsou též veškeré vodovodní baterie, umyvadla, výlevky a obložení stěn v kuchyni. Dále stěna na klíče včetně skříněk v recepci, dřevěné a kachlíkové obložení stěn na chodbách.

Do vybavení budovy jsou zahrnuty 4 ks plynových kotlů umístěných v přízemí budovy hotelu, avšak 2 plynové nádrže jsou ve vlastnictví nájemce. Dále jsou ve vlastnictví nájemce i 2 ks elektrických kotlů.

Součástí budovy jsou též veškeré rozvody elektřiny včetně rozvodných skříní, rozvody vody začínající od studny včetně zásobníků na studenou a teplou vodu a elektromotor pro čerpání vody, dále rozvody odpadů až k čistírně odpadních vod.

V 1. patře jsou stěny obloženy dřevem. Vpravo od vstupu se nacházejí 4 pokoje po rekonstrukci, jsou obloženy dřevem, vybaveny topným tělesem, koupelny jsou vykachlíčkové vybavené vanou, umyvadlem s baterií a WC. Vlevo od vstupu se nachází 10 pokojů po rekonstrukci, jsou obloženy dřevem, vybaveny topným tělesem, koupelny jsou vykachlíčkové vybavené vanou, umyvadlem s baterií a WC. Ostatní pokoje a místnosti jsou v původním stavu bez vybavení, dále 2x WC a sprcha.

Ve 2. patře jsou pokoje a společenská místnost, které se nepoužívají a jsou v původním stavu.