

28/2013

NTM

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor
a v souladu s z.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku

1. Národní technické muzeum

státní příspěvková organizace, zřízená Ministerstvem kultury, zřizovací listina č.j.
17.476/2000, ze dne 27. prosince 2000

identifikační číslo 00023299

DIČ CZ00023299

sídlo Praha 7, Kostelní 42, PSČ 170 78

jednající **Bc.Karlem Ksandrem**, generálním ředitelem

(dále jen „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

2.Modré z nebe s.r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 45 582

identifikační číslo 25052977

DIČ CZ25052977

sídlo Jana Nohy 1237, 256 01 Benešov

jednající Ing. Jiřím Stibůrkem

(dále jen „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku

(dále jen „Smlouva“)

I.**Předmět smlouvy**

1) Předmětem Smlouvy je závazek pronajímatele pronajmout nájemci **nebytový prostor** specifikovaný v **příloze č. 1** (dále jen „nebytový prostor“), která je **nedílnou součástí** Smlouvy na dobu sjednanou ve Smlouvě za **účelem provozování muzejní prodejny**, a tomu odpovídající závazek nájemce pravidelně hradit pronajímateli smluvené nájemné a závazek nebytový prostor výlučně **za účelem provozování muzejní prodejny** řádně užívat. **Nebytový prostor se nachází v hlavní budově pronajímatele na adrese Praha 7, Kostelní 42, PSČ 170 78, v jejím prvním nadzemním podlaží.** Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy týkající se nájmu nebytového prostoru se řídí zejména z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor.

2) O předání a převzetí nebytového prostoru a movitých věcí nájemcem je smluvními stranami v den uzavření této smlouvy sepsán protokol, který tvoří **přílohu č. 2** Smlouvy a je její nedílnou součástí.

II.

Cena nájmu nebytových prostor

1) Smluvní strany se dohodly, že **cena nájmu** (nájemné) **za nebytové prostory** se sjednává ve výši 35 000,- Kč (slovy: třicet pět tisíc korun českých) **měsíčně**. Cena nájmu **nezahrnuje** náklady za služby (např. voda, elektrická energie), která je smluvními stranami dohodnuta na paušální měsíční částku ve výši 1000,-Kč + platná sazba DPH splatnou spolu s nájemným.

2) **Splatnost nájmu a náklady na služby.** Cena **nájmu za nebytové prostory** je splatná měsíčně vždy k **15. dni** příslušného kalendářního měsíce, a to převodem na účet pronajímatele číslo 34 337 111/0100, vedený u KB, a.s., a to na základě pronajímatelem vystavených faktur.

3) **Kauce.** Nájemce uhradil pronajímateli před podpisem Smlouvy **kauci** na nájemné ve výši **tří měsíčních cen nájmu**, tj. 105 000,- Kč, a to převodem na účet pronajímatele [redacted] a.s.. Pronajímatel je oprávněn po skončení smluvního vztahu založeného smlouvou provést vyúčtování a jednostranně započíst své pohledávky (dlužné nájemné, smluvní pokuty, náhrada škody) vůči nájemci na složenou kauci. Zbytek kauce pak pronajímatel vrátí nájemci po provedení vyúčtování.

4) **Inflační doložka.** Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen, které jsou spojené s užíváním nemovitostí, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce na tuto skutečnost předem upozornit. Pokud se smluvní strany na tomto zvýšení nájemného a měsíčních záloh nedohodnou, pak platí, že nájemné se od prvního dne měsíce následujícího po písemném upozornění pronajímateli nájemci procentuálně zvyšuje podle meziroční inflace zjištěné Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Výpočet provede pronajímatel a tento výpočet splátkového kalendáře nájemci písemně oznámí. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a měsíční zálohy podle tohoto nového výpočtu pronajímatele. Splátkový kalendář zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 31. 3. aktuálního roku se zpětnou platností zvýšení nájemného od 1.1. aktuálního roku.

5) **Úrok z prodlení.** Při prodlení s jakýmkoliv peněžním plněním nájemce vůči pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **zákonný úrok z prodlení** z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

III.

Doba nájmu

1) **Smlouva** o nájmu nebytových prostor se uzavírá na dobu určitou **tří let** počínaje dnem podpisu Smlouvy s možností dalšího prodloužení o jeden rok na základě písemného dodatku ke Smlouvě.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) **Řádné užívání.** Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání nebytových prostor a služeb s užíváním nemovitosti spojených.

2) **Povinnosti Nájemce.** Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je v tomto stavu do užívání. O stavu nebytových prostor byl sepsán

předávací protokol, který tvoří **přílohu č. 2** Smlouvy. Nájemce se podpisem Smlouvy zavazuje:

- a) užívat nebytový prostor a movité věci pouze za **účelem provozování muzejní prodejny**, bude-li nájemce užívat nebytový prostor a movité věci za jiným než tímto sjednaným účelem, má pronajímatel právo od této smlouvy okamžitě odstoupit;
- b) užívat **výstavní prostor pro mobilní vitríny** vymezený v **příloze č. 5 - Situační plán nebytových prostor**, který není předmětem nájmu, a to v souladu s pronajmatelem stanovenými podmínkami v tomto bodě a jeho pokyny. Užívané mobilní vitríny budou každý den instalovány a deinstalovány nájemcem v souladu s otevírací dobou Národního technického muzea. Po zavírací době muzea budou vitríny vždy nájemcem uskladněny v nebytových prostorách, které jsou předmětem nájmu a jsou vymezené **přílohou č. 1 – Specifikace nebytového prostoru a přílohou č. 5 - Situační plán nebytových prostor**. Vitríny budou vždy instalovány, tak aby nezamezovaly stažení protipožární rolety. Nájemce odpovídá pronajmateli za poškození protipožární rolety způsobené nevhodným umístěním mobilních vitrín. V případě vyhlášení požárního poplachu je nájemce povinen bezodkladně odstranit mobilní vitríny do nebytového prostoru. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poškození vitrín vzniklé v důsledku spuštění protipožární rolety a za poškození způsobené návštěvníky muzea. Mobilní vitríny musí splňovat následující technické parametry: snadná odstranitelnost a stabilita vitríny, maximální výška vitríny 110 cm, pogumovaná kolčeka nezanechávající barevné stopy a nezpůsobující mechanické poškození podlahy, bezpečnostní sklo, uzamykatelnost a oblost hran. Nájemce je povinen předložit pronajmateli ke schválení návrh zahrnující umístění mobilních vitrín, zvoleného typu vitrín a grafického pojetí vitrín včetně fotodokumentace, technické specifikace a zákresu do plánu. Tento návrh bude průběžně konzultován s architektem nebo pracovníky, které určí pronajímatel. Pronajímatel má právo tento návrh odmítnout, nájemce se zavazuje tento pokyn akceptovat a připravit nový návrh. Pronajímatel má právo kdykoli v průběhu nájmu omezit či zcela zrušit užívání výstavního prostoru pro mobilní vitríny.
- c) jednat tak, aby nedocházelo ke škodám na nebytových prostorách (a to v interiéru i exteriéru) a na movitých věcech;
- d) vybavit nebytový prostor **vlastním mobiliářem**, který však podléhá předchozímu písemnému schválení pronajmatelem.
- e) udržovat v pořádku jak celé vnitřní, tak i vnější vybavení nebytových prostor v případě potřeby umožnit pronajmateli na jeho požádání přístup do nebytového prostoru;
- f) odstranit vady a poškození, které vzniknou na nebytových prostorech, zařízení či jeho vybavení, které způsobil sám, jeho zaměstnanci, hosté nebo osoby zdržující se v nebytových prostorech s jeho souhlasem;
- g) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu nebytových prostor a opravy související s jejich užíváním, stejně jako údržbu a případnou opravu veškerého

vnitřního zařízení. Potřebu větší opravy (nad 10.000,- Kč) musí nájemce neprodleně oznámit pronajímateli. Pokud nájemce včas neprovede běžnou údržbu nebytových prostor nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů;

- h) dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy pronajímatele;
- i) nahlásit bezodkladně pronajímateli veškeré **vady** a poruchy, které podléhají záručnímu režimu mezi pronajímatelem a dodavatelem stavby, který se vztahuje na veškeré součásti nebytového prostoru;
- j) prodávat v komisním prodeji movité věci vlastnický patřící pronajímateli (zejména publikace, propagační a upomínkové předměty) zákazníkům za ceny určené pronajímatelem. Za tímto účelem pronajímatel protokolárně předá vždy na začátku příslušného kalendářního měsíce tyto movité věci, kde bude uveden popis věci a cena, za kterou bude nájemce tyto movité věci zákazníkům prodávat. Na konci příslušného měsíce pak provedou nájemce a pronajímatel vzájemné vyúčtování s tím, že nájemce tržbu z tohoto prodeje protokolárně předá v hotovosti pronajímateli oproti podpisu oprávněné osoby. Nájemce je povinen movité věci pronajímatele řádně opatrovat a odpovídá za jejich ztrátu a poškození. Neprodané movité věci je nájemce povinen vrátit pronajímateli vždy na konci kalendářního měsíce s tím, že pronajímatel se rozhodne, zda bude v komisním prodeji těchto movitých věcí nadále pokračovat;
- k) **poslední den v kalendářním měsíci** předat pronajímateli veškeré originály protokolů a revizí vztahující se k nebytovému prostoru a vyhotovit a předat soupis veškerých oprav, které byly na jeho vrub provedeny;
- l) **řádně označit provozovnu**, a to svým obchodním jménem či svou firmou, identifikačním číslem a místem podnikání;

3) **Zákaz podnájmu.** Nájemce nesmí přenechat nebytové prostory ani jejich části do dalšího podnájmu či jakéhokoliv dlouhodobého užívání třetí osobě nebo osobám. Porušení této povinnosti nájemcem je **podstatným porušením** Smlouvy a zakládá pronajímateli právo okamžitého odstoupení od Smlouvy.

4) **Zákaz užívání nebytových prostor za jiným účelem.** Pokud bude nájemce nebytový prostor užívat za jiným účelem, než je uvedeným v čl. IV odst. 2) písm. a) Smlouvy nebo pokud bude nájemce nebytový prostor **užívat v rozporu s dobrými mravy**, znamená to podstatné porušení Smlouvy a rovněž zakládá pronajímateli právo na okamžité odstoupení od Smlouvy.

5) **Zákaz stavebních úprav.** Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné stavební úpravy nebytových prostor, a to ani výměnu dveří a dveřních zámků. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném pronajímatelem a nahradil pronajímateli případnou způsobenou škodu.

Zároveň porušení této povinnosti nájemcem zakládá pronajímateli právo na odstoupení od Smlouvy.

6) **Odpovědnost za ztráty.** Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na nebytových prostorech, jeho zařízení nebo jiném majetku pronajímatele způsobené jím, jeho zaměstnanci, hosty nebo osobami zdržujícími se v nebytových prostorech s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném nájemcem.

7) **Oznamovací povinnost.** Nájemce je povinen ihned pronajímateli oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli nebo tímto osobám nesplněním této povinnosti.

8) **Povinnost strpět kontrolu pronajímatelem.** Nájemce umožní pronajímateli přístup do nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu užívání a to kdykoliv.

9) **Pravidelný a okamžitý úklid.** Pronajímatel se zavazuje provádět v nebytovém prostoru pravidelný úklid. Nájemce se zavazuje provádět v nebytovém prostoru průběžný úklid v případech, kdy dojde k jeho znečištění či poškození movitých věcí zde umístěných, a to na svůj vlastní náklad.

10) Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výhradně **v provozní době pronajímatele (otevření hlavní budovy pronajímatele veřejnosti)**, která je stanovena v návštěvním řádu pronajímatele, jehož kopie tvoří **přílohu č. 3** Smlouvy. Současně se nájemce zavazuje, že provozní dobu upraví dle pokynů pronajímatele, kdy půjde o otevření budovy pronajímatele mimo provozní dobu (např. tzv. muzejní noc, společenské akce).

11) **Povinnosti nájemce mimo provozní dobu muzea pronajímatele.** Nájemce je povinen v době mimo provozní dobu muzea pronajímatele zajistit, aby se jeho hosté a personál nepohybovali bez svolení ostrahy pronajímatele mimo nebytový prostor. Nájemce je povinen nahlásit ostraze pronajímatele okamžik ukončení denního provozu prodejny, tuto uzavřít, vypnout všechny spotřebiče, světla a opustit nebytový prostor služebním vchodem. Nájemce je povinen zajistit, aby jeho personál a hosté dodržovali **zákaz kouření** v nebytových prostorech.

V.

Skončení smluvního vztahu

1) Smluvní vztah založený touto Smlouvou mezi nájemcem a pronajímatelem skončí buď:

- a) **uplynutím doby;**
- b) **písemnou dohodou** o skončení Smlouvy mezi nájemcem a pronajímatelem,
- c) **výpovědí** danou nájemcem nebo pronajímatelem,

d) **odstoupením od Smlouvy ze strany pronajímatele tam, kde to Smlouva výslovně připouští.**

2) **Dohoda.** Na základě písemné dohody obou stran Smlouva skončí ke dni, který je výslovně uveden v dané písemné dohodě obou stran.

3) **Výpověď.** V případě výpovědi nájmu se uplatňuje **dvouměsíční výpovědní lhůta** jak pro výpověď ze strany nájemce, tak pro výpověď ze strany pronajímatele. **Dvouměsíční výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, kdy byla výpověď nájemci či pronajímateli doručena. Výpověď lze dát i bez udání důvodu.**

4) **Odstoupení od Smlouvy pronajímatelem.** Nájemce je oprávněn odstoupit od Smlouvy, pokud to Smlouva připouští.

5) **Následky odstoupení od Smlouvy.** V případě, že dojde k odstoupení od Smlouvy, považuje se za den skončení nájmu okamžik doručení odstoupení od Smlouvy druhé straně. Nájemce je povinen nebytové prostory vyklidit nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu a předat je včetně **movitých věcí** nájemci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání nebytových prostor a movitých bude pořízen **ukončovací předávací protokol**. V případě, že nájemce nebytové prostory ve shora uvedené lhůtě nevyklidí, je pronajímatel oprávněn do nebytových prostor vstoupit, vyklidit je a uskladnit věci nájemce na jeho náklady a nebezpečí. Nájemce je povinen kdykoliv na vyzvání pronajímatele umožnit průchod nebytovým prostorem do jiných prostor pronajímatele.

6) **Smluvní pokuta za užívání nebytových prostor bez právního důvodu.** Další užívání nebytových prostor a movitých věcí nájemcem po skončení platnosti a účinnosti Smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu. Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s vyklizením nebytových prostor a vrácením movitých věcí požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši **Kč 5.000,- Kč** za každý započatý den prodlení.

7) Nájemce se zavazuje za porušení jakéhokoliv svého jednotlivého závazku vyplývajícího ze Smlouvy zaplatit na výzvu pronajímatele smluvní pokutu ve výši **2.000,- Kč**. V případě prodlení nájemce se zaplacení nájemného či poplatků za služby dle článku II odst. 2 Smlouvy se pak nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,05 %** za každý započatý den prodlení z dlužné částky. Smluvní pokuta běží vedle zákonných úroků z prodlení.

8) Po skončení platnosti a účinnosti Smlouvy **není pronajímatel** povinen zajistit nájemci náhradní nebytových prostor.

VI.

Společná a závěrečná ustanovení

1) **Odpadové hospodářství.** Nájemce se podpisem Smlouvy zavazuje zajistit nakládání s odpady v souladu s právními předpisy ČR. Nájemce se zavazuje veškerý odpad minimálně jednou týdně odvážet mimo hlavní budovu a pozemek pronajímatele, a to na svůj náklad a nebezpečí. Porušení této povinnosti nájemcem je

podstatným porušením Smlouvy a zakládá pronajímateli právo okamžitého odstoupení od Smlouvy.

2) Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu trvání Smlouvy pojištění své odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli a 3. osobám v minimální výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Porušení této povinnosti nájemcem je **podstatným porušením** Smlouvy a zakládá pronajímateli právo okamžitého odstoupení od Smlouvy.

3) Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této Smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a z.č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku.

4) Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze formou písemného dodatku na základě dohody obou smluvních stran.

5) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6) Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

7) Smlouva je vyhotovena ve **dvou** stejnopisech.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace nebytového prostoru – je nedílnou součástí Smlouvy a je ke Smlouvě připojena!

Příloha č. 2 – Předávací protokol – je nedílnou součástí Smlouvy a není ke Smlouvě pevně připojen!

Příloha č. 3 – Provozní řád Národního technického muzea – je nedílnou součástí Smlouvy a není ke Smlouvě pevně připojen!

Příloha č. 4 - Projekt služeb -- je nedílnou součástí Smlouvy a není ke Smlouvě pevně připojen!

Příloha č. 5 - Situační plán nebytových prostor a výstavních prostor - je nedílnou součástí Smlouvy a je ke Smlouvě pevně připojen!

V Praze dne 14.2. 2013

V Praze dne 14.2. 2013

pronajímatel
Národní technické muzeum
Bc. Karel Ksandr
generální ředitel



nájemce
Modré z nebe s.r.o.
Ing. Jiří Stibůrek
jednatel

Modré z nebe s.r.o.

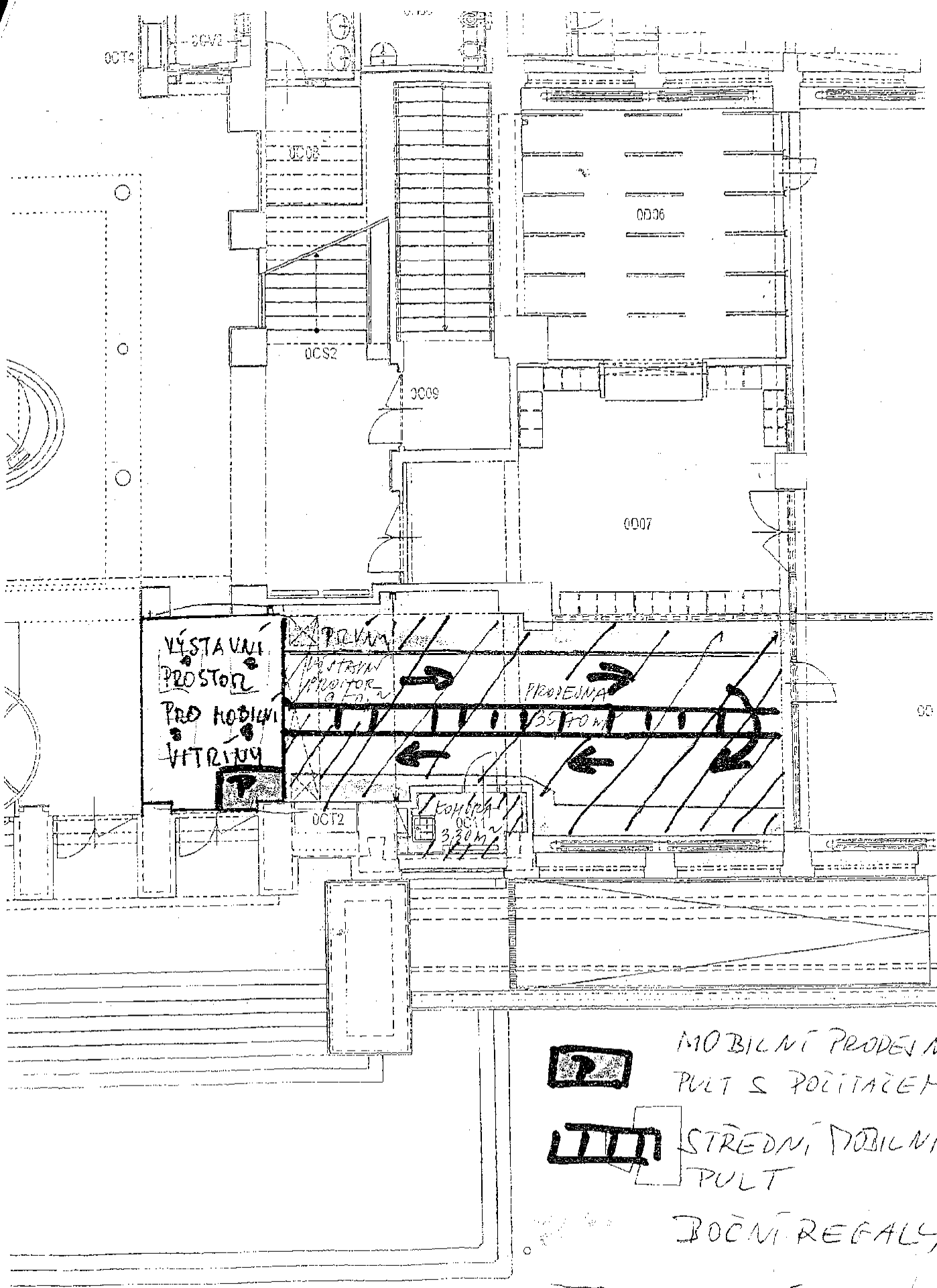
Jana Nohy 1237 * 256 01 Benešov

IC 25052977 * BIC CZ25052977

Specifikovaný nebytový prostor:**příloha č. 1**

Nebytový prostor se nachází v hlavní budově pronajímatele na adrese Praha 7, Kostelní 42/1320, PSČ 170 78, v jejím přízemí, postavené na pozemku parcelní číslo 2118/2, katastrální území Holešovice, obec Praha, LV 137.

č. místnosti	plocha (m2)	účel
Prodejna 1.	35,70	obchod
	9,50	výstavní prostor
	3,30	komora
celkem	48,50	



VÝSTAVNÝ
PROSTOR
PRO MOBILNÉ
VITRINY

PROJEKČNÝ
PRACOVNÝ
STOL

PROJEKČNÝ
PRACOVNÝ
STOL

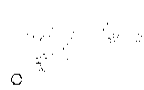
KOMBIN.
PRACOVNÝ
STOL



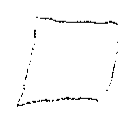
MOBILNÝ PRODEJNÝ
PULT S POČÍTAČEM



STŘEDNÍ MOBILNÍ
PULT



MOBILNÍ VITRINY
a ks



MOBILNÝ PRODEJNÝ
PULT S POČÍTAČEM