**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání 32OLO2021**

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

**HERITAGE REAL ESTATES s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 85460

se sídlem: J. A. Bati 5648, 760 01 Zlín
IČO: 03559777

DIČ: CZ03559777 Plátce DPH

zastoupení: Martin Procházka a Viktor Šimeček, jednatelé

tel./e-mail: xxx

bankovní spojení: účet č. 2111053892/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

(dále jen „**Pronajímatel**“)

A

**Muzeum umění Olomouc, státní příspěvková organizace**

se sídlem: Denisova 824/47, 779 00 Olomouc

IČO: 75079950

DIČ: není plátce DPH

zastoupení: Mgr. Ondřej Zatloukal, ředitel

tel./e-mail: xxx

bankovní spojení: účet č. 197937621/0710 vedený u České národní banky

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně také jako „**Smluvní strany**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

**Preambule**

1. Pronajímatel tímto prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že má veškerou způsobilost uzavřít tuto Smlouvu a plnit všechny závazky z ní vyplývající. Pronajímatel dále prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že uzavřením této Smlouvy nedojde k porušení žádné právní povinnosti ani jakéhokoliv jeho závazku vyplývajícího z obecně závazného předpisu nebo Smlouvy nebo rozhodnutí soudu či jiného obdobného orgánu.
2. Nájemce tímto prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že má veškerou způsobilost uzavřít tuto Smlouvu a plnit všechny závazky z ní vyplývající. Nájemce dále prohlašuje a podpisem Smlouvy potvrzuje, že uzavřením této Smlouvy nedojde k porušení žádné právní povinnosti ani jakéhokoliv jeho závazku vyplývajícího z obecně závazného předpisu nebo Smlouvy nebo rozhodnutí soudu či jiného obdobného orgánu.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Smluvní strany považují tuto Smlouvu za ujednání v souladu s dobrými mravy a shodně prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek.
4. Pokud není výslovně stanoveno jinak nebo pokud z kontextu nevyplývá něco jiného, v této Smlouvě:
* odkaz na jakýkoli zákon, nařízení, právní předpis, zákonné ustanovení či rozhodnutí se bude vykládat jako odkaz na jakýkoli zákon, nařízení, právní předpis, zákonné ustanovení či rozhodnutí ve znění jejich případných doplnění, změn, rozšíření nebo novelizací;
* odkaz na jakoukoli "dohodu", "smlouvu" nebo "jiný dokument" znamená danou smlouvu, dohodu nebo jiný dokument v platném znění;
* "článek", "odstavec" nebo "příloha", pokud kontext nevyžaduje něco jiného, znamená odkaz na článek, odstavec nebo přílohu této Smlouvy;
* rozdělení této Smlouvy na jednotlivé články a odstavce, jakož i jejich nadpisy, je zamýšleno pouze pro lepší orientaci v textu Smlouvy a nemá vliv na obsah nebo výklad této Smlouvy;
* výraz "zajistit" znamená provést veškeré nutné a vhodné úkony či jiné kroky, byť by jejich uskutečnění bylo spojeno s vynaložením nákladů, nebo naopak se zdržet určitého jednání, v rozsahu povoleném příslušným právními předpisy tak, aby bylo dosaženo určitého výsledku.

### I. Předmět Smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. st. 380 v katastrálním území Olomouc-město, zapsaného na LV č. 620 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracoviště Olomouc pro obec Olomouc a katastrální území Olomouc-město, přičemž součástí takto specifikovaného pozemku je stavba v části obce Olomouc č. p. 406, vše na adrese Olomouc, Riegrova 460/1 (dále jen „**Budova**“).
2. Pronajímatel touto Smlouvou Nájemci pronajímá prostory 141-3N1 o celkové výměře 1.353,6 m2 nacházející v Budově, a to konkrétně:
3. Prostory (místnosti) č. 302, 303, 304, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317 a 319 ve 3. NP Budovy, které jsou blíže specifikovány v přiloženém situačním plánku, který je nedílnou součástí této Smlouvy v podobě přílohy č. 1
4. Prostory (místnosti) č. 402, 403, 404, 407, 408, 409, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 420, 421, 422 a 424 ve 4. NP Budovy, které jsou blíže specifikovány v přiloženém situačním plánku, který je nedílnou součástí této Smlouvy v podobě přílohy č. 1

(dále společně jako „**Předmět nájmu**“).

1. Nájemce Předmět nájmu do užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se hradit za toto užívání Pronajímateli nájemné a další úhrady související s nájmem, a to v níže sjednané výši a níže sjednaným způsobem.
2. Pronajímatel dále touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Nájemce na dobu trvání nájmu Předmětu nájmu (zřízeného touto Smlouvou) právo spoluužívání společných prostor Budovy, jmenovitě prostorů (místností) č. 109, 114 a 115 v 1.np, č. 209 v 2.np, č. 309 a 316 ve 3. NP Budovy a č. 409 a 419 ve 4. NP budovy, jak jsou vyznačeny v přiloženém situačním plánku, který je nedílnou součástí této Smlouvy v podobě přílohy č. 1, a dále nástupního prostoru výtahu v 1. NP Budovy (dále společně jen „**Společné prostory**“). Pronajímatel též touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Nájemce na dobu trvání nájmu Předmětu nájmu (zřízeného touto Smlouvou) právo spoluužívání nákladního výtahu (jehož umístění je rovněž specifikováno v přiloženém situačním plánku, který je nedílnou součástí této Smlouvy v podobě přílohy č. 1). Nájemce je srozuměn s tím, že Společné prostory a nákladní výtah bude vedle něj užívat Pronajímatel a další (třetí) osoby. Při užívání Společných prostor a nákladního výtahu je Nájemce povinen se chovat tak, aby svým jednáním nezpůsobil škodu na majetku a/nebo zdraví Pronajímatele ani třetích osob. Rovněž je přitom povinen zachovávat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku. Níže uvedená ustanovení o povinnostech Nájemce, jakož i o podmínkách užívání Předmětu nájmu, budou přiměřeně použity i na užívání Společných prostor a nákladního výtahu. Úhrada za zřízení práva spoluužívání Společných prostor a nákladního výtahu je zahrnuta v nájemném.
3. Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu za účelem digitalizace sbírek. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pro sjednaný účel nájmu vhodný.

**II. Ujednání o službách**

1. Pronajímatel bude zajišťovat v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu pro Nájemce následující služby:
2. Služby určené výhradně pro Předmět nájmu (dále jen „**Vlastní služby**“), kterými se pro účely této Smlouvy rozumí:
* dodávka tepla (vytápění) do Předmětu nájmu;
* dodávka el. energie do Předmětu nájmu;
* dodávka a odvod vody do/z Předmětu nájmu;
1. Služby určené pro Budovu jako takovou (dále jen „**Společné služby**“), kterými se pro účely této Smlouvy rozumí jakékoliv služby pro Budovu za účelem a/nebo ve vztahu k užívání Budovy Nájemcem či jeho zaměstnanci či smluvními partnery, kterými se pro účely této Smlouvy rozumí zejména (nikoliv však výlučně):
* média a služby dodávané do Budovy, které nejsou měřeny zvlášť pro konkrétní prostor (např. dodávka el. energie do Společných prostor, dodávka tepla (vytápění) do Společných prostor, dodávka a odvod vody do/ze Společných prostor, provoz výtahu, odvádění srážkových vod z Budovy);
* kontrola, údržba, čištění, opravy, obnovy a náhrady kteréhokoliv části Budovy obecně;
* vybavení, údržba a úklid společných prostor Budovy;
* údržba, opravy, výměna a obnova technického vybavení Budovy;
* údržba, opravy a výměna kanalizačních potrubí, vodovodních trubek, kabelů a jakýchkoli jiných zařízení, které jsou součástí rozvodných sítí médií a služeb v Budově;
* údržba a opravy požární signalizace Budovy;
* údržba a opravy oken v Budově;
* údržba, opravy a úklid chodníků kolem Budovy a dvorního traktu Budovy;
* odvoz odpadu z Budovy včetně umístění a pravidelného vyprazdňování popelnic a kontejnerů;
* instalace, udržování a obnovování orientačních a informačních tabulí v Budově;
* management a správa Budovy;
* zajištění jakéhokoliv vybavení potřebného pro poskytování Společných služeb;
* zajištění jakýchkoliv právními předpisy či normami stanovených či doporučených revizí Budovy či jejích součástí a/nebo příslušenství;
* jakékoli jiné služby, které nejsou uvedeny výše, které však mohou být přiměřeně nezbytné pro řádné fungování a/nebo užívání Budovy;
* placení poplatků, daní, odvodů, pojištění a dalších nákladů, které Pronajímateli vzniknou ve vztahu k existenci a provozování Budovy;
* zajištění souladu se všemi právními předpisy a rozhodnutími příslušných úřadů vztahujících se k Budově nebo jejímu užívání;

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Společné služby nebudou zahrnovat jakékoliv náklady (opravy) investičního charakteru. Pro vyloučení pochybností Společné služby nebudou zahrnovat výměny, generální opravy či repase výtahu, výměny a rekonstrukce střechy a krovu, výměny potrubních rozvodů uvnitř Budovy, výměny a repase oken a dveří v Budově, opravy a výměny fasády v rozsahu přesahujícím v jedné nebo více souvisejících opravách 15% plochy fasády Budovy, výměny a rekonstrukce podlahových krytin, výměny, repase a rekonstrukce zařízení vzduchotechniky v Budově, výměny, opravy a repase chodníků kolem Budovy a ve dvorním traktu Budovy přesahující 15% jejich plochy. Za Společné služby nebudou dále považovány takové opravy, výměny a repase prováděné v časovém rámci sjednané Doby nájmu, které budou znamenat celkovou obnovu, výměnu či repasi opravované věci. Pronajímatel bude realizovat Společné služby za přiměřené a časově a místně obvyklé ceny.

Vlastní služby a Společné služby budou dále označovány společně jako „**Služby**“.

1. Případné ostatní (výše neuvedené) služby spojené s užíváním Předmětu nájmu si bude Nájemce zajišťovat svým jménem a na své vlastní náklady; pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2303 OZ se na nájemní vztah založený touto Smlouvou nepoužije.
2. Odvoz odpadu z Předmětu nájmu bude Pronajímatelem zajišťován tak, že Nájemci bude umožněno spoluužívání odpadních nádob (popelnic případně kontejnerů) Pronajímatele umístěných ve dvorním traktu Budovy. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že Nájemce je oprávněn odpadní nádoby užívat výlučně k umístění (vyhození) směsného komunálního odpadu vyprodukovaného činností Nájemce provozovanou v Předmětu nájmu, to vše maximálně v rozsahu volné kapacity předmětných odpadních nádob. Odvoz jakéhokoli jiného odpadu a odpadu v množství nad rámec shora uvedeného si zajišťuje Nájemce sám svým jménem a na své náklady.

**III. Předání Předmětu nájmu, vstupní úpravy**

1. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této Smlouvy se za den zahájení nájmu považuje datum 1.4.2021 (dále jen „**Den zahájení nájmu**“).
2. V Den zahájení nájmu jsou obě Smluvní strany povinny dostavit se na místo samé a Předmět nájmu předat a převzít. Předání a převzetí Předmětu nájmu do užívání Nájemci se uskuteční za přítomnosti zástupců obou Smluvních stran. Strany sepíší o předání Předmětu nájmu stručný zápis (protokol), jehož podpisem Nájemce potvrdí, že převzal Předmět nájmu (dále jen „**Protokol**“). Nedojde-li k předání a převzetí Předmětu nájmu v Den zahájení nájmu z důvodu neúčasti či nedostatečné součinnosti některé ze Smluvních stran, vznikne druhé smluvní straně právo tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud příslušná Smluvní strana nezjedná nápravu ani po písemné (e-mail postačí) výzvě druhé Smluvní strany a v dodatečné lhůtě 5 (pět) dnů od doručení takové výzvy.
3. Spolu s Předmětem nájmu budou Nájemci předány i klíče od Předmětu nájmu a Společných prostor. Předání a převzetí klíčů bude zaznamenáno v Protokolu.
4. Předmět nájmu bude Nájemci předán ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy. Smluvní strany se však dohodly, že nejpozději do 30.04.2021 (mimo dveřní výplně vč. zárubní, jejichž dodání je dovozeno od dodacích lhůt zhotovitele) provede Pronajímatel na vlastní náklady úpravy Předmětu nájmu (resp. Budovy), dále společně jen „**Vstupní úpravy**“. Nájemce je povinen poskytnou Pronajímateli k provedení Vstupních úprav nezbytnou součinnost a strpět případné omezení v užívání Předmětu nájmu (v souvislosti s prováděním Vstupních úprav), přičemž mu nevzniká nárok na slevu z nájemného. Vstupní úpravy jsou specifikovány také v přiloženém situačním plánku, který je nedílnou součástí této Smlouvy v podobě přílohy č. 2.

**IV. Nájemné a úhrada za Služby**

1. Nájemce se počínaje Dnem zahájení nájmu zavazuje hradit Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu (včetně zřízení práva spoluužívání Společných prostor a výtahu) měsíční nájemné (dále jako „**Nájemné**“) ve výši 100.260 Kč (slovy: jednostotisíc dvěstěšedesát korun českých). Stanovená výše nájemného je považována za plnění, jež je osvobozeno od DPH v souladu s § 51 zákona o DPH. Strany výslovně vylučují zvyšování a snižování Nájemného jinak než písemnou dohodou stran, vyjma zvyšování nájemného podle dle odst. 4.10 této Smlouvy.
2. Vedle Nájemného se Nájemce zavazuje počínaje 01.04.2021 hradit Pronajímateli měsíční zálohové platby na Služby takto:
3. měsíční zálohové platby za Vlastní služby ve výši 30.000 Kč (slovy: třicettisíc tisíc korun českých korun českých), z toho:
* dodávka tepla (vytápění) do Předmětu nájmu: 15.000 Kč,
* dodávka el. energie do Předmětu nájmu: 12.000 Kč,
* dodávka a odvod vody do/z Předmětu nájmu: 3.000 Kč,
1. měsíční zálohové platby za Společné služby ve výši 5.000 Kč (slovy: pěttisíc korun českých)

(uvedené zálohy na Vlastní služby a Společné služby, dále společně jen „**Zálohy**“). Zálohy jsou včetně DPH.

1. Skutečnou výši nákladů za Služby se zavazuje Pronajímatel vyúčtovat Nájemci alespoň 1x ročně, a to fakturou-daňovým dokladem doručeným do 31. 1. následujícího roku. Po předložení vyúčtování je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek Pronajímateli, a to na základě faktury-daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem na vrub Nájemce znějící na částku vyúčtovaného nedoplatku, stejně tak Pronajímatel je povinen případný přeplatek uhradit Nájemci do 30 (třiceti) kalendářních dnů ode dne vyúčtování nebo jednostranně započíst s dalšími splátkami Nájemného a/nebo Záloh, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Na písemnou žádost Nájemce Pronajímatel Nájemci umožní kontrolu (včetně pořízení kopií) faktur primárních dodavatelů Vlastních služeb za účelem ověření správnosti Nájemci účtovaných nákladů na Služby.
2. Náklady na Vlastní služby budou určeny na základě cen předmětných Vlastních služeb účtovaných Pronajímateli jejich konkrétními dodavateli a skutečné spotřeby těchto služeb v Předmětu nájmu zjištěné dle měřidel spotřeby určených pro Předmět nájmu (přičemž spotřeba Vlastních služeb Nájemcem do osazení měřidel jde k tíži Pronajímatele).
3. Náklady na Společné služby budou určeny z celkových nákladů Pronajímatele na Společné služby účtovaných Pronajímateli jejich konkrétními dodavateli, a to podílem vypočteným jako poměr plochy Předmětu nájmu (tj. celkem 1353,60 m2) oproti celkové pronajímatelné (tj. k pronájmu určené) ploše Budovy, jež podléhá platbám za Společné služby. Pronajímatel Nájemci kdykoli na jeho písemnou žádost bez zbytečného odkladu sdělí aktuální podíl Nájemce na celkových nákladech na Společné služby.
4. S přihlédnutím ke změnám vstupních cen a skutečné spotřebě Služeb mohou být Zálohy Pronajímatelem 1x (jedenkrát) ročně upravovány (zasláním nového platebního kalendáře s poznámkou o zvýšení těchto Záloh, jejíž přílohou bude konkrétní způsob výpočtu Zálohy, odpovídající způsobu uvedenému v této Smlouvě, a jejího zvýšení).
5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné a Zálohy jsou splatné 15. (patnáctého) dne kalendářního měsíce, za který jsou dané Nájemné a Zálohy hrazeny, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. S ohledem na sjednaný Den zahájení nájmu se Nájemce zavazuje Nájemné za první měsíc trvání nájmu (resp. jeho část) uhradit na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději do 5 (pěti) dnů ode Dne zahájení nájmu. Jako účetní doklady bude Pronajímatel Nájemci vystavovat platební kalendáře, a to vždy na období jednoho kalendářního roku trvání nájmu, přičemž tyto platební kalendáře budou Nájemci zasílány v písemné formě (e-mail postačí).
6. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoli částky dle této Smlouvy Pronajímateli (zejm. splátek Nájemného či Záloh) je Pronajímatel oprávněn mimo dlužné částky požadovat po Nájemci mimo zákonného úroku z prodlení také úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Nárok Pronajímatele na náhradu případné škody zůstává nedotčen.
7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může valorizovat Nájemné zohledňující meziroční míru inflace, a to vždy jednou za kalendářní rok s účinností k 01.01. daného kalendářního roku, poprvé k 01.01.2022. Valorizací se rozumí zvýšení dohodnutého Nájemného o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem (popř. institucí, která je nahradí) po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku. Valorizaci sdělí Pronajímatel Nájemci písemně (e-mail postačí), přičemž za splnění této podmínky Pronajímatelem Smluvní strany považují i zaslání platebního kalendáře zohledňujícího novou (valorizovanou) výši Nájemného. Smluvní strany prohlašují, že takto upravené Nájemné budou považovat za nájemné stanovené dohodou Smluvních stran. Pokud Český statistický úřad (popř. instituce, která jej nahradí) oznámí míru inflace pro předcházející kalendářní rok až po splatnosti některé splátky Nájemného hrazené za měsíc roku, ve kterém má dojít ke zvýšení Nájemného podle této inflační doložky, je Pronajímatel oprávněn Nájemci vyúčtovat rozdíl mezi výší splátky Nájemného po zohlednění inflace a skutečně zaplacenou výší splátky Nájemného ihned po vyhlášení míry inflace a Nájemce je povinen tento rozdíl Pronajímateli zaplatit.

**V. Trvání a ukončení Smlouvy**

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou se sjednává na dobu určitou, a to do 30.06.2023 (dále jen „**Doba nájmu**“).
2. Nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy skončí:
3. uplynutím Doby nájmu;
4. písemným ujednáním (dohodou) obou Smluvních stran;
5. písemnou výpovědí v případě, kdy tak stanoví tato Smlouva;
6. písemným odstoupením v případě, kdy tak stanoví OZ.
7. Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu z těchto důvodů:
8. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto Smlouvou, nebo
9. Nájemce je o více než dvacet (20) dnů v prodlení s plněním peněžité povinnosti vůči Pronajímateli, nebo
10. Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou, nebo
11. Nájemce hrubě poruší jinou svou povinnost vůči Pronajímateli vyplývající z této Smlouvy či zákona,

pokud v případech uvedených v odst. 5.3.1 až 5.3.4 výše Nájemce nenapraví takové porušení této Smlouvy ani po písemné výzvě Pronajímatele a ve lhůtě 14 (čtrnáct) dnů od doručení výzvy, a dále

1. bude prohlášen (zjištěn) úpadek Nájemce, či Nájemce vstoupí do likvidace, nebo
2. má-li být Budova odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu.
3. Nájemce může písemně vypovědět tuto Smlouvu výhradně z těchto důvodů:
4. Předmět nájmu přestane být bez zavinění Nájemce způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor ani do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce, nebo
5. Pronajímatel hrubě poruší jinou svou povinnost vůči Nájemci vyplývající z této Smlouvy či zákona, pokud Pronajímatel nenapraví takové porušení této Smlouvy ani po písemné výzvě Nájemce a ve lhůtě 14 (čtrnáct) dnů od doručení výzvy.
6. Výpovědní lhůta podle této Smlouvy činí 2 (dva) měsíce (v případě výpovědi Nájemce dle odst. 5.3.6 pak 6 (šest) měsíce) a počíná běžet 1. (prvním) dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Připouští-li tato Smlouva její vypovězení bez výpovědní doby, zaniká Smlouva dnem doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být ve všech případech vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
7. Smluvní strany se dohodly, že případy uvedené v této Smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3), § 2212 odst. 2), § 2226 odst. 2), § 2227, § 2228 odst. 2) a 3), § 2232 § 2308 a § 2309 OZ. Pro vyloučení pochybností tedy Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci citovaných ustanovení OZ na nájemní vztah založený touto Smlouvou, stejně jako aplikaci ustanovení § 1765, § 2230, § 2303 a § 2311 OZ.
8. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen ukončit užívání Předmětu nájmu (i Společných prostor) a je k témuž dni povinen Předmět nájmu odevzdat Pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, Pronajímatelem provedeným Vstupním úpravám a k ujednáním této Smlouvy, současně je k témuž dni povinen vrátit Pronajímateli veškeré klíče od Předmětu nájmu a Budovy, které od Pronajímatele převzal. O zpětném předání a převzetí Předmětu nájmu a klíčů pořídí Smluvní strany zápis. V případě prodlení Nájemce se splněním kterékoli z jeho povinností shora uvedených vznikne Pronajímateli oprávnění požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši odpovídající jedné patnáctině (1/15) aktuálního Nájemného za každý i započatý den prodlení (nárok na náhradu újmy zůstává nedotčen).
9. Dojde-li k ukončení této Smlouvy Pronajímatelem z důvodu porušení této Smlouvy ze strany Nájemce, bude Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci (z titulu porušení povinnosti Nájemce dle této Smlouvy) úhradu smluvní pokuty ve výši trojnásobku aktuálního Nájemného, přičemž právo Pronajímatele na náhradu případné újmy zůstává nedotčeno.

### VI. Stavební úpravy

1. Stavební úpravy prováděné Nájemcem (dále jen „**Práce Nájemce**“) znamenají veškeré práce, úpravy a instalace či stavební práce, bez ohledu na to, zda mohou být považovány za technické zhodnocení či nikoliv, které mají být provedeny v Předmětu nájmu Nájemcem či jeho jménem, a to na jeho účet a náklady (nedohodnou-li se strany pro konkrétní případ písemně jinak), a na základě předchozího písemného schválení Pronajímatele podle předložené dokumentace Prací Nájemce.
2. Jakékoli Práce Nájemce je možné realizovat jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, vydaného na základě příslušné dokumentace prací Nájemce, na základě obecně závaznými právními předpisy vyžadovaného povolení stavebního úřadu či jiné příslušné instituce či ohlášení tomuto úřadu či jiné příslušné instituci (dále jen „**Stavební povolení**“), je-li pro zamýšlené Práce Nájemce obecně závaznými předpisy vyžadováno, a za dalších podmínek dohodnutých v dalších ustanoveních této Smlouvy. Pronajímatel neodepře udělení souhlasu s realizací Prací Nájemce bez závažných důvodů, přičemž pro účely této Smlouvy se za závažné důvody považuje zejména (nikoliv však výlučně) potřeba zásahů do nosných konstrukcí Budovy.
3. Nájemce je odpovědný za řádné a včasné obstarání plánů, nákresů a ostatních dokumentů potřebných k udělení souhlasu Pronajímatele s provedením Prací Nájemce a k získání případného Stavebního povolení (dále jen "**Dokumentace Nájemce**") a ponese s tím spojené náklady. Dokumentace Nájemce musí splňovat požadavky příslušných právních předpisů a norem. Bude-li vyžadováno jakékoliv veřejnoprávní povolení či souhlas s užíváním Předmětu nájmu po provedení Prací nájemce anebo v souvislosti s jejich provedením (tj. zejména kolaudace či změna užívání), je Nájemce povinen na vlastní náklady řádně a včas zajistit i veškeré takové veřejnoprávní povolení či souhlasy, přičemž jejich kopie je povinen bezodkladně předat Pronajímateli.
4. Nájemce je před zahájením provádění Prací Nájemce povinen doručit Dokumentaci Nájemce Pronajímateli v předstihu alespoň 30 (třicet) dnů před zamýšleným zahájením Prací Nájemce k odsouhlasení. Pronajímatel odsouhlasení Dokumentace Nájemce bez závažných důvodů neodmítne. Ve vztahu mezi Smluvními stranami je udělením souhlasu Dokumentace Nájemce pro Nájemce závazná, souhlas Pronajímatele však v žádném případě nenahrazuje souhlas příslušného orgánu či jakékoliv třetí osoby. Nájemce je oprávněn zahájit provádění Prací Nájemce za předpokladu, že předtím získal souhlas Pronajímatele s Dokumentací Nájemce a splnil další podmínky stanovené obecně závaznými právními předpisy (zejm. získal Stavební povolení).
5. Práce Nájemce musejí vždy:
* vyhovovat ve všech ohledech stavebním a technologickým předpisům a normám platným v České republice, zejména však ČSN (českým technickým normám) a TP (technickým pravidlům) účinným v době ukončení Prací Nájemce;
* odpovídat ve všech ohledech Stavebnímu povolení, schválené Dokumentaci Nájemce a musí být kompatibilní s technologiemi používanými v Budově Pronajímatelem;
* být v neustálém souladu s řádnými stavebními postupy, využívat pouze nové (tj. nepoužité), povolené, vhodné a kvalitní materiály a všeobecně být vykonávány řádným a odborným způsobem (tj. zejména nikoliv svépomocí).
1. Při provádění Prací Nájemce je Nájemce povinen se zdržet jakéhokoliv narušení nebo poškození Předmětu nájmu anebo Budovy a nenarušovat užívání Budovy jinými uživateli nad obvyklou míru, vyplývající z řádného provádění prací Nájemce. Dále se Nájemce zavazuje spolupracovat a koordinovat svůj postup a provádění Prací Nájemce s Pronajímatelem. V průběhu provádění prací Nájemce je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci kdykoliv informace o stavu prováděných prací a kdykoliv vstupovat do Předmětu nájmu za účelem jejich kontroly. Nájemce se zavazuje informace bez zbytečného odkladu Pronajímateli poskytnout a doložit příslušnou dokumentací. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli dokončení Prací Nájemce za účelem umožnění jejich kontroly Pronajímatelem ohledně jejich souladu s tímto článkem, a to před tím, než bude vydáno případné povolení k užívání.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po dokončení každých Prací Nájemce zajistit na své náklady příslušné povolení či souhlas veřejnosprávního orgánu k užívání, vyžadují-li to příslušné obecně závazné právní předpisy, a takové povolení či souhlas v jednom stejnopisu doručit Pronajímateli. Výslovně se sjednává, že nezískání takového povolení či souhlasu (vyžadují-li to příslušné obecně závazné právní předpisy), jde k tíži Nájemce a nemůže být proto považováno za výpovědní důvod ve smyslu ustanovení odst. 5.4.1 této Smlouvy. Současně bude Pronajímatele informovat, jaká je vstupní cena technického zhodnocení pro účely zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že Nájemce nemá a nebude mít vůči Pronajímateli jakýkoli nárok na úhradu nákladů spojených s provedením Prací Nájemce, s výjimkou a za podmínek uvedených v odst. 6.10 tohoto článku Smlouvy.
3. Obě strany se dohodly, že technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku hrazené Nájemcem, bude odepisovat Nájemce. Pronajímatel se zavazuje, že o tyto výdaje nezvýší vstupní cenu majetku.
4. Na základě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy bude Nájemce nejpozději do posledního dne doby nájmu (případně v dodatečné lhůtě poskytnuté Pronajímatelem písemně) povinen na vlastní náklady odstranit veškeré stavební úpravy provedené Nájemcem v době trvání nájmu (dále jen „**Stavební úpravy Nájemce**“; Stavební úpravy Nájemce tedy pro účely této Smlouvy zahrnují zejména Práce Nájemce ale i jakékoliv další případné v rozporu s podmínkami této Smlouvy provedené stavební úpravy Předmětu nájmu realizované Nájemcem anebo s jeho vědomím) a Předmět nájmu uvést do stavu v jakém jej převzal, s ponecháním Vstupních úprav provedených Nájemcem a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nevyužije-li Pronajímatel některého ze svých práv uvedených v odst. 6.10 níže.
5. Pronajímatel má právo písemně požádat Nájemce, aby před vyklizením Předmětu nájmu v souvislosti s ukončením této smlouvy jako součást vyklizení uvedl Předmět nájmu:
6. do stavu po realizaci Stavebních úprav Nájemce (tj. Nájemce nebude povinen provedené Stavební úpravy Nájemce odstraňovat), anebo
7. do jinak Pronajímatelem podrobněji určeného stavu (tj. s ponecháním pouze části Stavebních úprav Nájemce v Předmětu nájmu) a Nájemce má povinnost uvést Předmět nájmu do stavu dle tohoto určení Pronajímatele.

Smluvní strany souhlasí, že pokud Pronajímatel využije některého ze svých výše uvedených práv a požádá Nájemce o zachování veškerých anebo části Stavebních úprav Nájemce, uhradí Nájemci za takto ponechané stavební úpravy Nájemce jako kompenzaci jednorázovou částku ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) jako úplné a konečné vyrovnání za provedené technické zhodnocení Předmětu nájmu. V případě uplatnění některého z výše uvedených práv Pronajímatelem bude uvedená částka Pronajímatelem uhrazena na základě faktury vystavené na uvedenou částku Nájemcem na vrub Pronajímatele, přičemž takovou fakturu je Nájemce oprávněn vystavit nejdříve v okamžiku, kdy dojde ke splnění povinnosti Nájemce vyklidit a opustit Předmět nájmu ve shora uvedeném stavu; k dříve vystavené faktuře nebude přihlíženo. Lhůta splatnosti faktury bude min. 20 (dvacet) dnů ode dne jejího doručení Pronajímateli.

1. V případě, že Nájemce nesplní řádně svoji povinnost odstranit ve sjednané lhůtě Stavební úpravy Nájemce nebo jejich Pronajímatelem určenou část, bude Pronajímatel oprávněn nechat provést jejich odstranění na náklady Nájemce a rovněž bude oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý započatý den prodlení.
2. Nájemce je oprávněn při splnění dále uvedených podmínek na své náklady upravit interiér Předmětu nájmu tak, aby vyhovoval jeho potřebám v souladu s účelem nájmu při respektování předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy. V případě, že takto vložené investice se stanou stavební součástí Budovy či Předmětu nájmu a bez porušení majetkové podstaty je nebude možné odebrat, zůstávají tyto (nedohodnou-li se strany jinak) příslušenstvím Předmětu nájmu, aniž by byl Pronajímatel povinen poskytnout náhradu, a to i při skončení nájmu.

### VII. Další podmínky nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu (resp. dalšímu užívání) jakýmkoliv osobám výhradně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele (jiná než písemná forma se vylučuje). V případě udělení takového souhlasu Pronajímatelem je Nájemce povinen zajistit, aby jakýkoliv podnájemce (resp. jiný uživatel) řádně plnil veškeré nepeněžité povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy a/nebo Provozního řádu (vizte níže), které se týkají užívání Předmětu nájmu a Budovy, přičemž Smluvní strany výslovně sjednávají, že jakékoliv porušení takových povinností vyplývající z této Smlouvy podnájemcem (resp. jiným uživatelem) bude považováno za porušení této Smlouvy a/nebo Provozního řádu Nájemcem.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, jako je úklid, malování a drobné opravy Předmětu nájmu a zařízení, která jsou jeho součástí. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy Předmětu nájmu budou považovat zejména jakoukoli údržbu a drobné opravy, jestliže náklad na jednu takovou opravu nepřesáhne částku 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) bez DPH (pro vyloučení pochybností se konstatuje, že uvedený limit se nevztahuje na úklid a malování Předmětu nájmu). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, není rozhodující součet nákladů na související opravy. Ostatní opravy zajišťuje a hradí Pronajímatel. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv závady vyžadující provedení oprav nad rámec obvyklého udržování a poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že předepsané revize součástí a příslušenství Předmětu nájmu zajistí na své náklady Pronajímatel, přičemž revize jakýchkoliv součástí či příslušenství Předmětu nájmu instalovaných Nájemcem zajišťuje na vlastní náklady Nájemce.
3. Nájemce se zavazuje při užívání Předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné předpisy (zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany práce) a dále normy vydané Pronajímatelem pro užívání Předmětu nájmu, v případě, že takové normy byly Pronajímatelem vydány. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn za účelem úpravy podmínek provozu Budovy a určení pravidel pro užívání Budovy, včetně (ale nikoliv omezeně) společných částí Budovy (vč. Společných prostor), jakož i Předmětu nájmu, vydat provozní řád Budovy (dále jako „**Provozní řád**“). V případě, že Pronajímatel Provozní řád vydá, je povinen s jeho zněním seznámit Nájemce, a to písemnou formou. Od okamžiku seznámení se s Provozním řádem je Nájemce povinen mimo dalších pravidel sjednaných v této Smlouvě dodržovat při užívání Předmětu nájmu a Společných prostor Budovy také ustanovení Provozního řádu. Porušení pravidel uvedených v Provozním řádu ze strany Nájemce se považuje za porušení této Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn Provozní řád jednostranně měnit. O každé změně je Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že Provozní řád nesmí jakkoliv omezovat, oklešťovat či limitovat práva Nájemce sjednaná v této Smlouvě či bránit Nájemci či jej jakkoliv omezovat v jeho právu užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu.
4. Převzetím Předmětu nájmu do užívání Nájemce potvrzuje, že mu byl předán Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím předpisům v oblasti požární ochrany. Nájemce je povinen odpovídající stav udržovat na své náklady po celou dobu nájmu a odpovídá Pronajímateli za veškeré škody, které mu vzniknou nedodržováním výše uvedených právních předpisů. Ohledně Společných prostor Budovy však platí, že evakuační cesty a jejich přístupnost, vybavení hasicími přístroji, provádění revizí, vydání a aktualizaci požárních a poplachových směrnic a další povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy zajišťuje Pronajímatel.
5. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoliv a veškeré potřebné údržby, opravy a úpravy Předmětu nájmu a Budovy za účelem odstranění nedostatků, závad, za účelem technického vylepšení či modernizace, či na základě pokynu či rozhodnutí správních či samosprávných orgánů, včetně havarijních oprav. S výjimkou havarijních oprav bude Pronajímatel informovat Nájemce v přiměřeném předstihu o zamýšlených úpravách či opravách o jejich předpokládaném rozsahu, době provádění a případných omezeních vyplývajících z toho pro provoz Nájemce. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost k provádění výše uvedených prací. Pronajímatel je povinen při provádění výše uvedených prací respektovat pokyny Nájemce ohledně nakládání s věcmi Nájemce nacházejícími se v Předmětu nájmu.
6. Pronajímatel anebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do Předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky za přítomnosti osoby pověřené Nájemcem během obvyklé pracovní doby (tj. od 8:00 do 17:00), po předchozím oznámení učiněném s přiměřeným předstihem. Pronajímatel může do Předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti pověřených osob Nájemce pouze v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události. O takovém vstupu bez přítomnosti zástupce Nájemce je povinen pořídit vhodnou dokumentaci a bezodkladně o něm informovat Nájemce v písemné podobě (postačí e-mail). Nájemce má právo vyžádat si k nahlédnutí pořízený záznam o takovémto vstupu.
7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Budově, zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností a bude jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v Budově nebyl rušen nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v Budově je nepřípustné. Za neoprávněný zásah se nepovažuje stěhování a přemísťování jakýchkoliv věcí v držení Nájemce do a z Předmětu nájmu nebo v rámci Předmětu nájmu, když Pronajímatel si je vědom toho, že Předmět nájmu bude užíván za účelem digitalizace sbírek, což s sebou nese nutnost přemísťování věcí v něm se nacházejících, do něj směřujících či z něj přemísťovaných.
8. Nájemce má právo užívat Předmět nájmu bez časového omezení (24/7/365).
9. Nájemce odpovídá za veškeré případné škody na Budově (jakož i jejím vybavení), včetně Předmětu nájmu, které způsobil Nájemce, jeho zaměstnanci, dodavatelé, pracovníci pověření přímo nebo nepřímo Nájemcem nebo jakákoli osoba, které Nájemce dovolil vstoupit do Budovy, a to bez ohledu na to, zda byla škoda způsobena záměrně nebo z nedbalosti.
10. Nájemce smí s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele (který nebude odepřen bezdůvodně) umístit v interiéru Budovy své logo v rámci navigačního systému Budovy.
11. Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na umístění Budovy v památkově chráněném území může být umístění jakéhokoliv reklamního (informačního) označení Nájemce na exteriéru Budovy limitováno podmínkami a souhlasy příslušných orgánů. V tomto ohledu se smluvní strany dohodly, že Nájemce smí na Budovu umístit reklamní (informační) zařízení Nájemce pouze v podobě, která bude předem odsouhlasena (povolena) všemi příslušnými orgány a též Pronajímatelem (v písemné formě), a to výhradně na vlastní náklady. Na základě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy bude Nájemce nejpozději do posledního dne doby nájmu (případně v dodatečné lhůtě poskytnuté Pronajímatelem písemně) povinen na vlastní náklady jakémkoliv reklamní (informační) zařízení umístěná na Budově odstranit, v opačném případě jak tak oprávněn učinit Pronajímatel na náklady Nájemce. Ujednání tohoto odstavce nahrazuje ustanovení § 2305 OZ.
12. Nájemce bere na vědomí, že v celé Budově je zákaz kouření a zavazuje se tento zákaz respektovat. V případě porušení uvedeného zákazu Nájemcem je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu veškerých vzniklých nákladů (zejména náklady na pohotovostní výjezd a nákladů na výjezd hasičů).

**VIII. Pojištění**

1. Pronajímatel prohlašuje, že k Budově uzavřel obvyklou pojistnou Smlouvu pro případ živelných škod a že tuto pojistnou Smlouvu bude udržovat po celou dobu nájmu dle této Smlouvy. Pronajímatel není povinen sjednávat jakékoliv další (jiné, než výše uvedené) pojištění Budovy (ani Předmětu nájmu).
2. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu nájmu dle této Smlouvy bude udržovat pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví a majetku způsobenou činností Nájemce. Pojistná částka musí vždy činit nejméně 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých). Kdykoli o to Pronajímatel požádá, předloží mu Nájemce danou pojistnou Smlouvu, případně certifikát (potvrzení) pojišťovny o uvedeném rozsahu a trvání pojištění. V případě, že Nájemce bude v prodlení se splněním kteréhokoli ze svých závazků či povinností sjednaných v tomto odstavci, bude Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý porušený závazek či povinnost a každý započatý den prodlení (nárok Pronajímatele na náhradu újmy zůstává nedotčen).

**IX. Sankce**

1. Není-li v této Smlouvě výslovně ujednána jiná sankce, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den trvání porušení jakéhokoliv nepeněžitého závazku Nájemce či jakékoliv nepeněžité povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy, nezjedná-li Nájemce nápravu ani po písemné (e-mail postačí) výzvě Pronajímatele a v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatele v takové výzvě, která nebude kratší než 5 (pět) pracovních dnů od doručení výzvy. Nárok Pronajímatele na náhradu případné škody přesahující výši zaplacené smluvní pokuty zůstává nedotčen.

**X. Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se dohodly, že změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Stanoví-li tato Smlouva či zákon, že určitý úkon má být proveden písemnou formou, vylučují Smluvní strany, aby byl takový úkon proveden v jiné než písemné formě. Ujednání, v nichž se Smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně (jiná, než písemná forma se vylučuje). Připouští-li tato Smlouva pro určitou komunikaci či úkon formu e-mailu, nevyžaduje se v takovém případě zaručený elektronický podpis, určující jsou přitom e-mailové adresy Smluvních stran uvedené shora v této Smlouvě
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž po 1 (jednom) obdrží Pronajímatel i Nájemce.
3. Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této Smlouvy je ze zákona neúčinné nebo neplatné (nebo se takovým stane v důsledku změny právních předpisů), nebude to znamenat neplatnost ostatních ustanovení Smlouvy. Pro takový případ se Smluvní strany zavazují neúčinné a/nebo neproveditelné ustanovení nahradit účinným a proveditelným, které bude nejvíce odpovídat záměru a výsledku neúčinného nebo neplatného ustanovení.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
* Příloha č. 1 - situační plánek s vyznačením umístění Předmětu nájmu a Společných prostor,
* Příloha č. 2 - specifikace některých Vstupních úprav.
1. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Smluvní strany považují tuto Smlouvu v souladu s dobrými mravy a pravidly poctivého obchodního styku, a shodně prohlašují, že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek.
2. Pronajímatel bere na vědomí, že tato Smlouva podléhá jejímu zveřejnění v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., v platném a účinném znění, a nabude účinnosti dne, kdy v Registru smluv bude zveřejněna.
3. Smluvní strany na důkaz svého souhlasu s obsahem této Smlouvy připojují svoje podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| Ve Zlíně dne:Pronajímatel: ………………………………………..…………………………..**HERITAGE REAL ESTATES s.r.o.**Martin Procházka, jednatelViktor Šimeček, jednatel | V Olomouci dne:Nájemce:………………………………………..…………………………..**Muzeum umění Olomouc,** **státní příspěvková organizace**Mgr. Ondřej Zatloukal, ředitel |