



Smlouva o nájmu prostor obchodu číslo SMLXX/006/2021

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanoveními § 2201 až § 2320 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), mezi smluvními stranami (dále jen „smlouva“)

Článek 1

Smluvní strany

Národní zemědělské muzeum, s. p. o. (dále též „NZM“)

se sídlem: Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7 - Holešovice

IČ: 75075741

DIČ: CZ75075741

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 2837111/0710

zastoupené: xxx

jednáním pověřen: xxx

kontaktní osoba: xxx

(dále jako „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

LENGAU s.r.o.

se sídlem: Jugoslávská 653/99, 613 00 Brno

IČ: 03386490

DIČ: CZ03386490

zastoupené: xxx

(dále jako "**Nájemce**")

na straně druhé

Článek 2

Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem souboru nemovitých věcí tvořících areál Národního zemědělského muzea, s. p. o. na adrese Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7, v katastrálním území Holešovice, zapsané do veřejného seznamu u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 128 pro toto katastrální území (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel má podle zřizovací listiny právo hospodařit s majetkem České republiky, mezi které patří nemovitost.

Článek 3

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou poskytuje nájemci do užívání níže přesně vymezené prostory nacházející se v nemovitosti pouze a výhradně za účelem provozování muzejního obchodu. Nájemce tento předmět nájmu za podmínek této smlouvy do svého užívání přijímá.
2. Předmětem nájmu jsou místnost muzejního obchodu o celkové výměře 21,92 m² a k němu navazující příruční sklad o celkové výměře 18,81 m² umístěné v 1. NP v budově pobočky NZM v Praze.
3. Nájemce je oprávněn po sjednanou dobu nájmu užívat též prostory, které tvoří přístupové trasy. Pronajímané prostory jsou přesně barevně vyznačeny a ohraničeny v plánu nemovitosti, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této nájemní smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu rozsah nájmu z osobní prohlídky, výše uvedené specifikace a připojeného plánu bezpečně a přesně znám a nemá o něm žádnou pochybnost.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám charakter a specifický režim předmětu nájmu a zavazuje se podřídit této skutečnosti způsob užívání pronajatých prostor, pečovat o to, aby v průběhu sjednaného užívání na předmětu nájmu nevznikla škoda a řídit se bezvýhradně pokyny pronajímatele, resp. jeho určených zaměstnanců, kteří jsou oprávněni po celou dobu užívání předmětu nájmu dohlížet na dodržování zásad užívání prostor v památkově chráněném objektu. Nájemce proto není oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu jakékoli změny na předmětu nájmu. Porušení této povinnosti dává pronajímateli právo od této smlouvy odstoupit. Nájemce též prohlašuje, že je pojištěn pro případ vzniku odpovědnosti za jím způsobenou škodu minimálně ve výši 1.000.000,- Kč na každou pojistnou událost.

Článek 4

Doba nájmu

1. Pronajímatel nájemci předmět nájmu pronajímá od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2029.
2. Nájemce si níže popsaným způsobem předmět nájmu v den začátku pronájmu převezme a ke sjednanému termínu doby nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal, předá. V případě porušení smluvní povinnosti spočívající v prodlení nájemce s řádným předáním předmětu nájmu po uplynutí sjednané doby nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,5 % měsíčního nájemného za každou, byť i započatou, hodinu prodlení. Úhrada smluvní pokuty nemá žádný vliv na případný nárok na náhradu škody (ustanovení § 2050 občanského zákoníku se neuplatní). Tato smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne výzvy pronajímatele k její úhradě nájemcem.
3. Při převzetí a předání předmětu nájmu na počátku sjednané doby nájmu podepíší smluvní strany předávací protokol, zachycující stav pronajímaných prostor.
4. Po skončení nájmu bude při předání a převzetí předmětu nájmu smluvními stranami opět podepsán předávací protokol zachycující stav pronajímaných prostor s tím, že nájemce je povinen předmět nájmu předat (vrátit) řádně, tedy ve stavu, v němž jej od pronajímatele převzal.
5. Smluvní strany se dohodly na vyloučení z užití § 2230 občanského zákoníku v platném a účinném znění ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.

Článek 5 Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva končí:
 - uplynutím doby, na kterou byla sjednána,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - odstoupením od smlouvy,
 - okamžitou výpovědí ze strany pronajímatele, přičemž výpovědním důvodem pro tento případ je hrubé porušení povinností nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s okamžitou účinností zejména z důvodu, že prokazatelně hrozí nebo již došlo ze strany nájemce k užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu.
 - výpovědí bez udání důvodu ze strany nájemce, přičemž výpovědní lhůta je tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce, kdy výpověď byla doručena pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy okamžitě odstoupit, pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
3. Výpověď smlouvy musí být učiněna písemně a doručena zástupci druhé smluvní strany.
4. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy s okamžitou účinností písemně odstoupit v případě, jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů. Nájem v takovém případě zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn bez udání důvodu odstoupit od smlouvy s dvouměsíční výpovědní lhůtou.

Článek 6 Výše nájemného a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodli, že nájemce uhradí pronajímateli za sjednané užívání předmětu nájmu měsíční nájemné ve výši:
 - 10 500,- Kč (desettisícpětset korun českých) bez DPH
 - 2 205,- Kč DPH
 - 12 705,- Kč vč. DPH
2. Pronajímatel vystaví nájemci každý měsíc trvání smlouvy na částku dle předchozího odstavce daňový doklad, fakturu, s tím, že nájemné je splatné vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí.
3. Nájemné se považuje za zaplacené ve chvíli, kdy bylo připsáno na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku může být rozhodnutím pronajímatele upravena během doby nájmu každoročně k 1. lednu na dobu od uvedeného 1. ledna a to o index průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok, tj. za období ledna každého příslušného roku oproti lednu předchozího roku. Pronajímatel v případě úpravy nájemného o inflaci je povinen nájemci písemně sdělit výši inflace spolu s upravenou výší nájemného podle tohoto odst. nejpozději 20. prosince příslušného roku. Úpravu na základě inflace lze provádět pouze jedenkrát za kalendářní rok. První takovou úpravu nájemného je pronajímatel oprávněn provést k 1. 1. 2023.
5. Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájmu jednostranně zvýšit nájemné, po předchozím upozornění nájemce s dvouměsíčním předstihem, a to za situace pokud by došlo

ke změně ceny obvyklé v místě a čase za obdobný předmět nájmu. Posouzení ceny v místě a čase obvyklé zajistí pronajímatel a bude doloženo průzkumem trhu. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn jednostranně zvýšit nájem na úroveň ceny v místě a čase obvyklé. V tomto případě je však nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy s výpovědní lhůtou jeden měsíc a výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni, ve kterém bylo oznámení o výpovědi doručeno pronajímateli.

6. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - el. energie,
 - voda a stočné
 - plyn (topení)
7. Vodné a stočné budou nájemcem hrazeny paušální platbou ve výši 101,62,- Kč/měsíc spolu se sazbou DPH ve výši 15 %, tj. 15,24 Kč a to za každý započatý měsíc, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak.
8. Elektrická energie a plyn budou nájemcem hrazeny paušální platbou ve výši 427,90 Kč měsíc spolu se sazbou DPH ve výši 21 %, tj. 89,86 Kč a to za každý započatý měsíc, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak.
9. Úhrada za služby je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
10. Odpad vznikající ze smluvně sjednané činnosti likviduje nájemce sám na své náklady.
11. Výše paušálních plateb za vodné, stočné a elektrickou energii dle odst. 7. a 8. tohoto článku může být rozhodnutím pronajímatele upravena během doby nájmu každoročně k 1. lednu na dobu od uvedeného 1. ledna a to o procentuální nárůst cen vodného, stočného a elektrické energie od externích poskytovatelů tj. za období ledna každého příslušného roku oproti lednu předchozího roku. Pronajímatel v případě úpravy paušálních plateb je povinen nájemci písemně sdělit upravenou výši paušálních plateb podle tohoto odst. nejpozději 20. prosince příslušného roku. Takovouto úpravu lze provádět pouze jedenkrát za kalendářní rok. První takovouto úpravu je pronajímatel oprávněn provést k 1. 1. 2023.

Článek 7

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen zajistit provoz obchodu na pobočce v Praze po celou dobu pravidelné otevírací doby pobočky Praha:

Úterý	9:00 – 17:00
Středa	9:00 – 17:00
Čtvrtek	9:00 – 17:00
Pátek	9:00 – 17:00
Sobota	9:00 – 17:00
Neděle	9:00 – 17:00
2. NZM může určit změnu v otevírací době v závislosti dočasné odlišnosti provozu muzea a změně návštěvní doby. NZM je povinno informovat nájemce o této změně minimálně 2 dny předem.
3. Nájemce je povinen zajistit prodej sortimentu v souladu s charakterem, koncepcí a dobrým jménem NZM.
Jde zejména o:

- Suvenýry a upomínkové předměty muzea jako pohlednice, magnety, turistické známky, zápisníky, trička, tašky a další předměty s motivem muzea atd.
 - Předměty spojené se zemědělskými tématy, předměty se zaměřením na dětského návštěvníka muzea, jako jsou modely zemědělských strojů, dětské herní či výukové sady, papírové skládačky, apod.
 - Odborné a popularizační publikace NZM.
 - České a případně regionální potraviny – potraviny trvanlivé jako med, džemy, oplatky, mošty apod.
4. Nájemce je povinen v obchodě za zálohu půjčovat návštěvníkům NZM piknikové koše s dekou pro piknik na střeše NZM.
 5. Nájemce nesmí prodávat v předmětu nájmu alkoholické nápoje, návykové látky, nevhodné publikace a časopisy a další předměty a potraviny, které by byly v rozporu s dobrým jménem NZM a návštěvnického řádu NZM.
 6. Nájemce je povinen v muzejním obchodě zajistit prodej veškerého sortimentu dodaného ze strany NZM (jedná se zejména o odborné a popularizační publikace, suvenýry se zemědělskou tematikou, brandové předměty muzea). Toho zboží je nájemce povinen vystavit. Umístění schvaluje kontaktní osoba dle článku 1 této smlouvy či její zástupce, není-li stanoveno jinak.
 7. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
 8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
 9. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy.
 10. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
 11. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele a vnitřní předpisy pronajímatele.
 12. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
 13. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor.
 14. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
 15. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je po celou dobu trvání nájemního vztahu oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu z důvodu kontroly dodržování povinností nájemce.
 16. Zásobování předmětu nájmu zajistí nájemce tak, aby neomezoval provoz muzea. Zásobování mimo provozní dobu muzea musí nájemce nahlásit kontaktní osobě pronajímatele minimálně 2 dny předem, nedohodnou-li se jinak.
 17. Nájemce se zavazuje zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.

18. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu účinně uzavřenou pojistnou smlouvu, která kryje případnou škodu, kterou může nájemce způsobit pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s předmětem nájmu, a to v minimální výši 1 mil. Kč pro každou pojistnou událost.
19. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude vypracován písemný zápis. V případě ukončení nájemního vztahu se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
20. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k rušení zaměstnanců, návštěvníků a případných ostatních uživatelů nemovitosti či okolí hlukem, zápachem a jinými škodlivými faktory. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby při době trvání nájmu nedocházelo k rušení nočního klidu. Porušení těchto povinností bude považováno za hrubé porušení povinností stanovených touto smlouvou.
21. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu své technické a ostatní vybavení, speciální kusy nábytku a umělecké předměty se souhlasem kontaktní osoby pronajímatele. Pronajímatel v takovém případě neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce.
22. Nájemce prohlašuje, že není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku, a že mu není známo, že by vůči němu bylo zahájeno insolvenční řízení. Nájemce dále prohlašuje, že vůči němu není v právní moci žádné soudní rozhodnutí, případně rozhodnutí správního, daňového či jiného orgánu na plnění, které by mohlo být důvodem zahájení exekučního řízení na majetek Nájemce a že mu není známo, že by vůči němu takové řízení bylo zahájeno. Pokud se ukáže toto prohlášení jako nepravdivé, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností.

Článek 8

Jistota

1. Nájemce je povinen do 14 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy složit na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele vratnou peněžitou jistotu, kterou může pronajímatel použít k úhradě splatného nájemného či jiných splatných finančních plnění, která bude nájemce povinen pronajímateli dle této smlouvy hradit. Výše vratné jistoty činí dvojnásobek měsíčního nájemného tedy 21 000,- Kč. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení za opožděnou úhradu vratné jistoty ve výši 0,4 % z dlužné částky denně. V souvislosti se stanovením tohoto úroku z prodlení se smluvní strany dohodly na vyloučení § 1971 občanského zákoníku.
2. V případě, že dojde k použití vratné jistoty k úhradě nároků pronajímatele dle tohoto odstavce, je nájemce povinen tuto jistotu doplnit převodem na účet pronajímatele tak, aby do 14 dnů od oznámení jejího použití nájemci měl pronajímatel na svém účtu k dispozici vratnou jistotu 21 000,- Kč. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení za opožděné doplnění vratné jistoty ve výši 0,4 % z dlužné částky denně. V souvislosti se stanovením tohoto úroku z prodlení se smluvní strany dohodly na vyloučení § 1971 občanského zákoníku.
3. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí ve lhůtě 30 dnů od tohoto skončení jistotu nájemci, případně poníženu o částku, která bude použita na úhradu dluhů nájemce vůči pronajímateli.
4. Nájemce nemá nárok na úroky z jistoty.

Článek 9

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.
2. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu k užívání do podnájmu třetí osobě.
3. Odpad vznikající v souvislosti se smluvně sjednanou činností nájemce a účelem nájmu je nájemce povinen likvidovat sám na svůj vlastní náklad.
4. Odstoupení dle této smlouvy je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně; v případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno do tří dnů od odeslání oznámení o odstoupení na adresu druhé smluvní strany uvedenou shora nebo na jinou adresu, kterou k tomu účelu adresát odesílateli předem sdělí.
5. Úrok z prodlení s finančním plněním dle této smlouvy smluvní strany sjednaly ve výši 0,4 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úhrada smluvního úroku z prodlení nemá žádný vliv na případný plný nárok na náhradu škody (ustanovení § 1971 občanského zákoníku se neuplatní).
6. Obě smluvní strany si ujednaly, že po dobu nájmu bude s ohledem na charakter objektu, v němž se předmět nájmu nachází, dohlížet na dodržování smluvních podmínek, protipožárních, bezpečnostních a jiných předpisů, jimiž je pronajímatel ze zákona vázán, vždy konkrétně určený zaměstnanec pronajímatele. Tito zaměstnanci budou představeni při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.
9. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat výhradně písemně, jinak jsou změny a doplňky neplatné. Z důvodu právní jistoty je vysloveně ujednáno, že i znění tohoto ustanovení lze měnit výhradně písemnou formou.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že s jejím obsahem bez výhrad souhlasí, což potvrzují níže svými podpisy.

Přílohy této smlouvy:

Příloha č. 1: Plánek - grafické vymezení předmětu nájmu

V Praze dne:

V dne:

.....
Národní zemědělské muzeum, s.p.o.

xxx
Generální ředitel
(Pronajímatel)

.....
LENGAU s.r.o.

xxx
Jednatel
(Nájemce)

Příloha č. 1: Plánek - grafické vymezení předmětu nájmu

