

Smlouva o nájmu prostorů sloužících k podnikání č. PH 937-0687-22

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

1. Východočeské muzeum v Pardubicích

právní forma: příspěvková organizace Pardubického kraje
se sídlem: Zámek 2, 530 02 Pardubice,
IČ: 14450542,
DIČ: CZ14450542,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

2. EUROVIA CS, a.s.

se sídlem: U Michelského lesa 1581/2, 140 00 Praha 4 – Michle
IČ: 45274924
DIČ: CZ45274924
kontaktní adresa: Piletická 498, 503 41 Hradec Králové
fakturační adresa: U Michelského lesa 1581/2, 140 00 Praha 4 - Michle
MUCODE 1519 závod Čechy východ
PO BOX 202 41 Praha 6
zapsaná: u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 1561
zastoupená: Ing. Michalem Šumpíkem, ředitelem závodu Čechy východ,
na základě plné moci

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s budovou bez čp./če. ve vlastnictví Pardubického kraje (stavba občanského vybavení, objekt č. 3), jež je součástí pozemku parc. č. st. 450/1, zapsané na LV č. 457, v k. ú. Ohrazenice a v obci Pardubice, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „budova“).
2. V budově specifikované v odst. 1 tohoto článku se nachází prostory sloužící k podnikání, a to místnosti č. 103 a č. 104, které jsou vyznačeny na plánu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu“).

II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel pronajímá a přenechává nájemci k dočasnému užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti (uskladnění a archivace materiálů a dokumentace) předmět nájmu vymezený v čl. I odst. 2 a příloze č. 1 této smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu od pronajímatele do nájmu převzít a hradit pronajímateli nájemné.
3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že tento předmět nájmu je v řádném stavu, který odpovídá výši nájmu a účelům, pro které hodlá předmět nájmu užívat, a v tomto stavu tento předmět nájmu podpisem této smlouvy přejímá do nájmu.

III.

Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné za předmět nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) měsíčně. Nájem je ve smyslu ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozen od daně z přidané hodnoty, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany prohlašují, že v nájemném jsou rovněž zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, pokud tyto nepřesáhnou běžnou spotřebu odpovídající účelu nájmu. V případě, že se tak stane, je pronajímatel oprávněn po nájemci náhradu těchto nákladů požadovat. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno se splatností 35 kalendářních dnů. Tyto faktury budou zasílány nájemci převážně e-mailem, a to zpravidla k prvnímu pracovnímu dni příslušného měsíce. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy č. 26534561/0100, vedený u Komerční banky, a.s. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy je v celé výši připsáno na účet pronajímatele.
2. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle příslušných ustanovení ZDPH.
3. Fakturu lze nájemci zasílat elektronicky ve formátu nekomprimovaného PDF souboru na adresu euroviacs.faktury@eurovia.cz V takovém případě musí být v předmětu e-mailu (popř. jeho textu) uvedeno některé ze slov „faktura“, „fakturace“, „fakturuje“, „přefakturace“, „invoice“, „facture“, „faktúr“, „rechnung“, „dobropis“. V názvu příložených souborů musí být uvedeno, zda se jedná o fakturu nebo její přílohu. Velikost přijímaného mailu je omezena na 15 MB.
4. Neuhradí-li nájemce nájemné, je povinen dle dohody stran zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody a na úrok z prodlení z dlužné částky nejsou tímto dotčeny. Smluvní pokuta je splatná k písemné výzvě pronajímatele ve lhůtě v této výzvě uvedené.

IV.

Doba trvání smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou počínaje dnem 1. 7. 2022 do 30. 6. 2023. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu kdykoliv s výpovědní dobou 1 měsíc. Výpovědní doba počíná běžet od 1. dne v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Ve výpovědi nemusí být uveden důvod.
2. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou bez výpovědní doby, zejména z důvodu, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a to tím, že:
 - a) je po dobu delší než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - b) bylo rozhodnuto o úpadku nájemce nebo byl-li podaný insolvenční návrh týkající se majetku nájemce zamítnut pro nedostatek majetku nebo byla-li v rámci insolvenčního řízení u nájemce povolena reorganizace nebo vstoupil-li nájemce do likvidace nebo pokud bylo rozhodnuto o neplatnosti společnosti nájemce,
 - c) zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - d) poškozují-li předmět nájmu závažným způsobem,

- e) užívá-li předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
 - f) provádí-li úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - g) poruší-li nájemce jinou povinnost stanovenou touto smlouvou zvláště závažným způsobem.
3. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu vyklidí a odevzdá pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání předmětu nájmu pronajímateli po skončení nájmu bude smluvními stranami učiněn a podepsán písemný zápis (předávací protokol).
 4. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce i přes toto ujednání nemůže žádat náklady jím vynaložené, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel je naopak oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
 5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného měsíčního nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z poslední měsíční platby za nájem, a to za každý započatý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
 6. V případě, že zůstane v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce na jeho účet. Nájemce se v tomto případě zavazuje uhradit pronajímateli účelně vynaložené náklady na uskladnění této věci. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat nebo zlikvidovat poté, co poskytne dodatečnou lhůtu k převzetí (maximálně 2 měsíce). Toto neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že k předání předmětu nájmu dojde dne 30. 6. 2022.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba, je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem, zda nájemce dodržuje bezpečnostní, požární a technická opatření, za účelem nutnosti oprav apod. Provedení této kontroly oznámí pronajímatel nájemci vždy v dostatečném předstihu, alespoň 48 hodin předem. Tato lhůta neplatí v případě havárií technických zařízení a rozvodů v budově či jiných výjimečných okolností.
4. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy smluvní strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami a vyšší mocí.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce bez zbytečného odkladu odstranil úpravy a změny, které v předmětu nájmu provedl bez souhlasu pronajímatele. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn stavební úpravy provedené bez jeho souhlasu odstranit na náklady nájemce.
6. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel neodpovídá za případné zcizení či poškození majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu, majetku a poškození zdraví zaměstnanců nájemce či třetích osob, kterým nájemce umožní do předmětu nájmu přístup.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a v rozsahu stanoveném v této smlouvě a v příslušných právních předpisech. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas nájemné sjednané dle této smlouvy.
3. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, pokud by tato změna způsobila zhoršení podmínek v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy vymezené v čl. I. odst. 1 této smlouvy. V případě, že nájemce změní účel bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností.
4. Nájemce je povinen zabezpečit požární ochranu, bezpečnost a ochranu zdraví a ochranu majetku dle platných právních předpisů, a to na své náklady.
5. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek v předmětu nájmu a na odpovědnost za škody způsobené svou činností v předmětu nájmu a tento pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.
6. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností.
7. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, jíž předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností.
8. Nájemce může budovu dle čl. I. odst. 1 této smlouvy opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími po předchozím písemném odsouhlasení pronajímatele. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení.
9. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebude v množství ohrožujícím bezpečnost přechovávat jedovaté, hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné látky. V případě, že bude tato povinnost nájemcem porušena, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností.
10. Nájemce je oprávněn provádět změny či úpravy na předmětu nájmu, včetně výměny zámků, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce má povinnost hradit na vlastní náklady drobné opravy předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že za drobné opravy a běžnou údržbu se považují jednotlivé případy do 5.000,- Kč. Ostatní opravy a náklady hradí pronajímatel.
12. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které nese pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly v předmětu nájmu, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
13. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení či škodu, která vznikla v předmětu nájmu jeho zaviněním nebo za škody způsobené osobami, kterým umožnil nájemce do předmětu nájmu přístup.
14. Ostatní práva a povinnosti nájemce se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), v platném znění.

VII. Odpovědnost za škodu

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které případně vzniknou v předmětu nájmu a na jeho zařízení. Nájemce dále odpovídá za škodu či újmu třetích osob, zejména za veškeré škody vzniklé na jejich zdraví nebo na věcech jimi do předmětu nájmu vnesených, a to za škodu způsobenou jejich poškozením, zničením či odcizením, ať již tyto škody vznikly provozní činností nájemce nebo mají původ ve věcech nájemcem vnesených nebo byly způsobeny nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami mající k nájemci obchodní nebo jiný obdobný vztah.
2. Pro případ, že by za škody vzniklé v předmětu nájmu třetím osobám na jejich věcech nebo zdraví odpovídal pronajímatel jako vlastník budovy, zavazuje se nájemce, že ho této odpovědnosti zproští, popř. pronajímateli nahradí to, co pronajímatel byl povinen jim jako náhradu škody plnit, vyplatit.
3. Ustanovením předchozích odstavců není dotčena jakákoliv jiná odpovědnost nájemce za škodu, vyplývající z obecně závazných právních předpisů. Povinnost k náhradě škody vzniká nájemci do 14 dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem.
4. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2315 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva může být změněna pouze po vzájemné dohodě smluvních stran, a to formou písemného dodatku, který je podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Pokud v této smlouvě není výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy obou smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
4. Pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto smlouvou jako celkem, a to nejpozději do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti.
5. Žádná smluvní strana není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany zastavit jakoukoliv pohledávku vůči druhé smluvní straně vzniklou ze smlouvy, její neplatnosti, nicotnosti, zrušení či porušení třetí osobě. Souhlas příslušné smluvní strany musí být vystaven vždy individuálně pro každý případ a musí být předem podepsán osobami oprávněnými za příslušnou smluvní stranu uzavřít smlouvu. V případě porušení tohoto ustanovení je příslušná smluvní strana oprávněna požadovat po smluvní straně, která povinnost porušila, úhradu smluvní pokuty ve výši 10% z ceny zastavené pohledávky.
6. Informace o zpracování osobních údajů, ke kterým společnost ze skupiny EUROVIA CS („Společnost“) získá a) od druhé smluvní strany přístup v průběhu plnění této smlouvy b) v rámci komunikace s pronajímatelem, jsou uvedeny v informačním memorandu zveřejněném na internetových stránkách [redacted] v záložce „GDPR“. Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s těmito informacemi seznámil a souhlasí s nimi.
7. Žádná ze smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany postoupit jakoukoliv pohledávku vzniklou na základě této smlouvy vůči druhé smluvní straně, přičemž toto ustanovení se vztahuje i na případný faktoring.

8. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato byla sepsána podle jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují níže na smlouvě své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – plánec předmětu nájmu

Za nájemce:

V Hradci Králové dne 28. 6. 2022

.....
Ing. Michal Šumpík, na základě plné moci
ředitel závodu Čechy východ
EUROVIA CS, a.s.

Za pronajímatele:

V Pardubicích dne 28. 6. 2022

.....
Mgr. Tomáš Libánek,
ředitel
Východočeské muzeum v Pardubicích

