

# Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání č. S 409 / 2022 / MG

uzavřená níže uvedeného dne měsíce a roku

## 1. Smluvní strany:

### 1.1. Pronajímatel:

Moravská galerie v Brně  
se sídlem v Brně, Husova 18  
zast. Mgr. Janem Pressem, ředitelem  
IČ 00094871, DIČ CZ00094871  
Bankovní spojení: účet č. 197734621/0710 vedený u České národní banky, pobočka Brno

### 1.2. Nájemce

IPO – STAR s.r.o.  
se sídlem Hynaisova 692/13, 709 00 Ostrava – Mariánské Hory  
Zast. Kajetánem Kučerou, jednatelem  
Oprávněn k podpisu: Ivana Žáková, na základě plné moci  
IČ 60778156, DIČ CZ60778156  
Bankovní spojení: účet č. 182 882 832 / 0300 vedený u ČSOB, a.s.

## 2. Předmět nájmu:

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že má mimo jiné právo hospodaření k následujícím nemovitostem v majetku ČR zapsaným v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, jmenovitě se pak jedná o:

- budovu č. p. 535, která je součástí pozemku parc. č. 591, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 61 pro k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno- město (dále také jen jako „**Budova Pražákova paláce**“);
- budovu č. p. 536 postavenou na pozemcích parc. č. 499, zastavěná plocha a nádvoří, a parc. č. 620/11, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 61 pro k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno – město (dále také jen jako „**Budova Uměleckoprůmyslového muzea**“);
- budovu č. p. 1, která je součástí pozemku parc. č. 1, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 325 pro k. ú. Město Brno, obec Brno, okres Brno-město (dále také jen jako „**Budova Místodržitelského paláce**“);
- budovu č. p. 2209, která je součástí pozemku parc. č. 228/11, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 6673 pro k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město (dále také jen jako „**Budova depozitáře v Řečkovicích**“).

2.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu:

- část místnosti č. S209 (šatna) ve 2. podzemním podlaží o výměře 2 m<sup>2</sup>, část místnosti sociálního zařízení ve 2. podzemním podlaží o výměře 1 m<sup>2</sup> (pračka) a místnost č. 529 (úklidová komora) v 5. nadzemním podlaží o výměře 1 m<sup>2</sup> Budovy Pražákova paláce, tak jak jsou vymezeny v náčrtu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její **přílohu č. 1** (takto specifikované prostory dále také jen jako „předmět nájmu 1“),
- část místnosti č. 112 (šatna) v 1. nadzemním podlaží o výměře 2 m<sup>2</sup>, místnost č. 017 (úklidová komora) v 1. podzemním podlaží o výměře 4 m<sup>2</sup> a místnost č. 119 (úklidová

komora) v 1. nadzemním podlaží o výměře 3,4 m<sup>2</sup> Budovy Uměleckoprůmyslového muzea, tak jak jsou vymezeny v náčrtu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její **přílohu č. 2** (takto specifikované prostory dále také jen jako „předmět nájmu 2“),

- **část** místnosti č. 134 (šatna) v 1. nadzemním podlaží o výměře 2 m<sup>2</sup>, místnost č. 203 (úklidová komora) v 2. nadzemním podlaží o výměře 2 m<sup>2</sup> a místnost č. 302 (úklidová komora) v 3. nadzemním podlaží o výměře 4 m<sup>2</sup> Budovy Místodržitelského paláce, tak jak jsou vymezeny v náčrtu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její **přílohu č. 3** (takto specifikované prostory dále také jen jako „předmět nájmu 3“),
- **část** místnosti č. 112 (šatna) v 1. nadzemním podlaží o výměře 1 m<sup>2</sup> a **část** místnosti č. 118 (úklidová komora) v 1. nadzemním podlaží o výměře 4,5 m<sup>2</sup> Budovy depozitáře v Řečkovících, tak jak jsou vymezeny v náčrtu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří její **přílohu č. 4** (takto specifikované prostory dále také jen jako „předmět nájmu 4“);

předmět nájmu 1, předmět nájmu 2, předmět nájmu 3 a předmět nájmu 4 budou dále pro účely této smlouvy označovány společně jen jako „předmět nájmu“.

Pronajímatel prohlašuje, že je v rámci práva hospodaření oprávněn nakládat s výše popsáním předmětem nájmu a tento dát do nájmu třetím osobám.

- 2.3. Nájemce je dle této smlouvy oprávněn užívat předmět nájmu k účelu specifikovanému v ujednání článku 3 této smlouvy.
- 2.4. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného úplatného užívání (nájmu) za podmínek v této smlouvě dále uvedených, na dobu uvedenou v čl. 6. této smlouvy, nájemce tento předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné sjednané v čl. 7 této smlouvy.
- 2.5. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují a berou na vědomí, že pronajímatel předává předmět nájmu nájemci spolu s vybavením tak, jak je uvedeno v předávacím protokolu, který je **přílohou č. 5** této smlouvy.

### 3. Účel nájmu

- 3.1. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci za účelem zajištění zázemí (tj. zejména uložení náčiní a prostředků) pro provádění úklidových prací v rámci uzavřené smlouvy o provádění úklidových prací č. S 408/2022/MG ze dne 15.9.2022 a nájemce předmět nájmu za tím účelem do svého dočasného úplatného užívání přijímá. Nájemce výslovně prohlašuje, že je držitelem živnostenských oprávnění, na základě kterých je oprávněn předmět nájmu za shora vymezeným účelem užívat, kdy toto rovněž prokazuje pronajímateli výpisem z obchodního rejstříku
- 3.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat výhradně k účelu stanovenému v předchozím odstavci.

### 4. Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a způsobilém ke smluvenému účelu užívání, a to v den uzavření této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje na svoje náklady udržovat předmět nájmu ve stavu uvedeném v bodě 4. 1. této smlouvy.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu kdykoliv vstoupit. Pronajímatel se zavazuje vykonávat své právo dle předchozí věty takovým způsobem, aby byla šetřena práva nájemce vyplývající z této smlouvy.

- 4.4. Pronajímatel se zavazuje v případě, že nastanou na jeho straně okolnosti, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, tyto okolnosti neprodleně odstranit. Po dobu, kdy nebude možné z důvodů na straně pronajímatele předmět nájmu řádně užívat, poskytne nájemci slevu nájemného za toto období.

## 5. Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat s řádnou péčí, v souladu se stanovenými podmínkami a účelem nájmu. V tomto směru je nájemce povinen provádět na svoje náklady běžný úklid předmětu nájmu a běžnou údržbu.
- 5.2. Nájemce je povinen ve lhůtě splatnosti hradit stanovené nájemné a platby na úhradu nákladů na služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, blíže specifikováno v bodě 7.
- 5.3. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, kterou na předmětu nájmu či zařízeních pronajímatele nacházejících se v předmětu nájmu způsobí svou činností on nebo každý, kdo se v nich bude zdržovat s jeho vědomím či souhlasem. Své odpovědnosti se nájemce zproští pouze tak, že prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat.
- 5.4. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy na předmětu nájmu bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele.
- 5.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a oprav a současně umožnit pronajímateli provedení těchto oprav. Uvedená povinnost se nevztahuje na ty opravy, které je nájemce povinen provést na svůj náklad z titulu své odpovědnosti za škody vyjma věcí, které jsou stavební součástí budovy. Termínem běžná oprava se rozumí jednorázová oprava do 5.000,- Kč.
- 5.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budovách, v nichž se nachází předmět nájmu a bude jednat vždy tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v areálu budov, v nichž se předmět nájmu nachází, nebyl rušen. Nájemce je v tomto směru odpovědný za jednání třetích osob, které se budou nacházet v předmětu nájmu, je však vždy povinen takové osoby poučit o přiměřenosti chování v daných prostorách a v případě nepřiměřeného chování je požádat o korekci takového chování.
- 5.7. Nájemce je oprávněn provozovat činnost v předmětu nájmu sedm dní v týdnu.
- 5.8. Nájemce je povinen a zavazuje se v předmětu nájmu provozovat výhradně činnosti, které nejsou v rozporu s účelem, ke kterému je předmět nájmu určen (smlouvy o poskytování služeb S 408/2022/MG ze dne 15.9.2022), a které jsou obsaženy v předmětu jeho podnikání. Nájemce se rovněž zavazuje zajistit, aby po dobu trvání nájmu na základě této smlouvy v předmětu nájmu nedocházelo k žádnému jednání (a/nebo aktivitě), které by:
- bylo v rozporu s trestně právními předpisy a/nebo jinými obecně závaznými právními předpisy a/nebo normami, a/nebo
  - bylo v rozporu se závaznými stanovisky Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje, Štefánikova 32, 602 00 Brno
  - bylo v rozporu s principy, jimiž se pronajímatel dlouhodobě řídí, a/nebo účelem, za nímž je nájem zřízen, a/nebo
  - mohlo narušit dlouhodobě dobré vztahy pronajímatele s jeho zřizovatelem, Statutárním městem Brnem, Jihomoravským krajem a/nebo jiným celkem, úřadem či institucí.

- 5.9.** Nájemce je povinen dodržovat veškeré interní předpisy pronajímatele, zejména pak režimové směrnice a směrnice o pohybu klíčů. Výjimky z těchto předpisů (havarijní situace apod.) jsou možné jen se souhlasem a s vědomím vedoucího oddělení bezpečnosti a ostrahy sbírek.
- 5.10.** Nájemce není oprávněn pronajímat prostory třetím osobám.
- 5.11.** Nájemce se zavazuje pojistit svůj majetek v předmětu nájmu a sjednat si pojištění odpovědnosti za způsobené škody vůči pronajímateli. Po celou dobu trvání nájmu je nájemce kdykoliv na žádost pronajímatele tomuto povinen prokázat, že řádně a včas platí pojištění dle předchozí věty.

## **6. Doba trvání nájmu**

- 6.1.** Právo užívat předmětné prostory se ve prospěch nájemce zřizuje touto smlouvou na dobu trvání plnění ze smlouvy o poskytování služeb S 408/2022/MG ze dne 15.9.2022 .
- 6.2.** Nájem dle této smlouvy lze ukončit výpovědí za podmínek dále sjednaných, odstoupením, nebo dohodou smluvních stran.
- 6.3.** Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
- a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti dle této smlouvy zejména tak, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší jak jeden měsíc,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem, ke kterému byl nájem sjednán,
  - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetímu subjektu bez souhlasu pronajímatele,
  - d) došlo k odstranění stavby, v níž se nachází předmět nájmu nebo takových změn stavby, které znemožní další užívání pronajatých prostor k sjednanému účelu a pronajímatel to nemohl před uzavřením této smlouvy předvídat,
  - e) nájemce poruší jakýkoli svůj závazek dle článku 5.8.
- 6.4.** Nájemce je oprávněn nájem před uplynutím sjednané doby vypovědět pouze z těchto důvodů:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo
  - b) předmět nájmu přestane být způsobilý k účelu, pro který je nájemci touto smlouvou pronajat, nebo
  - c) pronajímatel nezajistí nájemci poskytování služeb spojených s nájmem, jak jsou sjednány touto smlouvou.
- 6.5.** Výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 6.6.** Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že pronajímatel bude předmět nájmu nebo jeho část potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (§ 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.). V takovém případě pronajímatel tuto skutečnost oznámí nájemci alespoň 2 měsíce předem. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení druhé smluvní straně.
- 6.7.** V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to ke dni ukončení nájmu, nebude-li mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, a tento předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce sám či prostřednictvím třetí osoby.
- 6.8.** Před vznikem práva užívat předmět nájmu dle odstavce 6.1. této smlouvy, se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci vstup do předmětu nájmu v nezbytném rozsahu tak, aby nájemce mohl předmět nájmu vybavit mobiliářem a upravit jej tak, aby od počátku nájmu mohl předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu.

## 7. Cenové ujednání

- 7.1. Výše nájemného je stanovena dohodou obou smluvních stran ve výši **3.950,- Kč** měsíčně. V případě, že nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, je pronajímatel za předpokladu, že-li i on v rozhodné době plátcem DPH, oprávněn k výše dohodnutému nájemnému, připočíst daň z přidané hodnoty v zákonné výši.
- 7.2. Nájemné je splatné měsíčně vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a pod variabilním symbolem, kterým je IČO nájemce.
- 7.3. Pronajímatel je povinen po celou dobu nájmu zajistit nájemci poskytování služeb spojených s nájmem, zejména dodávku elektrické energie, vody.
- 7.4. Náklady na služby se zavazuje nájemce platit pronajímateli tak, že **paušál za elektrickou energii je ve výši 1300,- Kč měsíčně bez DPH a paušál za dodávku vody ve výši 650,- Kč měsíčně bez DPH.** Pronajímatel je oprávněn k nákladům na služby připočíst daň z přidané hodnoty v zákonné výši. Platby jsou splatné spolu s běžným nájemným. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit zálohové platby tak, aby jejich výše odpovídala skutečným měsíčním nákladům na služby zjištěným z posledního vyúčtování provedeného před takovým zvýšením. Zvýšení je účinné od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo pronajímatelem nájemci písemně oznámeno.
- 7.5. Nájemce složí nejpozději do 3 dnů od uzavření této smlouvy jistotu ve výši **5.900,- Kč** (slovy: pět tisíc sedm set padesát korun českých) k rukám pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn ze složené jistoty uhradit dlužné nájemné, náklady na služby s nájmem spojené, případné sankce vyplývající z této smlouvy či obecně závazných předpisů popř. škodu, kterou nájemce pronajímateli způsobí. V případě skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou jistotu, respektive její část zbývající po započtení všech pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s touto smlouvou (zejména pohledávek na zaplacení dlužného nájemného, záloh, smluvních pokut a pohledávek na náhradu škody) vrátit nejpozději v den skončení nájmu.  
Smluvní strany ujednávají pro případ, bude-li jistota uložena na úročeném účtu pronajímatele, že úrok ze složené jistoty náleží pronajímateli.
- 7.6. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného či záloh na služby s nájmem spojené, je nájemce počínaje čtvrtým dnem prodloužení povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodloužení.
- 7.7. V případě prodloužení nájmu s povinností vyklidit nebytové prostory dle čl. 6 odst. 6. 7. této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodloužení.
- 7.8. Sankce jsou splatné do tří dnů ode dne, kdy nájemce obdrží výzvu k jejich zaplacení. Úhradou smluvních sankcí není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

## 8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě je možno činit pouze v písemné formě číslovanými dodatky jinak jsou neplatné.

- 8.2. Na vztahy neupravené touto nájemní smlouvou se plně vztahují ustanovení platných právních předpisů, zejména pak zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
- 8.3. V případě, že některé ujednání této smlouvy je anebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ujednání účinná. Strany se zavazují takové neúčinné ujednání nahradit ujednáními účinnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu původního ujednání.
- 8.4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osoby.
- 8.5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
- 8.6. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle podepsána.

*V Brně, dne 15.9.2022*

*V Ostravě dne 15.9.2022*

*Za Objednatele*

*Za Poskytovatele*

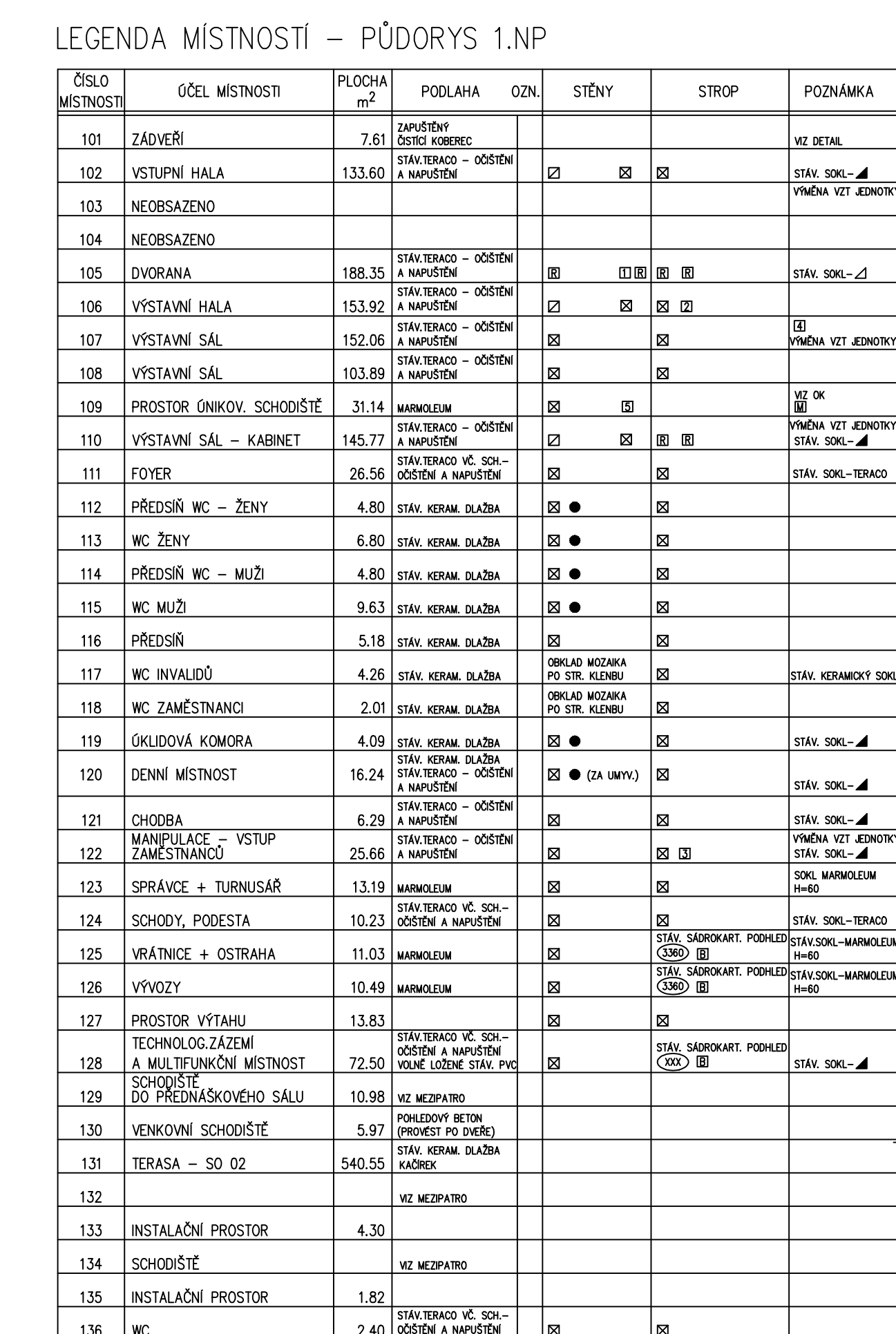
.....  
**Moravská galerie v Brně**  
*Mgr. Jan Press, ředitel*

.....  
**IPO – STAR s.r.o.**  
*Ivana Žáková, na základě plné moci*

Příloha č. 1 – nákres – Pražákův palác  
Příloha č. 2 – nákres – Uměleckoprůmyslové muzeum  
Příloha č. 3 – nákres – Místodržitelství palác  
Příloha č. 4 – nákres – Depozitář v Řečkovících

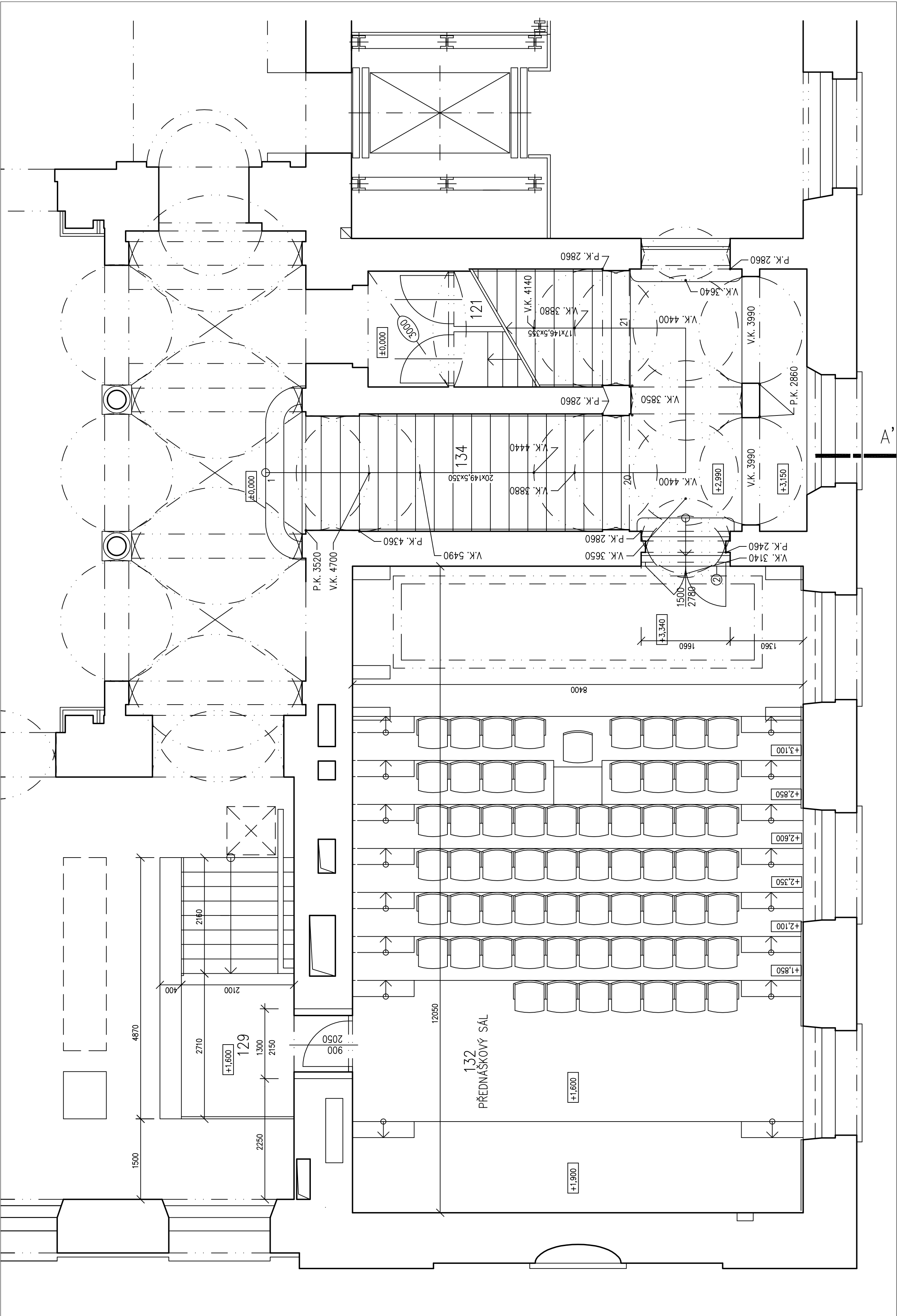






- [illegible]

[illegible]



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

| ČÍSLO MÍSTNOSTI | ÚČEL MÍSTNOSTI                  | PLOCHA m <sup>2</sup> | PODLAHA                                        | OZN. | STĚNY | STROP | POZNÁMKA                                          |
|-----------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|------|-------|-------|---------------------------------------------------|
| 101             | ZÁDVEŘÍ                         |                       | VIZ I.NP                                       |      |       |       |                                                   |
| 102             | VSTUPNÍ HALA                    |                       | VIZ I.NP                                       |      |       |       |                                                   |
| 104             | KAVÁRNA                         |                       | VIZ I.NP                                       |      |       |       |                                                   |
| 105             | DVORANA                         |                       | VIZ I.NP                                       |      |       |       |                                                   |
| 121             | CHODBA                          |                       | VIZ I.NP                                       |      |       |       |                                                   |
| 129             | SCHODIŠTĚ DO PŘEDNÁŠKOVÉHO SÁLU |                       | DŘEVANÉ STUPNĚ A PORESTA JAVOR - NOVÝ MATERIÁL |      |       |       |                                                   |
| 132             | PŘEDNÁŠKOVÝ SÁL                 | 100,97                | DŘEVANÉ STUPNĚ                                 |      | RE    | RE    | SOUL. - DŘEVĚNÁ PODLAHOVÁ LÍŠTA JAVOR - STÁVAJÍCÍ |
| 134             | SCHODIŠTĚ                       | 27,60                 | OPRAVA STÁVAJÍCÍCH KAMENNÝCH STUPŇŮ            |      | RE    |       | SOUL. STÁVAJÍCÍ                                   |

- ☒ STÁVAJÍCÍ RESTAUROVANÁ OMÍTKA
- ☐ NOVÁ VÝMALBA STĚN A ZAKLENUTÍ

LEGENDA HMOT

- ☐ STÁVAJÍCÍ KONSTRUKCE

INVESTOR : MORAVSKÁ GALERIE BRNO, HUSOVA 18, 662 26 BRNO

REVITALIZACE UMPRUM – DOVYBUDOVÁNÍ NÁVŠTĚVNICKÉHO ZÁZEMÍ A VYTVOŘENÍ NOVÉ STÁLÉ EXPOZICE DESIGNU

STUPEŇ : DOKUMENTACE PRO PROVEDENÍ STAVBY

STAVEBNÍ ŘEŠENÍ A KOORDINACE :  
ING. ZSOLT KOCSIS

STAVEBNÍ ŘEŠENÍ A KOORDINACE :  
**PROMED Brno spol. s r.o.**  
ŽITNÁ 19, 621 00 BRNO  
TEL. : 541 229 376, 541 229 410  
FAX. : 541 229 378  
WWW.PROMEDBRNO.CZ

PROJESE :  
**ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ SO 01**

STAVEBNÍ OBJEKT :  
**ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ SO 01**

VEDOUcí PROJEKTANT : ING. ZSOLT KOCSIS  
FIRMA :  
PROMED Brno spol. s r.o.  
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : ING. MARTIN KLÁSEK  
VYPRACOVAL : ING. ZSOLT KOCSIS  
KONTROLOVAL : ING. ZSOLT KOCSIS

NAZEV VÝKRESU :  
PŮDORYS MEZIPATRA – NOVÝ STAV

DATUM : 2021  
ČÍSLO ZAKÁZKY : SKP  
MĚŘÍTKO : 1:50  
PÁŘE :  
ČÍSLO VÝKRESU : D.1.1.03













