

S M L O U V A č. 36/2017
o nájmu nebytových prostor
uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

m e z i

1. **VOP GROUP, s.r.o.**, ul. Lípová 1128, 737 01 Český Těšín
zapsaná v Obchodním rejstříku KS v Ostravě, oddíl C, vložka 16114
zastoupena Ing. Vilémem WIDENKOU, jednatelem společnosti
IČ 25370961, DIČ CZ25370961
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a. s., č. účtu: XXXXX

(dále jen **pronajímatel**)

a

2. **Muzeum Těšínska, příspěvková organizace**
zapsaná v Obchodním rejstříku KS v Ostravě, oddíl Pr, vložka 883
sídlem: Masarykovy sady 103/19, 737 01 Český Těšín
IČ 00305847, neplátce DPH
zastoupena PaedDr. Zbyškem ONDŘEKOU, ředitelem Muzea Těšínska
(dále jen **nájemce**)

Článek I.
Předmět smlouvy. Účel nájmu.

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem objektu „B“ na ul. Střelníční, včetně pozemku, p. č. 492/1, na němž je objekt umístěn.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, oprávněn přenechat nájemci do nájmu prostory ve výše uvedeném objektu – místnosti č. 7, 8 a 9 o celkové rozloze 91 m².
- 1.3. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání v objektu uvedeném v bodě 1.1, a to o charakteru a v rozsahu: sklad
- 1.4. Prostory, jež jsou předmětem nájmu, se přenechávají nájemci k užívání, ke kterému je oprávněn v souladu se zněním Zřizovací listiny ev. č. ZL/344/2003.
- 1.5. Nájemce se zavazuje, že v prostorách sloužících podnikání, jež jsou předmětem nájmu, bude provozovat pouze tyto sjednané činnosti: skladovací

Článek II.
Doba trvání smlouvy.

- 2.1. Tato smlouva se po dohodě obou smluvních stran uzavírá na dobu určitou, a to od 1. června 2017 do 31. května 2018.
- 2.2. Platnost této nájemní smlouvy lze ukončit kdykoliv dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník).
- 2.3. Výpovědní doba je tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek III.
**Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti
s užíváním nebytového prostoru**

- 3.1. Cena nájmu byla stanovena dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem jako smluvní následovně:

Prostor	plocha	nájemné roční (Kč/1 m ²)	nájemné roční
Skladovací	91,00	700,-	63.700,-
Celkem roční nájemné	91,00		63.700,-
Celkem měsíční nájemné			5.308,-

- 3.2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli mimo nájemného i cenu služeb spojených s nájmem v následujícím rozsahu a ve sjednané výši:

Služba	Cena (Kč/rok)
- pojištění	910,-
- revize vyhrazených zařízení	865,-
- osvětlení společných prostor	455,-
- údržba a úklid příjezdové komunikace	500,-
- temperování	15.015,-
- elektrická energie	2.400,-
Celkem bez DPH - roční	20.145,-
Celkem bez DPH - měsíční	1.679,-

- 3.3. Splatnost faktury činí 15 dnů ode dne doručení. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena třetí den od jejího odeslání pronajímatelem.
- 3.4. V případě, že úhrady nájemného a služeb spojených s nájmem nebudou provedeny řádně a včas na účet pronajímatele, je tento oprávněn účtovat sjednanou smluvní pokutu ve výši 0,1% za každý den prodlení s jejich úhradou. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody.
- 3.5. Obě smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce neuhradí fakturované nájemné a služby spojené s nájmem do 20 dnů po uplynutí lhůty splatnosti, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a vyzvat nájemce k vyklizení pronajatých prostor a jejich předání do 30 kalendářních dnů po obdržení písemné výzvy od pronajímatele. Obě strany se dohodly, že pokud nájemce v této lhůtě pronajaté prostory nepředá, je pronajímatel oprávněn vyklidit pronajaté prostory vlastními silami a náklady s tím spojené vyúčtovat nájemci.

Článek IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje:

- 4.1. Předat nájemci prostory, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy, ve stavu způsobilém k užívání.
- 4.2. Zajistit pojištění pronajatých prostorů.
- 4.3. Uhradit daň z nemovitostí.

Nájemce se zavazuje:

- 4.4. Využívat ke své podnikatelské činnosti pouze pronajaté plochy.
- 4.5. Využívat pronajaté prostory takovým způsobem, aby nedošlo k jejich poškození, a uhradit pronajímateli škody vzniklé jeho činnostmi na pronajatých prostorech.
- 4.6. Zabezpečovat úklid vnitřních a venkovních pronajatých ploch.
- 4.7. Nájemce je povinen v předmětu nájmu plnit povinnosti na úseku požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/85 Sb., v platném znění, a dodržovat právní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i ostatní obecně právní předpisy a pokyny, k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví, zásady bezpečného chování na pracovišti a dodržování stanovených pracovních postupů podle zvláštních předpisů.
Nájemce se dále zavazuje v nebytových prostorách, jež jsou předmětem nájmu, dodržovat předpisy k ochraně životního prostředí a hospodaření s odpady, včetně předpisů hygienických a případné sankce, škody a náklady související s odstraňováním škod, které vzniknou porušením těchto předpisů, nese nájemce ze svého. V předmětu nájmu nájemce přebírá závazky pronajímatele, týkající se bezpečnosti, ochrany zdraví při práci, protipožární prevence a pojištění třetích osob.
- 4.8. Neprovádět v pronajatých prostorech, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy, stavební úpravy a práce investičního charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.9. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklou údržbou a opravami, včetně malování místností, úklid a údržbu pronajatých vnitřních a vnějších prostor, kromě oprav spojených se základními funkcemi objektu (např. oprava střechy, zborcení vnějších zdí, atd.). Jakékoliv stavební a obdobné úpravy související a prováděné v zájmu podnikatelské činnosti nájemce a na jeho vlastní náklady může nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele. V případě, že požadované stavební úpravy související s podnikatelskou činností nájemce budou podléhat stavebnímu a jinému schvalovacímu řízení a budou odsouhlaseny pronajímatelem, ponese veškeré náklady a odpovědnost s tím spojenou nájemce.
- 4.10. Nájemce je oprávněn přenechat jemu pronajatý nebytový prostor nebo jeho část jinému nájemci (podnájemci), třeba i na omezenou dobu, pouze se souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ujednání je nájemce povinen uhradit pronajímateli pokutu ve výši pětiměsíčního nájemného vypočteného z pronajatých prostor a současně pronajímateli vzniká právo odstoupit od smlouvy.
- 4.11. Nájemce je dále povinen hradit ze svých prostředků veškeré náklady uplatněné fyzickými nebo právními osobami po uzavření této smlouvy, jež vznikly v souvislosti s využíváním předmětu nájmu nájemcem. Nájemce se zavazuje, že uzavře pojistnou smlouvu na pojištění vlastního vnitřního vybavení najatých prostor, a to pro případ ztráty, odcizení, vloupání, požáru, živelné události či jiného poškození. Pojistnou smlouvu nájemce uzavře bez zbytečných odkladů po uzavření této smlouvy. Z tohoto důvodu uděluje pronajímatel nájemci souhlas k zabezpečení pronajatých nebytových prostor, adekvátnímu obsahu v těchto pronajatých prostorách a dle požadavků pojišťovny. V případě neuzavření pojistné smlouvy nájemcem, pronajímatel nezodpovídá za případné škody vzniklé nájemci ve výše uvedených případech.
- 4.12. Nájemce se zavazuje přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke zhoršení životního prostředí, to znamená odpad ohrožující životní prostředí vyvážet a likvidovat na vlastní náklady tak, aby se tento odpad nehromadil, nerozkládal či neobtěžoval ostatní uživatele přilehlých nemovitostí. Nájemce se zavazuje zabezpečit odvoz a likvidaci odpadu na své náklady.
- 4.13. Nájemce je dále povinen umožnit na výzvu pronajímatele vstup jeho zaměstnanců do pronajatých nebytových prostor za účelem provedení jejich prohlídky a kontroly užívání a jejich stavu. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli vznik závad v pronajatých nebytových prostorách, jejich poškození, řešit veškeré záležitosti týkající

se pronajatých nebytových prostor s pronajímatelem a k tomu určit zástupce nájemce.

- 4.14. Nájemce je povinen při ukončení nájmu předat pronajímateli pronajaté nebytové prostory a majetek ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, a to řádně a včas.
- 4.15. Mezi pronajímatelem a nájemcem bylo dohodnuto, že za podstatné porušení smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, je považováno prodlení nájemce s úhradou ceny nájmu a služeb spojených s nájmem delší jak 20 dnů a dále porušení povinnosti nájemce, uvedených v bodě 1.5, 3.5, 4.7, 4.9, 4.10, 4.12.
- 4.16. Odstoupením od smlouvy nezaniká nárok pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty a náhradu škody nájemcem.
- 4.17. Nájemce se zavazuje řádně uzamykat pronajaté prostory po skončení pracovní doby.

4.18. Ekologické podmínky

- 4.18.1 Nájemce je povinen plnit zákonné požadavky na ochranu životního a pracovního prostředí, na prevenci vzniku ekologických havárií. Při vzniku ekologické havárie je povinen okamžitě tuto situaci nahlásit XXXXX pronajímatele (XXXXX, tel.: XXXXX, vrátnice, tel.: XXXXX, mobil, tel.: XXXXX).
- 4.18.2 Snižovat negativní dopady svých činností na životní prostředí a na své náklady odstranit veškeré škody vzniklé v prostorech činností nájemce nebo opomenutím.
- 4.18.3 Omezovat množství vznikajících odpadů, zabezpečit jejich třídění.
- 4.18.4 Nakládat s nebezpečnými odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. § 16 odst. 3.
- 4.18.5 Efektivně využívat přírodní zdroje, suroviny, materiály, paliva a energie s cílem snižovat jejich spotřebu.

4.19. Podmínky ve vztahu k životnímu prostředí a BOZP

VOP GROUP, s.r.o. má zavedený integrovaný systém řízení a BOZP. V rámci těchto systémů jsou na VOP GROUP, s.r.o. kladeny zpřísněné požadavky na ochranu životního prostředí, požární ochranu a bezpečnost práce.

Nájemce se zavazuje v nebytových prostorech, jež jsou předmětem nájmu, dodržovat platnou legislativu k ochraně životního prostředí a hospodaření s odpady, požární ochrany a bezpečnosti práce včetně předpisů hygienických. Případné sankce, škody a náklady související s odstraňováním škod, které vzniknou porušením těchto předpisů, nese nájemce ze svého.

V předmětu nájmu nájemce přebírá závazky pronajímatele týkající se bezpečnosti, ochrany zdraví při práci, protipožární prevence, pojištění třetích osob včetně případných škod způsobených svými zákazníky a návštěvníky (tzv. třetí stranou).

Nájemce je dále povinen umožnit na výzvu pronajímatele vstup jeho zaměstnanců do pronajatých nebytových prostor za účelem provedení jejich prohlídky, kontroly užívání a jejich stavu. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli vznik závad v pronajatých nebytových prostorech, jejich poškození, řešit veškeré záležitosti, týkající se pronajatých nebytových prostor s pronajímatelem a k tomu určit zástupce nájemce.

Ochrana životního prostředí – nájemce je povinen:

- přijmout taková opatření, aby nedocházelo ke zhoršování životního prostředí, to znamená odpad ohrožující životní prostředí vyvážet a likvidovat na vlastní náklady tak, aby se tento odpad nehromadil, nerozkládal či neobtěžoval ostatní uživatele přilehlých nemovitostí

- omezovat množství vznikajících odpadů, efektivně využívat přírodní zdroje, suroviny, materiály, paliva a energie s cílem snižovat jejich spotřebu
- zajistit třídění odpadů a jejich ukládání do označených nádob a kontejnerů (v případě smluvního používání kontejnerů VOP GROUP, s.r.o.)
- snižovat systematicky negativní dopady svých činností na životní prostředí
- škodlivé a nebezpečné odpady likvidovat v souladu s platnou legislativou na vlastní náklady
- na své náklady odstranit veškeré škody vzniklé v pronajatých prostorech nájemce jeho činnostmi nebo opomenutím
- v případě havarijního ohrožení nebo možnosti jeho vzniku je nutno zabránit této události a současně neprodleně informovat XXXXX VOP GROUP, s.r.o. na tel. č. XXXXX, resp. mimo pracovní dobu nahlásit vzniklou situaci na vrátnici tel. č. XXXXX, mob. tel. XXXXX
- během havarijního ohrožení resp. likvidace následků je nájemce povinen řídit se příkazy XXXXX podniku případně orgánů likvidujících havárii
- případné možnosti vzniku ekologické havárie plynoucí z předmětu podnikání jsou nájemci povinni písemně oznámit vedení společnosti VOP GROUP, s.r.o. (včetně případu změny a množství používaných látek rizikových pro životní prostředí)

Požární ochrana – nájemce je povinen:

- nájemce je povinen řídit se vlastním požárním řádem resp. spolupracovat s XXXXX VOP GROUP, s.r.o. pro zajištění komplexní požární ochrany pracoviště
- nájemce je povinen požárnímu technikovi písemně doložit a následně aktualizovat seznam maximálního množství a třídu hořlavých látek a materiálů skladovaných v pronajatých prostorách
- v případě požárního ohrožení nebo možnosti jejího vzniku je nutno zabránit této události a současně neprodleně informovat XXXXX VOP GROUP, s.r.o. na tel. č. XXXXX, (mob. tel. č. XXXXX resp. mimo pracovní dobu nahlásit vzniklou situaci na vrátnici podniku tel. č. XXXXX, mob. tel. XXXXX)
- během požárního ohrožení resp. likvidace následků je nájemce povinen řídit se příkazy XXXXX podniku, případně hasičů
- spolupracovat s požárním technikem při kontrolách požární bezpečnosti a odstraňování zjištěných nedostatků.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci – nájemce je povinen:

- pracovníci firmy v pronájmu jsou povinni používat nejkratší trasu při cestě do a z práce, eventuálně k zajištění stravy
- pracovníci firmy v pronájmu jsou povinni v případě mimořádných událostí řídit se vyznačenými únikovými cestami
- pracovníci nájemce jsou v případě potřeby vstupu na pracoviště VOP GROUP, s. r. o. povinni oznámit svůj vstup předem příslušnému vedoucímu pracoviště a po dobu pobytu na pracovišti se řídit pokyny přidělené odpovědné osoby
- nájemce je povinen písemně doložit seznam rizik vyplývajících z jeho činnosti ohrožující bezpečnost ostatních pracovníků
- nájemce je povinen jím způsobené příčiny vzniku ohrožení bezpečnosti neprodleně odstranit
- nájemce je povinen respektovat interní dopravní značení ve VOP GROUP, s.r.o. a dodržovat vyhrazená místa pro parkování
- nájemce odpovídá za bezpečnost svých návštěvníků a zákazníků

Rizika vyplývající z činnosti VOP GROUP, s.r.o. , kdy je třeba dbát zvýšené opatrnosti:

- možnost uklouznutí na čerstvě umytých plochách
- v zimním období možnost uklouznutí na náledí při změně počasí (ve vnitřních prostorách na naneseném sněhu)
- možnost úrazu při výkopových pracích v areálu VOP GROUP, s.r.o. (nebezpečná místa jsou označena výstražným páskem)
- možnost úrazu při neoprávněném vstupu na pracoviště VOP GROUP, s.r.o.

Článek V.

Majetkové vypořádání v případě ukončení platnosti nájemní smlouvy.

- 5.1. Při zániku smlouvy vyrovnají pronajímatel a nájemce do 30 dnů od skončení platnosti této smlouvy veškeré pohledávky a závazky vyplývající z této smlouvy. V této lhůtě předá nájemce veškerý pronajatý majetek pronajímatele ve stavu odpovídající běžnému opotřebení. V případě zjištění nadměrného opotřebení provede nájemce opravu, případně vypočtený rozdíl v hodnotě majetku uhradí v penězích.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení.

- 6.1. V ostatním, zde zvlášť neuvedeném, nebo ve sporných případech, se tato smlouva řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 6.2. Tato smlouva vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran a nájemní doba počíná běžet dnem 1. června 2017.
- 6.3. Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze dohodou obou smluvních stran, a to výhradně písemně formou dodatku k této smlouvě. Obě smluvní strany se dohodly, že tyto dodatky uzavřou bez zbytečného prodlení, zejména při vzniku podstatné změny právních předpisů vztahujících se k předmětu této smlouvy.
- 6.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.5. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že uvedená smlouva bude v zákonné lhůtě uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.
- 6.6. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Českém Těšíně, dne . května 2017

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....
PaedDr. Zbyšek ONDŘEKA
ředitel Muzea Těšínska, p. o.

.....
Ing. Vilém WIDENKA
jednatel společnosti