Moravské zemské muzeum
Oddělení provoz
659 37 Brno, Zelný
IČ: 00094862, DIČ: CZ00094
www.mzm.cz
150

203/2023/3/142/1

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb. (o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích)

1. Smluvní strany:

1.1. Pronajímatel:
Moravské zemské muzeum
se sídlem: Zelný trh 6, 659 37 Brno
IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862
zas.: [redacted] generálním ředitelem
Bankovní spojení Česká národní banka
Číslo účtu [redacted]
Kontaktní osoba: [redacted]

1.2. Nájemce
SNEAKERGALLERY, s.r.o.
se sídlem náměstí Svobody 21, 602 00 Brno
IČ: 08326011, DIČ: CZ08326011
Zas.: Bohumírem Hájkem, jednatelem společnosti
Bankovní spojení: Fio banka, a.s.
Číslo účtu [redacted]
Kontaktní osoba: Bohumír Hájek
[redacted]

2. Předmět nájmu:

2.1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví České republiky, a to k pozemku p. č. 296 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba v části obce Brno-město, č. p. 304 bytový dům zapsaným na LV č. 1235 pro obec Brno, k.ú. Město Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2.2. V budově specifikované v odst. 2.1. této smlouvy se v I. NP nacházejí nebytové prostory blíže specifikované v příloze č. 1 k této smlouvě a situačním plánku podlaží tvořícím přílohu č. 2 k této smlouvě, které obě jsou současně nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel předmětné nebytové prostory dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci stanoveného rozsahu své činnosti. O dočasné nepotřebnosti majetku rozhodl pronajímatel dne 2.1.2023.

2.3. Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání (nájmu) na dobu uvedenou v čl. 6. této smlouvy nebytové prostory specifikované v odst. 2.2. a přílohách č. 1 a 2 této smlouvy o celkové výměře 150 m2 (dále jen předmět nájmu).

2.4. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy nebytové prostory představující předmět nájmu dle této smlouvy prohlédl a tyto považuje za způsobilé k užívání v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy. Nájemce dále prohlašuje, že nebytové prostory představující předmět nájmu dle této smlouvy za podmínek dále touto smlouvou vymezených do nájmu přijímá.

3. Účel nájmu

3.1. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci za účelem provozování maloobchodní prodejny obuvi, provozování internetového obchodu s obuví a zajištění veškeré činnosti spojené s předmětem podnikání nájemce, tj. k provozování živnosti dle živnostenského oprávnění s tím, že aktuální výpis z registru živnostenského podnikání tvoří jako příloha č. 3 a aktuální výpis z obchodního rejstříku nájemce jako příloha č. 4, nedílnou součást této smlouvy.

3.2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k účelu stanovenému v předchozím odstavci. Změnu užívání může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to v souladu s ustanovením platných obecně závazných právních předpisů.

4. Práva a povinnosti pronajímatele

4.1. Pronajímatel se zavazuje nájemci předmět nájmu předat nejpozději do 1.8.2023. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami vyhotoven písemný protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu při převzetí nájemce.

4.2. Pronajímatel se zavazuje na svoje náklady udržovat předmět nájmu ve stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.

4.3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit v běžných provozních hodinách do předmětu nájmu za doprovodu nájemcem pověřené osoby, a to za účelem kontroly plnění podmínek smlouvy a obecně závazných právních předpisů.

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 oprávněn v rámci nájemního vztahu k užívání společných prostor a to vstupu do domu.

5.3. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební či dispoziční úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Žádost nájemce o umožnění provedení stavebních či dispozičních změn či úprav předmětu nájmu musí vždy obsahovat popis požadovaných úprav, jejich rozsah, časový harmonogram prací a předpokládanou kalkulaci nákladů spojených s úpravami. Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem se souhlasem pronajímatele bude nájemce provádět výhradně na vlastní náklady bez nároku na jejich náhradu, nedohodnou-li se smluvní strany v tom kterém konkrétním případě jinak.

5.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemce provede na své náklady úpravu elektroinstalace s tím, že cena této úpravy nepřekročí částku 100.000,- Kč, nejpozději do 30.7.2023 a pronajímatel tímto uděluje nájemci k takové stavební úpravě souhlas ve smyslu odstavce 5.3. tohoto článku smlouvy a zavazuje se, že nájemci zpřístupní předmět nájmu za účelem provedení těchto úprav.

5.5. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není připojen na centrální zdroj teplé vody ani není vybaven zařízení pro její lokální ohřev. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že si zařízení pro ohřev teplé vody pro předmět nájmu zajistí sám a na své náklady.

5.6. Nájemce je povinen ve lhůtě splatnosti platebního dokladu hradit stanovené nájemné a další platby sjednané v odstavci 7. této smlouvy.

5.7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání (podnájmu) třetí osobě bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.8. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, kterou na předmětu smlouvy či zařízení pronajímatele nacházející 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 zprostí pouze tak, že prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat.

5.9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a oprav a současně umožní pronajímateli provedení těchto oprav. Uvedená povinnost se nevztahuje na ty opravy, které je povinen provést nájemce na svůj náklad z titulu své odpovědnosti za škody.

5.10. Nájemce je oprávněn umístit u vchodu do objektu obvyklé reklamní návěstí informující o přítomnosti jeho firmy a předmětu podnikání v souladu s obecně platnými předpisy a místními vyhláškami a poštovní schránku.

6. Doba trvání nájmu

6.1. Právo užívat předmětné prostory se ve prospěch nájemce zřizuje touto smlouvou na dobu určitou osmi (8) let s účinností od 1.8.2023. Smluvní strany sjednaly, že v případě, že bude nájemce plnit řádně všechny povinnosti vyplývající pro něho z této smlouvy a obecně závazných právní předpisů a budou dále splněny podmínky vyplývající ze zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích či jiného platného obecně závazného právního předpisu nahrazujícího zákon č. 219/2000 Sb. umožňující přenechání předmětu nájmu do užívání třetí osobě, prodlouží nájem dle této smlouvy o stejnou dobu, na kterou byl nájem dle této smlouvy sjednán, a to dodatkem k této smlouvě.

6.2. Tuto smlouvu lze ukončit výpovědí, dohodou smluvních stran či odstoupení od smlouvy z důvodů uvedených v odst. 6.4. této smlouvy.

6.3. Nájem dle této smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran nebo vypovědí ve smyslu ust. § 2308 a 2309 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

6.3.1. Nájemce tak má právo tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen.

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

6.3.2. Pronajímatel má tak právo tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 o. z., nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

6.3.3. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.

6.3.4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6.3.5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména, je-li v prodlení s úhradou nájemného a plateb za služby s nájmem spojené a neuposlechne-li, ani písemnou výzvu pronajímatele a nesjedná v přiměřené lhůtě poskytnuté mu pronajímatelem v písemné výzvě nápravu, má pronajímatel ve smyslu ust. § 2228 zákona č. 89/2012 Sb. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal.

6.4. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMČR, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být naplňovány podmínky ust. § 27 odst. 1 ZMČR, tj. z důvodů, že o užívání předmětu smlouvy požádá jiná organizační složka státu ve smyslu § 19a – 19c ZMČR, či předmět smlouvy potřebuje sám pronajímatel pro sebe, pro plnění funkcí státu či jiných úkolů vyplývajících z platných právních předpisů. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem doručení oznámení této skutečnosti nájemci. V případě odstoupení od smlouvy poskytne pronajímatel nájemci lhůtu k vrácení předmětu nájmu v délce jednoho (1) měsíce od doručení odstoupení.

6.5. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a tento předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu řádně a včas, sjednaly smluvní strany, že je pronajímatel oprávněn, nebytové prostory na náklady nájemce vyklidit sám či prostřednictvím třetích osob. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmi (7) dnů od doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty nájemci.

7. Cenové ujednání

7.1. Výše ročního nájemného je sjednána dohodou stran ve výši obvyklé v místě a čase, tj. ve výši 4.000,- Kč za 1 m2 a rok, tedy celkem pří výměře předmětu nájmu 150 m^2 za částku 600.000,- Kč ročně. Takto sjednané nájemné je pronajímatel oprávněn navýšit o DPH v zákonné výši ke dni zdanitelného plnění.

7.2. Sjednané nájemné je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách po 50.000,- Kč + DPH a to vždy k prvnímu dni v měsíci na základě faktury vystavené pronajímatelem, splatnost faktury je sjednána v délce 14 dnů od vystavení.

7.3. Pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor následující služby:

- dodávky vody (vodné, stočné)
- vytápění prostor
- dodávky elektrické energie.

Spotřeba jednotlivých médií spotřebovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je zjišťována na podružných měřidlech nainstalovaných v předmětu nájmu, jejich čísla a zjištěný stav ke dni předání předmětu nájmu budou zaznamenány při předání předmětu nájmu nájemci dle odst. 4.1. této smlouvy v písemném předávacím protokolu.

7.4. Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy na služby specifikované v odst. 7.3. tohoto článku smlouvy ve výši 108.000,- Kč ročně, tj. 9.000,- Kč měsíčně a DPH v zákonné výši. Zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor jsou splatné spolu s běžným nájemným dle odst. 7.2. této smlouvy.

7.5. Pronajímatel je povinen zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor uhrazené nájemcem nájemci vždy jedenkrát ročně vyúčtovat a písemné vyúčtování nájemci předložit nejpozději do 30. 4. následujícího roku. V případě zjištěného přeplatku na zálohách za služby s nájmem spojené je pronajímatel povinen přeplatek nájemci vrátit nejpozději do třiceti (30) dnů od jeho vyúčtování. V případě zjištěného nedoplatku na platbách za služby spojené s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen částku zjištěného nedoplatku pronajímateli uhradit, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování.

7.6. Náklady na odvoz odpadu a případné jiné služby neuvedené v odst. 7.3. této smlouvy hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb, a to na základě smluv, které s těmito dodavateli sám uzavře. Pronajímatel se zavazuje, požádá-li o to nájemce, poskytnout mu k uzavření smluv mezi dodavateli služeb a nájemcem potřebnou součinnost.

7.7. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši 150.000,- Kč, slovy Jednostopadesáttisíc korun českých, a to částku ve výši 100.000,- Kč nejpozději do čtrnácti (14) dnů od podpisu této smlouvy a zbývající část jistoty ve výši 50.000,- Kč v pravidelných měsíčních splátkách po 10.000,- Kč splatných vždy k prvnímu dni daného měsíce počínaje měsícem srpnem 2023. Pronajímatel je oprávněn ze složené jistoty uhradit dlužné nájemné, náklady na služby spojené s nájmem nebytových prostor, úroky z prodlení, smluvní pokuty, náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu, popř. škodu, kterou nájemce pronajímateli způsobí. V případě skončení nájmu je pronajímatel povinen jistotu vrátit nejpozději v den skončení nájmu. Smluvní strany ujednaly, že jistota nebude úročena.

7.8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně doporučeným dopisem výši nájemného upravit v návaznosti na cenový vývoj zaznamenaný indexem inflace ve Statistickém bulletinu vydávaném Českým statistickým úřadem, a to pod položkou "úhrnný index spotřebitelských cen". Inflace bude zohledněna při stanovení nájemného tak, že nájemné se zvyšuje o celkovou míru inflace, zjišťovanou ke konci kalendářního roku tj. o příslušná publikovaná procenta, a to od prvního dne roku následujícího po kalendářním roce, za který byl úhrnný index spotřebitelských cen vyhlášen. Pronajímatel je oprávněn uvedené zvýšení doúčtovat a nájemce se zavazuje toto zvýšení uhradit. Nově vypočtené nájemné, jakož i zvýšení o příslušnou publikovanou inflaci za předchozí rok bude vyúčtováno při nejbližší platbě nájemného. Toto zvýšení nájmu je pronajímatel oprávněn provést poprvé ke dni 1. 1. 2024.

8. Závěrečná ustanovení

8.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. V případě, že dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon), vznikla povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti až zveřejněním v uvedeném registru. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy elektronický obraz textového obsahu této smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona zveřejnit v registru smluv.

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

8.3. Na vztahy neupravené touto nájemní smlouvou se plně vztahují ustanovení platných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb. (o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích).

8.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je anebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ujednání účinná. Strany se zavazují takové neúčinné ustanovení nahradit ustanoveními účinnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu původnímu ustanovení.

8.5. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce. Smlouva obsahuje následující přílohy:
Příloha č. 1: specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 2: situační plánek předmětu nájmu
Příloha č. 3: výpis z registru živnostenského podnikání nájemce
Příloha č. 4: vpis z obchodního rejstříku nájemce

8.7. 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 9.6.2023

[redacted]

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Moravské zemské muzeum
659 37 Brno, Zelný trh 6
IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862
www.mzm.cz

2 /

Příloha č. 1
ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

Jednotka – nebytové prostory na adrese Kapucínské nám. 2/4, Brno, v budově č.p. 304 – bytový dům.

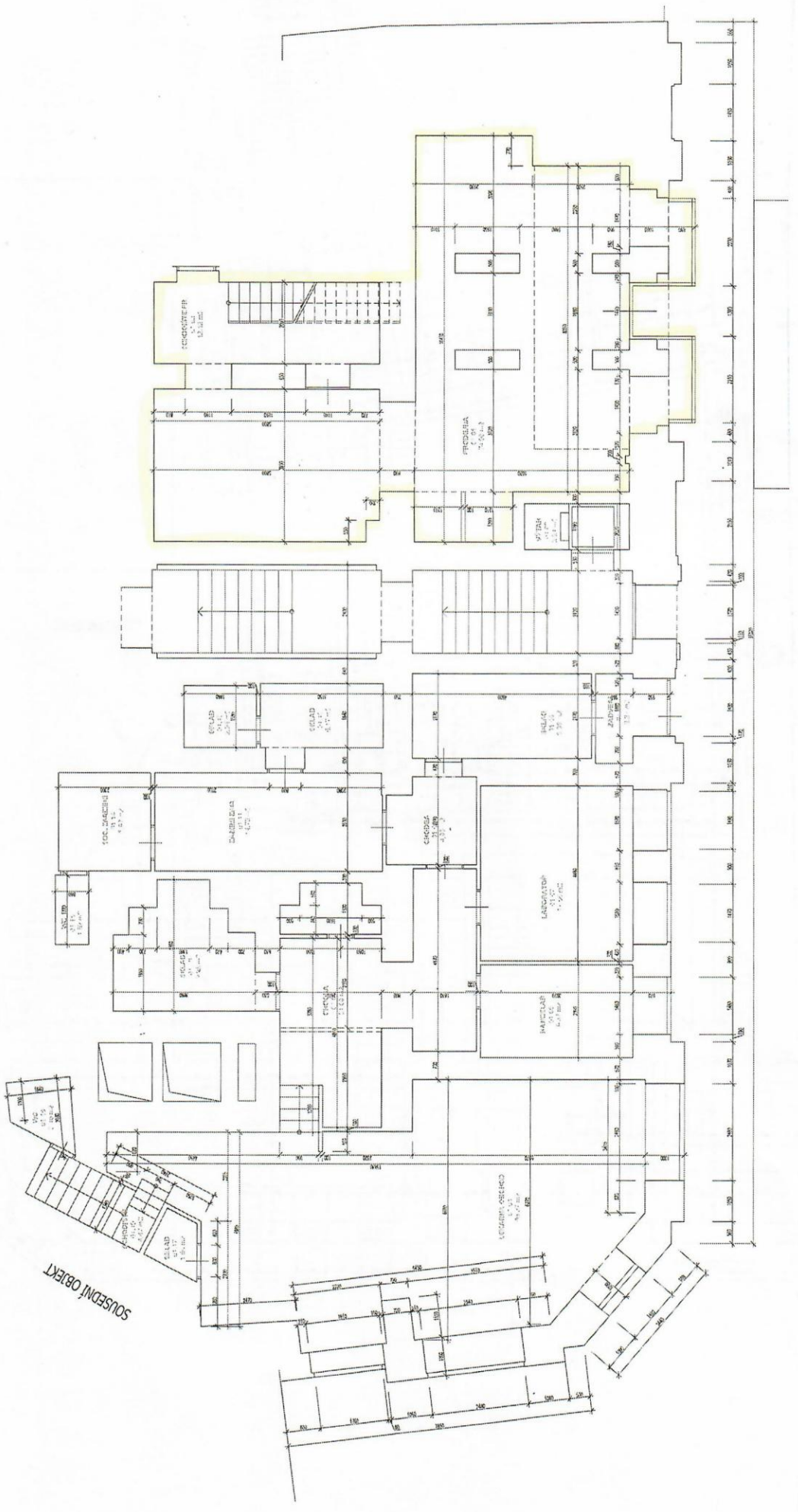
Obchodní prostory v 1 NP s jedním samostatným vstupem z ulice Kapucínské nám.

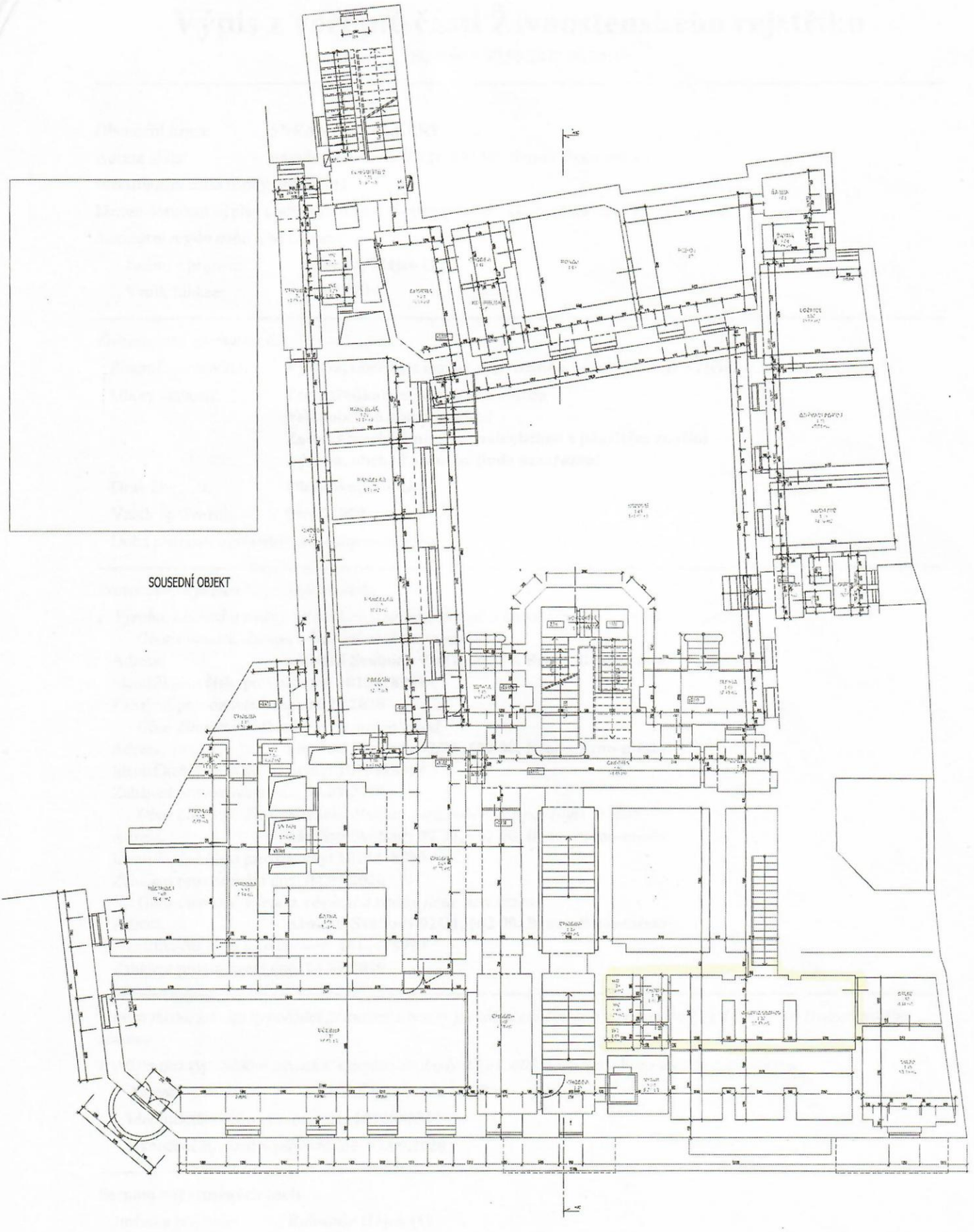
a galerií přístupnou vnitřním schodištěm.

Celková výměra 150 m2

Jednotka bez vybavení

Příloha č. 2




SOUSEDNÍ OBJEKT

Příloha č. 3

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 09.06.2023 06:24:16

Obchodní firma: **SNEAKERGALLERY s.r.o.**

Adresa sídla: **náměstí Svobody 92/21, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo osoby: **08326011**

Datum doručení výpisu podle §10 odst.4 živnostenského zákona: **08.07.2019**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Bohumír Hájek (1)**

Vznik funkce: **09.07.2019**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Zprostředkování obchodu a služeb**
Velkoobchod a maloobchod
Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **09.07.2019**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb

Adresa: **náměstí Svobody 92/21, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1013418999**

Zahájení provozování dne: **04.09.2020**

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Adresa: **náměstí Svobody 92/21, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1013418999**

Zahájení provozování dne: **04.09.2020**

Obor činnosti: Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím

Adresa: **náměstí Svobody 92/21, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1013418999**

Zahájení provozování dne: **04.09.2020**

Obor činnosti: Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

Adresa: **náměstí Svobody 92/21, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1013418999**

Zahájení provozování dne: **04.09.2020**

Adresa místa, kde lze vypořádat případné závazky po ukončení činnosti v provozovně (§ 31 odst. 16 živnostenského zákona)

1. Místo pro vypořádání závazků: náměstí Svobody 92/21, 602 00, Brno - Brno-město

Adresa: **Josefská 504/8, 602 00, Brno - Brno-město**

Identifikační číslo provozovny: **1012882322**

Ukončení činnosti v provozovně: **07.09.2020**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Bohumír Hájek (1)**

Datum narození: **04.07.1998**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Brna**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Příloha č. 4

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 113101

Datum vzniku a zápisu:
9. července 2019

Spisová značka:
C 113101 vedená u Krajského soudu v Brně

Obchodní firma:
SNEAKERGALLERY s.r.o.

Sídlo:
náměstí Svobody 92/21, Brno-město, 602 00 Brno

Identifikační číslo:
083 26 011

Právní forma:
Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:
výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán:

jednatel:

BOHUMÍR HÁJEK, dat. nar. 4. července 1998
Kpt. Jaroše 806, 672 01 Moravský Krumlov
Den vzniku funkce: 9. července 2019

Počet členů:
1

Způsob jednání:
Jednatel zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

Společníci:

Společník:
BOHUMÍR HÁJEK, dat. nar. 4. července 1998
Kpt. Jaroše 806, 672 01 Moravský Krumlov

Podíl:
Vklad: 10 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál:
10 000,- Kč

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (http://www.justice.cz).
Dne: 5.5.2023 09:28
Údaje platné ke dni 5.5.2023 03:52