

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR č. SPR-S123/2024

NTM-VPR/2426/2024

1. Národní technické muzeum

je příspěvková organizace nezapsaná v obchodním rejstříku, zřízená MK ČR

IČ: 00023299

DIČ: CZ00023299

sídlo: Praha 7, Kostelní 42, PSČ 170 78

zastoupené: Mgr. Karlem Ksandrem, generálním ředitelem

(dále jen „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

2. Restaurace ZA OPONOU s.r.o.

IČ: 26391341

DIČ: CZ26391341

sídlo: Havlíčkova 14, 301 00 Plzeň

zastoupené: Hynek Macák, jednatel

(dále jen „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

uzavírají v souladu s příslušným ustanovením občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostor

(dále jen „Smlouva“)

I.

Předmět smlouvy

1) Předmětem Smlouvy je závazek pronajímatele pronajmout nájemci prostor specifikovaný v příloze č. 1 (dále jen „prostor“), která je **nedílnou součástí** Smlouvy na dobu sjednanou ve Smlouvě za **účelem provozování kavárny** a tomu odpovídající závazek nájemce uhradit pronajímateli smluvené nájemné a závazek prostor výlučně za shora uvedeným účelem využít. **Shora uvedený prostor je umístěn v areálu Centra stavitelského dědictví pronajímatele na adrese Plasy, Pivovarská 6, PSČ 331 01** a jeho pronájem je vázán na dočasnou nepotřebnost tohoto prostoru.

Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy týkající se nájmu prostoru se řídí zejména občanským zákoníkem

II.

Cena nájmu prostor

1) Smluvní strany se dohodly, že **cena nájmu** (nájemné) za prostor se sjednává následovně:

- cena za měsíční pronájem nebytového prostoru vč. mobiliáře:
8000,- Kč bez DPH
(slovy: osm tisíc korun českých)
- cena za měsíční pronájem venkovní plochy:
8500,- Kč bez DPH
(slovy: osm tisíc pět set korun českých)

2) **Cena nájmu za prostor je splatná do 21 dnů od data vystavení daňového dokladu po datu zveřejnění smlouvy v registru smluv, a to převodem na účet**

3) **Nájemné nezahrnuje náklady za služby**, tj. zejména **svoz TKO** a případně další služby touto smlouvou nezmiňené. S dodavatelem těchto služeb uzavře nájemce samostatné smluvní vztahy.

4) **Náklady na vodné a stočné, plyn a elektrickou energii** budou pronajímatelem vyúčtovány na základě skutečné spotřeby měřené podružnými měřiči spotřeby ve výši dle ceníku dodavatelů těchto médií nejpozději do 3 měsíců od data ukončení nájmu. Nájemce se zároveň zavazuje zaplatit pronajímateli zálohu stanovenou předpisem zálohových plateb vystaveným pronajímatelem pro celé období trvání smlouvy šest kalendářních měsíců, přičemž výše této zálohy je odvozena od skutečné spotřeby za předchozí období. Uhrada bude provedena na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem ve lhůtě splatnosti nejpozději do 30-ti dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP). Daň z přidané hodnoty (DPH) je připočtena v souladu s platnými právními předpisy. Záloha je pro elektrickou energii stanovena ve výši 2000,- Kč vč. DPH, plyn 500,- Kč vč. DPH a pro vodné/stočné 2000,- Kč vč. DPH. Záloha vychází ze spotřeby roku 2023 a cen dodavatelů roku 2024, předchozí provoz prostoru ale není srovnatelný s provozem muzejní kavárny z důvodu jiného způsobu užívání.

6) V případě, že se nájemce dohodne s pronajímatelem na ukončení této Smlouvy ve lhůtě kratší než 14 dní před dobou nájmu uvedenou v čl. III odst. 1 této Smlouvy, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli storno poplatek ve výši 50 % ceny nájmu.

7) **Smluvní pokuta.** Při prodlení s jakýmkoliv peněžním plněním nájemce vůči pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli **smluvní pokutu** ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

8) **Kauce.** Nájemce uhradí pronajímateli **kauci** na nájemné ve výši **1 měsíční ceny nájmu**, tj. **16 500,- Kč**, a to ještě před podpisem Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn po skončení smluvního vztahu založeného smlouvou provést vyúčtování a jednostranně započíst své pohledávky (dlužné nájemné, smluvní pokuty, náhrada škody) vůči nájemci na složenou kauci. Zbytek kauce pak pronajímatel vrátí nájemci po provedení vyúčtování včetně úroků ve výši úroků běžného účtu č. 34337111/0710 vedeného u České národní banky.

III. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. května 2024 do 31. října 2024.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1) **Řádné užívání.** Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání prostor a služeb s užíváním nemovitosti spojených.

2) **Povinnosti Nájemce.** Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostor a přebírá je v tomto stavu do užívání. Nájemce se podpisem Smlouvy zavazuje:

- a) užívat nemovitosti pouze za účelem uvedeným v čl. I odst. 1) Smlouvy;
- b) jednat tak, aby nedocházelo ke škodám na prostorách (a to v interiéru i exteriéru), vnitřním vybavení i veškerém zařízení s ním spojeným;
- c) udržovat v pořádku jak celé vnitřní, tak i vnější vybavení prostor, a dbát zejména na dobrou údržbu technického vybavení. V případě škody na tomto technickém vybavení nebo na prostoru, které vzniknou v důsledku užívání prostoru nájemcem, se nájemce zavazuje opravit vzniklé škody na vlastní náklady či uhradit vzniklou škodu;
- d) v případě potřeby umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do prostoru;
- e) odstranit vady a poškození, které vzniknou na prostorech, zařízení či jeho vybavení, které způsobil sám, jeho zaměstnanci, hosté nebo osoby zdržující se v prostorech s jeho souhlasem;
- f) dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy pronajímatele, se kterým byl nájemce seznámen;
- g) dbát pokynů pronajímatele.

3) **Zákaz podnájmu.** Nájemce nesmí přenechat prostory ani jejich části do dalšího podnájmu.

4) **Zákaz užívání prostor za jiným účelem.** Pokud bude nájemce prostor užívat za jiným účelem, než je uvedeným v čl. I odst. 1) Smlouvy nebo pokud bude nájemce nemovitostí užívat v rozporu s dobrými mravy, znamená to podstatné porušení Smlouvy a rovněž zakládá pronajímateli právo na okamžité odstoupení od Smlouvy, které je účinné okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci.

5) **Odpovědnost za ztráty.** Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na prostorech, jeho zařízení nebo jiném majetku pronajímatele způsobené jím, jeho zaměstnanci, hosty nebo osobami zdržujícími se v prostorech s jeho souhlasem a je

povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném nájemcem.

6) **Povinnost strpět kontrolu pronajimatelem.** Nájemce umožní pronajimateli přístup do prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu užívání a to kdykoliv.

7) V případě uspořádání **hudební produkce**, je nájemce povinen vypořádat všechny své povinnosti vyplývající ze z.č. 121/2000 Sb., autorského zákona vůči oprávněným osobám.

8) Nájemce, jeho hosté a zaměstnanci, jsou povinni respektovat **zákaz kouření** ve všech prostorách **a zákaz vstupu s jídlem a skleničkami do výstavních sálů.** Nájemce **není oprávněn manipulovat muzejním mobiliářem (míněny např.: hasící přístroje, plyn. kotel, boiler, informační mobiliář apod.)**. Porušení těchto povinností je **podstatným porušením této Smlouvy a rovněž zakládá pronajimateli právo na okamžité odstoupení od Smlouvy, které je účinné okamžikem doručení tohoto odstoupení nájemci.**

V.

Skončení smluvního vztahu

- 1) Smluvní vztah založený touto smlouvou může skončit
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
 - b) písemnou dohodou, a to ke dni, který bude výslovně uveden v písemné dohodě obou stran o skončení nájmu
 - c) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajimatele tam, kde to tato smlouva nebo z.č. 219/2000 Sb., výslovně připouští
 - d) výpovědí ze strany pronajimatele bez udání důvodu s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.
 - e) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajimatele, pokud bude pronajímatel potřebovat prostory sloužící k podnikání k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (§ 27 odst. 1 z.č. 219/2000 Sb., o majetku státu),
- 2) V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu okamžik, kdy oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno nájemci. Nájemce je pak povinen pronajaté prostory sloužící k podnikání vyklidit nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu a tyto předat pronajimateli, o čemž bude pořízen předávací protokol. V případě, že v této lhůtě nájemce nebytové prostory nevyklidí, učiní toto pronajímatel na náklady nájemce.
- 3) Pokud nájemce užívá prostory sloužící k podnikání bez právního důvodu i po skončení platnosti a účinnosti nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat

nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den, kdy dochází k neoprávněnému užívání pronajatých prostor.

- 4) Po skončení platnosti a účinnosti smlouvy není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní prostory sloužící k podnikání.
- 5) Po skončení platnosti a účinnosti smlouvy nemá nájemce vůči pronajímateli právo na zaplacení zhodnocení předmětu nájmu, respektive se jej výslovně vzdává.

VI.

Společná a závěrečná ustanovení

1) Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje:

a) jednat tak, aby na prostoru sloužícím k podnikání v interiéru i exteriéru a ani na přilehlých objektech a na movitých věcech nevznikla škoda na zdraví, majetku, kulturních hodnotách a životním prostředí; za případné vzniklé škody přebírá nájemce plnou odpovědnost;

b) udržovat prostor sloužící k podnikání v pořádku, jak v interiéru, tak v exteriéru, a umožnit pronajímateli vstup za účelem kontroly, a to i v průběhu akcí;

c) provádět v prostoru sloužícím k podnikání pravidelný úklid.; nájemce se zavazuje provádět v pronajatých prostorách okamžitý a průběžný úklid v případech, kdy dojde k jeho znečištění či poškození movitých věcí zde umístěných, a to na svůj vlastní náklad;

d) odstraňovat vady a škody, které vzniknou na prostoru sloužícím k podnikání a zařízení a vybavení, ke kterým došlo v běžném provozu, ať už je způsobil sám, zaměstnanci nájemce, anebo osoby z řad hostů a osob zdržujících se v nebytových prostorách s jeho souhlasem;

e) provádět běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady; potřebu větších oprav, jejichž nákladovost přesáhne 1000,- Kč pak musí neprodleně oznámit pronajímateli; pronajímatel má právo písemně stanovit postup této opravy; pokud nájemce neprovádí běžnou údržbu či opravy pronajatých prostor, má právo toto provést pronajímatel a náklady tím vzniklé nájemci vyúčtovat;

f) zajistit nakládání s odpady v souladu s právními předpisy ČR a nejméně jednou týdně veškerý odpad, vzniklý v souvislosti s užíváním prostor nájemcem, odvézt mimo nebytový prostor pronajímatele, a to na svůj náklad a nebezpečí;

g) dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy;

h) bezodkladně nahlásit pronajímateli veškeré vady a poruchy, které podléhají záručnímu režimu mezi pronajímatelem a dodavatelem stavby, který se vztahuje na veškeré součásti nebytového prostoru;

ch) provádět v souladu s platnou legislativou a technickými normami v předepsaných termínech revize vlastního zařízení a vybavení, poslední den v kalendářním měsíci předat pronajímateli veškeré originály protokolů a revizí, vztahujících se k nebytovému prostoru, pokud nastala povinnost k jejich provedení, všechny spotřebiče při zahájení provozu musí mít platnou revizi nebo musí být k dispozici doklady o pořízení těchto spotřebičů;

i) řádně označit provozovnu, a to jak svým obchodním jménem, tak i identifikačním číslem a místem podnikání, a to po předchozí dohodě s pronajímatelem a za dodržení pravidel informačního systému areálu;

j) umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám provádění údržbových prací a kontrol pronajatého prostoru;

k) zajistit v pronajatých prostorech takový provoz, aby nebyli rušeni návštěvníci veřejně přístupné expozice vznikající v prostorech pronajímatele v těsném sousedství s pronajatými prostory,

l) nepoužívat ve veřejně přístupných prostorách na jím vneseném vybavení a zařízení komerční loga bez souhlasu pronajímatele.

- 2) Pokud nájemce po upozornění pronajímatelem bezodkladně **neodstraní závady** vytknuté pronajímatelem nájemci (např. úklid pronajatých prostor, zanedbání základní údržby, zachování prostupnosti dohodnutých tras, nedodržování závazných předpisů apod.), je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat pokutu ve výši 500,- Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé pochybení.
- 3) Nájemce se podpisem smlouvy zavazuje zajistit nakládání s odpady v souladu s právními předpisy ČR. Nejméně jednou týdně bude nájemce veškerý odpad odvázet mimo budovu pronajímatele, a to na svůj náklad a nebezpečí. Toto nakládání s odpady nazývají účastníci vnitřním nakládáním s odpady. Venkovní nakládání s odpady, tj. zejména odkanalizování objektu, zajišťuje pronajímatel; nájemce však ručí za bezzávadnost odpadu vypouštěného do veřejného kanalizačního řadu.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli úhradu stavebního technického zhodnocení pronajatých prostor ani žádnou jinou platbu související s investicí nájemce do předmětu nájmu
- 5) Právní vztahy účastníků se řídí platnou právní úpravou ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. – občanským zákoníkem v platném znění.

Specifikace prostoru

Nebytový prostor s přílehlou venkovní plochou se nachází v areálu Centra stavitelského dědictví Národního technického muzea v Plasích, v části Hospodářský dvůr - Opatská konírna - na adrese Plasy, Pivovarská 6, PSČ 331 01, parcelní číslo 7/2, katastrální území Plasy, obec Plasy, LV 2013, zkolaudovaný k uvedenému účelu užívání.

č. místnosti	plocha (m ²)	účel
0.55 a, b, c	10,9	ŠATNA PERSONÁL
0.56	0,8	ÚKLID
0.57 a, b, c	3,4	WC MUŽI
0.58 a, b	4,7	WC ŽENY
0.59	99,0	ZÁZEMÍ PRO ÚČASTNÍKY VZDĚLÁVACÍCH AKCÍ (zázemí pro akce konané v prostoru hospodářského dvora)
0.61 a, b	23,7	PŘÍPRAVNA
0.62	8,4	SKLAD
VENKOVNÍ PLOCHA - neoznačeno	10,0	Před Opatskou stájí (parter) – Dvorek venkovní plocha k pronájmu nebytových prostor bude dle počasí využita buď v části ozn. Před Opatskou stájí (vpravo od vstupních vrat) nebo v části ozn. Dvorek návazně u vstupních dveří
Celková plocha prostor	160,9	

Situační plán nebytových prostor

