



## SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)

mezi

### **Národní zemědělské muzeum, s.p.o.**

se sídlem: Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7 - Holešovice  
zastoupené: xxx  
IČO: 75075741  
DIČ: CZ75075741  
bankovní spojení: Česká národní banka  
číslo účtu: 2837111/0710  
kontaktní osoby: xxx  
e-mail: xxx

(dále jen „**NZM**“ nebo „**pronajímatel**“)

a

### **CC Coffee s r.o.**

se sídlem: Pobřežní 649/36, 186 00 Praha 8  
zastoupené: xxx  
IČO: 21716561  
DIČ: CZ 21716561  
bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.  
číslo účtu: 342341796/0300  
e-mail: xxx  
tel.: xxx

(dále jen „**provozovatel**“ nebo „**nájemce**“)

## I.

### **Preambule**

1. Česká republika je vlastníkem souboru nemovitých věcí tvořících areál Národního zemědělského muzea, s. p. o. na adrese Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7, v katastrálním území Holešovice, zapsané do veřejného seznamu u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 128 pro toto katastrální území (dále jen „nemovitost“).

2. Pronajímatel má podle zřizovací listiny právo hospodařit s majetkem České republiky, mezi které patří nemovitost.

3. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při umístění a provozování prodejního automatu (minikavárny) provozovatele v prostorách nemovitosti NZM

## **Článek II. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou poskytuje nájemci do dočasného užívání a za úplaty prostory o velikosti 1,2 m<sup>2</sup> (dále také jako „předmět nájmu“) za účelem provozování prodejního automatu (minikavárny) (dále také jako „automat“) v budově č.p. 1300, a to v 3. NP/foyer 4. NP uvedené budovy v místě dle plánu, jež činí přílohu č. 1 této smlouvy a nájemce tyto prostory (resp. předmět nájmu) za podmínek této smlouvy do svého dočasného užívání přijímá a zavazuje se za to hradit ujednané nájemné.
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu rozsah předmětu nájmu určený k umístění automatu z osobní prohlídky dobře znám a bere na vědomí a souhlasí s tím, že NZM může přesné umístění v rámci budovy č.p. 1300, jenž je určeno přílohou č. 1. této smlouvy, jednostranně změnit.
3. Strany současně sjednávají, že nájemce bude, za podmínek dohodnutých touto smlouvou, poskytovat prostřednictvím automatu za podmínek dále sjednaných touto smlouvou služby spočívající v prodeji nápojů a občerstvení. Za tímto účelem nájemce provede na vlastní náklady instalaci automatu, zabezpečí provoz a pravidelný servis automatu.

## **III. Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši 6.000,- Kč měsíčně (slovy: šest tisíc korun českých); v nájemném je zahrnut poplatek za el. energii ve výši 500- Kč vč. DPH.
2. Pronajímatel vystaví a zašle nájemci každý měsíc trvání smlouvy na částku dle předchozího odstavce daňový doklad, fakturu, s tím, že nájemné je splatné vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se nájemné platí.
3. Výše nájemného dle odst. 1 tohoto článku může být jednostranným rozhodnutím pronajímatele upravena během doby nájmu každoročně k 1. lednu na dobu od uvedeného 1. ledna, a to o index průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok, tj. za období ledna každého příslušného roku oproti lednu předchozího roku. Pronajímatel v případě úpravy nájemného o inflaci je povinen nájemci písemně sdělit výši inflace spolu s upravenou výší nájemného podle tohoto odst. nejpozději 20. prosince příslušného roku. Úpravu na základě inflace lze provádět pouze jedenkrát za kalendářní rok. První takovouto úpravu nájemného je pronajímatel oprávněn provést k 1. 1. 2025.

## **Článek IV. Práva a povinnosti stran**

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu dle této smlouvy a nic nebrání provozu automatu.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výlučně ke sjednanému účelu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy.
4. Nájemce je povinen udržovat automat nepřetržitě v provozuschopném stavu. Nájemce se zavazuje
  - a) zabezpečit instalaci, provoz a údržbu automatu ve shodě s platnými předpisy a ČSN na

vlastní náklady tak, aby automat co nejlépe nepřetržitě sloužil svému účelu

- b) Zajistit veškeré opravy a údržbu automatu a provádět jeho pravidelnou kontrolu.
- c) Udržovat předmět nájmu v čistotě; likvidovat odpady vzniklé v souvislosti s provozem na své náklady a pravidelně (tj. denně) tak, aby předmět nájmu byl průběžně čistý.
- d) V sortimentu umístěného v automatu je nájemce povinen mít zahrnuto vždy: možnost připravit nápoj z čerstvého mléka

5. Automat zůstává po celou dobu trvání smlouvy vlastnictvím nájemce. V nemovitosti je zabezpečena ostraha objektu ze strany NZM, avšak strany výslovně sjednávají, že za případné škody na automatu NZM neodpovídá; regresního nároku vůči NZM se nájemce tímto výslovně vzdává. Nájemce se zavazuje mít uzavřené pojištění tak, aby mu krylo případné škody.

6. Nájemce se zavazuje užívat výlučně prostory, jež jsou předmětem nájmu; do prostor, jež jsou v okolí předmětu nájmu, je oprávněn vstupovat výlučně za účelem plnění této smlouvy.

7. Pronajímatel umožní nájemci přístup k automatu umístěnému v nemovitosti v době otevírací doby pobočky NZM v Praze, jinak po předchozí dohodě.

8. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám charakter a specifický režim předmětu nájmu a zavazuje se podřídit této skutečnosti způsob užívání pronajatých prostor, pečovat o to, aby v průběhu sjednaného užívání na předmětu nájmu nevznikla škoda a řídit se bezvýhradně pokyny pronajímatele, resp. jeho určených zaměstnanců, kteří jsou oprávněni po celou dobu užívání předmětu nájmu dohlížet na dodržování zásad užívání prostor v památkově chráněném objektu.

9. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy týkajícími se nemovitosti.

10. Nájemce se v předmětu nájmu zavazuje zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností, a to i dodržování ustanovení těchto předpisů osobami, které při své činnosti užije.

11. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele a vnitřní předpisy pronajímatele, se kterými prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen.

12. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně písemně hlásit pronajímateli. Poruší-li tuto povinnost, odpovídá za škodu tím způsobenou.

13. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva či jakékoliv stavební či obdobné úpravy v nemovitosti.

14. Pronajímatel se zavazuje:

- a) zajistit, aby instalovaný automat byl napojen na zdroj el. energie a zdroj této el. energie zabezpečovat
- b) zajistit, aby prodejní automat byl volně přístupný a aby přístup nebyl omezen zábranami, stánky nebo jinými neprůhlednými překážkami

15. Nájemce se zavazuje vybavit automat na čelním panelu poutačem, jehož grafický návrh je nájemce povinen předat před započítáním nájmu k odsouhlasení kontaktní osobě NZM.

16. Opakované porušení (tj. 2x za sebou v rámci 3 měsíců po sobě jdoucích) některé z povinností nájemce stanovených v čl. IV odst. 4, 8, 9, 10, 11, 12, 15 této smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy. Porušení povinností dle čl. IV odst. 13 se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Opakované porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, v intervalech vyšších než v první větě tohoto odstavce uvedených, dále nehrazení nájemného po dobu 3 měsíců, poškozování nemovitosti závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, jež muzeum navštěvují, nebo užívání předmětu nájmu neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno (viz. čl. IV odst. 2, 6, 13 této smlouvy) se považuje za zvlášť závažné porušování povinností.

## **V.**

### **Doba trvání smlouvy a ukončení smlouvy**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od 7. 10. 2024 do 6. 10. 2025.
2. Tato smlouva zaniká uplynutím doby, na kterou byla sjednána. Dále je možno ji ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran a z důvodů stanovených zák.č. 89/2012 Sb. Strany mohou smlouvu ukončit rovněž výpovědí z důvodů stanovených v této smlouvě a zákoně č. 89/2012 Sb.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce v případě, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vyplývajících mu z této smlouvy a dále z důvodů stanovených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce v případech stanovených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, poruší-li nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývajících mu z této smlouvy a dále z důvodů stanovených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.
5. Výpověď se podává písemnou formou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje automat odstranit k poslednímu dni trvání smlouvy a předmět nájmu řádně vyklidit a předat jej pronajímateli čistý a ve stavu v jakém jej převzal.
7. Smluvní strany tímto výslovně vylučují jakékoliv pokračování užívacího vztahu po dni, kdy měl užívací vztah končit.

## **VI.**

### **Sankční ujednání**

1. Při prodlení s platbou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
2. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré majetkové i nemajetkové újmy, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s porušením povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy či z důvodů způsobených v důsledku provozu automatu, a to v plné výši. Nájemce

je povinen mít uzavřeno dostatečné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě a na na majetku.

3. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle této smlouvy a v důsledku takového porušení dojde k odebrání či ke krácení jakékoli dotace či podpory poskytnuté pronajímateli (finanční prostředky poskytnuté za účelem realizace projektů), vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši rovnající se zkráceným či neuznaným výdajům, resp. dalším souvisejícím sankcím, ať už pronajímatel v důsledku tohoto porušení odstoupil od smlouvy, či nikoli.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví něco jiného, platí pro obě smluvní strany ustanovení občanského zákoníku.
2. Je-li jedno nebo více ustanovení této smlouvy neplatné, či se takovým stane, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti. Vyžaduje-li to v takovém případě spravedlivé uspořádání smluvního vztahu, zavazují se smluvní strany k takové úpravě smlouvy, která odpovídá jejímu účelu a vůli stran při jejím uzavření.
3. Plní-li smluvní strana cokoli nad rámec svých povinností dle této smlouvy, nezakládá tato skutečnost zavedenou praxi stran, ani nárok nájemce na jakékoliv plnění ze strany pronajímatele nad rámec této smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn jednostranně započítat jakoukoli pohledávku z této smlouvy oproti pohledávce pronajímatele z této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn postoupit tuto smlouvu jako celek nebo jednotlivá práva a povinnosti z ní vyplývající třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky označenými vzestupnou číselnou řadou.
7. Smluvní strany se tímto s odvoláním na § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, dohodly, že místně příslušným soudem k řešení případných sporů, vyplývajících z této smlouvy, je obecný soud pronajímatele
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
9. Smlouva byla sepsána na základě pravé a svobodné vůle smluvních stran a na důkaz shora uvedeného smluvní strany připojují své podpisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

Pronajímatel

Nájemce

V Praze dne

V Praze dne

\_\_\_\_\_  
**Národní zemědělské muzeum, s. p. o.**

xxx

\_\_\_\_\_  
**CC Coffee s r.o., jednatel**

Příloha: 1) Plán umístění automatu v rámci nemovitosti

LEGENDA MÍSTNOSTÍ ve 3.patře -4.NP

| Č. M. | NÁZEV MÍSTNOSTI              | PLOCHA (m <sup>2</sup> ) |
|-------|------------------------------|--------------------------|
| 4.011 | hlavní schodiště             | 35,58                    |
| 4.012 | schodišťová hala             | 40,88                    |
| 4.013 | výťah                        | 4,21                     |
| 4.014 | wc mužičiny                  | 18,49                    |
| 4.015 | schody na střeche            | 7,73                     |
| 4.020 | foyer                        | 207,01                   |
| 4.021 | komádku                      | 3,62                     |
| 4.030 | výstavní sál -západní        | 533,37                   |
| 4.040 | schodiště západní - požární  | 37,51                    |
| 4.050 | výstavní sál -východní       | 585,96                   |
| 4.060 | výstavní sál - severní       | 189,61                   |
| 4.061 | stáď sálu 4.060              | 14,07                    |
| 4.062 | výťah nákladní               | 6,75                     |
| 4.070 | schodiště východní - požární | 37,01                    |
| 4.080 | přednáškový sál+zázemí       | 100,41                   |

PLOCHA MÍSTNOSTÍ v 4.NP CELKEM: 1892,21 m<sup>2</sup>

