

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Národní pedagogické muzeum a knihovna J. A. Komenského

statní příspěvková organizace

se sídlem: Valdštejnská 161/20, Praha 1 – Malá Strana, 118 00

IČO: 61387169

DIČ: CZ 61387169

jednající: PhDr. Markéta Pánková, ředitelka

Rejstřík: státní příspěvkové organizace se nezapisují do veřejného rejstříku

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

a

Jiří Maroušek

IČO: 64764419

jednající: Jiří Maroušek

Rejstřík:

Bankovní spojení: 1942384399/0800

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto

nájemní smlouvu prostor sloužících podnikání

(dále jen „smlouva“)

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s následující nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky:
budova č. p. 160, která je součástí pozemku parc. č. 601 v k. ú. Malá Strana, obec Praha, na adrese Valdštejnská 160/20, Praha 1, Malá Strana.
2. Shora uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 237 pro k. ú. Malá Strana a obec Praha, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako příloha č. 1.
3. Pronajímatel prohlašuje, že v prvním nadzemním podlaží (přízemí) domu čp. 160 se nacházejí **prostory způsobilé k činnostem nájemce, označené dále jako předmět nájmu.**
4. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout za podmínek daných zákonem. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Pronajímatel touto smlouvou v článku II. této smlouvy blíže specifikovaný předmět nájmu přenechává nájemci k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto smlouvou.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem části nebytového prostoru o celkové výměře 32 m², který se nachází v prostorách recepcí, umístěné v přízemí vpravo od vchodu do budovy

NPMKP0008108



čp. 160, jak je vyznačeno na situačním plánu, který tvoří jako nedílná součást smlouvy přílohu 2.

2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, že si jej před uzavřením smlouvy prohlédl a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn podnikat v oboru, pro který si prostory nájímá.

Čl. III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu, specifikovaný v čl. II. této smlouvy, za účelem jeho podnikání podle Smlouvy na dodávku pokladních, prodejních a informačních služeb, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 22.8.2022.
2. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá do užívání a zavazuje se hradit sjednané nájemné a platby za služby spojené s nájmem.
3. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výlučně k plnění svých závazků podle Smlouvy na dodávku pokladních, prodejních a informačních služeb, uvedené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy a v souladu s jeho stavebním určením a příslušným kolaudačním rozhodnutím.
4. Nájemce přizpůsobí provoz otevírací době, která bude stanovena pronajímatelem. Jakékoliv změny otevírací doby sdělí pronajímatel nájemci s dostatečným předstihem, nejpozději však do 48 hodin před realizací změny.
5. Nájemce nesmí v předmětu nájmu vyvíjet činnost, která by byla v rozporu se zájmy pronajímatele jako kulturní instituce a mohla by poškodit jeho dobré jméno.

Článek IV. Doba a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na dobu určitou 4 let, počínaje dnem 1.9.2022. Případné další prodloužení nájmu je možné po dohodě pronajímatele a nájemce za podmínek daných zákonem č. 219/2000 Sb.
2. Nájemní vztah na dobu určitou skončí:
 - a) zánikem pronajaté nemovité věci,
 - b) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - c) dohodou pronajímatele a nájemce,
 - d) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, je-li tato osoba nájemcem.
 - e) výpovědí pronajímatele, jestliže:
 - má být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - porušuje nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanoveními této smlouvy, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu,
 - pronajímatel bude tyto prostory potřebovat k plnění svých úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti podle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.
 - f) výpovědí nájemce, jestliže:
 - ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen,

- přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
- pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.

Výpověď musí být ve všech případech písemná, musí v ní být uveden výpovědní důvod. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,

g) odstoupením od smlouvy:

- v případě, kdy druhá strana podstatným způsobem poruší tuto smlouvu. Za hrubé porušení smlouvy ze strany nájemce se považuje zejména nedodržení sjednaného účelu nájmu v článku III této smlouvy, prodlení nájemce s úhradou nájemného přesahující 3 měsíce a poškození dobrého jména pronajímatele v souvislosti s činnostmi nájemce, které jsou v rozporu s touto smlouvou. Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Smlouva se odstoupením zrušuje s účinky ex nunc a v důsledku odstoupení nezanikají práva a povinnosti týkající se období od uzavření smlouvy do okamžiku účinnosti odstoupení a strany nemají povinnost vracet si plnění poskytnuté podle smlouvy, vztahující se k období od uzavření smlouvy do okamžiku odstoupení. Případné odstoupení od této smlouvy se nedotýká nároků na náhradu újmy, úroky z prodlení a smluvní pokuty,
- pronajímatel je podle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. oprávněn od smlouvy odstoupit i v případě, že bude pronajaté prostory potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

3. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že tato smlouva zaniká v okamžik zániku Smlouvy o poskytování pokladních a prodejních služeb, uzavřené mezi smluvními stranami dne 31.8.2026

4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu protokolárně předat pronajaté prostory zpět pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s výjimkou úprav realizovaných za souhlasu pronajímatele, nehlédě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které byl povinen odstranit pronajímatel. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu při skončení nájmu, a to z jakéhokoli důvodu, nebo prodlení s jeho uvedením do dohodnutého stavu ujednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s porušením povinnosti předvídané v tomto odstavci. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním předmětu nájmu má pronajímatel právo kdykoli předmět nájmu na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

Čl. V.

Nájemné, zálohy na poplatky za služby

1. Výše nájemného byla smluvními stranami dohodnuta v souladu s ustanovením § 27 odst. 3) zákona č. 219/2000 Sb., s přihlédnutím k věcně i časově omezené možnosti užívání nebytových prostor jako recepce a prodejní místo vstupenek do Muzea částkou 3000,- Kč měsíčně za celý pronajatý prostor.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné zvýšit jednostranným právním úkonem (písemným oznámením nájemci) o 2% z tržeb nájemce z prodeje vlastního zboží nájemce (tzn. zboží, které nájemce prodává na vlastní účet a zboží je pronajímatelem schváleno k prodeji v jeho prostorách dotčených touto smlouvou) v předmětu nájmu v daném kalendářním měsíci, za který se nájemné hradí.

Tržbou se pro účely této smlouvy rozumí souhrn veškerých příjmů (tzn. celková prodejní cena uhrazená kupujícími z prodeje vlastního zboží nájemce) nájemce z prodeje vlastního zboží. Nájemce se zavazuje předávat pronajímateli do 5. dne následujícího kalendářního měsíce přehled o tržbách z prodeje vlastního zboží za příslušný předcházející kalendářní měsíc. V případě, že nájemce ani do 15. dne následujícího kalendářního měsíce nepředloží pronajímateli přehled o měsíčních tržbách, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč za každý den prodlení s předložením přehledu o měsíčních tržbách. Nájemce se zavazuje umožnit přístup zástupcům pronajímatele neomezeně nahlížet do svého účetnictví týkajícího se provozu předmětu nájmu v plném rozsahu. Oprávnění se vztahuje zejména na ověřování, kontrolu, nahlížení vazby účetních dokladů, podkladů na účetní zápisy a hodnoty vykázané v účetnictví. Zástupce pronajímatele je oprávněn vyžadovat opisy, kopie, vysvětlení nebo jiné související činnosti/úkony ve vazbě na svoji činnost.

3. Pronajímatel uvádí, že v době uzavření této smlouvy není plátcem DPH z pronájmu nebytových prostor. Pokud by se pronajímatel v budoucnu stal plátcem DPH, bude k částce nájemného připočtena DPH v zákonné výši. Nájemné, společně s níže uvedenými platbami za služby spojené s nájmem, bude splatné na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy k 15. dni v následujícím měsíci.
4. Nájemné bude každoročně upravováno v závislosti na růstu indexu spotřebitelských cen. Úprava nájemného se provádí jednostranným úkonem pronajímatele a to písemným oznámením doručeným nájemci. První úprava nájemného bude provedena od 01. 04. 2023.
5. Součástí nájemného nejsou paušální platby za služby spojené s nájmem v celkové výši 4.000,- Kč za dodanou elektrickou energii, vodné stočné, dodávku tepla a TUV a odvoz tuhého komunálního odpadu a úklid. V případě změny cenových relací za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše plateb a záloh jednostranným úkonem pronajímatele. Upravenou výši plateb a záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně. Upravenou výši plateb je nájemce povinen hradit od nejbližší splatné platby po obdržení písemného oznámení.
6. Celkovou částku zahrnující nájemné a platby za služby spojené s nájmem ve výši 7.000,- Kč (slovy: sedm tisíc korun českých), se nájemce zavazuje hradit měsíčně, na základě pronajímatelem vystavené faktury. Za den uhrazení platby se považuje den, kdy platba bude připsána na účet pronajímatele.
7. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby za služby spojené s nájmem řádně a včas, přísluší pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení a dále zákonný úrok z prodlení.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s tuzemskými právními předpisy vztahujícími se na nájemce anebo na užívání předmětu nájmu, (zejména předpisy stavebně-právními, protipožárními, hygienickými, upravujícími nakládání s nebezpečným odpadem apod.) a dále je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit řádně a včas nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
3. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl

sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

5. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu nájemce do výše 5.000,- Kč za každou opravu, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
6. Potřebu mimořádných oprav (havárií) je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Při porušení této povinnosti odpovídá za škodu tím způsobenou.
7. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na slevu na nájemném nebo může nájem vypovědět.
8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci činnosti pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
10. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.
11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nedodržení tohoto ustanovení představuje hrubé porušení této nájemní smlouvy.
12. Nájemce se zavazuje pojistit si vnitřní vybavení předmětu nájmu, které má ve vlastnictví, na škody způsobené činností zajišťovanou pronajímatelem (havárie vody, rozvodů tepla apod.).
13. Pronajímatel umožní nájemci přístup k předmětné budově, užívání vstupního vchodu do budovy v souladu se Smlouvou na dodávku pokladních, prodejních a informačních služeb, uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 22.8.2022

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších

předpisů s přihlédnutím k zákonu č.219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2230 a § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti až po jejím zveřejnění v registru smluv, jak je uvedeno níže.
4. Smluvní strany jsou si vědomy zákonné povinnosti od 01. 07. 2016 uveřejnit dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) tuto nájemní smlouvu. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel. Nájemce je povinen zkontrolovat, že smlouva byla řádně v registru smluv uveřejněna. V případě, že nájemce zjistí jakékoli nepřesnosti či nedostatky, je povinen neprodleně o nich písemně informovat pronajímatele.
5. Veškeré změny či doplnění této smlouvy lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.
8. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

č. 1 – Kopie LV č. 237 pro k. ú. Malá Strana

č. 2 - Plánek předmětu nájmu

V Praze dne 22.8. 2022

V ...Praze. dne8:8. 2022

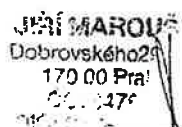


za pronajímatele

PhDr. Markéta Pánková

ředitelka

Národní pedagogické muzeum
a knihovna J. A. Komenského
Valdštejská 20
118 00 Praha 1 - Malá Strana



JIRÍ MAROUŠEK
Dobrovského 29
170 00 Praha
Č. 1476

za nájemce

Jiří

Maroušek

Digitálně podepsal
Jiří Maroušek

Datum: 2022.08.10
18:30:27 +02'00'