

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Muzeum a galerie Orlických hor v Rychnově nad Kněžnou
se sídlem Jiráskova 2, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
zastoupená Mgr. Tomášem Zelenkou, ředitelem organizace
IČO: 00371149
bankovní spojení: 1932571/0100
jako **pronajímatel** na straně jedné
(dále jen „pronajímatel“)

a

Mgr. Martina Rejzlová
se sídlem Merklovice 75, 517 54 Vamberk
IČO: 48601161

a

První krajkářská s.r.o.
se sídlem Hlavsova 64, 517 54 Vamberk
zastoupená Mgr. Janem Rejzlem, jednatelem
IČO: 05815029

Oba jako **nájemce** na straně druhé

(dále společně jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny ze dne 1. 1. 2018 svěřen k hospodaření pozemek st. p. č. 134, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 801 m², jehož součástí je stavba: budova s čp. 88, v k. ú. 776785 Vamberk a obci 576883 Vamberk, zapsáno na listu vlastnictví č. 1127 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově čp. 88 blíže popsané v odst. 1. tohoto článku smlouvy, se nalézají nebytové obchodní prostory se vchodem do muzea včetně sociálního zařízení v celkové výměře 46,5 m², k nimž je vyčleněn neuzavřený skladovací prostor o výměře 4 m², jak odpovídá grafickému znázornění v příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu je ze strany nájemce užíván na základě předchozí nájemní smlouvy ve znění pozdějších změn a dodatků. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu, aby aktualizovali znění nájemní smlouvy v souladu s aktuální legislativou a upravili výši nájemného. Veškerá předchozí smluvní ujednání mezi stranami zanikají a jsou nahrazeny touto smlouvou.

Čl. II.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu k užívání nájemci, a to za účelem výkonu podnikatelské činnosti jakožto maloobchodní prodejny; nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu neurčitou, s účinností této smlouvy ode dne 1.7.2025.
2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny ze dne 1.1.2018, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku.

Čl. IV. Nájemné a úhrada souvisejících služeb

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 5.960,- Kč (slovy: pět tisíc devět set šedesát korun českých měsíčně).
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit také paušální platbu na plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to za ostrahu objektu, internetové připojení, odvádění srážkových vod, svoz odpadu, vodné a stočné a úklid společných prostor ve výši 2.190,- Kč ročně. Úhradu spotřebované elektrické energie hradí nájemce vlastním nákladem a na svou odpovědnost příslušnému dodavateli, se kterým má uzavřenou smlouvu.
3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné ve dvou pololetních splátkách na základě vystavené faktury, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 1932571/0100, vedený u Komerční banky, a. s. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

Čl. V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.
2. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a souvisejících prostor, včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2. této smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

Čl. VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se předmět nájmu nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost

pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.

2. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3 000 Kč.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.
4. Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VII. Zánik nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
3. Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Rychnově nad Kněžnou dne:

Za pronajímatele:

Mgr. Tomáš Zelenka
ředitel,
Muzeum a galerie Orlických hor v Rychnově
nad Kněžnou

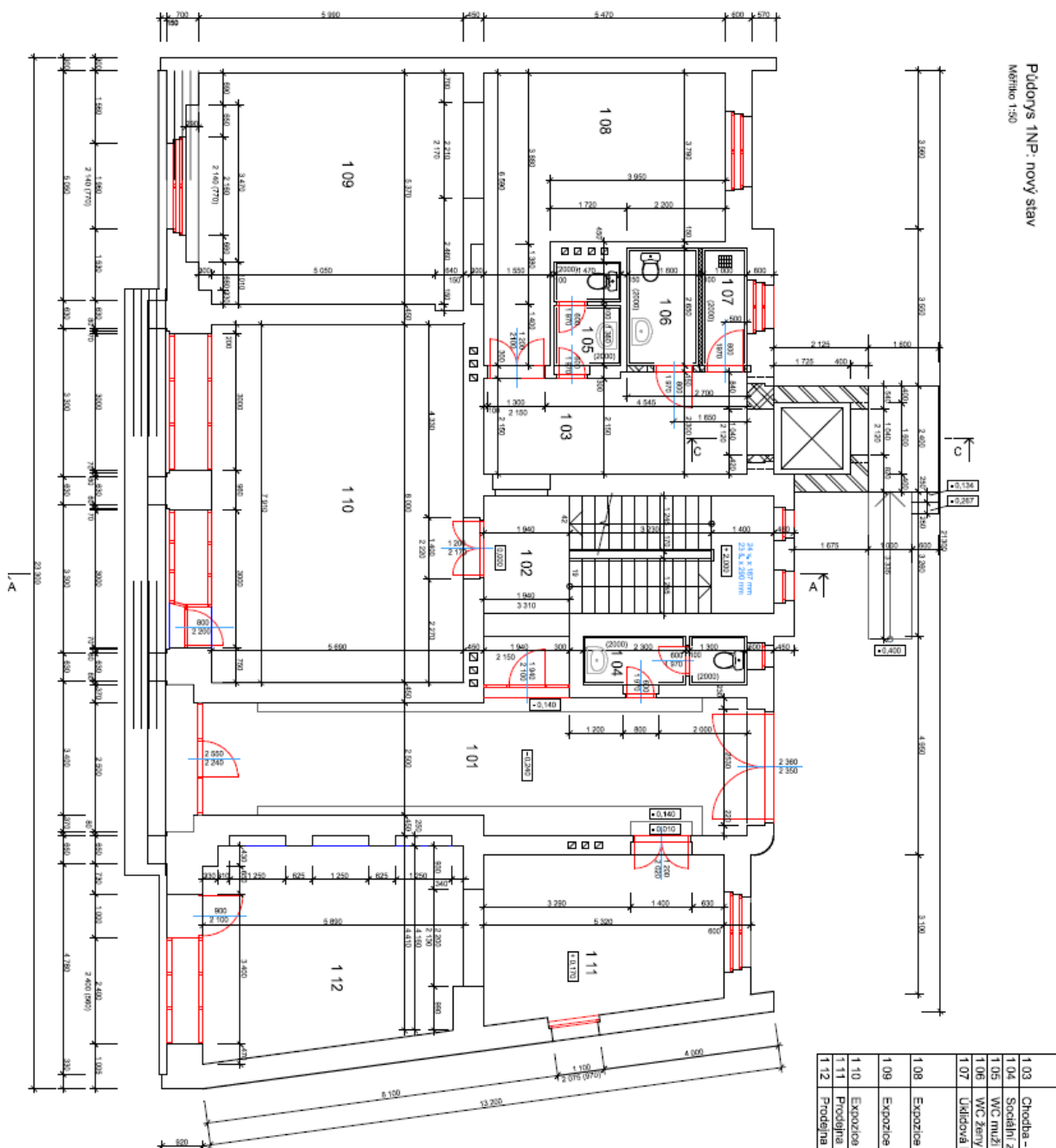
Za nájemce:

Mgr. Martina Rejzlová

Mgr. Jan Rejzl,
jednatel,
První krajkářská s.r.o.

Příloha č. 1 Specifikace předmětu nájmu

Číslo místnosti	Název/účel	Podlaží	Plocha v m2
111	Obchodní prostory	1NP	19,79
112	Obchodní prostory	1NP	24,08
104	Sociální zázemí pro obchod	1NP	2,63
Suterén	Plocha Sklad	1PP	4,00



Work-based learning model

