

Nájemní smlouva (kavárna)
Číslo smlouvy pronajímatele: SMLO-0072/00069922/2025

Smluvní strany

Galerie Středočeského kraje, příspěvková organizace

se sídlem: Barborská 51, 284 01 Kutná Hora

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 1176

IČO: 000 69 922, DIČ: CZ00069922

bankovní spojení: KB Kutná Hora

číslo účtu: 2239111/0100

zastoupena Janou Šorfovou, ředitelkou

kontaktní e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx

Osoby zmocněné jednat ve věcech technických:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

tel.: xxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Lucie Kutílková, DiS.

IČ: 71259635

Nad Lesem 948, 284 01 Kutná Hora

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

Tel.: xxxxxxxxxx email: xxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1.1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k užívání a nájemce se zavazuje pronajímateli za užívání předmětu nájmu platit nájemné, zálohy na služby spojené s nájmem a případně další související platby.

1.2. Předmětem nájmu je část nemovitosti, nebytový prostor o výměře 76,5 m² umístěný ve 2.NP budovy č. p. 51 (dále také jako „předmět nájmu“), na pozemku p. č. 290/1, v obci a katastrálním území Kutná Hora, vše zapsané na LV č. 10240 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, ve vlastnictví Středočeského kraje, svěřeného do hospodaření Galerii Středočeského kraje, vyznačený dle Přílohy č. 1 – plánů (nebytový prostor a movité věci společně dále jako „předmět nájmu“, pokud ze smyslu a účelu

daného ustanovení nevyplývá, že se uvedené vztahuje pouze k nebytovým prostorům).

1.2. Předmětem smlouvy je dále poskytování služeb ze strany pronajímatele (tj. vytápění, osvětlení, vodné, stočné, elektřina, plyn, svoz odpadu) k předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu a předání předmětu nájmu

2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy za účelem provozování kavárny a provádění souvisejících činností. Provoz kavárny je specifikován v Příloze č. 2 této smlouvy, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Předmět nájmu bude předán nájemci dne 13. listopadu 2025, přičemž součástí předávacího protokolu bude zejména soupis movitého majetku, který bude nájemci přenechán k užívání společně s předmětem nájmu.

2.2. Předmět nájmu bude předán nájemci dne 13. listopadu 2025.

2.3. O předání sepíší smluvní strany předávací protokol. Součástí předávacího protokolu bude zejména soupis stavu předmětu nájmu, vč. stavu příslušných movitých věcí, které budou nájemci přenechány k užívání.

2.4. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy, a že si předmět nájmu prohlédl.

III.

Doba nájmu a skončení nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 13. listopadu 2025 do 31. října 2027.

3.2. Smluvní strany se mohou před skončením nájmu dohodnout na jeho prodloužení. Nájemce v takovém případě zašle písemnou žádost o prodloužení nájmu pronajímateli nebo jeho oprávněnému zástupci nejpozději do 3 měsíců před skončením nájmu. Pronajímatel jej ve lhůtě dvou měsíců vyrozumí o tom, zda s prodloužením nájmu souhlasí či nikoliv. V případě souhlasu pronajímatele s prodloužením nájmu bude prodloužení nájmu provedeno formou písemného dodatku k této smlouvě.

3.3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud by nájemce užíval předmět nájmu k jinému účelu, než je stanoveno v čl. II. odstavci 2.1. této smlouvy, nebo pokud by nájemce hrubě porušil své smluvní nebo zákonné povinnosti, zejména je-li v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než jeden měsíc, a to s třicetidenní výpovědní dobou, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.

3.4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět, má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Výpovědní doba činí v takovém případě tři měsíce a běží od měsíce následujícího po doručení

výpovědi nájemci, to neplatí v případě, kdy pronajímatel není schopen z objektivních důvodů výpovědní dobu dodržet.

3.5. Nájemce může nájem vypovědět, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen, nebo přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci. Výpovědní doba v těchto případech činí tři měsíce a počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

3.6. Nájem může být ukončen kteroukoliv smluvní stranou před uplynutím sjednané doby nájmu bez uvedení důvodu, a to s tříměsíční výpovědní dobou, která běží od měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.7. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li účastníci této smlouvy jinak. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Součástí předávacího protokolu bude zejména soupis stavu předmětu nájmu, vč. stavu příslušných movitých věcí, které byly nájemci přenechány k užívání.

IV.

Nájemné, úhrada služeb

4.1. **Nájemné se sjednává ve výši 11 500,00 Kč měsíčně (osvobozeno od DPH)** a je splatné vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce za celý kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za první měsíc je splatné do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními.

4.2. Nájemce je povinen spolu s nájemným hradit dále měsíčně **paušální platby za služby, poskytované spolu s nájmem, kterými jsou vytápění, osvětlení, vodné, stočné, elektřina, plyn a svoz odpadu, a to ve výši 3 431,- Kč (bez DPH). K paušální platbě bude připočtena aktuálně platná DPH, která ke dni uzavření této smlouvy činí DPH 21 %, tj. měsíční paušální platba za služby poskytované s nájmem činí 4 152, - Kč včetně DPH** (dále jen „paušální platba za služby“), a je splatná vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, za který je hrazena, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Paušální platba za služby za první měsíc trvání nájmu je splatná předem, a to do 10 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

4.3. **Smluvní strany sjednávají jistotu ve výši 23 000,00 Kč** (dále jen „jistota“), kterou je nájemce povinen zaplatit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, při předání a převzetí předmětu nájmu, nejpozději však musí být příslušná částka na účet pronajímatele připsána do 10 pracovních dnů ode dne převzetí předmětu nájmu. V případě, kdy nájemce jistotu podle tohoto ustanovení neuhradí, zaniká tato smlouva od počátku.

4.4. Jistota či její část může být pronajímatelem použita na úhradu dlužného splatného nájemného, neuhrazených záloh na služby spojenými s nájmem, na úhradu nedoplatků za služby spojenými s nájmem či na úhradu případné škody, za kterou nájemce dle této smlouvy nebo dle zákona odpovídá. Pokud nedojde k použití jistoty, jak je shora uvedeno, bude jistota či její zbývající část vrácena nájemci do 30 dnů po skončení této smlouvy za podmínky řádného

předání předmětu nájmu pronajímateli v souladu s ust. čl. III této smlouvy. V případě použití jistoty na úhrady výše uvedeného informuje pronajímatel nájemce o použití konkrétní částky z jistoty, přičemž nájemce je v takovém případě povinen doplnit jistotu bez zbytečného odkladu od oznámení do výše uvedené celkové částky, a to převodem na výše uvedený účet pronajímatele, nejpozději však do 5 pracovních dnů. Pokud nájemce jistotu podle výše uvedeného neuhradí, může pronajímatel tuto nájemní smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4.5. V případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo paušálních plateb na služby, či s předáním předmětu nájmu postupem dle ust. odst. 3.7 této smlouvy, vzniká pronajímateli právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1 % za každý, byť započatý den prodlení.

4.6. Nájemce bere na vědomí, že výše paušální platby za služby může být ze strany pronajímatele předmětem jednostranné úpravy, pokud dojde ke změně cen příslušných služeb. Zvýšení cen služeb, na jejichž základě má být nájemci zvýšena paušální platba za služby, musí pronajímatel před jejich zvýšením nájemci na vyžádání prokázat.

4.7. Výše nájemného bude vždy od 1. dubna kalendářního roku počínaje rokem 2026 automaticky zvyšována o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem; poprvé bude takto zvýšeno nájemné od 1. 4. 2026. Přepis o zvýšení nájemného bude mít formu dodatku k této smlouvě a bude zveřejněn v registru smluv.

V. Podmínky nájmu

5.1. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

5.2. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a hygienické. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady v předmětu nájmu provádění veškerých revizí a kontrol ukládaných platnými právními předpisy, zejména revize hasicích přístrojů atd. Revize a kontroly movitých věcí vnesených do předmětu nájmu nájemcem zajistí na svůj náklad nájemce.

5.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí domluvě provedení kontroly dodržování podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou a poskytnout nezbytnou součinnost.

5.4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání dalších osob bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5.5. Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného prodlení závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobí nájemce anebo osoby, kterým nájemce umožní vstup do předmětu nájmu, zejména jednotliví návštěvníci předmětu nájmu.

5.6. Nedohodnou-li se účastníci písemně jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na úpravu předmětu nájmu vynaložil.

5.7. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn provádět změny na předmětu nájmu s tím, že nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

5.8. Nájemce na své náklady provádí veškerý úklid, drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, udržuje předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu. Potřebu oprav nad rámec drobných oprav je povinen předem ke schválení hlásit pronajímateli – **kontaktní osoby** **XXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXX.**

VI.

Doložka

6.1. Pronajímatel prohlašuje, že tato smlouva byla schválena v souladu s čl. 38 Směrnice č. 163 o majetku Středočeského kraje a o majetku příspěvkových organizací.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.

7.2. Smluvní strany berou na vědomí povinnost publikovat smlouvu v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabude účinnosti dnem jejího řádného zveřejnění v registru smluv. Galerie Středočeského kraje, příspěvková organizace se zavazuje neprodleně po uzavření smlouvy tuto smlouvu publikovat v registru smluv.

7.3 Smluvní strany se zavazují označit veškeré informace, které splňují náležitosti jejich obchodního tajemství, aby tyto informace nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.

7.4 Nájemce souhlasí s použitím svých osobních údajů, které v souvislosti s touto smlouvou poskytne, pronajímatelem, resp. jeho zaměstnanci, členy orgánů, poradci, smluvními partnery a dalšími subjekty spolupracujícími pronajímatelem v rozsahu nezbytném k plnění této smlouvy, a to po dobu její platnosti, případně po dobu archivace dokladů dané zákonnými předpisy.

7.5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

