

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR č. SPR-S334/2025
NTM-VPR/7515/2025**

1. Národní technické muzeum

je příspěvková organizace zapsaná v rejstříku ekonomických subjektů, zřízená MK ČR

IČ: 00023299

DIČ: CZ00023299

sídlo: Praha 7, Kostelní 1320/42, PSČ 170 00

zastoupené: Mgr. Karlem Ksandrem, generálním ředitelem

bankovní spojení: [REDACTED]

(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

bankovní spojení: [REDACTED]

(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.

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

II.

Cena nájmu prostor

1) Nájemné stanovené s ohledem na období a rozsah pronajímaného prostoru:

Předmět nájmu	Měsíční nájemné v Kč v období 2026–2027				
	1.1.2026	1.4.2026	1.7.2026	1.9.2026	1.11.2026
	31.3.2026	30.6.2026	31.8.2026	31.10.2026	31.12.2026
	1.1.2027	1.4.2027	1.7.2027	1.9.2027	
	31. 3. 2027	30.6.2027	31.8.2027	31.10.2027	
Vnitřní nebytový prostor včetně mobiliáře	1000,00*	8 200,00	8 200,00	8 200,00	1000,00*
Venkovní plocha	0,00	4 400,00**	8 700,00	4 400,00**	0,00
CELKEM nájemné bez DPH	1000,00	12 600,00	16 900,00	12 600,00	1000,00
CELKEM nájemné včetně DPH 21 %	1 210,00	15 246,00	20 449,00	15 246,00	1 210,00

* snížené nájemné z důvodu využití menšího prostoru (pouze šatna personálu, sklad)

* snížené nájemné z důvodu využití menšího prostoru (pouze polovina plochy předzahrádky)

2) Nájemné je splatné na základě doručeného daňového dokladu – faktury, datum uskutečnění zdanitelného plnění je první den každého měsíce. Doručovací adresa pro elektronický doklad je [REDAKCE]

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

4) Náklady na **vodné a stočné, plyn a elektrickou energii** budou pronajímatelem přeučtovávány na základě skutečné spotřeby měřené podružnými měřiči spotřeby ve výši dle ceníku v případě dodavatele vody a v případě dodavatele elektřiny a plynu dle skutečné fakturace průběžně vždy do konce následujícího měsíce po ukončeném kalendářním čtvrtletí v období od 1.4.2026 do 31.10.2026 a od 1. 4.2027 až 31.10. 2027, v případě plynu proběhne závěrečné vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od data ukončení nájmu. Nájemce se zároveň zavazuje zaplatit pronajímateli měsíční zálohy stanovené předpisem zálohových plateb vystaveným pronajímatelem pro období provozování sedmi kalendářních měsíců sezónního provozování kavárny, přičemž výše této zálohy je odvozena od skutečné spotřeby za předchozí období. Úhrada 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 měsíčně ve výši 6000,- Kč vč. DPH, plyn 1800,-**

Kč vč. DPH a pro vodné/stočné je stanovena ve výši 3500,- Kč vč. DPH. Záloha vychází ze spotřeby roku 2025 a cen dodavatelů roku 2026.

5) **Inflační doložka.** Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen, které jsou spojené s užíváním nemovitostí, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce na tuto skutečnost předem upozornit. Pokud se smluvní strany na tomto zvýšení nájemného a měsíčních záloh nedohodnou, pak platí, že nájemné se od prvního dne měsíce následujícího po písemném upozornění pronajímateli nájemci procentuálně zvyšuje podle meziroční inflace zjištěné Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Výpočet provede pronajímatel a tento výpočet v platebním kalendáři nájemci písemně oznámí. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a měsíční zálohy podle tohoto nového výpočtu pronajímatele. Platební kalendář zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 30. 3. aktuálního roku se zpětnou platností zvýšení nájemného od 1.1. aktuálního roku. Rozdíl nájemného se nájemce zavazuje zaplatit do 30.4. příslušného kalendářního roku.

6) Výše nájemného pro rok 2027 bude stanovena po aplikaci inflační doložky dle této Smlouvy. Nájemné pro jednotlivá období roku 2027 bude upraveno podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel provede úpravu nájemného formou písemného oznámení nájemci, přičemž upravená cena bude považována za konečnou a závaznou pro celý rok 2027.

7) 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.

8) **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.

9) **Kauce.** Nájemce uhradí pronajímateli **kauci** na nájemné ve výši 33 000,- 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. [REDACTED] vedeného u [REDACTED]

III.

Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. ledna 2026 do 31. října 2027.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) **Řádné užívání.** Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání prostor a služeb s užíváním nemovitostí 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 nemovitosti 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 pronajímatelem.** Nájemce umožní pronajímateli 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 (miněny např.: hasicí přístroje, plyn, kotel, boiler, informační mobiliář apod.)**. Porušení těchto povinností je **podstatným porušením této Smlouvy a rovněž zakládá pronajímateli 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 pronajímatele tam, kde to tato smlouva nebo z.č. 219/2000 Sb., výslovně připouští
 - d) výpovědí ze strany pronajímatele bez udání důvodu s 1 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.
 - e) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, 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 pronajímateli, 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 úpravu ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. – občanským zákoníkem v platném znění.
- 6) Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat jen na základě písemných a postupně číslovaných dodatků, po dohodě smluvních stran s výjimkou článku II., bodu 3..
- 7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem **uveřejnění v Registru smluv dle Zákona č. 340/2022 Sb. o registru smluv**. Povinnost zveřejnění smlouvy mají obě smluvní strany.
- 8) Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí, souhlasí s ním a svoji svobodnou a pravou vůlí stvrzují svým podpisem na této smlouvě.
- 9) Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

- 10) Osoby oprávněné jednat za pronajímatele jsou: **Mgr. Adam Dušek**, náměstek GŘ, telefon: [REDACTED], e-mail: [REDACTED] a [REDACTED] vedoucí CSD NTM Plasy, telefon: [REDACTED]
- 11) Osoby oprávněné jednat za nájemce jsou: **Hynek Macák**, telefon: [REDACTED] e-mail: [REDACTED]

Přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace prostoru – je nedílnou součástí Smlouvy a je ke Smlouvě připojena.

Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí prostor – je nedílnou součástí Smlouvy a není ke smlouvě pevně připojen.

Příloha č. 3 – Provozní řád národního technického muzea – je nedílnou součástí Smlouvy a není ke smlouvě pevně připojen.

Příloha č. 4 – Projekt služeb – je nedílnou součástí Smlouvy a není ke smlouvě pevně připojen.

Příloha č. 5 – Situační plán prostor – je nedílnou součástí Smlouvy a je ke smlouvě pevně připojen.

V Praze dne 15.12.25

V Praze dne 15.12.25

NÁRODNÍ TECHNICKÉ MUZEUM
170 78 [REDACTED] 42

pronajímatel

Národní technické muzeum
Mgr. Adam Dušek, náměstek GŘ NTM

[REDACTED]

najemce

Restaurace ZA OPONOU s.r.o.
Hynek Macák, jednatel

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 (m2)	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

