

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(dále také „Smlouva“)

kterou dnešního dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

**SLEZAN HOLDING a.s.**

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 17954

zastoupená, na základě zmocnění, předsedou představenstva společnosti Jiřím Karáskem

sídlem : Na Poříčí 1041/12, Nové Město, 110 00 Praha 1  
identifikační číslo : 242 29 709  
bankovní spojení : 190887254/0300

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“) a

**Muzeum Beskyd Frýdek-Místek, příspěvková organizace**

společnosti zapsané v rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě Spisová značka: Pr 906  
zastoupená ředitelem: Mgr. Stanislavem Hrabovským

sídlo : Hluboká 66, 738 01 Frýdek - Místek  
identifikační číslo : 00095630  
DIČ : CZ00095630  
Bankovní spojení : 19-3682350297/0100, Komerční banka a.s., pobočka Frýdek-Místek

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

dále společně „strany“ nebo „účastníci“ a jednotlivě „strana“ nebo „účastník“.

**Smluvní strany se dohodly takto:**

**I.**

**Preambule**

- A. Pronajímatel je vlastníkem mezi jiným pozemku parc.č. 3253, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 574 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 3252/6 ostatní plocha o výměře 2928 m<sup>2</sup> nacházející se v katastrálním území Frýdek obec Frýdek-Místek, zapsané na listu vlastnictví č. 3440 vedeném katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek (dále jen „Pozemky“). Součástí výše uvedených pozemků je budova č.p. 1220, umístěná na adrese Na Příkopě 1221, Frýdek-Místek, (dále jen "Budova").
- B. Pronajímatel je oprávněn nakládat s tímto majetkem, zejména je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu.

## II. Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu a Nájemce tímto od Pronajímatele do nájmu přijímá níže specifikované prostory sloužící podnikání, jež se nachází v Budově:
  - i. prostory skládající se z místností s číselným označením dle situačního výkresu, který tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě a to z místností:

označení prostor	výměra v m <sup>2</sup>
■	78,50
■	19,00
■	30,00
■	20,50
	148,00

(dále jen „**Prostory**“).

2. Nájemce má rovněž právo sdílet s jinými nájemci a Pronajímatelem užívání části Pozemků ve vlastnictví Pronajímatele a to konkrétně příjezdové komunikace k Budově, v míře a rozsahu nezbytném pro užívání Prostor. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory v Budově v míře a rozsahu nezbytném pro užívání Prostor.
3. Pronajímatel a Nájemce tímto prohlašuje, že Prostory jsou k datu zahájení vhodné k užívání v souladu s touto Smlouvou.
4. V případě, že tato Smlouva používá pojem Prostory nebo Prostor vztahuje se tento pojem i na příslušenství a součásti Prostor pronajímaných dle této Smlouvy.

## III. Účel nájmu

1. Pronajaté Prostory mohou být užívány Nájemcem za účelem skladování muzejního inventáře, zejména kuložení sbírky č. MFM/001-12-05/038001 dle zákona č. 122/2000 Sb.
2. Změnit dohodnutý účel nájmu může Nájemce jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## IV. Doba trvání nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem **1. 9. 2017 do 31. 8. 2018.**

## V.



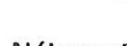
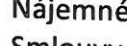
**Předání pronajatých Prostor**

1. Prostory budou předány Pronajímatelem Nájemci nejpozději k Datu zahájení, dle článku IV. Nájemní smlouvy.
2. Při předání Prostor bude Smluvními stranami podepsán předávací protokol, v němž bude zaznamenán stav, jakož i veškeré závady Prostor, naměřené hodnoty jakýchkoli měřičů nainstalovaných za účelem zaznamenávání dodávek elektrické energie a předání veškerých klíčů. Nájemce je povinen převzít Prostory, pouze pokud jsou v době plánovaného předání ve stavu, na kterém se Nájemce a Pronajímatel dohodli a jsou prosty dalších podstatných vad, které brání řádnému provozu ze strany Nájemce.

## VI.

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za pronájem Prostor nájemné ve výši **7.400,- Kč** (slovy: Sedm-tisíc-čtyři-sta korun českých) měsíčně, (dále jen „**Nájemné**“).

označení prostor	výměra v m <sup>2</sup>	roční sazba za m <sup>2</sup>	roční nájemné	měsíční nájemné
	78,50	600,00 Kč	47 100,00 Kč	3 925,00 Kč
	19,00	600,00 Kč	11 400,00 Kč	950,00 Kč
	30,00	600,00 Kč	18 000,00 Kč	1 500,00 Kč
	20,50	600,00 Kč	12 300,00 Kč	1 025,00 Kč
	<b>148,00</b>		<b>88 800,00 Kč</b>	<b>7 400,00 Kč</b>

Nájemné zahrnuje provozní náklady, které jsou uvedeny v článku VII., bod 2. této Smlouvy.

2. Nájemné bude vždy navýšeno o daň z přidané hodnoty (dále „**DPH**“) v zákonem stanovené výši.
3. Nájemné bude placeno měsíčně předem v souladu s daňovým dokladem vystaveným Pronajímatelem v souladu s příslušnými daňovými předpisy České republiky a splňujícím příslušné zákonné náležitosti. Nájemné bude splatné do čtrnácti (14) dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu. Pronajímatel vystaví příslušný daňový doklad vždy do 10. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, na nějž je Nájemné placeno. Nájemné je zapláceno řádně a včas, pokud je nejpozději v den splatnosti připsáno na účet specifikovaný Pronajímatelem na příslušném daňovém dokladu. Dnem zdanitelného plnění pro účely zákona o DPH je den vystavení příslušného daňového dokladu Pronajímatelem.
4. Je-li Nájemce omezen ve výkonu svého práva dle této Smlouvy, má právo na slevu z nájmu přiměřenou intenzitě a době trvání omezení. Jsou-li Prostory zcela nezpůsobilé, má Nájemce právo na slevu z nájmu odpovídající době nezpůsobilosti Prostor.

## VII. Provozní náklady

1. Od Data zahájení je Nájemce povinen hradit Pronajímateli příslušný podíl na účelně a hospodárně vynaložené náklady, poplatky a jiné výdaje skutečně vynaložené Pronajímatelem v souvislosti s provozováním, údržbou a správou Budovy (dále jen „Provozní náklady“).
2. Provozní náklady, jsou již součástí dohodnutého nájemného za tyto poskytované služby:
  - a. odklizení sněhu na přístupových cestách,
  - b. ostraha areálu, v rozsahu minimálně 3 kontrol během 8 hodinové pracovní doby, s plovoucím začátkem a koncem této doby v rozmezí od 18.00 hod. do 6.00 hod.
  - c. revize hromosvodů a požárních hydrantů,
  - d. údržba venkovní zeleně, sekání trávy 2x ročně,
  - e. správa budov.
3. Spotřeba dodané elektrické energie bude Nájemci určována na základě hodnot naměřených podružnými měřiči instalovanými v pronajatých Prostorech. Pronajímatel bude na základě této smlouvy vystavovat Nájemci měsíčně faktury v souladu se spotřebou dodané elektrické energie. Nájemce je povinen uhradit příslušné faktury do 14 (čtrnácti) dnů ode dne jejich doručení Pronajímatelem Nájemci.
4. Nájemce je povinen zabezpečit úklid, dezinfekci a deratizaci v Prostorách na své vlastní náklady.

## VIII. Společná ustanovení týkající se plateb

1. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv platba, kterou Pronajímatel od Nájemce obdrží, se bude započítávat na splatné závazky podle této Smlouvy v následujícím pořadí:
  - a. splatná náhrada škody, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného,
  - b. splatná smluvní pokuta, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného,
  - c. splatný úrok z prodlení, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného,

- d. splatné Nájemné, je-li takových závazků více, pak v pořadí od nejdříve splatného do nejpozději splatného.

Strany se dohodly, že tento způsob započtení přijaté platby sjednaný v tomto odstavci je pro ně závazný a žádná ze stran se od něj nemůže jednostranně odchýlit.

2. Veškeré platby Nájemce budou prováděny převodem na bankovní účet oznámený Pronajímatelem na příslušném daňovém dokladu a v případě, že tento údaj bude chybět na bankovní účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.

## IX.

### Společné prostory a stavební úpravy prováděné Nájemcem

1. Pronajímatel má právo vydat a měnit pokyny k užívání všech společných prostor a zařízení a veškeré tyto pokyny a změny musí být oznámeny Nájemci. Tyto pokyny neomezí Nájemcova práva specifikovaná v této Smlouvě a příslušných právních předpisech. Nájemce je povinen se s těmito pokyny seznámit a dodržovat je.
2. Veškeré volně přístupné prostory, příjezdové cesty, rampy, přechody pro chodce a jiné společně užívané prostory jsou užívány v souladu s rozhodnutími (směrnice, řády, pokyny atd.) Pronajímatele. Nájemce je povinen taková rozhodnutí respektovat a dodržovat je a zajistit jejich dodržování zaměstnanci Nájemce, personálem Nájemce, zástupci Nájemce, dodavatelem Nájemce, návštěvníky Nájemce nebo zákazníky Nájemce atd.
3. Pro užívání Prostor Nájemcem může Pronajímatel jednostranně stanovit příslušná opatření za účelem omezení nevhodného užívání veškerých společných prostor a zařízení třetími osobami.
4. Pronajímatel je povinen ve společných prostorách Budovy zajistit plnění povinností na úseku požární ochrany, zejména vyplývajících ze zákona č. 133/1985 sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a to v souladu s § 2 odst. 2 uvedeného zákona.
5. Nájemce je povinen zajistit plnění povinností na úseku požární ochrany, zejména vyplývajících ze zákona č. 133/1985 sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a to v souladu s § 2 odst. 2 uvedeného zákona v Prostorách, které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy a které Nájemce užívá k provozování své činnosti.

## X.

### Údržba Prostor

1. Nájemce je povinen užívat Prostory s řádnou péčí a činit veškeré úkony a pečovat o to, aby na Prostorech nevznikla škoda. Nájemce je po celou dobu nájmu sjednaného dle této Smlouvy povinen udržovat Prostory ve stavu, v jakém byly k užívání přenechány.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce ponese veškeré náklady na běžnou údržbu Prostor a jejího vybavení a údržbu součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na tuto běžnou údržbu nepřesáhne jednotlivě částku 10.000,- Kč (slovy: Deset-tisíc korun českých). Smluvní strany se dále dohodly, že

Pronajímatel ponese veškeré náklady na běžnou údržbu Prostor a jejího vybavení a údržbu součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na tuto běžnou údržbu přesáhne jednotlivě částku 10.000,- Kč (slovy: Deset-tisíc korun českých). Provádí-li se na téže věci několik činností souvisejících s běžnou údržbou, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související běžnou údržbu. Běžnou údržbou se pro účely této Smlouvy rozumí zejména nikoliv však výlučně (i) údržba jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, (ii) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemce je povinen vždy nést náklady na běžnou údržbu výbojek bez ohledu na výši částky nákladů.

3. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli nutnost provedení běžné údržby Prostor a jejich vybavení a údržby součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, a to v případě, že jednotlivě přesahuje částku ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jeden-tisíc korun českých), a to neprodleně po zjištění nutnosti provedení této běžné údržby, nejpozději však do 2 (Dvou) pracovních dnů ode dne tohoto zjištění. Písemné oznámení Nájemce zašle Pronajímateli na formuláři, jehož vzor tvoří Přílohu č. 3 k této Smlouvě. V oznámení Nájemce uvede následující informace: předmět běžné údržby, způsob provedení běžné údržby, specifikace subjektu (název, firma, IČ, rodné číslo atd.), který tuto běžnou údržbu provede, výše předpokládaných nákladů na provedení běžné údržby a termín provedení. Pronajímatel je povinen ve lhůtě do 3 (Tří) pracovních dnů ode dne, kdy bude informován Nájemcem o nutnosti provedení běžné údržby vyjádřit se, zda souhlasí, aby běžnou údržbu provedl Nájemce dle podmínek uvedených v oznámení nebo Pronajímatel. V případě, že se Pronajímatel v této lhůtě nevyjádří, Nájemce může provést běžnou údržbu dle podmínek uvedených v písemném oznámení. V případě, že se Pronajímatel vyjádří, že provede běžnou údržbu sám (případně prostřednictvím třetí osoby v režii Pronajímatele), Nájemce nemůže provést tuto běžnou údržbu. Náklady na provedení běžné údržby jsou smluvními stranami sjednány v odst. 2 této Smlouvy. V případě, že běžnou údržbu je nutno provést neprodleně a to z důvodu odvrácení vzniku škody, je Nájemce oprávněn tuto běžnou údržbu provést bez předchozího písemného oznámení Pronajímateli. Avšak tuto skutečnost je povinen neprodleně písemně sdělit Pronajímateli a následně provést záznam dle odst. 7 tohoto článku této Smlouvy. V případě popsaném v předchozích dvou větách je Nájemce povinen nést veškeré náklady na provedení této běžné údržby, tj. v takovém případě se neaplikuje ustanovení odst. 2 tohoto článku této Smlouvy v rozsahu úhrady nákladů na běžnou údržbu. V případě popsaném v předchozích dvou větách je Nájemce povinen nést veškeré náklady na provedení této běžné údržby, tj. v takovém případě se neaplikuje ustanovení odst. 2 tohoto článku této Smlouvy v rozsahu úhrady nákladů na běžnou údržbu.
4. Nájemce je povinen nést náklady na provedení opravy na Prostorách a na vybavení a jednotlivých předmětech tohoto vybavení vždy, kdy nutnost provedení opravy je způsobena Nájemcem případně zaměstnanci Nájemce, personálem Nájemce, zástupci Nájemce, dodavatelem Nájemce, návštěvníky Nájemce nebo vznikla v důsledku provozu Nájemce. Nájemce v takovém případě nemá nárok na snížení Nájemného po dobu opravy, a to i v případě, že bude mít omezenou možnost užívat Prostory.

5. Pronajímatel je povinen nést náklady na provedení opravy konstrukce, zdiva, střechy, podlahy, fasády a konstrukční části Prostor, hlavního systému veřejných služeb včetně rozvodu elektrické energie a transformátorů, ventilačních, ochlazovacích a klimatizačních zařízení, protipožárního zařízení ve společných prostorách a společných vodních čerpadel, měřičů (pokud nejsou ve vlastnictví Nájemce nebo dodavatele veřejných služeb) nebo přívody vody, plynu a elektrické energie, ledaže nutnost provedení opravy je způsobena Nájemcem případně zaměstnanci Nájemce, personálem Nájemce, zástupci Nájemce, dodavatelem Nájemce, návštěvníky Nájemce nebo vznikla v důsledku provozu Nájemce. Nájemce v případě, že nutnost opravy je způsobena na straně Nájemce, případně zaměstnanci Nájemce, personálem Nájemce, zástupci Nájemce, dodavatelem Nájemce, návštěvníky Nájemce nebo vznikla v důsledku provozu Nájemce, nemá nárok na snížení Nájemného po dobu opravy, a to i v případě, že bude mít omezenou možnost užívat Prostory.
6. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli nutnost provedení opravy Prostor a jejího vybavení a opravy součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, a to neprodleně po zjištění nutnosti provedení opravy, nejpozději však do 2 (Dvou) pracovních dnů ode dne tohoto zjištění. Písemné oznámení Nájemce zašle Pronajímateli na formuláři, jehož vzor tvoří Přílohu č. 4 k této Smlouvě. V oznámení Nájemce uvede následující informace: předmět opravy, popis vady, důvod vzniku vady (opotřebení), návrh způsobu provedení opravy, specifikace subjektu (název, firma, IČ, rodné číslo atd.), který tuto opravu provede, výše předpokládaných nákladů na provedení opravy a termín provedení včetně fotodokumentace vady. Pronajímatel je povinen ve lhůtě do 3 (Tří) pracovních dnů ode dne, kdy bude informován Nájemcem o nutnosti provedení opravy vyjádřit se, zda souhlasí, aby opravu provedl Nájemce dle podmínek uvedených v oznámení nebo Pronajímatel. V případě, že se Pronajímatel v této lhůtě nevyjádří, Nájemce může provést opravu dle podmínek uvedených v písemném oznámení. V případě, že se Pronajímatel vyjádří, že provede opravu sám (případně prostřednictvím třetí osoby v režii Pronajímatele), Nájemce nemůže provést tuto opravu. Náklady na provedení opravy jsou smluvními stranami sjednány v odst. 4 a odst. 5 této Smlouvy. V případě, že opravu je nutno provést neprodleně a to z důvodu odvrácení vzniku škody přesahující částku 200.000,- Kč, je Nájemce oprávněn tuto opravu provést bez předchozího písemného oznámení Pronajímateli. Avšak tuto skutečnost je povinen neprodleně písemně sdělit Pronajímateli a následně provést záznam dle odst. 7 tohoto článku této Smlouvy.
7. Nájemce je povinen vést o všech provedených opravách a běžných údržbách (včetně běžné údržby nepřekračující částku ve výši 1.000,- Kč) záznamy v deníku oprav a běžné údržby. V deníku budou zejména uvedeny tyto informace: (i) datum provedení opravy nebo běžné údržby, (ii) specifikace subjektu (název, firma, IČ, rodné číslo atd.), který opravu nebo běžnou údržbu provedl, (iii) výše vynaložených nákladů na provedení opravy nebo běžné údržby, (iv) termín provedení opravy nebo běžné údržby, (v) fotodokumentace vady (v případě opravy), (vi) popis předmětu opravy nebo běžné údržby, (vii) popis vady, (viii) způsob provedení opravy nebo běžné údržby, (ix) fotokopie oznámení zaslaného Nájemcem Pronajímateli, (x) případné připomínky. Po provedení opravy nebo běžné údržby zástupci smluvních stran této Smlouvy podepíší záznam v deníku oprav a běžné údržby. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv požádat o nahlédnutí do deníku oprav a běžné údržby a Nájemce je povinen

mu tento deník neprodleně zpřístupnit. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv si pořídit kopii deníku oprav a běžné údržby a vyžádat si podpis kopie Nájemcem a Nájemce je povinen tuto kopii podepsat.

8. Nájemce se zavazuje užívat Prostory v souladu s touto Smlouvou a dbát o jejich dobrý stav, činit opatření k zabránění jejich poškození, zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností nebo případně zaměstnanci Nájemce, personálem Nájemce, zástupci Nájemce, dodavatelem Nájemce dojde ke škodám na majetku Pronajímatele či třetích osob, je Nájemce povinen tyto škody v plné výši uhradit.
9. Údržba a opravy, jež jsou podle této Smlouvy povinností Nájemce, nezahrnují údržbu a opravy, jež mají povahu vylepšení a zhodnocení Prostor.
10. Nájemce je povinen nepřetěžovat elektrickou síť nad příkon specifikovaný pro Prostory. Nájemce je oprávněn využívat rozvodnou síť v takovém rozsahu, aby nepřetěžoval její maximální kapacity.
11. Nájemce zajistí, aby hmotnost jeho zásob, zboží, výrobků, skladovacích systémů, strojů, přístrojů, zařízení, nábytku atd. a jakýchkoli dalších předmětů vnesených do Prostor nepřekračovala limity zatížení podlahy specifikované v předávacím protokole.
12. Nájemce musí informovat Pronajímatele o jakýchkoli zjištěných podstatných vadách v Prostorech, i v případě, že tyto vady je Nájemce povinen odstranit na svůj náklad. Pokud jsou tyto informace poskytnuty s prodlením nebo nejsou poskytnuty vůbec a existující vady brání Pronajímateli v zajištění vhodné nápravy, odpovídá Nájemce Pronajímateli za škodu vzniklou takovým neposkytnutím informací. Formulář oznámení tvoří Přílohu č. 4 k této Smlouvě.
13. Pronajímatel neodpovídá za škody na jakýchkoli předmětech vnesených do Prostor Nájemcem, jeho zaměstnanci, personálem, zástupci, návštěvníky, zejména způsobené odcizením, požárem nebo jejich důsledky.
14. Pokud Nájemce nesplní své závazky vymezené v této Smlouvě ani po předchozím upozornění a stanovení přiměřené lhůty ke sjednání nápravy, může Pronajímatel činit příslušné kroky ke sjednání nápravy na náklady Nájemce.
15. Nájemce je původcem a zároveň majitelem všech odpadů vzniklých během jeho činnosti v Budově, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech. Se vzniklými odpady naloží v souladu s platnou legislativou. Nájemce se dále zavazuje dodržovat a plnit veškeré povinnosti uložené mu právními předpisy na úseku životního prostředí.

## XI.

### Stavební úpravy prováděné Nájemcem

1. Nájemce má právo provádět stavební úpravy Prostor (čímž se rozumí změny nebo úpravy Prostor, včetně technických zdokonalení, změn povrchových úprav a instalací) pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V žádosti Nájemce o souhlas musí být specifikován druh a rozsah těchto změn, uvedeny příslušné technické plány a rozpočet pro tyto stavební úpravy. Nájemce ponese náklady na provedení stavebních úprav a odpovídá za jakoukoli škodu způsobenou v souvislosti se změnami nebo v jejich důsledku. Náklady související se získáním příslušných správních povolení ponese Nájemce.



2. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o provedení stavebních úprav uvedených v odstavci 1 tohoto článku výše (dále jen "**Stavební úpravy**"). Pronajímatel však není povinen Stavební úpravy provést, dokud se smluvní strany nedohodnou na termínech a podmínkách provedení těchto Stavebních úprav. Nájemce uhradí náklady vynaložené Pronajímatelem na provedení Stavebních úprav jednorázovou platbou na základě faktury vystavené Pronajímatelem obsahující celkovou výši nákladů vynaložených za Stavební úpravy Pronajímatelem navýšených o koordinační poplatek ve výši 10 % z celkových nákladů za Stavební úpravy.
3. Pronajímatel souhlasí, že v souladu s ustanovením § 28 odstavec 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, veškeré povolené stavební úpravy a technická zhodnocení provedená a hrazená Nájemcem, budou Nájemcem odepisována.
4. Je-li kdekoli v této smlouvě uvedena povinnost Nájemce uvést Prostory do původního stavu, Nájemce nemá povinnost odstranit stavební úpravy provedené podle tohoto článku.

## XII.

### Pojištění

1. Pronajímatel zajistil sjednání pojištění škod na Budově způsobených požárem, vodou, bouří a pojištění odpovědnosti třetích osob ve výši pojistného plnění přiměřeného hodnotě Budovy. Kopie tohoto pojištění bude Nájemci na jeho žádost poskytnuta bez zbytečného odkladu.
2. Pojistná plnění uhrazená z pojistných smluv, jež Pronajímatel uzavřel na základě této Smlouvy, budou odečtena od jakýchkoli nároků, které může Pronajímatel uplatňovat vůči Nájemci ze stejného důvodu.
3. Nájemce při podpisu Nájemní smlouvy předložil kopii pojistné smlouvy o odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli.

## XIII.

### Kontroly prováděné Pronajímatelem

1. Pronajímatel a/nebo jeho zástupci mají v doprovodu zástupce Nájemce právo vstupovat do Prostor za účelem potřebné kontroly, a to kdykoli během běžné pracovní doby. V naléhavých případech, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody, je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Prostor mimo obvyklou pracovní dobu.
2. Během výpovědní lhůty nebo během lhůty 6 (šest) měsíců před uplynutím doby, na níž byla tato Smlouva sjednána, je Nájemce povinen umožnit vstup do Prostor osobám, jež mají zájem pronajmout si Prostory po ukončení smlouvy s Nájemcem. Takový vstup může být prováděn po předchozí dohodě smluvních stran, a to v pracovní dny od 8 do 18 hodin a nesmí zasahovat do práv Nájemce vyplývající z této Smlouvy.

#### XIV.

##### Ukončení platnosti Smlouvy

1. Pronajímatel může ukončit tuto Smlouvu výpovědí formou doporučeného dopisu s výpovědní lhůtou 30 (Třiceti) dnů v případě výpovědních důvodů uvedených níže v bodě a) až g) a s výpovědní lhůtou 2 (Dvou) dnů v případě výpovědního důvodu uvedeného v bodě h), a to ve všech případech počítanou ode dne doručení výpovědi z následujících důvodů:
  - a) Nájemce je v prodlení s plněním finančních závazků splatných na základě této Smlouvy více než 30 (třiceti) dnů, přestože jej Pronajímatel písemně upozornil na toto prodlení;
  - b) Nájemce porušil svůj závazek užívat Prostory v souladu s touto Smlouvou, zejména článku III. této Smlouvy;
  - c) Nájemce provedl stavební úpravy Prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - d) Nájemce nebo osoby, které užívají Prostory, opakovaně porušují práva ostatních nájemců Budovy na nerušené užívání jejich prostor;
  - e) Nájemce neposkytl Pronajímateli peněžní kauci, a to ani v dodatečné lhůtě dalších 5 dnů od marného uplynutí lhůty splatnosti vystavené faktury;
  - f) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo Prostor nebo o změnách Pozemku či Prostor, jež brání užívání Prostor dle této smlouvy;
2. Nájemce může ukončit tuto Smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou 30 (třiceti) dnů ode dne doručení výpovědi z následujícího důvodu:
  - a) Prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
  - b) Nájemce je omezen ve výkonu svého práva bez svého zavinění po dobu delší než 1 měsíc.
3. Bez ohledu na ustanovení odst. 2 tohoto článku může Nájemce i Pronajímatel ukončit tuto Smlouvu výpovědí bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 (Tří) měsíců počítanou od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi Pronajímateli.

#### XV.

##### Vrácení Prostor

1. Nejpozději v den ukončení této Smlouvy Nájemce vrátí Prostory Pronajímateli čisté a upravené, ve stavu, ve kterém se nacházely k Datu zahájení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud Prostory vykazují opotřebení přesahující běžné opotřebení, Pronajímatel má právo účtovat Nájemci vynaložené náklady na opravy a Nájemce je povinen tyto náklady uhradit.
2. Pronajímatel a Nájemce vyhotoví a podepíší zpětný předávací protokol. V tomto protokolu bude zaznamenán stav i veškeré závady Prostor, jež je Nájemce povinen opravit, stavy měřičů nainstalovaných za účelem měření spotřeby veřejných služeb,

- předání veškerých klíčů a elektronických bezpečnostních karet a předání veškerých technických nebo jiných instruktážních manuálů.
3. Po vrácení Prostor se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímateli všechny klíče a elektronické karty od vnějších dveří, včetně duplikátů.
  4. Pokud bude Nájemce v prodlení s vrácením a vyklizením Prostor po ukončení této Smlouvy a pokud přípustné prodlení nebude písemně dohodnuto Stranami, Nájemce je povinen Pronajímateli i nadále platit Nájemné a Provozní náklady, které jsou stanoveny v této Smlouvě. Dále je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Nájemného a Provozních nákladů v poměrné výši za každý den prodlení, a to až do doby řádného vrácení Prostor Pronajímateli.

## XVI.

### Pravidla pro používání technických zařízení a spotřebičů v Budově (Prostorách)

1. Nájemce bere na vědomí, že v Budově a Prostorách jsou platné následující pravidla pro používání technických zařízení a spotřebičů, jsou-li nainstalována:
  - a) **Elektrická zařízení:** Elektrické rozvaděče objektů jsou napojeny z příslušných polí rozvodu nízkého napětí. Jsou vybaveny hlavním vypínačem a příslušným jištěním proti zkratu a překročení proudové zátěže (pojistky, jističe). Hlavní vypínač slouží pouze pro odstavení příslušného rozvodu v případě poruchy, opravy nebo jiného nebezpečí. Není určen pro běžné použití a celkové vypínání elektrických spotřebičů a osvětlení. Při provozu elektrických rozvaděčů je zakázáno:
    - i. provádět jakékoliv zásahy do elektrického vybavení rozvaděče (výměna pojistek, jističů, svorkovnic)
    - ii. provádět rozšiřování okruhů elektrické instalace bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Pokud nájemce předpokládá rozšíření elektrické instalace (zásuvkové okruhy, připojení dalších spotřebičů, osvětlení) je povinen konzultovat tento záměr s Pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Bez předchozího písemného souhlasu je zakázána jakákoliv úprava elektrické instalace. V případě poruchy je nájemce povinen kontaktovat Pronajímatele.

K elektroinstalaci lze připojit pouze spotřebiče s platnou revizí. Nájemce se zavazuje instalovat a používat v prostorách pouze stroje a zařízení s platnou revizí a tyto revize udržovat po celou dobu nájmu dle této Smlouvy v platnosti. Nájemce je oprávněn připojit 4 kusy vysoušečů s příkonem maximálně 400 W.

- b) V pronajatých prostorách je zakázáno používat přímotopná tělesa nebo jiné podobné spotřebiče, u kterých je zvýšené nebezpečí vzniku požáru. Dále je zakázáno používání klasických rozdvojek (roztrojek), které nesplňují platné technické normy. V případě, že je nedostačující počet elektrických zásuvek je tuto situaci možno řešit pouze

- prodlužovacím kabelem s více vývody. Nájemce je povinen věnovat zvýšenou pozornost rychlovarným konvicím tak, aby byly v době nepřítomnosti osob vytaženy ze zásuvky.
2. V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv smluvní povinnost uvedenou v odstavci 1 tohoto článku této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu za dané porušení, a to i opakovaně za každé jednotlivé porušení uvedené smluvní povinnosti ve výši 10.000,- Kč (slovy: Deset-tisíc korun českých). Uplatnění nároku na smluvní pokutu se nijak nedotýká trvání a výše nároku na náhradu škody, případně způsobené porušením stejné právní povinnosti, tj. Pronajímatel může požadovat po Nájemci úhradu náhrady škody a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## **XVII. Odškodnění a smluvní pokuty**

1. Nájemce odškodní, bude hájit a ušetří Pronajímatele, jeho společníky a zaměstnance jakéhokoli postihu v souvislosti se škodami vzniklými zaviněným jednáním Nájemce, jeho zprostředkovatelů, zástupců nebo zaměstnanců a nebude činit Pronajímatele odpovědným za jakékoli škody, nároky, platby, žaloby, narovnání a rozsudky jakéhokoliv typu vznesené třetí stranou proti Pronajímateli z důvodu nedbalosti, jednání či opomenutí Nájemce, jeho zprostředkovatelů, zástupců nebo zaměstnanců, a to po celou dobu trvání této Smlouvy.
2. Nájemce odškodní Pronajímatele, jakož i zprostředkovatele, zástupce nebo zaměstnance Pronajímatele, a ušetří je jakéhokoli postihu v souvislosti s jakýmkoli ztrátami, nároky, platbami, žalobami, soudními řízeními, rozhodnutími jakékoli povahy a typu, zahájené kteroukoli třetí osobou vůči Pronajímateli z důvodu jakéhokoliv zaviněného jednání Nájemce, jeho zprostředkovatelů, zástupců nebo zaměstnanců během trvání této Smlouvy.
3. V případě, že Nájemce poruší jakoukoliv smluvní povinnost z této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu za dané porušení této Smlouvy, a to i opakovaně za každé jednotlivé porušení uvedených smluvních povinností částku Kč 10.000,- (Slovy Deset-tisíc korun českých).
4. Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou jakéhokoli peněžitého závazku podle této smlouvy, vzniká Pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na smluvní pokutu však nevznikne, je-li prodlení kratší než 5 (Pět) pracovních dní.
5. Účastníci se dohodli, že není-li v této Smlouvě stanoveno jinak smluvní pokuta dle této Smlouvy, je splatná do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení Nájemci.
6. Uplatnění nároku na smluvní pokutu dle této Smlouvy se nijak nedotýká trvání a výše nároku na náhradu škody, případně způsobené porušením stejné právní povinnosti, tj. Pronajímatel může požadovat po Nájemci úhradu náhrady škody a to i ve výši

přesahující smluvní pokutu.

7. Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli v plné výši na jeho žádost jakékoliv plnění, které Pronajímatel uhradí nebo je povinen uhradit třetím osobám jako smluvní pokutu či náhradu škody za porušení jeho povinností ze smluv s těmito třetími osobami, bude-li mít toto porušení původ v porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou.
8. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za případné škody na jeho majetku způsobené živelnými pohromami, povětrnostními vlivy či činností třetích osob.
9. Nájemci vzniká nárok na smluvní pokutu v případě, že Prostor je nezpůsobilý užívání dle této Smlouvy po dobu delší než 30 (Třicet) pracovních dní, a to ve výši měsíčního nájmu za každý započatý měsíc této nezpůsobilosti.
10. Nájemci vzniká nárok na smluvní pokutu v případě, že Pronajímatel bude v prodlení s opravou déle než 1 (Jeden) měsíc oproti termínu určeném ve vyjádření Pronajímatele k oznámení o nutnosti provedení opravy (Příloha č. 4), jejíž potřeba byla nahlášena dle čl. XII odst. 6 a Pronajímatel se vyjádřil, že opravu provede, a to ve výši 1/60 měsíčního Nájemného za každý den prodlení s provedením opravy.

#### **XVIII.**

##### **Ostatní ujednání**

1. Každá smluvní strana této Smlouvy hradí své náklady spojené s vyjednáváním, vyhotovením a realizací této Smlouvy (zejména odměny a náklady svých zprostředkovatelů, zástupců, právních poradců a konzultantů).

#### **XIX.**

##### **Rozhodné právo a místní příslušnost soudu**

Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Smluvní strany se dohodly, že místně příslušným soudem bude soud dle sídla Pronajímatele.

#### **XX.**

##### **Salvatorní ustanovení**

Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do této doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

**XXI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Jakákoli oznámení nebo jiná korespondence mezi stranami, jež vyžaduje písemnou formu a doručení doporučenou poštou, musí být podepsaná osobou oprávněnou k takovému úkonu. Oznámení nebo jiná korespondence musí být osobně doručeny, zaslány faxem nebo zaslány doporučeně na níže uvedenou adresu příslušné strany (nebo na jinou adresu nebo faxové číslo, jež budou řádně oznámeny v souladu s tímto článkem):

**Pronajímateli:**

Ve věcech právních:

Adresa: SLEZAN HOLDING a.s., Na Poříčí 1041/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

E-mail: [REDACTED]

K rukám: [REDACTED]

Ve věcech technických a přílohy č. 3 a 4 (oznámení běžné údržby a oprav):

Adresa: SLEZAN HOLDING a.s., Na Poříčí 1041/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

E-mail: [REDACTED]

K rukám: [REDACTED]

Ve věcech realitních:

Adresa: SLEZAN HOLDING a.s., Na Poříčí 1041/12, Nové Město, 110 00 Praha 1

E-mail: [REDACTED]

K rukám: [REDACTED]

**Nájemci:**

Ve všech záležitostech:

Adresa: Muzeum Beskyd Frýdek-Místek, příspěvková organizace

Tel: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

K rukám: [REDACTED]

Adresa: Muzeum Beskyd Frýdek-Místek, příspěvková organizace

Tel: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

K rukám: [REDACTED]

2. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv smlouvy nebo dohody včetně všech dodatků, jež byly uzavřené v souvislosti s nájmem Prostor, případně nájmem jakékoliv nemovitosti v rámci Budovy se ke dni uzavření této Smlouvy s konečnou platností ukončují a ruší.

3. Jakékoli změny nebo dodatky této Smlouvy musí být provedeny písemně a podepsány Smluvními stranami.
4. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:  
Příloha č. 1 – Stavební výkres
- 1) Příloha č. 2 – Zřizovací listina č. ZL/342/2003 na základě usnesení č. 15/476//1 ze dne 27.3.2003
- Příloha č. 3 - Oznámení o nutnosti provedení běžné údržby
- Příloha č. 4 – Oznámení o nutnosti provedení opravy
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá za stran obdrží po 1 (jednom).
6. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že Smlouva byla sjednána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že si její obsah přečetli a bezvýhradně s ním souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním prostřednictvím registru smluv dle zákona 340/2015 Sb.

Ve Frýdku-Místku, dne 31. 8. 2017

**Pronajímatel:**

[Redacted signature and name of the landlord]

Na základě zmocnění  
**Jiří Karásek**  
předseda představenstva  
**SLEZAN HOLDING a.s.**

[Redacted box]

**Nájemce:**

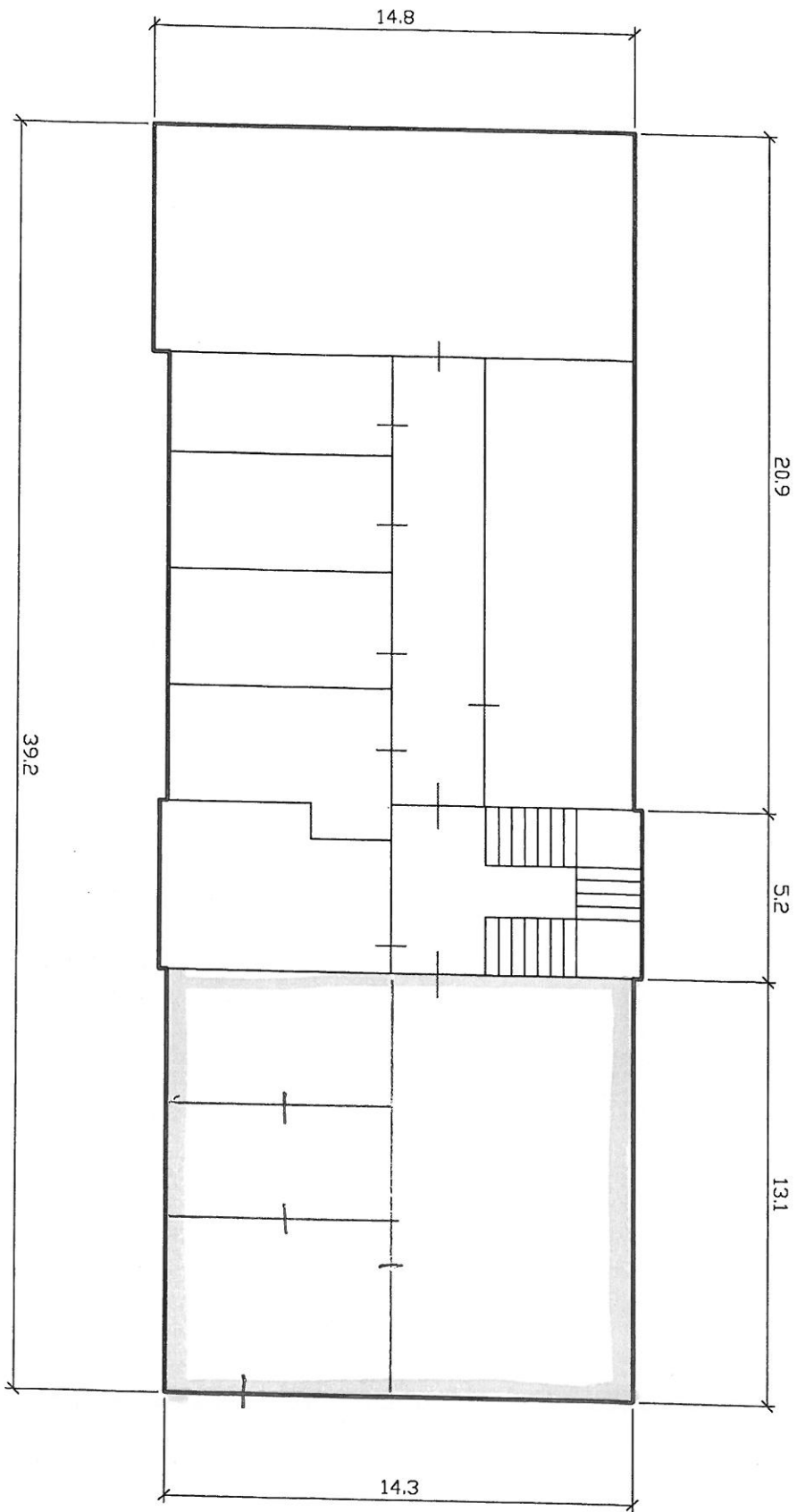
[Redacted signature and name of the tenant]

**Mgr. Stanislavem Hrabovským**  
ředitel muzea

[Redacted box]  
[Redacted box]

Individuální příslib – Smlouva o nájmu nebytových prostor  
V souladu se zákonem 320/2001 Sb. v platném znění schválila:.....2017

Ing. Marcela Havelková, správce rozpočtu.....



MĚRITBA:	1:200	NÁZEV:	SLEZAN - Na Přikopě technika 3.NP, FM
ŠKALA:	Příloha č. 1	Změny:	
Dne:		Provedl - podpis:	



## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Ostravě  
oddíl Pr, vložka 906

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	4. prosince 2003
<b>Spisová značka:</b>	Pr 906 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Název:</b>	Muzeum Beskyd Frýdek-Místek, příspěvková organizace
<b>Sídlo:</b>	Hluboká 66, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
<b>Identifikační číslo:</b>	000 95 630
<b>Právní forma:</b>	Příspěvková organizace
<b>Předmět činnosti:</b>	odborné pracoviště pro výkon muzejní práce doplňková činnost: - kopírovací služby - koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej - pronájem předmětů a věcí
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>ředitel:</b>	STANISLAV HRABOVSKÝ, dat. nar. 17. února 1967 Těšínská 3663, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
<b>Způsob jednání:</b>	Ředitel jedná ve všech věcech příspěvkové organizace osobně a samostatně.
<b>Zřizovatel:</b>	Moravskoslezský kraj, IČ: 708 90 692 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	Datum a způsob vzniku: zřizovací listina byla přizpůsobena podle zákona č. 250 /2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na 15. zasedání zastupitelstva moravskoslezského kraje konaného dne 27.3.2003

**Příloha č.3**  
Nájemní smlouvy ze dne 31. 8. 2017 uzavřené mezi  
SLEZAN HOLDING a.s a Muzeum Beskyd p.o.

**BĚŽNÁ ÚDRŽBA**

<b>Nájemce</b>	
Předmět běžné údržby	
Způsob provedení běžné údržby	
Specifikace subjektu, který údržbu provede: Název firmy: Adresa firmy: IČ firmy:	
Výše předpokládaných nákladů na provedení běžné údržby v Kč	
Termín provedení	
Datum a podpis odpovědné osoby	
<b>Pronajímatel</b>	
Vyjádření k navrhovanému způsobu provedení běžné údržby	
Datum a podpis odpovědné osoby	

**OPRAVA**

<b>Nájemce</b>	
Předmět opravy	
Popis vady včetně fotodokumentace	
Důvod vzniku vady (opotřebení)	
Způsob provedení opravy	
Specifikace subjektu, který opravu provede: Název firmy: Adresa firmy: IČ firmy:	
Výše předpokládaných nákladů na provedení opravy v Kč	
Termín provedení opravy	
Datum a podpis odpovědné osoby	
<b>Pronajímatel</b>	
Vyjádření k navrhovanému způsobu provedení opravy	
Datum a podpis odpovědné osoby	

