

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

(dle §§ 2302 a násl. zák. 89/2012 občanského zákoníku)

**Uměleckopřemyslové museum v Praze** se sídlem ul. 17. Listopadu 2, 110 00 Praha 1 - Josefov, IČ 00023442, zastoupené ředitelkou PhDr. Helenou Koenigsmarkovou, bankovní spojení 20001-16337011/0710

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Modernista s.r.o.**

sídlkem: Vinohradská 1200/50, Praha 2

IČO: 26690322

zastoupená: Mgr. Kateřina Wichterlová

Bankovní spojení: KB, č.ú. 107-3937070247/0100

na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení §§ 2302 a násl. občanského zákoníku:

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel výlučně hospodaří s budovou v Praze 1, ul. 17. listopadu 2 včetně všech součástí a příslušenství.

2) Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor **pro provoz muzejního obchodu v 1. NP, a to:**

prostory obchodu v 1.NP o celkové výměře 94,88 m<sup>2</sup> v rekonstruované budově UPM, z toho obchodní prostor o celkové výměře 81,52 m<sup>2</sup>, zázemí (sklad v 8. NP č.8.05 o ploše 13,36 m<sup>2</sup>) k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování muzejního obchodu a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

3) Spolu s prostory přenechává pronajímatel nájemci k užívání zařízení prodejního místa - předměty uvedené v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen své zaměstnance odborně vyškolit na používání těchto předmětů na vlastní náklady. Nájemce odpovídá za stav těchto předmětů až do výše uvedených cen pro případ poškození či ztráty vyjma běžného opotřebení řádným užíváním.

4) Účelem nájmu je provozování muzejního obchodu a související činnost v souladu s touto smlouvou a s výzvou a nabídkou do veřejného řízení na pronájem obchodního prostoru.

5) Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, stejně jako nemá právo prostory pronajmout třetí osobě.

6) Otevírací doba je denně min. 10 - 18 hod., vyjma pondělí.

## II.

### Doba trvání nájmu

1) Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem podpisu této smlouvy na dobu 4 let s opcí na další 4 roky. Tato smlouva je platná od okamžiku podpisu oběma smluvními stranami, nabývá účinnosti dnem vložení do registru smluv. Nájemné hradí nájemce od 1.11. 2017, do dne vrácení prostor. Smluvní strany mohou platnost této smlouvy prodloužit písemným dodatkem ke smlouvě.

2) Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do třiceti dnů od podpisu této smlouvy a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

## III.

### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1) Výše nájemného byla sjednána jako částka složená z těchto položek:

a/ pevné nájemné ve výši 460.000 Kč ročně, tedy 115.000 Kč čtvrtletně,

b/ obrátové nájemné (bez reklamního zboží nájemce s motivy pronajímatele a bez zboží pronajímatele) ve výši 2% z obrátu bez DPH,

c/ obrátové nájemné z reklamního zboží nájemce s motivy pronajímatele ve výši 5% z obrátu bez DPH.

Nájemné bude ze strany nájemce pronajímateli hrazeno čtvrtletně jako součet výše uvedených položek za dané čtvrtletí na základě vyúčtování obrátu s odděleným rozpisem tržeb za reklamní zboží nájemce s motivy pronajímatele a to nejpozději do 15. dne následujícího měsíce dokončeného čtvrtletí počínaje dnem otevření obchodního prostoru pro veřejnost. Nájemné bude ze strany nájemce hrazeno převodem na účet pronajímatele, vedeného u ČNB Praha 1, Na Příkopě 28, č. ú. 20001-16337011/0710. Výše pevného nájemného dle odst. 1) a/ bude upravena dle inflace počínaje 2. rokem trvání nájmu.

2) Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou úklid prostor (denně 30 min. úklid obchodu a pokladny v době před otevřením – tj. do 10,00 hod.) dodávky tepla, elektřiny, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, provoz a čištění komínů v poměrné výši odpovídající poměrné ploše obchodního místa tedy 81,52 m<sup>2</sup>. Tyto náklady jsou stanoveny paušální částkou ve výši 6.000 Kč měsíčně a budou jednou ročně pronajímatelem vyúčtovány. Kromě toho je nájemce povinen hradit provoz datové zásuvky v obchodě .

## IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

### 1) Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – tj. zejména prostory uklízet a v případě potřeby vymalovat, provádět drobné opravy plynoucí z užívání atp. Tato povinnost se vztahuje i na prostory dle čl. I, odst. 3.
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy včetně oprav mobiliáře
- zajistit datovou zásuvku obchod a její provoz
- sjednat k nemovitosti pojištění
- uvést na svých webových stránkách odkaz web na nájemce a podporovat v rámci PR a marketingových aktivit také musejní obchod
- poskytnout nájemci potřebnou součinnost při výběru vhodných sbírkových předmětů za účelem výroby jejich kopií a zobrazení, zejména: doporučení sbírkových předmětů z uměleckého i technologického hlediska vhodných, zpřístupnění depozitářů se sbírkovými předměty a poskytnutí informací o autorských právech, umožnění přístupu k předmětům a jejich měření pro potřeby výroby kopií.
- pronajímatel sjednává ve prospěch nájemce výhradní právo kopie a zobrazení vybraných sbírkových předmětů v ad hoc dohodnutém počtu a jejich prodej po dobu trvání této smlouvy.
- v případě, že zanikne exkluzivita práva třetí osoby ohledně některého sbírkového předmětu, bude pronajímatel informovat nájemce, který je oprávněn si jej vybrat k výrobě kopií a zobrazení

Smluvní strany se dohodly, že bude-li kopie či zobrazení sbírkových předmětů z hlediska autorského práva novým autorským dílem, vykonává práva autorská k němu výlučně nájemce, nebude-li v konkrétní věci mezi smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### 2) Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k sjednanému účelu a platit nájemné a služby dle této smlouvy
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
- umožní pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.

- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
- dodržovat po celou dobu nájmu dohodnutý sortiment v odpovídající prezentační ploše takto: zajištění prodeje zboží pronajímatele v objemu min. 30% plochy za rabat do 25% prodejní ceny a min. 20% plochy pro prodej designových předmětů současné domácí scény včetně replik předmětů z muzejních sbírek. Zbývající max. 50% plocha dle návrhu sortimentu nájemce.
- provozovat e-shop prostřednictvím třetí osoby (Jiří Hlušička, tel. 606/730077, e-mail: [jiri.hlusicka@email.cz](mailto:jiri.hlusicka@email.cz)) včetně zajištění zasilatelství a převádět tržby snížené o 25% rabatu z dohodnutých prodejních cen pronajímateli společně s nájemným na základě čtvrtletního vyúčtování a vést skladové zásoby tohoto zboží.

3) Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech této smlouvy následující kontaktní osoby:

- kontaktní osoba pronajímatele: Mgr. Kateřina Wichterlová a Dr. Johana Růžičková
- kontaktní osoba nájemce: ing. Jiří Gregor (ve věcech smluvních), Michalela Kindlová (ve věcech sortimentu), Ing. Petr Novák (provoz, služby)

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

#### 4) Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započít si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo na prominutí nájemného, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při

skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- vstupovat do bezprostředně souvisejícího prostoru prodeje vstupenek po dohodě a za přítomnosti pokladní za účelem aranžování zboží ve vitrině umístěné a přístupné z prostoru pokladny
- používat motivy pronajímatele (logo a název pronajímatele) vhodným způsobem na předem schváleném zboží, které vyrobí na vlastní náklady, a to včetně kopií a replik sbírkových předmětů označených logem pronajímatele, které může dále prodávat v místě pronájmu nebo v dalších prodejnách za předpokladu, že vede evidenci obratu tohoto zboží a platí z tržeb 5% pronajímateli v rámci nájemného dle odst. III.1) c/ této smlouvy.

## V. Podnájem

Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě užívací právo k pronajatým prostorám. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu vyjma posledního odstavce v čl. IV.

## VI. Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi



Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## VII. Firemní štít

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz čl. I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu firemním štítem, a to po předchozím souhlasu pronajímatele a Národního památkového ústavu. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

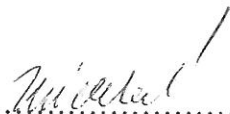
VIII.  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva řídí podmínkami výběrového řízení na pronajímané prostory a obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s tím, že oba výtisky mají platnost a závaznost originálu.

V Praze dne 6/11/17

V Praze dne 4. 10. 2017

  
.....  
pronajímatel  
Uměleckoprůmyslové museum v Praze)  
Museum of Decorative Arts in Prague)  
Ulice 17. listopadu 2, 110 00 Praha 1  
T) +420778 543 901  
E) podatelna@upm.cz

  
.....  
nájemce

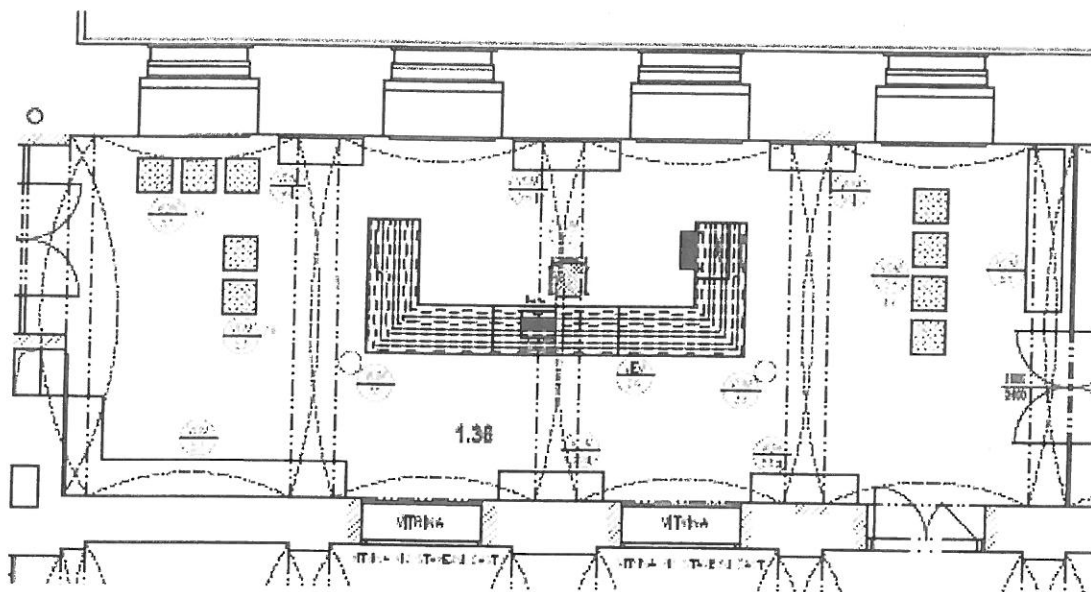
Přílohy:

- 1) Dispoziční řešení obchodních prostor v 1. NP a seznam mobiliáře

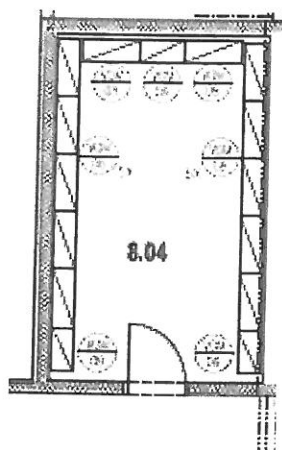
Příloha č.1 ke smlouvě

Prostory celkem cca 94,88 m<sup>2</sup> – z toho:

Přízemí místnost 1.36 – 81,52 m<sup>2</sup>



Mimo to skladové prostory - místnost 8.41 v 8NP – 13,36 m<sup>2</sup>:



1/ Vybavení prodejního prostoru:

- a/ prodejní pult s úložnými prostory (viz výkres Pult prodej-VEM09) a dvěma prodejními místy
- b/ vitrína prosklená uzamykací s osvětlením VOM 58 (200x220x50cm) s osmi policemi
- c/ stolek na knihy se zásuvkami a vitrínou VOM 90 (90x120x120cm) 2 ks
- d/ skříňky na knihy s dvěma policemi VOM 57(104x150x50 cm) 6 ks
- e/ vitríny skleněné se zády uzamykací s osvětlením VOM 56 (200x120x35 cm) 2 ks
- f/ vestavěné vitríny (cca210x130x50cm) s osvětlením 2 ks
- g/ bezpečnostní brány
- h/ tři kožené sedačky (47x48x48 cm)
- i/ LCD obrazovka
- j/ osvětlení

2/ Vybavení skladu:

- Policový systém dle dohody.