

**Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**  
**(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník)**

*uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku*

*mezi těmito smluvními stranami:*

pronajímatel: Muzeum regionu Valašsko, p.o.  
se sídlem: Horní náměstí 2  
IČ: 00098574  
číslo účtu: KB Vsetín, číslo účtu: 3136851/0100  
zastoupen: Ing. Tomáš Vitásek, ředitel  
(dále jen „*pronajímatel*“)

a

firma: Antonín Zábranský  
se sídlem: Sokolská 1087, 757 01 Valašské Meziříčí  
IČ: 44763204  
(dále jen „*nájemce*“)

*v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to ve smyslu ust. §§ 2302 občanského zákoníku a obecných ustanovení o nájmu dle ust. §§ 2201 a násl., v tomto znění :*

**I.**  
**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo k hospodaření k budově **č.p. 1, na pozemku parcele č. 323 – objekt občanské vybavenosti o výměře 968 m<sup>2</sup>**, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na listu vlastnictví č. 84, katastrální území Lešná a obec Lešná (dále též „*předmětná nemovitost*“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do výlučného užívání část nemovitosti a to **prostor sloužící k podnikání o celkové výměře plochy 1,00 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 1, chodba - výklenek** (dále též „*pronajatý prostor*“).
3. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory potřebné k přístupu do pronajatého prostoru v předmětné nemovitosti.
4. Pronajímatel prohlašuje, že mu nic nebrání na základě jeho vlastnického práva k předmětným nemovitostem shora popsany prostor sloužící k podnikání pronajímat.
5. Nájemce prohlašuje, že pronajatý prostor přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v době podpisu smlouvy nachází.

**II.**  
**Účel užívání**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory jako: **prostor k umístění výdejního automatu.**
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k využití pro výše stanovený účel.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit sjednaný účel užívání pronajatého prostoru, ani v něm provozovat jinou činnost či měnit způsob užívání.

### III. Doba nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem **se sjednává na dobu neurčitou.**
2. Nájemní vztah je možno ukončit:
  - a. dohodou,
  - b. výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou bez uvedení výpovědního důvodu,
  - c. výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z vážných důvodů zejména dle ust. §2308, 2309 zák.89/2012 Sb., občanský zákoník příp. i z jiných vážných důvodů.
  - d. výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajatý prostor takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí závažné škody na pronajatém prostoru, při splnění podmínky že nesplnil výzvu pronajímatele (písemnou) v přiměřené lhůtě stanovené k nápravě.

Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhému účastníku smlouvy. Výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.

3. Pro doručování písemností platí, že v pochybnostech se má za to, že výpověď, byla doručena druhé smluvní straně třetí den po dni předání doporučené poštovní zásilky obsahující výpověď, držiteli poštovní licence, a to i v případě, že by se adresát o doručení nedozvěděl. Dnem předání se rozumí den, který je uveden na podacím razítku. Smluvní strany se mohou dohodnout i na přímém (osobním) předání a převzetí výpovědi, resp. přípisu o odstoupení od smlouvy.
4. V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu, bude pronajímatelem, nejpozději do třiceti dnů ode dne ukončení nájmu, provedeno finanční vypořádání vzájemných nároků vzniklých z titulu předmětné nájemní smlouvy.
5. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti ní námitky v písemné formě. Pokud tyto námitky vypovídající strana nevznese včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.

V případě včas vznesených námitek vypovídající stranou, může vzít vypovídající strana výpověď zpět, pokud tak neučiní má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

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

### IV. Nájemné a způsob jeho platby

1. Výše nájemného a nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru je stanovena na základě cenové kalkulace v místě a čase obvyklé uvedené v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Pronajímatel není oprávněn účtovat další náklady nad sjednanou výši paušální částky za náhradu nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru, stejně ani nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli žádné event. přeplatky.
3. Strany smlouvy si sjednaly měsíční splatnost nájemného a měsíční splatnost náhrady nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru **v celkové výši 400,- Kč měsíčně za 1 automat**, splatné vždy k poslednímu dni daného měsíce a to bezhotovostním převodem **na bankovní účet pronajímatele č.ú. 3136851/0100** vedený u KB Vsetín.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájmu nebo náhrady nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1% z dlužné částky za každý den prodlení. Splatnost smluvní pokuty činí 15 dnů ode dne doručení vyúčtování druhé straně.
5. Na základě dohody smluvních stran má pronajímatel v následujících letech právo na úpravu nájemného ve výši meziročního růstu inflace. Novou výši nájemného předloží v tomto případě pronajímatel písemně nájemci po úředním oznámení míry inflace ČSÚ za uplynulé období.
6. V dohodnuté výši nájmu je zohledněna otevírací doba muzea a skutečnost, že muzeum je uzavřeno přes zimní měsíce. Nájemce tuto skutečnosti bere na vědomí a nebude z tohoto titulu nárokovat slevu z nájmu.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel
  - a. je povinen umožnit nájemci právo užívání pronajatého prostoru ke sjednanému účelu a za tímto účelem mu umožnit přístup k předmětu nájmu v průběhu otevírací doby,
  - b. udržovat pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, ke kterému byl pronajat, zajistit nájemci nerušené užívání,
  - c. odpovídá za škodu na věcech movitých vnesených nájemcem do pronajatého prostoru pouze v případě, že škoda na nich vznikne z titulu škodné události postihující pronajaté prostory v celém rozsahu a bez jakéhokoliv zavinění nájemce,
  - d. je povinen hradit pojištění nemovitosti, správní poplatky, daně, které se váží k vlastnickému vztahu k předmětné nemovitosti,
  - e. je povinen, pokud se stane předmět pronájmu nebo některá věc, která je součástí pronájmu, bez zavinění nájemce, nezpůsobilá k dalšímu užívání, zajistit opravu, popřípadě výměnu. Je-li na provozuschopnosti této věci závislé řádné užívání předmětu pronájmu, musí tak učinit pronajímatel bez zbytečného odkladu. Pokud tak neučiní, je nájemce oprávněn provést výměnu na svůj náklad a žádat od pronajímatele náhradu účelně a prokazatelně vynaložených nákladů i formou odpočtu z nájemného a to nejpozději do jednoho měsíce po provedení opravy, jinak jeho nárok na náhradu zaniká,
  - f. má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce umístěny v pronajatém prostoru.

## 2. Nájemce

- a. nájemce je povinen užívat pronajatý prostor řádně, dle sjednaného účelu používání,
- b. nájemce je oprávněn opatřit s předchozím souhlasem pronajímatele pronajatý prostor event. společné prostory či zdi domu panelem, cedulí apod. označujících osobu nájemce příp. reklamu na činnost prováděnou nájemcem v souladu se sjednaným účelem nájmu,
- c. není oprávněn pronajatý prostor přenechat do podnájmu třetí osobě ani jí umožnit jeho užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d. je povinen dodržovat obecně platné protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy,
- e. je povinen oznámit pronajímateli zjištěnou vadu v pronajatém prostoru včetně závad ve společných prostorech, o kterých ví, a které nespádají pod běžnou údržbu a drobné opravy ve smyslu ujednání čl. V, bod 1, písm. c) smlouvy,
- f. nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami pronajatého prostoru.  
Pronajímatel a nájemce dohodli, že při stanovení rozsahu prací, které jsou pokládány za běžnou údržbu a drobné opravy, se budou řídit nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, s limitem, že za náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu se považují opravy, jejichž hodnota nepřesáhne v jednotlivém konkrétním případě částku 1.000,- Kč. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit závady v pronajatém prostoru či společných prostorech, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci a osoby, které jsou s ním v obchodním služebním nebo jiném poměru,
- g. je oprávněn provádět změny na pronajatém prostoru jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. O takovou změnu musí nájemce požádat písemně. V případě rozsáhlejších úprav musí být rozsah prací a další náležitosti, jako výkon technického dozoru, zpracování a uložení dokumentace atd. upraveny s pronajímatelem smluvně před jejich zahájením. Současně musí nájemce postupovat v souladu s platnými zákony ve znění platných předpisů. Provede-li nájemce změny na věci bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu na své náklady, pokud na tom bude pronajímatel trvat,
- h. je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho technického stavu, a skutečnosti zda jej nájemce užívá řádně a v souladu se smlouvou,
- i. je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytné opravy v pronajatém prostoru příp. společných prostorech, které nelze odložit a nájemce je povinen provedení oprav strpět, i když mu tím vzniknou obtíže nebo omezení užívání věci.  
Trvá-li oprava více než 1 měsíc a ztěžuje-li nájemci užívání pronajatého prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu nájemného v závislosti na době a rozsahu opravy. Pronajímatel je povinen postup takových prací předem s nájemcem projednat nejméně 14 dnů před zamýšlenými opravami,
- j. odpovídá za vlastní zaměstnance a osoby, které jsou s ním v obchodním nebo služebním nebo jiném poměru a pohybují se v pronajatém prostoru či domě, v němž se pronajatý prostor nachází,
- k. odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení svých věcí vnesených do nemovitosti, vyjma případy uvedené v čl. V, bod 1c) smlouvy. Odpovídá též za škodu, která vznikla v pronajatých prostorech působením věcí nájemce v tomto prostoru se nacházejících,
- l. je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli pronajatý prostor vyklizený a ve

stavu, v jakém je převzal k užívání (v původním stavu) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den následující po dni ukončení nájmu.

## VI.

### Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva o nájmu nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze na základě souhlasu obou smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků k této smlouvě.
3. Obě smluvní strany po přečtení smlouvy výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že tato smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.
4. Smlouva se řídí výlučně právem České republiky. Pokud nejsou některé smluvní vztahy touto smlouvou upraveny, řídí se obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb.  
Případná neplatnost jakéhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost a účinnost jejích ostatních částí.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech mající platnost originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

Přílohy:      Příloha č. 1      Kalkulační list  
                 Příloha č. 2      Sdělení odborné firmy ke spotřebě energie  
                 Příloha č. 3      Předávací protokol

Ve Vsetíně 1. 11. 2017

*pronajímatel*

*nájemce*

---

Ing. Tomáš Vitásek  
ředitel  
Muzeum regionu Valašsko,  
příspěvková organizace

---

Antonín Zábranský

**PŘÍLOHA č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 1. 11. 2017**  
**KALKULACE NÁJMU**

KALKULACE NÁJMU ZA 1 NÁPOJOVÝ AUTOMAT

Nájem prostor	- chodba - nájem za 1m <sup>2</sup> /den	= 1,66 Kč (pronájem chodby 400 Kč/den) = 400 Kč/240m <sup>2</sup> =1,66 Kč/m <sup>2</sup> = 1,66*30=50
	- <b>nájem za 1m<sup>2</sup>/měsíc</b>	<b>= 50 Kč</b>
Spotřeba	- den - 2,1 kW/den*5,5 Kč/kWh	= 11,55 Kč
el. energie	- <b>měsíc</b>	<b>= 346,50 Kč</b>
<b>CELKEM</b>	- po zaokrouhlení	<b>= 400,00 Kč</b>

**PŘÍLOHA č. 2 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 1. 11. 2017**  
**SDĚLENÍ ODBORNÉ FIRMY KE SPOTŘEBĚ ENERGIE**

**From:** KAFKA a Spol.s.r.o. (SERVIS) [mailto:servis@kafkazlin.cz]

**Sent:** Friday, August 07, 2015 3:37 PM

**To:** vaclav.smola@kooperativa.cz

**Subject:** Spotřeba automatů FAS

**Spotřeba energie automatů FAS**

Tímto odpovídám na Váš dotaz, týkající se spotřeby elektrické energie automatů FAS

Spotřeba elektrické energie na stroji FAS Fashion je 2,1 kW / 24 hod. tj.: 11,55 kč/24hod.

Spotřeba elektrické energie na stroji FAS Fast je 2,28 kW / 24 hod. tj.: 12,54 kč/24hod.

Toto platí pouze za předpokladu, že okolní teplota automatu nepřevyšuje 30 °C, a počet porcí je 50 nápojů/ks za 24 hod.

Cena 1kW/h je počítána 5,5 Kč.

S pozdravem

Václav Juříčka

Mobil: +420 602 511 478 | Tel: + 420 577 044 511 | Fax: +420 577 044 523

---

KAFKA a Spol. s.r.o. | Klabalská I / 420, 760 01 Zlín, Czech Republic

tel: +420 577 044 511 | fax: +420 577 044 523 | e-mail: [info@kafkazlin.cz](mailto:info@kafkazlin.cz) | <http://www.kafkazlin.cz>

**PŘÍLOHA č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 1. 11. 2017  
PROTOKOL O PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

Prostory určené k nájmu byly předány vyklizené.

Ve Vsetíně dne .....

Pronajímatel

Nájemce

---

---

Ing. Tomáš Vitásek  
ředitel  
Muzeum regionu Valašsko,  
příspěvková organizace

Antonín Zábranský