

Smlouva o nájmu nebytových prostor  
Číslo 027/2017

**Pronajímatel:** MALACIA a. s.  
Zelené Předměstí, 17. listopadu 237, 530 02 Pardubice  
IČ: 27487636, DIČ: CZ27487636  
bank. spojení: 202 876 908 / 0300  
Zastoupená: Jana Jirásková, člen představenstva  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:** Muzeum Vysočiny Jihlava, příspěvková organizace  
Masarykovo nám. 55  
586 01 JIHLAVA  
IČ: 000 90 735  
Zastoupené: RNDr. Karel Malý, Ph.D., ředitel  
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění tuto smlouvu:

### I. Předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy v Telči, Masarykova ul. č. p. 172, která je součástí pozemku parc. č. st. 306/2, k.ú. Telč dle výpisu z LV č. 2057, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen budova). V současné době má pronajímatel zájem pronajmout v této budově volné prostory.

Pronajímatel pronajímá nájemci následující prostory ve shora specifikované budově: **půdní prostory budovy čp. 172 ul. Masarykova v Telči**. Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí 142,10 m<sup>2</sup>. Grafické znázornění předmětu nájmu je obsahem přílohy č. 2 této smlouvy.

Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajímaných prostor, prohlašuje, že pronajímané prostory jsou způsobilé k smluvenému užívání nájemcem, převzal klíče k uzamčení vstupů do předaných prostor a skutečnosti uvedené v této větě potvrzuje podpisem této smlouvy.

## II. Účel nájmu

Účelem tohoto nájmu je zajištění prostor pro nájemcovu činnost podle předmětu jeho činnosti tzn. k umístění sbírkových předmětů.

Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory budovy bude užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením, nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nebude nájemce užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi. Pro případ zařazení sbírkových předmětů do kategorie představující vysoké či zvýšené požární nebezpečí nájemce zajistí zpracování požární směrnice řešící umístění sbírkových předmětů v budově a to nejpozději ke dni zahájení doby nájmu.

## III. Nájemné

Výše ročního nájemného za pronajaté prostory se sjednává dohodou a činí 73.828,- Kč ( slovy///Sedmdesátřítisícosmsetdvacetosm///). Výše nájemného je uvedena bez DPH ( pro neplátce DPH je plnění osvobozeno od DPH dle zák. 235/204 Sb.). Nájemce prohlašuje, že není plátcem DPH. Nájemné je splatné čtvrtletně vždy do 10. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí na shora uvedený bankovní účet pronajímatele ve výši ¼ ročního nájmu. Nájemné se považuje za zaplacené, bude-li připsáno na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti.

Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1. ledna roku, ve kterém byla míra inflace zveřejněna. Novou výši nájemného upravenou o míru inflace dle tohoto odstavce písemně oznámí pronajímatel nájemci, nájemce případný nedoplatek uhradí pronajímateli s nejbližší běžnou úhradou nájemného.

#### IV. Další podmínky nájmu

Nájemce je povinen zabezpečovat úklid pronajatých prostor na své náklady. V případě, že dojde k znečištění společných prostor vlivem činnosti nájemce zajistí nájemce úklid jím znečištěných společných prostor na své náklady

Veškeré stavební úpravy se nájemce zavazuje provádět v pronajatém prostoru jen s písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním těchto povinností vznikla.

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru hradí nájemce a to analogicky v rozsahu Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. pokud zároveň opravy nevyžadují náklad větší než např. 1000,- Kč v jednotlivém případě.

Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad poškození pronajatých prostor, jejichž příčinou byl sám nebo osoby, za které zodpovídá.

Nájemce je povinen pečovat vlastními náklady o pořádek a čistotu pronajatého prostoru. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat všechny bezpečnostní a protipožární předpisy. Za provádění revizí el. zařízení v majetku nájemce, která jsou využívána nájemcem v pronajatém prostoru, v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností nájemce v pronajatých prostorách odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.

Nájemce nesmí zasahovat do elektroinstalace pronajatých prostor a k případným rekonstrukcím a opravám je povinen vyžádat si souhlas pronajímatele.

Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek a na odpovědnost za škody způsobené svou činností a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu.

Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách.

K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při podpisu této smlouvy náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně

majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemce o jejich další pronájem nebo o koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 3 dnů od prokazatelného doručení žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory za použití náhradních klíčů a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce.

Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.

Pronajímatel je povinen nebytové prostory předat v den účinnosti této smlouvy nebo v jiný dohodnutý den. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č.4 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí. Pronajímatel je povinen od data účinnosti této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu po 24 hodin denně zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání nebytových prostor podle této smlouvy. Pronajímatel je povinen sjednat pojištění budovy v rozsahu odpovídajícím nákladům na uvedení budovy a nebytových prostor do stavu ke dni účinnosti této smlouvy. Pronajímatel je dále povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobené třetí straně vyplývající z držby budovy. Pronajímatel se zavazuje zachovávat uvedená pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy. Na základě odůvodněné žádosti nájemce je pronajímatel povinen poskytnout nájemci doklad o existenci pojištění budov a pojištění odpovědnosti a doklad o zaplacení pojistného anebo prohlášení pojistného makléře toto potvrzující. V případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této smlouvy pronajímatelem z důvodu zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností neprodleně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.

#### **V. Úhrada nákladů spojených s užíváním nebytového prostoru**

Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno, bude pronajímatel nájemci zabezpečovat

- dodávku el. proudu

Za tyto služby bude nájemce hradit pronajímateli podle skutečných nákladů za službu za uplynulé období tzn. za shodné období dle cen dle skutečné fakturace od dodavatele el. energie nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli. Skutečná spotřeba el. energie v předmětu nájmu bude stanovována pololetně dle instalovaného podružného měřiče. Za tyto služby vystaví pronajímatel nájemci fakturu se splatností 14 dní.

## **VI. Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s dobou platnosti počínaje dnem 1. 1. 2018. Nájem lze ukončit výpovědí podanou nájemcem nebo pronajímatelem a výpovědní lhůta se sjednává v délce 6 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního kalendářního dne následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď, podepsána statutárními zástupci, prokazatelně doručena druhé straně.

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené a nepoškozené. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepiše předávací protokol.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či úhradou plateb za poskytované služby delším než 15 dnů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky za každý i započatý den prodlení a pronajímatel je současně oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou 2 měsíce. Výpovědní lhůta počíná prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý den prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši 400,- Kč.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registr smluv.

Pronajímatel výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle §5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí nájemce.

Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.

Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž si každá strana ponechá dvě vyhotovení.

Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.

Rada kraje Vysočina projednala návrh na uzavření smlouvy o nájmu na svém zasedání dne 19. 12. 2017 a usnesením xxxx/39/2017/RK udělila nájemci souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č.1 – výpis z katastru nemovitostí č. 2057

Příloha č.2 – soupis nebytových prostor a jejich zakreslení v plánu budovy

Příloha č.3 – výpis z obchodního rejstříku nájemce a pronajímatele

Příloha č.4 – předávací protokol

19.12.  
V Telči dne ..... 2017

Pronajímatel :

MALACIA a.s.

Nájemce :

Muzeum Vysočiny Jihlava, příspěvková organizace

**MALACIA a.s.**

17. listopadu 237, 530 02 Pardubice

IČ: 27487636 DIČ: CZ27487636

Jana Jirásková

člen představenstva

MALACIA a.s.

Nájemní smlouva 027 / 2017 – Muzeum Vysočiny Jihlava

RNDr. Karel Malý, Ph.D.

ředitel

- 6 -

Muzeum Vysočiny Jihlava,  
příspěvková organizace  
Maearykova náměstí 55  
536 01 JIHLAVA

