

S m l o u v a

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
IČ 750 32 333, DIČ CZ75032333
se sídlem Valdštejnské nám. 162/3, 118 01 Praha 1 - Malá Strana
zastoupen generální ředitelkou, kterou zastupuje

územní odborné pracoviště v Brně, se sídlem nám. Svobody č. 8,
zastoupené ředitelem PhDr. Zdeňkem Váchou
účet vedený u České národní banky č. **710002-60039011/0710**
(dále jen „Pronajímatel“) na straně jedné,

a

GALERIE CAFFE s.r.o.
Starobrněnská 286/13, 602 00 Brno
IČ: 29207932
zastoupena Romanem Kalinou, jednatelem, bytem Rezkova 703/61, Stránice, 602 00 Brno,
rodné číslo: 750128/4791
(dále jen „Nájemce“) na straně druhé,
(nebo společně jako „Strany“.

tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „Smlouva“).

Čl. I.

Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel je příslušný k hospodaření s majetkem České republiky, a to s pozemkem p. č. 130 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 72 (dům na adrese: náměstí Svobody č. 8), to vše zapsáno na LV č. 22, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, k. ú. Město Brno. Shora uvedená budova je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
- 2) Část výše uvedené nemovitosti definované v odst. 1 článku II., Smlouvy Pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a pronájmem nemovité věci bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému Pronajímateli slouží.

Čl. II.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostor sloužící k podnikání (plánek tvoří přílohu č. 1 Smlouvy) nacházející se v 1. NP budovy specifikované v čl. I. odst. 1 Smlouvy, se vstupem přímo z nám. Svobody, vpravo od hlavního vchodu ve směru pohledu na objekt. Celková výměra prostoru činí **39,4 m²** budovy (dále jen „předmět nájmu“). Součástí předmětu nájmu je místnost prodejny, místnost skladu a WC.
- 2) Nájemce se v souladu se Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit Pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání a služby spojené s jeho užíváním.

Čl. III.

Účel nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně jako prodejnu zboží a služeb dle předmětu svého podnikání. Příslušný výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu Smlouvy.
- 2) Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, je způsobilý plnit účel nájmu dle Smlouvy a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
- 3) Pronajímatel předává Nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází a Nájemce potvrzuje, že Pronajímatel nemá s přípravou předmětu nájmu k jeho užívání Nájemcem žádné povinnosti.
- 4) Předmět nájmu je kolaudován jako prodejna. Nájemce je oprávněn realizovat v předmětu nájmu obchodní činnost v rozsahu a za podmínek uvedených ve Smlouvě.
- 5) Změna sjednaného účelu využití předmětu nájmu může být provedena výhradně na základě Stranami uzavřeného dodatku ke Smlouvě.
- 6) Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření Smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu, nebo by nad přiměřenou míru poškozovala Pronajímatele.
- 7) Nájemce může (na základě písemného souhlasu Pronajímatele) nemovitou věc, ve které se nalézá předmět nájmu, opatřit (v přiměřeném rozsahu) štíty, návěstími a podobnými znameními; Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Nájemce je současně povinen dodržovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Čl. IV.

Práva a povinnosti Stran

- 1) Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání bez vnitřního vybavení.
- 2) Pronajímatel je povinen:
 - a) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému účelu užívání,
 - b) zajistit do předmětu nájmu dodávku tepla, teplé a studené vody, vyjma elektrické energie (předmět nájmu je opatřen elektroměrem a Nájemce je povinen uzavřít vlastní smlouvu na dodávku elektrické energie),
 - c) zajistit Nájemci nerušené užívání předmětu nájmu vyjma doby potřebné k provedení plánovaných oprav na objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází.

- 3) Plánované opravy dle odst. 2 písm. c) článku IV. Smlouvy je Pronajímatel povinen písemně oznámit Nájemci nejméně tři měsíce předem. Tato doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co písemné oznámení došlo Nájemci. V takovémto případě pak Nájemce nemá nárok na přiměřenou slevu nájemného.
- 4) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 5) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu jako řádný hospodář a platit nájemné a zálohy na služby dle Smlouvy.
- 6) Nájemce je povinen:
 - a) umožnit Pronajímateli výkon jeho práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy nebo obecně závazných právních předpisů,
 - b) na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu,
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit jejich provedení; jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti Pronajímateli vznikla,
 - d) v předmětu nájmu plnit na vlastní náklady povinnosti ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších změn a doplnění, v plném rozsahu a potřebné míře povinnosti a úkoly související s BOZP,
 - e) hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu (úklid, odpadky apod.),
 - f) dodržovat:
 - opatření Pronajímatele týkající se zabezpečení (EZS) a protipožární ochrany (EPS na PCO HZS JmK) předmětu nájmu,
 - platné právní předpisy, zejména předpisy o státní památkové péči, o ochraně životního prostředí,
 - zákaz kouření a používání otevřeného ohně v předmětu nájmu,
 - hygienické předpisy a Provozní řád pro objekt s předmětem nájmu.
- 7) V případě veřejného provozování autorských děl je Nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla a uhradit tomuto správci poplatky dle platných sazebníků.
- 8) Nájemce může provést stavební úpravu předmětu nájmu výhradně na základě Stranami uzavřeného dodatku ke Smlouvě, na svůj náklad, stanoveným způsobem a určeném rozsahu. Případným zvýšením hodnoty předmětu nájmu nevzniká Pronajímateli vůči Nájemci povinnost vyrovnání.
- 9) Provede-li Nájemce stavební úpravu předmětu nájmu bez Stranami podepsaného dodatku ke Smlouvě, je povinen, na své náklady, předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.
- 10) Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu nájmu a Nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu Pronajímatele výměnu zámků.
- 11) Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v přítomnosti Nájemce v předem určeném termínu za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy, jakož i provedení údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pokud se nájemce ve sjednaném termínu nedostaví, může Pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamýšlené činnosti v jeho nepřítomnosti.
- 12) Pronajímatel je dále oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v nepřítomnosti Nájemce a provést zde neodkladná opatření, vyžaduje-li to vzniklá mimořádná situace, havarijní stav apod. O vstupu uvědomí Nájemce ihned po takovémto vstupu, jestliže nebylo možno Nájemce informovat předem.

- 13) Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu.

Čl. V.

Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem 1. 2. 2017 a končí 31. 12. 2019 bez nutnosti zvláštní výpovědi. Ustanovení o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.
- 2) Nájem zanikne uplynutím doby specifikované v předchozím odstavci.
- 3) Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 4) Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má Nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5) 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.
- 6) Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 7) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v § 2309 a § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, které se použije obdobně, je přitom povinen uvést výpovědní důvod.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Strany se dohodly, že při skončení nájmu se nepoužije § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
- 11) Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od Smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle odst. 1, 4, 5 a 6 článku III., Smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení Nájemci.
- 12) Pronajímatel je oprávněn okamžitě ukončit Nájemci užívací vztah založený Smlouvou, přestanou-li být naplněny podmínky dle odst. 2 článku I., Smlouvy.

Čl. VI.

Nájemné

- 1) Za předmět nájmu bylo měsíční nájemné Stranami sjednáno na částku **31 600,- Kč** (třicetjednatisícšestset korun českých).
- 2) Úplata za předmět nájmu je osvobozena od DPH (*jedná se o osvobozené plnění dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty*).
- 3) Nájemné hradí Nájemce Pronajímateli měsíčně bezhotovostním převodem příslušné částky na účet Pronajímatele vedený u České národní banky č. **710002-60039011/0710**, a to na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem. Variabilním symbolem je číslo

- faktury. Splatnost faktury je 14 dní ode dne jejího doručení. Nebude-li faktura Nájemci v daném měsíci doručena, uhradí nájem ve sjednané výši nejpozději do konce předmětného měsíce na účet Pronajímatele, variabilním symbolem bude číslo Smlouvy.
- 4) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné maximálně o míru inflace za předchozí rok. O zvýšení nájemného informuje Nájemce písemně.
 - 5) Nájemce je dále povinen hradit zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Zálohy hradí na účet Pronajímatele č. **710002-60039011/0710** vedený u České národní banky ve dvou termínech a to vždy nejpozději do 30. 6 a 31. 12 příslušného roku.
 - 6) Výše záloh na jedno pololetí je stanovena takto:
 - a) vodné a stočné 2 000,- Kč.
 - b) teplo a TUV 3 000,- Kč,
 - 7) Roční vyúčtování záloh je Pronajímatelem prováděno 1x ročně nejpozději do konce prvního čtvrtletí následujícího roku.
 - 8) Vyúčtování jsou prováděna takto:
 - a) **vodné a stočné = součinu** skutečně naměřených hodnot spotřeby na podružných vodoměrech v Předmětu nájmu a ceny 1 m³ vody v daném roce.
 - b) **teplo a TUV = součinu** průměrné výše nákladů na m² (v daném roce) v budově Pronajímatele č. p. 72 a celkové plochy předmětu nájmu (39,4 m²).
 - 9) Strany jsou povinny případný přeplatek, či nedoplatek vyrovnat nejpozději do konce prvního čtvrtletí, v případě ukončení nájmu pak ke dni předání předmětu nájmu.
 - 10) Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše předmětných záloh pro daný rok na základě vyúčtování za předchozí rok. O změně výše záloh informuje Nájemce písemně.
 - 11) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele. Pro případ, že Nájemce bude s úplatou v prodlení, sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
 - 12) V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu Pronajímateli.

Čl. VII. Jistota

- 1) Před uzavřením Smlouvy složil Nájemce na účet Pronajímatele vedený u České národní banky č. **710002-60039011/0710** jistotu ve výši **100 000,- Kč** (slovy: *stotisíckorunčeských*), kopie výpisu z účtu je přílohou Smlouvy.
- 2) Při skončení nájmu Pronajímatel Nájemci jistotu vrátí s úrokem od jejího poskytnutí ve výši zákonné úrokové sazby.
- 3) V případě neplacení nájmu, neuhrazení smluvní pokuty, nebo v případě způsobení škody Nájemcem či jiných oprávněných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem je Pronajímatel oprávněn tento dluh započíst na jistotu.
- 4) Pokud bude z jistoty v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je Nájemce na výzvu Pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemné výzvy.

Čl. VIII. Odpovědnost za škodu

- 1) 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, nahradí ji vlastním nákladem a jím sjednanými odbornými kapacitami uvedením v předešlý stav. V případě, že to není možné, zaplatí ji v penězích.
- 2) Strany se dále dohodly na tom, že Nájemce sjedná a bude v platnosti, po celou dobu nájmu, udržovat ve prospěch Pronajímatele pojištění předmětu nájmu proti rizikům z provozní činnosti Nájemce a to na pojistnou částku **10 000 000,- Kč.**, (*slovy: desetmilionů korun českých*). Tato částka je hodnotou vnitřních úprav a příslušenství předmětu nájmu. Tím není dotčena povinnost uhradit škodu způsobenou Nájemcem z provozní činnosti v předmětu nájmu nebo na jiných částech domu pro případ, že z jakéhokoli důvodu nebude pojistná částka vyplacena, nebo bude krácena. Kopie pojistné smlouvy je přílohou Smlouvy.

Čl. IX. Předání a vrácení předmětu nájmu

- 1) K předání předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci dojde po podpisu Smlouvy ve Stranami sjednaném termínu. O předání bude vyhotoven předávací protokol podepsaný zástupci Stran, ve kterém bude zaznamenán stav předávaného předmětu nájmu včetně stavu měřidel energií.
- 2) Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel všechny klíče a nic mu nebrání v přístupu do předmětu nájmu a jeho užívání.
- 3) Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžná opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel.
- 4) Nájemce je povinen na své náklady odstranit stavební úpravy provedené v předmětu nájmu bez dodatku ke Smlouvě, nebo v rozporu s ním. Pokud tak neučiní, provede uvedení předmětu nájmu do původního stavu Pronajímatel na náklady Nájemce.
- 5) Při vrácení předmětu nájmu je Nájemce oprávněn oddělit a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 6) 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.
- 7) Pokud se po odevzdání předmětu nájmu zpět Pronajímateli nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl Nájemce nebo o kterých lze mít za to, že patří Nájemci, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a Pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady Nájemce.
- 8) Vyklidí-li Nájemce předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.
- 9) V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí Nájemce smluvní pokutu 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

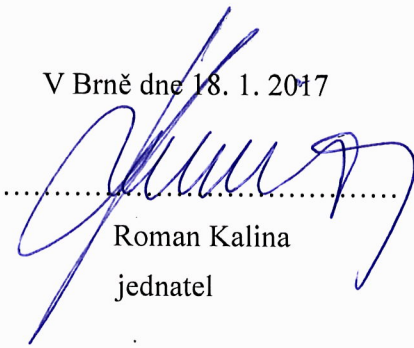
- 1) Strany sjednávají fikci doručení pro doručování písemností Nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenu, byla-li doručena na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví Smlouvy bez ohledu na skutečnost, zda se zde Nájemce zdržuje či nikoli.
- 2) Pokud se některé ustanovení Smlouvy stane neplatným nebo nevynutitelným, nemá to vliv na platnost zbývajících ustanovení Smlouvy. V takovém případě se Strany zavazují uzavřít nejpozději do 30-ti pracovních dnů od výzvy druhé smluvní strany dodatek ke Smlouvě nahrazující toto neplatné nebo nevynutitelné ustanovení jiným platným a vymahatelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.
- 3) Na práva a povinnosti ve Smlouvě blíže neupravené se přiměřeně použijí příslušná ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 4) Strany se dohodly, že Nájemce neuplatní právo namítat nepřiměřenost výše smluvní pokuty specifikované ve Smlouvě u soudu ve smyslu § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 5) Strany shodně konstatují, že Smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Nájemce souhlasí se zveřejněním své identifikace a dalších údajů uvedených ve Smlouvě.
- 6) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží tři a Nájemce jeden.
- 7) Nedílnou součástí Smlouvy tvoří:
 - a) příloha č. 1 - plánek předmětu nájmu
 - b) příloha č. 2 - výpis z obchodního rejstříku Nájemce
 - c) příloha č. 3 - výpis z účtu Nájemce ve vztahu k jistině
 - d) příloha č. 4 - kopie pojistné Smlouvy
- 8) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu Stranami, může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými Stranami.
- 9) Strany po přečtení Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Brně dne 18. 1. 2017


PhDr. Zdeněk Vácha

Nředitel památkový ústav
územní odborné pracoviště v Brně
nám. Svobody 8, 601 54 Brno
①

V Brně dne 18. 1. 2017


Roman Kalina
jednatel