

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany,

**Muzeum východních Čech v Hradci Králové**

Sídlo: Tomkova 139/22, 500 03 Hradec Králové

IČO: 00088382

DIČ: CZ00088382

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 78-7777510247/0100

Zastoupené: doc. Mgr. Petrem Grulichem, Ph.D., ředitelem

(dále jen "nájemce") na straně jedné

a

**PaedDr. Iva Vodáková**

Místem trvalého pobytu: Krátká 251, 250 75 Káraný, okres: Praha-východ

**Vladimír Vodák**

Místem trvalého pobytu: Železná 149/1, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

DIČ: CZ6154150376

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: 2070273193/0800

(dále jen "pronajímatel") na straně druhé

dále též označovány společně jako „strany této smlouvy“ nebo „smluvní strany“, se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na smlouvě o nájmu prostor určených ke skladování (dále jen „nájemní smlouva“)

**tohoto znění:**

## **Článek I.**

### **Předmět smlouvy.**

Předmětem této smlouvy je úprava nájemního vztahu (nájmu) mezi stranami této smlouvy, na základě kterého pronajímatel ve svém střeženém objektu s prostory určenými k podnikání (dále jen „nebytové prostory“) umožní nájemci uskladnit jeho movité věci při splnění podmínek sjednaných touto smlouvou.

## **Článek II. Předmět nájmu.**

Pronajímatel je vlastníkem a oprávněným uživatelem nebytových prostor v budově č.p. 125, Masarykova ulice (dále jen „předmětný objekt“), postaveném na st.p.č. 3921 v k.ú. Čelákovice, v obci Čelákovice. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu níže specifikované nebytové prostory, které se nacházejí v předmětném objektu a jsou tak předmětem nájmu podle této smlouvy.

Nebytové prostory:	o velikosti	umístění	využití
Budova č.p. 125, Čelákovice (dále jen „předmět nájmu“)	1233 m <sup>2</sup>	3. patro - část B	sklady

## **Článek III. Účel nájmu.**

1. Účelem nájmu je získat možnost užívat předmět nájmu specifikovaný v čl. II této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení pro účel nájmu vhodný, jeho užívání odpovídá předmětu nájmu a je tak v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako sklad v souladu se stavebně technickým určením předmětu nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a ke stavu pronajímaných nebytových prostor nemá připomínek. Nájemce proto předmět nájmu podle této smlouvy od pronajímatele do nájmu přijímá.

## **Článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele.**

1. Pronajímatel nájemci předá předmět nájmu nejpozději do 5 dnů po uzavření této smlouvy. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě strany této smlouvy. V předávacím protokolu bude jako součást předání uveden: 1 ks čipové karty umožňující přístup do objektu a patra v kterém se nachází daný skladovací prostor, poskytnuté pronajímatelem nájemci proti vratné záloze ve výši 500,-Kč a 1 ks klíče odemykajícího vchod do pronajatých nebytových prostor v předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon nájemních práv tak, aby nedocházelo k porušování této smlouvy.
3. Nerušeným výkonem nájemních práv se podle této nájemní smlouvy rozumí zejména provádění ostrahy budovy po dobu 24 hodin bezpečnostní agenturou, vybavení pronajatých nebytových prostor EZS. Dále pak zajištění dodávek vody, elektřiny, odvodu použité vody, temperování pronajatých nebytových prostor, pokud teplota v nich klesne pod 10 stupňů Celsia.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, jsou za účelem provedení kontroly dodržování podmínek uvedených v této smlouvě ze strany nájemce, jakož i za účelem

provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, oprávnění vstoupit do předmětu nájmu vždy spolu s nájemcem nebo za účasti osoby oprávněné jednat jménem nájemce, a to v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce. Provozní hodinou nájemce se podle této smlouvy rozumí doba od 9 hod. do 16 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.

5. V případě provozní havárie je pronajímatel, pokud je toho třeba, povinen vyrozumět nájemce bezprostředně na nájemcem určený kontakt.
6. Je-li v případě provozní nebo jiné havárie nutno odvrátit bezprostředně hrozící škodu na movitých věcech nájemce skladovaných v předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn zajistit, aby škody byly minimalizovány.
7. Pronajímatel je povinen mít po celou dobu platnosti této smlouvy uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody v zákonné rovině, viz pojistná smlouva pronajímatele.

#### **Článek V.**

##### **Práva a povinnosti nájemce.**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu a v rozsahu vymezeném touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen řádně hradit pronajímateli nájemné i náklady za služby spojené s užíváním jemu pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit na své náklady obvyklou údržbu, běžný úklid a zajistit užívání předmětu nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které zajišťuje pronajímatel, a provedení takových oprav pronajímateli umožnit. Pokud tak nájemce neučiní, odpovídá za vzniklé škody.
4. Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, zejména předpisy bezpečnostní, požární, vodohospodářské atd., a zajistit si vedení vlastní evidence o jím přijatých opatřeních na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
5. Nájemce odpovídá za škodu vzniklou na jeho movitých věcech uskladněných v předmětu nájmu a způsobenou zaviněním nájemce nebo osob, které se v pronajatých nebytových prostorách zdržují s jeho souhlasem. Nájemce se zavazuje pojistit zařízení, zboží a svůj další majetek v pronajatých prostorách. Pokud tak neučiní, jdou případné vzniklé škody k jeho tíži.
6. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a to, nebude-li výslovně dohodnuto jinak, na své náklady. Po ukončení nájmu je nájemce povinen, požádá-li o to pronajímatel, uvést předmět nájmu, vyjma předem odsouhlasených úprav, na své náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžné míře opotřebení.
7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu dalšímu subjektu.

8. Nájemce je povinen předmět nájmu uvolnit, vyklidit a předat pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu.

**Článek VI.**  
**Nájemné, cena služeb spojených s užíváním  
předmětu nájmu a platební podmínky.**

1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného, které činí za 1 měsíc 70,- Kč bez DPH za 1 m<sup>2</sup> pronajímané plochy nebytových prostor v předmětu nájmu. Výši DPH pronajímatel stanoví podle platných právních předpisů o dani z přidané hodnoty.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné na základě faktur vystavených pronajímatelem vždy nejpozději do 5. dne v měsíci za daný měsíc a doručených nájemci. Doba splatnosti faktury je 15 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli cenu služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor (dále též „cena služeb“). Jmenovitě se jedná o
  - a) vodné a stočné, srážková voda
  - b) elektřinu,
  - c) plyn
4. Cena služeb bude pronajímatelem nájemci fakturována měsíčně. Cenu služeb pronajímatel vypočte podle údajů zjištěných z příslušných měřících zařízení (podružné vodoměry, elektroměry, měřiče spotřeby tepla, aj.) vždy k poslednímu dni v měsíci. Doba splatnosti faktury za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je 15 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci.
5. Platby nájemného i nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor bude nájemce poukazovat převodem na běžný účet pronajímatele č.ú. 2070273193/0800. Dnem úhrady každé faktury se podle této smlouvy rozumí den, kdy bude celá fakturovaná částka připsána na výše uvedený účet pronajímatele u České spořitelny, a.s.
6. Po skončení nájemního vztahu provede pronajímatel vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, resp. alikvótního podílu těchto služeb, poskytnutých nájemci podle skutečně vynaložených nákladů.

**Článek VII.**  
**Trvání smlouvy.**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2021 s možností prodloužení.
2. Smlouva může být předčasně ukončena:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,

- b) odstoupením od smlouvy jednou ze smluvních stran. Kterákoliv ze stran je oprávněna od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností, jestliže druhá smluvní strana velmi závažně poruší nebo opakovaně porušuje tuto smlouvu či jedná proti zájmům druhé smluvní strany. Za opakovaně porušenou smlouvu se považuje tato smlouva tehdy, jestliže k porušení již došlo a na závadný stav byla druhá smluvní strana upozorněna, případně tehdy, jestliže k odstranění závadného stavu nedošlo ani po upozornění druhé smluvní strany a po stanovení přiměřené lhůty,
- c) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s 5 měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet prvního dne měsíce následujících po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi.
2. Pokud prodlení nájemce s úhradou záloh na nájemné nebo úhradou ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu přesáhne 15 dní, nebo pokud nájemce tuto smlouvu hrubě poruší jiným způsobem (zejména použije předmět nájmu k jiným účelům, než jsou účely vymezené touto smlouvou, uzavře podnájemní smlouvu v rozporu s touto smlouvou), je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah okamžitě ke dni doručení písemného oznámení o ukončení nájemního vztahu, ve kterém uvede důvod okamžitého ukončení nájemního vztahu. Při okamžitém ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen poskytnout nájemci patnáctidenní lhůtu k úplnému vystěhování jeho movitých věcí z předmětu nájmu.

### **Článek VIII. Salvátorská klauzule**

1. Pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část, je nebo se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu.
2. V případě uvedeném v předcházejícím odstavci této smlouvy se obě smluvní strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší tomu ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.

### **Článek IX. Další ujednání**

1. Hovoří-li se v této smlouvě o doručování (zasílání písemností) druhé smluvní straně, doručuje se na poslední známou adresu druhé smluvní strany. V pochybnostech se má za to, že se jedná o poslední adresu, oficiálně sdělenou druhé smluvní straně, na které je běžně přijímána korespondence, resp. adresa uvedená v ustanovení článku 1. této smlouvy.
2. Žádná ze smluvních stran nesmí údaje získané při své činnosti podle této smlouvy od druhé smluvní strany sdělit bez jejího souhlasu jiným osobám nebo je využít pro sebe nebo pro jiné osoby. Tato povinnost trvá i po ukončení této smlouvy. Dále smluvní strany uchovávají v tajnosti veškeré informace týkající se druhé smluvní strany, které nejsou veřejně přístupné.

**Článek X.**  
**Ustanovení společná, přechodná a závěrečná.**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálních exemplářích majících stejnou platnost a závaznost, z nichž po jednom obdrží každá ze stran této smlouvy.
2. Veškeré změny této nájemní smlouvy je možné činit pouze v písemně, formou vzestupně číslovaných a po sobě jdoucích dodatků.
3. Tato smlouva podléhá materiálnímu právu České republiky s vyloučením kolizních norem. Právní vztahy na základě ní mezi smluvními stranami vzniklé, avšak v této smlouvě výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva odráží vážně míněný projev vůle stran. Smluvní strany po přečtení celého textu této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle.
5. Tato smlouva je platná ode dne jejího podpisu oběma smluvními stranami a nabude účinnosti od 1.6.2018.
6. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění zajistí pronajímatel.

V Čelákovcích, dne 2.5.2018

V Hradci Králové, dne 2.5.2018

Pronajímatel

Nájemce



PaedDr. Iva Vodáková



za Muzeum východních Čech  
v Hradci Králové  
doc. Mgr. Petr Grulich, Ph.D.



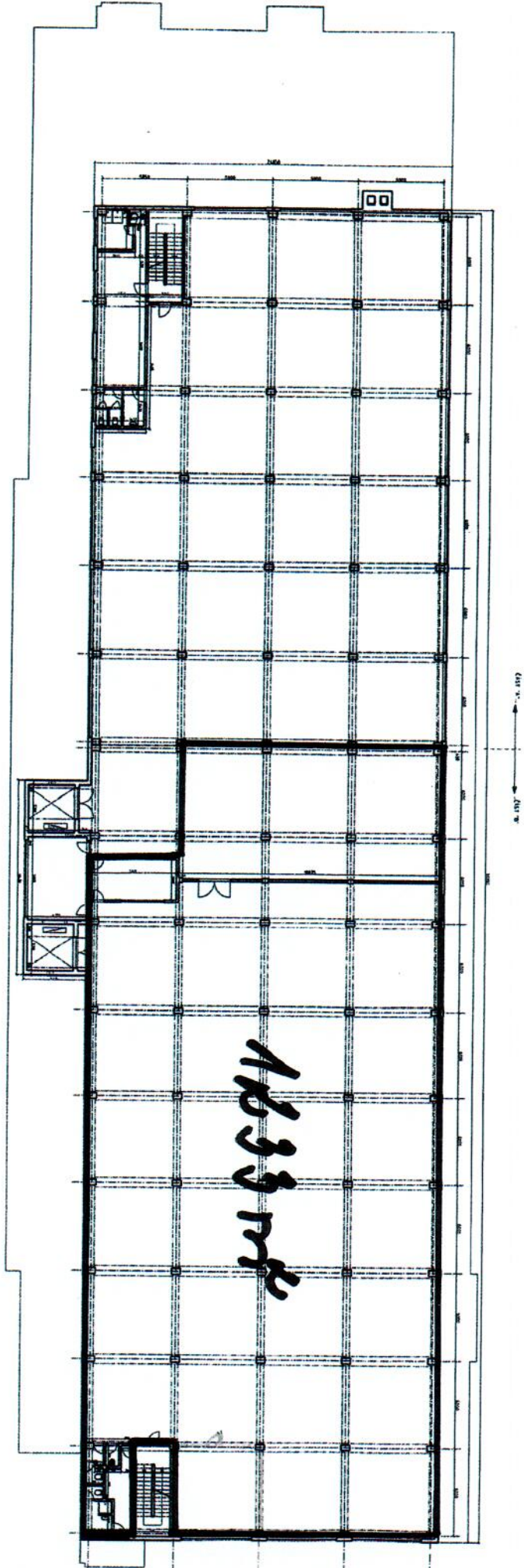
Vladimír Vodák

**MUSEUM**

Muzeum východních Čech v Hradci Králové  
Eliščino nábřeží 465, 500 01 Hradec Králové  
IČO: 00088382, www.muzeumhk.cz

**3. PATRO**

*Stlaďový areál  
Masarykova 125  
Želazkovice*



*1233 m<sup>2</sup>*