

S m l o u v a

o nájmu nebytových prostor uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „ObčZ“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „Smlouva“):

Název instituce: ČR - Zemský archiv v Opavě
se sídlem: Sněmovní 1, 746 22 Opava
IČ: 70979057
zastoupena: PhDr. Karlem Müllerem, ředitelem
bankovní spojení: Česká národní banka, a.s., pobočka Ostrava, číslo účtu 19-11939881/0710

dále jen „pronajímatel“

Obchodní firma: Vlastivědné muzeum Jesenicka
příspěvková organizace
se sídlem: Zámecké náměstí 1, 790 01 Jeseník
zastoupeno: Mgr. Veronikou Rybovou, ředitelkou
IČ: 64095410

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, na LV č. 2774 pro obec Jeseník a k.ú. Jeseník, a to pozemku parc. č. 453, s budovou č.p. 17. Budova se nachází na adrese ul. Tovární. Právo hospodařením s uvedeným objektem přísluší od 8. 12. 2003 vykonávat organizační složce státu – pronajímateli.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou nebytové prostory, nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. Smlouvy, a to:
 - označení prostor sloužících podnikání: č. 144
 - umístění prostor sloužících podnikání: 1.NP
 - o celkové výměře: 12 m²
3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.
4. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou rovněž užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k Nebytovým prostorům hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí.

Článek II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu Nebytových prostor je garážování služebního motorového vozidla.

2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor; ust. § 2304 odst. 2 ObčZ se nepoužije.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2017.**
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 10ti denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:
 - a) je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor;
 - b) užívá-li nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
 - c) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úprav Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
 - d) přenechal-li nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli či osobě, která užívá nemovitost, ve které se Nebytové prostory nacházejí, nebo proti cizímu majetku, který se v takové nemovitosti nachází;
 - f) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - g) užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;
 - h) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že vyloučí podmínku způsobení značné újmy pronajímateli upravenou v ust. § 2232 ObčZ, pro výpověď této smlouvy pronajímatelem. Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.

4. Nájem Nebytových prostor může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to v měsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytové prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor;

- c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - d) pokud Nebytové prostory v souladu s § 27 odst. 1, resp. 2 zákona č. 219/2000 Sb. přestanou být pro pronajímatele dočasně nepotřebné, resp. jejich pronájem nájemci nebude dále shledán jako účelnější a hospodárnější než v případě, že by Nebytové prostory užíval sám pronajímatel.
5. V případě, že nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu anebo pokud Nebytové prostory v souladu s § 27 odst. 1, resp. 2 zákona č. 219/2000 Sb. přestanou být pro pronajímatele dočasně nepotřebné, resp. jejich pronájem nájemci nebude dále shledán jako účelnější a hospodárnější než v případě, že by Nebytové prostory užíval sám pronajímatel, je pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
6. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí ve dvouměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena, a to v případě, že pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor a jestliže takové porušování povinností zároveň působí nájemci značnou újmu.

Článek IV. Výše nájemného, úhrad za služby a způsob jejich placení

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává takto:
- a) Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor specifikovaných v článku I. této Smlouvy činí **3.024,- Kč za rok**
 - b) Cena nájmu Nebytových prostor činí **216,- Kč/m²/rok**
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle předcházejícího odstavce tohoto článku Smlouvy je splatné v pravidelných **čtvrtletních splátkách ve výši 756,- Kč**, a to vždy bez vyzvání k 15. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví.
3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.
- Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel nájemci písemně sdělí rozsah zvýšení nájemného pro další kalendářní rok, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že s tímto novým sdělením doúčtuje nájemci zvýšené nájemné za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn sdělit nájemci rozsah zvýšení nájemného, doúčtovat nájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.
4. Za služby spojené s užíváním Nebytových prostor se nájemce zavazuje hradit paušální částku ve výši **200,- Kč/měsíc**. Službami spojenými s pronájemem Nebytových prostor se rozumí ostatní režijní náklady.
5. Za služby spojené s užíváním Nebytových prostor uvedené v předcházejícím odstavci tohoto článku Smlouvy se nájemce zavazuje hradit **čtvrtletně částku ve výši 600,- Kč**, a to vždy bez vyzvání k 15. dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví.

6. V případě, že by se snad stalo, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku dalších služeb v této Smlouvě výslovně neuvedených, je nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec nájemného.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor se považují za uhrazené dnem připsání příslušné platby na bankovní účet pronajímatele.
8. V případě prodlení nájemce s placením nájemného či úhrady za služby spojené s nájmem Nebytových prostor, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,2 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
9. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
 - a) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
 - c) úhradu dlužného nájemného;

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) předat nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol;
 - b) v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, provádět pravidelné a předepsané kontroly a revize Nebytových prostorů, jejich součástí a příslušenství, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného;
 - c) umožnit nájemci, resp. jeho zaměstnancům a klientům, nerušený přístup do Nebytových prostor, a to v době nejméně od 6:00 hod. do 18:00 hod.
2. Nájemce je povinen:
 - a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání a úhrady za poskytované služby, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
 - b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 15.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
 - c) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
 - d) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
 - e) zdržet se provádění jakékoliv činností, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
 - f) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
 - g) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;

- h) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
- i) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
- j) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;
- k) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požární preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezuje pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem;
- l) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady;
- m) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- n) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorám v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
- o) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.

3. Oznámí – li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní – li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.

Článek VI. Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

Článek VII.
Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud té které smluvní strany.

Článek VIII.
Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
 - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání

Článek IX.
Úplnost smlouvy

Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek X.
Platnost smlouvy

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Článek XI.
Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust. § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2226, § 2227, § 2308 a § 2311 ObčZ nepoužijí.
2. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

za **Zemský archiv v Opavě**
PhDr. Karel Müller, ředitel

za **Vlastivědné muzeum Jesenícka**
Mgr. Veronika Rybová, ředitelka

Zemský archiv v Opavě
Sněmovní I
746 22 Opava
IČ: 709 79 057