

15 - 31.10. 2019

## SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen smlouva)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Muzeum Vysočiny Jihlava, příspěvková organizace,  
Se sídlem: Masarykovo náměstí 55, 586 01 Jihlava,  
IC: 00090735

Zapsána: v Obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu  
v Brně, Oddíl Pr, vložka 1292,

Zastoupena: RNDr. Karel Malý Ph.D., ředitel  
(dále jen pronajímatel)

a

J.M. Švejk, s.r.o  
Se sídlem: Náměstí Zachariáše z Hradce 1, 588 56 Telč  
IC: 01554867  
DIC: CZ015548687

Zapsáno: v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu Brno –  
spisová značka C 88 654

Zastoupena: Jaroslav Kružík a Michal Šalanda  
(dále jen nájemce)

(obě strany dále jen smluvní strany)

Tato smlouva se řídí především ustanoveními zákona zejména příslušných ustanoveních občanského zákoníku zákona č.89/2012 Sb., podle § 2201 v platném znění.

### ČI.I

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel hospodaří se svěřeným majetkem ve vlastnictví Kraje Vysočina. Jedná se o kulturní památku hrad Roštejn, Doupě č.1, 588 56 Telč (dále také jako „předmětná nemovitost“). Nemovitost je zapsaná ve státním seznamu kulturních nemovitých památek pod číslem 4810 a v katastru nemovitostí na LV č. 41 pro obec 024 Doupě a katastrálním území 01 Doupě. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s tímto majetkem disponovat, včetně svěření nebytových prostor v předmětné nemovitosti do nájmu třetím osobám, a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a nebytové prostory specifikované v této smlouvě nájemci pronajmout.

2. Ve dvoře předmětné nemovitosti jsou situovány nebytové prostory o výměře 49 m<sup>2</sup>, přístupné z nádvoří samostatným vchodem. Nebytové prostory jsou také zakresleny v situačním plánu, který tvoří jako přílohu č.1 nedílnou součást této smlouvy.

3. Pronajímatel přenechává uvedené prostory specifikované v odst. 2 tohoto článku nájemci do užívání za účelem provozování hostinské činnosti (občerstvení) pro návštěvníky hradu. Nájemce je oprávněn v nebytových prostorách provozovat zejména následující předmět podnikání: Hostinskou činnost.

Nebytové prostory včetně vybavení se pro účel této smlouvy označují také jako „Předmět nájmu“.

4. Nebytové prostory se pronajímají včetně vnitřního zařízení dle přílohy číslo 2. Cena nájmu za toto zařízení je obsažena v ceně za nájem nebytových prostor.

## **Čl. II Účel nájmu a způsob užívání**

1. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory uvedené v čl. I této smlouvy, které mu pronajímatel přenechává do nájmu, bude užívat v souladu s jejich stavebně technickým určením a pro účely umístění a provozu hostinské činnosti se zázemím. Zřízení tohoto provozu je v souladu s rozsahem činnosti nájemce dle jeho živnostenských oprávnění.

2. Veškerou činnost v pronajatých prostorách bude nájemce provozovat vlastním jménem a nese i odpovědnost s tímto spojenou.

3. Pokud nájemce hodlá užívat prostor k jinému účelu, než je uvedeno v odst. 1 tohoto článku, může tak učinit jen v případě, že dojde mezi smluvními stranami k uzavření písemného dodatku k této smlouvě.

4. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu.

## **Čl. III Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu od 1.5. do 31.10. 2019.

2. Nájem lze ukončit na základě písemné výpovědi jedné ze smluvních stran. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodu prodlení nájemce s placením nájmu a služeb o více než 15 dnů.

## **Čl. IV Nájemné**

1. Za nájem nebytových prostor uvedených v čl. I odst. 2 této smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné ve smluvní výši 34.900,--Kč.

2. Nájemné ve výši 34.900,--Kč je splatné k 30.6. a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat předmětnou fakturu nájemci nejpozději ve lhůtě do 15.6. V případě že v této lhůtě pronajímatel fakturu nájemci nezašle, prodlužuje se splatnost nájemného o stejný počet dní, v jakém byl pronajímatel v prodlení se zasláním předmětné faktury nájemci.

Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

3. V případě nezaplacení nájemného v termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.

## **ČI. V**

### **Úhrada nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje k úhradě nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, a to nákladů za:

- a) elektrickou energii – na základě skutečného odpočtu elektroměru
- b) vodné, stočné – paušální náklady na spotřebu vody ve výši 250,--Kč měsíčně
- c) úklid sociálního zařízení – ve výši 600,--Kč měsíčně
- d) náklady na hygienické a čisticí prostředky použité do sociálního zařízení – ve výši 50% vykázaných nákladů pronajímatelem
- e) další služby spojené s provozem občerstvení (vyčištění odpadní jímky, rozbor odpadní vody, servis ČOV – H EKO, analýza vzorku – Zdravotní ústav, mobilní WC) – ve výši 50% fakturovaných nákladů.
- f) další služby spojené s provozem občerstvení (poplatek, revize a opravy za provoz a servis rádiové sítě elektronické požární signalizace) - ve výši 20% vykázaných nákladů pronajímatelem

2. Záloha na náklady uvedené v dost. 1 písm. a) – f) tohoto článku se sjednává ve výši 40.000,--Kč je splatná k 30.6. a to na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat předmětnou fakturu nájemci doporučeně poštou nejpozději ve lhůtě do 15.6. V případě že v této lhůtě pronajímatel fakturu nájemci nezašle, prodlužuje se splatnost zálohy o stejný počet dní, v jakém byl pronajímatel v prodlení se zasláním předmětné faktury nájemci.

3. Vyúčtování záloh poskytnutých nájemcem na úhradu těchto nákladů bude provedeno k 15.11. na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel je povinen zaslat předmětnou fakturu nájemci nejpozději ve lhůtě do 20.11. V případě že v této lhůtě pronajímatel fakturu nájemci nezašle, prodlužuje se splatnost za služby o stejný počet dní, v jakém byl pronajímatel v prodlení se zasláním předmětné faktury nájemci.

4. V případě nezaplacení služeb v termínu splatnosti je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení.

## **ČI. VI**



pronajímateli na předmětu nájmu, nebo v souvislosti s nájemním vztahem. Platnost této smlouvy bude zajištěna po dobu trvání této nájemní smlouvy.

13. Nájemce zajistí na své náklady úklid pronajatých prostor uvedených v čl. I odst.2 této smlouvy.

14. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory vybavit na své náklady zařízením nutným pro provozování předmětu nájmu.

15. Nájemce bude dbát na průběžné udržování pořádku v okolí venkovních stolů.

16. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo správci, nebo jimi pověřenými osobami na jejich požádání přístup do pronajatých prostor.

17. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit nebytový prostor, který je předmětem nájmu dle čl. I odst. 2 pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

18. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajaté prostory, je mu tímto znám stav předmětu nájmu a přijímá jej bez výhrad.

19. Provozní záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí nabídkou zpracovanou nájemcem 8.4.2019 v příloze č. 4. Jedná se zejména o nabídku sortimentu . Provozní dobu hradu upravuje příloha č. 3.

20. Nájemce a pronajímatel prohlašují, že si poskytnou vzájemnou součinnost při akcích pořádaných některou ze smluvních stran na Roštejně. Rozsah spolupráce bud vždy předmětem samostatné smlouvy (dohody).

## **Čl. VII Ukončení nájmu.**

1. Nájem je možné ukončit:

- a) písemnou dohodou obou stran
- b) výpovědí v souladu s čl. III. odst. 2 této smlouvy
- c) odstoupením v souladu s čl. III odst. 3 této smlouvy

2. Smluvní strany si vyrovnají své vzájemné pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy v den ukončení nájmu.

3. Nájemce je povinen předat vyklizené prostory nejpozději poslední den sjednané doby nájmu nebo poslední den výpovědní lhůty. Při nedodržení tohoto termínu ze strany nájemce si smluvní strany ujednali smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, až do doby úplného vyklizení předmětných nebytových prostor.

## **Čl. VIII Předání a převzetí**

1. Nájemce po ukončení turistické sezóny odpojí všechny nainstalované elektrospotřebiče.
2. Pronajímatel zapůjčí nájemci po dobu nájmu v turistické sezóně klíč od hlavní brány hradu pro případ zásobování mimo otevírací dobu.
3. Nájemce předá z bezpečnostních důvodů správci hradu v zapečetěné obálce klíč od předmětu nájmu. Tento klíč může pronajímatel využít pouze v případě hrozícího bezprostředního nebezpečí.

## **Čl. IX Závěrečná ustanovení**

1. V otázkách, které nejsou touto smlouvou zvlášť upraveny, se postupuje podle obecně závazných předpisů, zejména příslušných ustanoveních občanského zákoníku zákona č.89/2012 Sb., podle § 2201 v platném znění.
2. Pronajímatel výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy - Registru smluv.
3. 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) splní pronajímatel.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
6. Jestliže se po nabytí účinnosti této smlouvy ukáže kterékoli její ustanovení jako neplatné ve smyslu platné právní úpravy, nepozbývá tím platnosti smlouva jako celek, ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají nedotčena a neplatné ustanovení se nahradí dodatkem k této smlouvě, jinak příslušným ustanovením obecně závazného právního předpisu a nebude-li takovéto ustanovení, pak úpravou obvyklou v obchodním styku.
7. Změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět jen se souhlasem obou smluvních stran, přičemž tak musí být učiněno písemně, formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný, že jim nejsou známi žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich svobodné vůle.

Vyhotovil: *Kozová*  
Kontroloval: *KM*

Datum: *20.3.2019*  
datum: *20.3.2019*

Přílohy:

- Č.1 – situační plánec nebytových prostor
- Č.2 - soupis vybavení
- Č.3 – provozní doba
- Č.4 – nabídka sortimentu

V Jihlavě dne: *20.3.2019*

*Maly*  
.....  
Muzeum Vysočiny Jihlava,  
příspěvková organizace  
RNDr. Karel Malý, Ph.D.

**MUZEUM VYSOČINY JIHLAVA**

příspěvková organizace

Mládežnická 10

588 01 JIHLAVA



*22.3.2019*  
.....

J.M. Švejk, s.r.o

*Švejk*

J.M. Švejk s.r.o.

nám. Zachariáše z Hradce 1, 588 56 Telč  
provozovna: Švejk Restaurant Na Zámecké  
nám. Zachariáše z Hradce 1, 588 56 Telč  
Tel.: 567 213 151 IČ: 01554867

## Příloha č.2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

### Soupis vybavení:

- elektrický bojler 120 l
- akumulční kamna AEG typ WSP 2010
- digestoř kovová
- prodejní pult tvaru L s žulovou pracovní deskou s nerez dřezem a baterií rozměry 2830x700x900 mm
- podstavba pultu nerez skříňka s křídlovými dvířky
- podstavba pultu nerez skříňka se zásuvkami pod sebou
- stolní vitrína dvoupatrová kombinace nerez a plast
- pracovní stůl nerezový nad chladničkou 2000x600x900 mm
- pracovní stůl nerezový s dřezem 1000x600x900 mm
- pracovní stůl nerezový 600x600x900 mm
- nerezová kombinovaná výlevka 500x600x900
- nerezový dřez jednodílný 100x500x900 mm
- okna 1ks 120x180cm
- dveře 1ks 104x190 cm
- nástěnná svítidla 10ks
- stropní svítidla 4ks
- podlaha – dlažba keramická na 22m2 překrytá prkennou modřínovou podlahou

Právní zástupce:  
MUDr. JUDr. Miroslav Štěpánek  
JUDr. Miroslav Štěpánek  
Právní zástupce:  
MUDr. JUDr. Miroslav Štěpánek



### Příloha č.3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

V zájmu bezpečnosti objektu a sbírkového a muzejního fondu je nutné, aby nájemce občerstvení respektoval následující nařízení.

Provozní doba hradu:

Provoz občerstvení je shodný s návštěvní dobou hradu:

#### **Otevírací doba :**

**Duben, říjen** 10,00 hod. - 17,00 hod.

(soboty, neděle a svátky, ve všední den jen pro objednané skupiny)

**Květen, září** 10,00 hod. – 17,00 hod.

(denně mimo pondělí)

**Červen, červenec, srpen** 9,00 hod. – 18,00 hod.

(denně mimo pondělí)

Zavírací den je pondělí. V případě, že na tento den připadne státní svátek, je zavíracím dnem následující tj. úterý.

V den konání večerních a nočních akcí může být občerstvení otevřeno po domluvě do 24:00 hodin maximálně.

Případné prodloužení doby prodeje je vázáno na souhlas správy hradu a ředitele Muzea Vysočiny v Jihlavě.

Nájemce občerstvení je povinen po skončení provozní doby zajistit odchod zákazníků z provozovny i z památkového objektu.

Bezpečnost objektu a osob:

Nájemce je povinen:

1. Zajistit před zahájením provozování občerstvení revizi vlastních elektrospotřebičů, které bude ke své činnosti užívat a jednu kopii revizní zprávy předá pronajímateli.
2. Vzniklé viditelné závady v provozovně ohrožující bezpečnost osob a objektu neprodleně oznámit správě hradu.
3. Při zpozorování podezřelého či nepřístojného chování osob v objektu upozornit okamžitě správu hradu.
4. Pobyt v objektu mimo provozní dobu (úklid, převímka zboží,...) nutno oznámit správě hradu.
5. V případě výměny zámku předat z bezpečnostních důvodů správě hradu v zapečetěné obálce jeden kus klíče od pronajaté místnosti.

## Příloha č.4 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

### **Nabídka sortimentu:**

#### Teplá Jídla

Polévka gulášová, čočková.....  
Kuřecí a vepřový steak  
Párek v rohlíku, grilovaná klobása  
Smažený sýr  
Hranolky, bramboráčky...  
Na akce hovězí guláš, pečená kuřata  
Skupinové akce dle dohod

#### Studená jídla

Utopenec  
Nakládaný hermelín – vlastní výroba

#### Nápoje

Sudová limonáda  
Výběr nealko nápojů balených od společnosti Coca – Cola vč. energ. drinků pro cyklisty  
Ovocné nealko nápoje pro děti  
Výběr červeného a bílého vína, tvrdý alkohol  
Teplé nápoje čaj, káva....

Ostatní – mražené výrobky, cukrovinky slané pochutiny.

Jídlo a nápoje budou podávány v jednorázovém plastovém nádobí a kelímcích.



