

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

kterou uzavřeli

Slezské zemské muzeum

Nádražní okruh 31

746 01 Opava,

IČ: 0010095

DIČ: CZ00100595

statutární orgán: [REDACTED]

(dále pronajímatel)

a

Jacoby Pizza s.r.o. Sídlo: Sokola Tůmy 1099/1, Hulváky, 709 00 Ostrava

IČ: 03679331

Statutární orgán: [REDACTED]

(dále nájemce)

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má právo hospodaření s majetkem ve vlastnictví České republiky, mimo jiné s jinou stavbou č.p. 192, která je postavena na pozemku parcelní číslo st. 411 zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemkem parcelní číslo 914/5, ostatní plocha v obci a katastrálním území Hrabyně. Tyto nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, na LV č. 561 pro obec a katastrální území Hrabyně. Nemovitosti jsou součástí Národního památníku II. světové války v Hrabyni, provozovaného pronajímatelem.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do užívání nájemci ve shora uvedené budově č.p. 192 jiná stavba nebytové prostory umístěné v I. nadzemním podlaží, a to místnosti č. 35 až 55, bez místnosti č. 46, jejichž výměry, konkrétní umístění a způsob využití jsou specifikovány v oboustranně podepsaném situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do užívání nájemci ve shora uvedené budově č.p. 192 jiná stavba nebytové prostory umístěné v I. nadzemním podlaží, a to místnost č. 61, sklad pro umístění pivních regálů o výměře 16,1 m², tato místnost a její umístění je specifikováno v oboustranně podepsaném situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává touto smlouvou do užívání venkovní prostory pro letní sezonu od 15.4. do 15.10. každého roku, a to část shora popsaného pozemku, parcelní číslo st. 411 o výměře 240 m², vyznačené v oboustranně podepsaném situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání část pozemku parcelní číslo 914/5 – ostatní plocha – parkoviště, a to 15 míst pro osobní automobily o výměře 200 m² a 1 místo pro autobus o výměře 45 m², vyznačené v oboustranně podepsaném situačním plánu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Tímto není vyloučeno přednostní právo pronajímatele na užívání těchto parkovacích míst.

6. Nájemce předmět nájmu, tj. místnosti v budově č.p. 192, část pozemku parc. č. st. 411 a část pozemku parcelní číslo 914/5 do nájmu přijímá. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému užívání. Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy seznámen se stavem předmětných nemovitostí, a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.
7. Shora popsané prostory a shora popsané části pozemků, které jsou na základě této smlouvy přenechány do nájmu nájemci, jsou dále označovány taktéž jako předmět nájmu.
8. Předmět nájmu je předáván do nájmu nájemci za účelem podnikání, a to provozování restaurace s využitím parkoviště. Nájemce není oprávněn v pronajatých nemovitostech vykonávat jinou podnikatelskou činnost, než je shora uvedeno. V případě porušení tohoto ujednání a nesjednání nápravy ani po písemné výzvě pronajímatele k odstranění tohoto stavu, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, když takové porušení se má za podstatné porušení nájemcových povinností.
9. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci další služby související s nájmem prostor, a to dodávat plyn, který slouží na vaření, ohřev vody a dodání tepla a dále vodu a elektrickou energii. Skutečná spotřeba médií bude měřena samostatnými měřidly (tzn. plynoměrem, elektroměrem a vodoměrem) s tím, že počáteční stavy měřidel ke dni předání předmětu nájmu budou zaznamenány v příloze č. 4 této smlouvy.
10. Pronajímatel se zároveň přenechává k užívání movité věci a spotřebiče, které jsou specifikovány v příloze č. 4 této smlouvy. Nájemce se zavazuje tyto předměty řádně používat a případné opravy a revize zajišťovat ve své režii.

II. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné ve výši 8 000,00 Kč (slovy osmtisíckorun českých) měsíčně. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli zálohy na poskytovaná média, a to na dodávku elektrické energie ve výši 12 000,00 Kč (slovy dvanácttisíckorun českých) měsíčně, zálohu na dodávku plynu ve výši 6 000,00 Kč (slovy šesttisíckorun českých) měsíčně a zálohu na dodávku vody ve výši 2 000,00 Kč (slovy dvatisíckorun českých) měsíčně.
2. Nájemné a zálohy na dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vody celkem ve výši 28 000,00 Kč (slovy dvacetosmtisíc korun českých) je nájemce povinen platit vždy předem, a to vždy nejpozději do 25. dne měsíce, který předchází měsíci, za který nájem náleží. Prvé nájemné a zálohy na shora uvedené služby jsou splatné do 7 dnů po podpisu smlouvy, když se jedná o nájemné a zálohy za měsíc březen 2015.
Nájemné a zálohy na služby bude pronajímatel nájemci účtovat fakturou se shora uvedenou splatností.
3. Nájemce se zavazuje pronajímateli zaplatit veškerou odebranou elektrickou energii, teplo, vodu a plyn, a to ve výši zjištěné pronajímatelem ze skutečně odebraného množství, zjištěného podružnými měřidly, na které budou nebytové prostory užívané nájemcem připojeny, a z vyúčtování jednotlivých médií jejich dodavateli. Vyúčtování každého výše uvedeného média bude pronajímatelem provedeno písemně vždy jednou ročně a bude přílohou faktury. Faktury, kterými

budou náklady na elektrickou energii, teplo, vodu a plyn pronajímatelem nájemci vyúčtovány jsou splatné ve lhůtě do 15 dnů od jejich vystavení.

4. Veškerá peněžítá plnění se nájemce zavazuje zaplatit převodem na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., číslo účtu 1438821/0100.
5. Pro případ prodlení nájemce se zaplacením jakékoliv platby tj. nájemného, záloh na služby či vyúčtování se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den z prodlení a nájemce je povinen tuto smluvní pokutu pronajímateli zaplatit.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2015 do 28. 2. 2023 (max. 8 let)
2. Pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo jakýkoli jiných plateb sjednaných touto smlouvou o dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel právo v souladu se zákonem tuto smlouvu vypovědět.
3. Pronajímatel má právo tuto smlouvu okamžitě vypovědět, pokud přestanou být naplněny důvody uvedené v § 27 odst. 1 zákona 219/2000 Sb. O majetku České republiky, v platném znění.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájem prostor sloužících podnikání, sjednaný dle této smlouvy, i před uplynutím sjednané doby z důvodů a za podmínek stanovených platnou právní úpravou.
5. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pouze z důvodů a za podmínek stanovených zákonem lze smlouvu vypovědět i bez výpovědní lhůty.
6. Tuto nájemní smlouvu je možno ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
7. Ke dni ukončení nájmu bude provedeno vyúčtování elektrické energie, tepla, vody a plynu pronajímatelem.

IV.

Ostatní práva a povinnosti

1. Jakékoli změny a úpravy v pronajatých prostorách může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady zajistit na předmětu nájmu příslušné revize a zkoušky v rozsahu platných norem.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat na předmětu nájmu protipožární a bezpečnostní předpisy vztahující se k činnosti jím provozované, zejména se zavazuje na své vlastní náklady vybavit nebytové prostory všemi nezbytnými protipožárními zařízeními.

4. Nájemce se zavazuje, že bude dbát řádné ochrany pronajatého majetku a bude dodržovat bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k činnosti jím provozované.
5. Nájemce se zavazuje, že bude na své vlastní náklady likvidovat odpady, vznikající při jeho činnosti provozované v pronajatých prostorách, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a platnými normami.
6. Nájemce se zavazuje umístit na veřejnosti viditelném místě údaj o předmětu svého podnikání v provozně umístěné v pronajatých prostorách.
7. Nájemce se zavazuje, že bude provozovat v pronajatých prostorách restauraci v takovém rozsahu, aby se jeho provozní doba kryla z větší části s provozní dobou pronajímatelem provozovaného Národního památníku II. světové války v Hrabyni. V případě opakovaného porušení tohoto smluvního ujednání a nezanechání tohoto jednání i přes písemnou výzvu pronajímatele má pronajímatel právo smlouvu vypovědět. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s provozní dobou Národního památníku II. světové války v Hrabyni.
8. Nájemce má právo používání přístupové cesty k restauraci.
9. Nájemce má právo na uzavírací den v kalendářním týdnu z důvodu využití pronajatých prostor restaurace pro uzavřenou společnost nebo jiného důvodu na základě vlastního uvážení.
10. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje, že v den ukončení užívání předá předmět nájmu vyklizený, s čistou kuchyní, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení při užívání dle této smlouvy, restaurace a kuchyně budou vymalovány na bílou barvu.
11. Pro případ prodlení s vyklizením předmětu nájmu po jeho skončení nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých) za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu.

V. Doručování

1. Pro účely doručování smluvní strany sjednávají, že pokud nebude písemně dohodnuto jinak, budou všechny písemnosti zasílány na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Pokud nebude prokázáno jinak, písemnost se má za doručenou nejpozději desátým dnem ode dne předání zásilky s písemností poštovnímu přepravci.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem oboustranného podpisu.

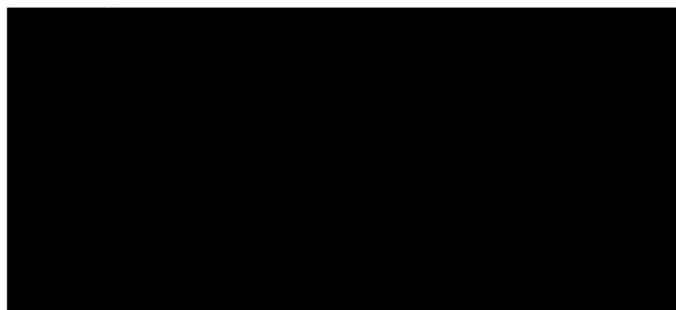

3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho ji podepisují.

V Opavě dne 25.2. 2015

Číslo jednací: SZM/000349/2015/ÚP



pronajímatel



nájemce



K 2015/1

Dodatek č. 1

k Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j. SZM/000349/2015/ÚP uzavřené dne 25.2.2015
(dále jen „SMLOUVA“)

mezi

Slezské zemské muzeum

se sídlem: Nádražní okruh 669/31, 746 01 Opava

zastoupeno : statutární orgán – [REDAKCE]

IČ: 00100595

DIČ: CZ00100595

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jako pronajímatel)

a

Jacoby Pizza s.r.o.

se sídlem: Sokola Tůmy 1099/1, Hulváky, 709 00 Ostrava

Statutární orgán: [REDAKCE]

IČ: 03679331

(dále jako nájemce).

Smluvní strany se dohodly na uzavření Dodatku č. 1, kterým se SMLOUVA mění následovně:

Článek II. Nájemné bod 1. a 2 se mění takto:

1. **Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné ve výši 4 000,00 Kč (slovy: čtyřtisícekorunčeských) měsíčně za měsíc leden až duben roku 2016 a 8 000,00 Kč (slovy: osmtisícekorunčeských) měsíčně za měsíce květen až prosinec 2016. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli zálohy na poskytnutá média, a to na dodávku elektrické energie ve výši 16 000,00 Kč (slovy: šestnácttisícekorunčeských) měsíčně, zálohu na dodávku plynu ve výši 6 000,00 Kč (slovy: šesttisícekorunčeských) měsíčně a zálohu na dodávku vody ve výši 2 000,00 Kč (slovy: dvatisícekorunčeských) měsíčně.**
2. **Nájemné a zálohy na dodávku elektrické energie, plynu, tepla a vody celkem ve výši 28 000,00 Kč (slovy: dvacetosmtisícekorunčeských) měsíčně za měsíc leden až duben 2016 a ve výši 32 000,00 Kč (slovy: třicetdvatisícekorunčeských) měsíčně za období květen až prosinec 2016 je nájemce povinen platit vždy předem a to vždy nejpozději do 25. dne měsíce, který předchází měsíci, za který nájem náleží. Nájemné a zálohy na služby bude pronajímatel nájemci účtovat fakturou se shora uvedenou splatností.**

Závěrečná ustanovení:

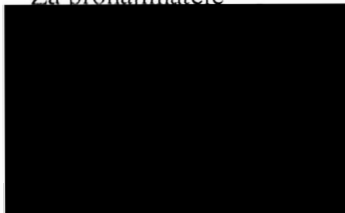
1. Ostatní, tímto dodatkem č. 1 nedotčená ustanovení SMLOUVY zůstávají v platnosti beze změn.
2. Nájemné za leden až březen 2016 bude upraven na základě dobropisu k již vystaveným fakturám.
3. Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.

4. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho oboustranného podpisu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek č. 1 byl sepsán na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují oprávnění zástupci obou účastníků své vlastnoruční podpisy.

V Opavě dne 26. 2. 2016

Číslo jednací: SZM/000534/2016/OES

Za pronajímatele



Za nájemce



Dodatek č. 2

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j. SZM/000349/2015/ÚP
uzavřené dne 25.2.2015 (dále jen „SMLOUVA“)

mezi

Slezské zemské muzeum

se sídlem: Nádražní kruh 669/31, 746 01 Opava

zastoupeno: statutární orgán - [REDACTED]

IČ: 00100595

DIČ: CZ00100595

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jako pronajímatel)

a

Jacoby Pizza s.r.o.

se sídlem: Sokola Tůmy 1099/1, Hulváky, 709 00 Ostrava

Statutární orgán: [REDACTED]

IČ: [REDACTED]

(dále jako nájemce).

Smluvní strany se dohodly na uzavření Dodatku č. 2, kterým se SMLOUVA mění následovně:

Článek II. Nájemné bod 1. a 2 se mění takto:

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné ve výši: **8 608,00 Kč** (slovy: osmtisíckorunčeských) měsíčně. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy na poskytnutá média, a to na:
 - dodávku elektrické energie ve výši **20 000,00 Kč** (slovy: dvacetisíckorunčeských)
 - zálohu na dodávku plynu ve výši **7 000,00 Kč** (slovy: sedmtisíckorunčeských)
 - zálohu na dodávku vody ve výši **3 000,00 Kč** (slovy: třitisíckorunčeských).
2. Nájemné a zálohy na dodávku elektrické energie, plynu a vody **celkem** ve výši **38 608,00 Kč** (slovy: třicetosmtisíckorunčeských) měsíčně je nájemce povinen platit vždy předem a to vždy nejpozději do 25. dne měsíce, který předchází měsíci, za který nájem náleží. Nájemné a zálohy na služby bude pronajímatel nájemci účtovat fakturou se shora uvedenou splatností.

Článek VI. Závěrečná ustanovení se rozšiřuje o bod 4 :

4. Pronajímatel je oprávněn upravit výši sjednaného nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
 - a) Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech.

- b) Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.
- c) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.

Závěrečná ustanovení:

1. Ostatní, tímto dodatkem č. 2 nedotčená ustanovení SMLOUVY zůstávají v platnosti beze změn.
2. Tento dodatek je sepsán ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží každý po jednom vyhotovení.
3. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho oboustranného podpisu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek č. 2 byl sepsán na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují oprávnění zástupci obou účastníků své vlastnoruční podpisy.

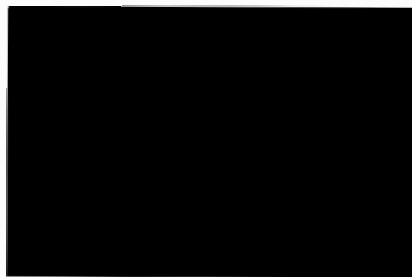
V Opavě dne 31.3. 2020

Číslo jednací: SZM/00381/2020/OPI

Za pronajímatele



Za nájemce



SLEZSKÉ ZEMSKÉ MUZEUM

Nádražní okruh 31
746 01 OPAVA