

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Moravské zemské muzeum
659 37 Brno-Zelný trh 6
IČ : 00094862
Statutární orgán: ředitel [REDACTED]
(dále jen "pronajimatel ")

a

AIR caffè,s.r.o.
664 47 Střelice u Brna -bří Kotrbů 11
IČ :25549537
zastoupena jednatelem p.Albertem Kronkem
(dále jen " nájemce ")

uzavřeli dnešního dne tuto nájemní smlouvu :

I.

Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v budově pronajimatele v Brně-Zelný trh 8,

- část přízemí Dietrichsteinského paláce, včetně WC pro "pány"i" dámy" a část nádvoří pro potřeby letní zahrádky - maximálně 15 stolů, dále 1 parkovací místo po skončení rekonstrukce Biskupského dvora, a to, buď v prostorách Biskupského dvora nebo v prostoru "Za rybárnou".

Účelem nájmu je provozování denní kavárny a letní zahrádky.

Pronájem se sjednává na dobu určitou - na 8 let na období od 01.01.2009 do 31.12.2016.

Strany se zavazují důsledně respektovat příslušná ustanovení zák. č. 219/2000Sb.

Pokud budou po skončení sjednané doby nájmu i nadále splněny podmínky zák. 219/200Sb. , může být tato smlouva dodatkem prodloužena i na další období.

II.

Cena pronájmu se sjednává dohodou účastníků, a to na částku 95.600,- Kč ročně, tj. 23.900,- Kč čtvrtletně, poplatek za umístění reklamy 10.000,- Kč ročně, tj. 2.500,-Kč čtvrtletně,

záloha na teplo se sjednává ve výši 83.200,- Kč ročně, tj. 20.800,- Kč čtvrtletně, záloha na vodné stočné 5.200,- Kč ročně, tj. 1.300,-Kč čtvrtletně.

Celková výše čtvrtletní úhrady činí tedy 48.500,- Kč a je splatná čtvrtletně předem vždy do 20. dne prvního měsíce daného čtvrtletí na pokladně MZM v hotovosti.

Pro případ prodlení se sjednává poplatek z prodlení ve výši 0.1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

III.

Pronajimatel umožní umístění reklamy na objektu. Předmět nájmu je chráněn pomocí systému EZS.

Nájemce nesmí v daném prostoru umístit hrací automaty, rovněž nesmí přenechat předmět nájmu 3.osobě.

Strany se dohodly na provozní době v pronajímaných prostorách : 10.00 - 22.30 hod.

IV.

Veškeré stavební úpravy v předmětu nájmu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav , jinak odpovídá za vzniklou škodu.

V.

Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro vzájemné vztahy účastníků příslušná ustanovení zák. č.116/1990Sb., občanského zákoníku a zák. č. 219/2000Sb.

Strany se dohodly, že tato smlouva ruší dnem 31.12.2008 předchozí nájemní smlouvu ze dne 2.1.2006,včetně všech jejích dodatků.

Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 2 paré.

V Brně dne 12.11.2008

.....
pronajímatel - MZM

.....
nájemce

MORAVSKÉ ZEMSKÉ MUZEUM
Želný trh 8
659 37 BRNO

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 12. 11. 2008

Smluvní strany:

1. **Moravské zemské muzeum**

se sídlem: Zelný trh 6, 659 37 Brno

IČ: 00094862; DIČ: CZ00094862

zastoupeno: [redacted] ředitelem

bankovní spojení: [redacted]

dále jako pronajímatel

a

2. **AIR caffe - KAVÁRNA U FONTÁNY, s.r.o.**

se sídlem: Střelice u Brna, Bratří Kotrbů 11, PSČ 664 47

zapsaná u rejstříkového soudu v Brně pod sp. zn. C 32309

IČ: 25549537; DIČ: CZ25549537

zastoupena [redacted] jednatelem společnosti

dále jako nájemce

Článek 1.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že spolu uzavřely dne 12. 11. 2008 smlouvu o nájmu nebytových prostor.
2. Smluvní strany se na základě tohoto dodatku dohodly na změně výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 12. 11. 2008, a to tak, že text uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor **nově zní takto** :

I.

Předmět nájmu

1. *Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření s majetkem státu k budově č.p. 295, část obce Brno-město, způsob využití obč. vyb., postavené na pozemku parc.č. 309, vše v katastrálním území Město Brno, vše zasáno na LV č. 191 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, ve které se nachází nebytové prostory, specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy – (dále jen jako nebytové prostory).*

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou výše uvedené nebytové prostory, specifikované v příloze č. 1 této smlouvy.

2. *Práva a povinnosti vyplývající z výkonu práv této smlouvy pro pronajímatele budou zabezpečovány prostřednictvím Oddělení správy budov.*
3. *Nebytové prostory jsou svým stavebním účelem způsobilé k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor.*

[Handwritten signature]

II. Účel nájmu

Účelem nájmu je provozování kavárny a letní zahrádky. Nájemce bude mít v pronajatých prostorách umístěnu provozovnu, ve které bude vykonávat podnikatelskou činnost s předmětem podnikání hostinská činnost.

III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let s účinností od 1. 10. 2013.

IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání nebytových prostor o celkové výměře 145,5 m² dle přílohy č. 1 bylo dohodnuto ve výši 204.500,- Kč + DPH v zákonné výši za rok. Nájemné čtvrtletně činí 51.125,-Kč + DPH v zákonné výši.
2. Nájemné bude fakturováno daňovými doklady.
3. Výše nájemného dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace (indexu růstu spotřebitelských cen) vyhlášené Českým statistickým úřadem. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení pronajímatele vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Oznámení o zvýšení nájemného (dále jen oznámení) bude nájemci doručeno do 31. 3. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek navýšeného nájemného je splatný do jednoho měsíce od doručení oznámení nájemci. Nájemné bude zvýšeno nejdříve v roce 2015. dle inflace za rok 2014. Tímto způsobem bude nájemné zvyšováno po celou dobu trvání nájmu.

V. Splatnost nájemného

Nájemné je splatné čtvrtletně, vždy do desátého dne 1. měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, na které se nájemné vztahuje.

VI. Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

Náklady na služby spojené s nájmem tj. užívání el. energie, vodné, stočné, dodávku tepla, úklid, a ostrahu hradí nájemce pronajímateli nad rámec nájemného, jako vedlejší plnění k nájemnému. Náklady na služby budou hrazeny čtvrtletně formou zálohy ve výši 48.000,-Kč + základní sazba DPH (z toho činí záloha na dodávku tepla 9.000,-Kč, na dodávku vody 3.000,-Kč, na dodávku el. energie 30.000,-Kč, úklid 3.000,-Kč (zahrnuje úklid společných prostor a WC), ostraha 3.000,-Kč) která bude splatná spolu s nájemným dle čl. V. smlouvy. Daňový doklad k přijaté platbě bude vystaven v zákonné lhůtě. Zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány za kalendářní rok bez zbytečného odkladu po vyúčtování služeb jejich dodavateli.



Výše záloh za služby dohodnutá touto smlouvou bude pronajímatelem jednostranně zvyšována v návaznosti na růst nákladů pronajímatele na jím poskytované služby, jakož i navýšení cen služeb poskytovaných třetími dodavateli. Způsob zvyšování záloh za služby bude obdobný jako způsob zvyšování nájemného popsany v Čl. IV. odst. 3. této smlouvy.

VII. Smluvní pokuta

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo služeb má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou nájemného nebo služeb.

VIII. Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory s péčí řádného hospodáře k účelu stanovenému v této smlouvě, opravy a úpravy pronajatých prostor nad 1.000,-Kč může nájemce v objektu provádět jen se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě.
4. Nájemce odpovídá za dodržování platných předpisů v oblasti požární ochrany a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem souvisejících. Pronajímatel při předání předmětu nájmu seznámí nájemce se zařízením budovy z hlediska míry požárního zabezpečení (§ 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění) s požární nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovacího požáru, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
5. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy odevzdat pronajímateli pro případ havarijních situací a živelních pohrom po jednom kusu klíče od vstupních dveří od každého pronajatého prostoru a to v zapečetěné obálce s číslem místnosti.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím správce objektu potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla. Potřebné opravy budou zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatele.
8. V souvislosti s provozováním činnosti nájemce mohou pronajaté nebytové prostory a služby s jejich užíváním spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s činností nájemce.

9. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé v pronajatých prostorách v průběhu nájmu, pokud tyto škody nebyly způsobeny v souvislosti s činností pronajímatele. Nájemce si dle vlastního uvážení zajistí pojištění související s předmětem jeho činnosti.
10. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.
11. Nájemce je povinen zajistit, aby pokladna na prodej vstupenek do objektů pronajímatele, provozovaná nájemcem v pronajatých nebytových prostorách, byla otevřena pro veřejnost každý den v době otevírací doby Moravského zemského muzea. V případě, že nájemce tuto povinnost poruší, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
12. Dle dohody stran činí provozní doba kavárny 10 – 23 hodin, pondělí - sobota.

IX. Skončení nájmu

1. Ukončení nájmu se řídí § 9 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně a činí tři měsíce. V případě výpovědi z důvodu prodloužení nájmu s úhradou nájemného či záloh na služby spojené s nájmem činí výpovědní doba 1 měsíc.
3. V případě že nájemce nebude plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající mu z této smlouvy, anebo pokud pronajímatel bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit, nebo ji vypovědět. V takovém případě musí být nájemci nabídnuty k pronájmu jiné odpovídající nebytové prostory v témže objektu.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu funkčním a srovnatelném se stavem v době podpisu této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce tuto svou povinnost nesplní do tří kalendářních dnů po skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit sám nebo pomocí třetí osoby na náklady a nebezpečí nájemce.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Veškeré závady na předmětu nájmu je nájemce povinen pronajímateli včas nahlásit. Kontaktní osoba pro účely hlášení závad je : [REDACTED]
[REDACTED] Případná změna kontaktní osoby nebo telefonního čísla bude nájemci předána spolu s daňovým dokladem.
3. Změny a doplňky smlouvy lze provést pouze písemně formou číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.

4. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují oprávnění zástupci smluvních stran své podpisy.
5. Pronajímatel je povinen při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odst. 2 cit. zákona) a dále ustanovení zákona č. 219/2000 Sb.

Článek 2.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.10.2013.
2. Tento dodatek se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž tři vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Brně dne 25 -09- 2013

V Brně dne 24 -09- 2013

Za pronajímatele:

Za nájemce:



ředitel Moravského zemského muzea
MORAVSKÉ ZEMSKÉ MUZEUM
Zelný trh č. 6
659 37 BRNO

AIR caffe - KAVÁRNA U FONTÁNY, s.r.o.

Ca. 8

Příloha č. 1
Ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

Pronajaté nebytové prostory:

Podlaží	Č. místnosti	Účel místnosti	Plocha (m ²)	Nájemné 500,- Kč/m ² /rok	Nájemné 1000,- Kč/m ² /rok	Nájemné 3000,- Kč/m ² /rok
1 NP	109	Pokladna	54,5	27250		
1 NP	110	Kavárna	46,7			140100
1 NP	111a	Sklad	7,1	3550		
1 NP	111b	Sklad	7,2	3600		
1 NP	146	Atrium (zahrádka)	30		30000	

Celkem 145,5 m² 34.400Kč 30.000 Kč 140.100Kč

Nájemné/rok celkem 204.500,-Kč bez DPH

Handwritten signature

Dodatek č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 12.11.2008

uzavřená níže uvedeného dne měsíce a roku

- 1) **Moravské zemské muzeum**
se sídlem: Zelný trh 6, 659 37 Brno
státní příspěvková organizace nezapsaná v OR, plátce DPH
IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862
Zast. [REDACTED] generálním ředitelem
jako pronajímatel na straně jedné

a

- 2) **AIR caffe – KAVÁRNA U FONTÁNY, s.r.o.**
sídlem Bratří Kotrbů 11, 664 47 Střelice u Brna
IČ: 25545537 DIČ: CZ25545537
zastoupena [REDACTED] jednatelem
jako nájemce na straně druhé

A.

Úvodní ustanovení

- 1) Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 12.11.2008 ve znění dodatku č. 1 užívá nájemce nebytové prostory v budově pronajímatele s adresními místy Zelný trh 8 (Dietrichsteinský palác), jak jsou vymezeny v uvedené nájemní smlouvě.
- 2) Shora označené smluvní strany se z důvodu snahy o zmírnění následků spojených s opatřeními vlády ČR přijatými v souvislosti s bojem proti pandemii koronaviru COVID-19 s účinností ode dne 1.4.2020 dohodly na změně smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 12.11.2008 ve znění pozdějších dodatků (dále jen nájemní smlouva), jak je dále uvedeno.

B.

Dohoda o změně nájemní smlouvy

- 1) Smluvní strany se dohodly na změně sjednané doby splatnosti nájemného za užívání nebytových prostor, které jsou předmětem nájmu, a to nájemného za období od 1.4.2020 do 30. 6. 2020, jehož splatnost se sjednává do tří (3) měsíců od uplynutí období, za které je nájemné hrazeno.
- 2) Splatnost nájemného za období od 1. 7. 2020 do budoucna se nemění.

C.
Závěrečná ustanovení

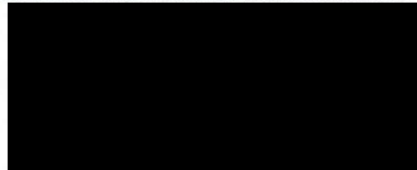
1. Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek podléhá zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění dodatku zajistí pronajímatel.
3. Dodatek byl vyhotoven ve třech stejnopisech majících povahu originálu s tím, že jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že si dodatek k nájemní smlouvě přečetly, s jeho zněním souhlasí, jsou si vědomy veškerých důsledků pro ně z dodatku vyplývajících a na důkaz toho pod dodatek připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 15.5.2020



pronajímatel

v BRNĚ dne 26.5.



nájemce



Moravské zemské muzeum
659 97 Brno, Želný trh 6
IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862
www.mzm.cz
2