**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Muzeum umění Olomouc, státní příspěvková organizace**

Sídlo: Denisova 47, 771 11 Olomouc

Zastoupena: Mgr. Ondřejem Zatloukalem, ředitelem muzea

IČ: 75079950

DIČ: CZ75079950, není plátce DPH

Bankovní spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

ID datové schránky: gidfxbg

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**Long Story Short s.r.o.**

Sídlo: Litovelská 553/26, 779 00 Olomouc

Zastoupena: Ing. Petrem Dlabalem a Petrem Henešem

IČ: 04845099

DIČ: CZ04845099

Bankovní spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

ID datové schránky: q62pbpn

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(oba společně dál jen jako „smluvní strany“ nebo „strany této smlouvy“)

#### **1. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje a činí nesporným, že je provozovatelem (má příslušnost hospodařit s majetkem patřícím státu) celého areálu **Muzea umění Olomouc, státní příspěvková organizace**, (dále také „MUO“) a k němu náležejícím stavbám a pozemkům v Olomouci, v Denisově ulici 824/47, tj. mimo jiné **budovy č. p. 824 (obč. vyb.)**, která stojí a je součástí pozemku parc. č. st. 141 (zast. plocha a nádvoří), jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 837 pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc.
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje a činí nesporným, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a být z ní v plném rozsahu zavázán.
3. Nájemce je obchodní korporace, jejímž předmětem podnikání je dle výpisu z obchodního rejstříku pořízeného ke dni podpisu této smlouvy mimo jiné také hostinská činnost.
4. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností z nájemního vztahu mezi stranami této smlouvy. Účelem této smlouvy je vznik a trvání nájmu předmětných prostor v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
5. Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodařit s majetkem patřícím státu, a předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sloužící k podnikání, viz. Příloha č. 1. (dále jen prostor sloužící k podnikání), které Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu nájemci.
6. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat k provozování činnosti: BISTRA (hostinské činnosti). Případná povolení ke kolaudaci a užívání prostoru pro svou činnost v uvedeném prostoru, změnu užívání prostoru pro svou činnost nebo jiná povolení je povinen si nájemce s příslušnými orgány státní správy vyřídit sám, přičemž pronajímatel k tomu poskytne svou maximální součinnost.

#### **2. Předmět nájmu**

1. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností je stranami této smlouvy učiněno nesporným, že vymezení předmětu nájmu v tomto odstavci tohoto článku této smlouvy ve spojení s Přílohou č. 1 této smlouvy je pro smluvní strany dostatečně určité, když jakákoli bližší specifikace pronajímaných prostor není dle dohody stran této smlouvy zapotřebí.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu do užívání nájemci předmět nájmu tak, jak je tento specifikován v předchozím odstavci tohoto článku této smlouvy a v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, vyjma interiérového vybavení a zařízení prostorů BISTRA, které je povinen pořídit na své vlastní náklady nájemce, když mezi stranami této smlouvy není pochyb, že veškeré interiérové vybavení a zařízení předmětu nájmu je a bude výlučným vlastnictvím nájemce. Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v níže dohodnuté výši.

#### **3. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování BISTRA (hostinské činnosti) v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele, a to v rámci předmětu podnikání nájemce, kterým je hostinská činnost.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k provozování služeb dle odst. 1. tohoto článku této smlouvy. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto v této smlouvě (zejména k prodeji jiného zboží nebo k nabízení jiných služeb).

#### **4. Doba nájmu**

1. Tato nájemní smlouva se sjednává s dobou trvání nájmu na dobu určitou, od 1. 9. 2020 do 30. 8. 2021, tj. na dobu 12 měsíců, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím na základě písemné výpovědi, pokud i přes marné uplynutí (14) čtrnácti denní lhůty k nápravě od doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě:
   1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
   2. nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, o více než 30 dnů,
   3. nájemce opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele,
   4. nájemce dá předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
   5. nájemce ztratí způsobilost k provozování hostinské činnosti.

V případě výpovědi pronajímatele dle odstavce 2. písm. b) článku 4. této smlouvy se výpovědní doba nesjednává, Nájem skončí následující Pracovní den po dni, ve kterém bude písemná výpověď doručena Pronajímateli.

V případě výpovědi pronajímatele v ostatních případech dle tohoto odstavce článku 4. této smlouvy činí výpovědní lhůta 2 měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:

a) ztratí-li způsobilost k činnosti,

b) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

V případě výpovědi nájemce dle tohoto odstavce článku 4. této smlouvy činí výpovědní lhůta dva (2) měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k plánované rekonstrukci (dle schválené dokumentace určené pro vydání stavebního povolení), a to nejpozději do 10 pracovních dnů po skončení nájmu. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.

5. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné, úhrady za služby spojené s nájemným, smluvní pokuty a náhrady škody.

#### **5. Nájemné, úhrada za služby**

* 1. Měsíční nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. 2. této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši 10.000,- Kč včetně DPH.

1. Nájemné za každý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na účet pronajímatele č. ú. xxx, vedený u xxx, a to nejpozději do 10. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno.
2. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby, které jsou poskytovány jménem pronajímatele společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování objektu.

a) úhrady za telefonní připojení je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování předloženého pronajímatelem a v termínu splatnosti dle následujícího odst. 6 tohoto článku této smlouvy.

b) Úhrady za vodné a stočné budou nájemci fakturovány pronajímatelem měsíčně dle skutečné spotřeby na základě podružných měřidel a splatnost faktur bude 10 dnů.

c) Zálohy úhrady za teplo jsou ve výši 2000,- Kč/měsíc a budou hrazeny na základě splátkového kalendáře.

1. Náklady na elektrickou energii a odvoz odpadů nejsou v ceně nájmu zahrnuty a nájemce si je zavazuje hradit sám na základě jím sjednaných smluv s příslušnými poskytovateli těchto služeb.
2. Nájemce na své náklady zařídí denní úklid předmětu nájmu včetně poskytnutých sociálních zařízení.
3. Úhradu za služby poskytované společně s předmětem nájmu – tj. úhrady za teplo je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování pronajímatele za předmětné období na účet pronajímatele, č. ú. xxx, vedený u xxx.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, resp. úhrady za služby poskytované společně s nájmem, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

#### **6. Provozní povinnosti**

* 1. Nájemce se zavazuje zahájit provoz v souladu s účelem nájmu dle této smlouvy a za splnění dalších povinností stanovených touto smlouvou k datu 1. 9. 2020, nedohodnou-li se strany písemně jinak. V případě, že nájemce vlastním zaviněním nedodrží termín dle předchozí věty tohoto odstavce tohoto článku této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč/den prodlení. Nedojde-li z viny nájemce k zahájení provozu nejpozději do 2 měsíců od zahájení plnění dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 12 x násobku měsíčního nájemného.
  2. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy minimálně shodná s otevírací dobou muzea pro veřejnost, včetně pondělí. Pronajímatel dává tímto výslovný souhlas k užívání předmětu nájmu pro provoz v době mimo tuto otevírací dobu muzea pro veřejnost a to pondělí – pátek od 7:30 do 21:30, sobota - neděle 10:00 – 22:00.
  3. Nájemce musí zajistit, aby nebyl omezován provoz muzea a je povinen udržovat pořádek, čistotu a úklid v předmětu nájmu

a) Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, zejména návštěvníků muzea. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.

b) Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele.

c) Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.

d) Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům muzea).

e) Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli.

f) Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

g) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení oprav a rovněž za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou.

h) Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.

i) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč v případě každého jednotlivého porušení povinností stanovených v tomto článku smlouvy.

j) Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou nájmu pojištění odpovědnosti za škodu. Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem třetím osobám se sjednává mezi Nájemcem jako pojištěncem a pojišťovnou jako pojistitelem pro případ odpovědnosti za škodu v souladu s právními předpisy, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce s tím, že Nájemce je odpovědný za škodu, která je výsledkem jeho činností nebo vyplývá z této smlouvy a toto zahrnuje bez omezení pojištění odpovědnosti za škody na věcech a škody vzniklé ze zranění osob nebo smrti na částku ne nižší než 5 000 000,- CZK za jednu pojistnou událost, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.

**7. Vstup nájemce do areálu muzea**

* 1. Vjezd vozidel nájemce do areálu MUO je možný pouze s povolením k vjezdu vydaného odpovědnou osobou muzea.

#### **8. Kauce**

* 1. Nájemce je povinen nejpozději do 7 dnů od platnosti této smlouvy této smlouvy složit na účet pronajímatele č. ú. xxx, vedený u xxx, kauci ve výši 12.000,- Kč, která bude sloužit k zajištění plnění veškerých finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (včetně smluvní pokuty a náhrady škody). Tato kauce je vratná při ukončení nájemního vztahu do 7 dnů od vyklizení předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn použít tuto kauci na úhradu případných nedoplatků nájemného, úhrady za služby poskytované společně s předmětem nájmu, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody nebo na úhradu jiného peněžního závazku nájemce vůči pronajímateli. Nájemní kauci je Pronajímatel oprávněn kdykoli čerpat k uspokojení jakékoli své pohledávky vzniklé z titulu této smlouvy nebo v přímé souvislosti s Nájmem za Nájemcem v případě, že se Nájemce dostane do prodlení s jejím splněním. O každém čerpání Nájemní kauce je Pronajímatel povinen písemně vyrozumět Nájemce, a to do tří Pracovních dní ode dne, kdy došlo k čerpání Nájemní kauce.
  2. Bude-li Nájemní kauce úplně či částečně vyčerpána, Nájemce se zavazuje doplnit ji do původní výše do deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele.

#### **9. Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany prohlašují, že byly v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení 7 směrnice 95/46/ES, poučeny o zpracování osobních údajů poskytnutých na základě této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že byly zejména poučeny o svých právech na přístup k osobním údajům, opravu nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, právu požadovat vysvětlení o probíhajícím zpracování osobních údajů, požadovat nápravu situace, která je v rozporu s právními předpisy, zejména formou zastavení nakládání s osobními údaji, jejich opravou, doplněním či odstraněním, právu obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, právu na výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li se, že byly zpracovávány protiprávně, na omezení jejich zpracování. Právním titulem a účelem zpracování osobních údajů poskytnutých smluvními stranami je nezbytnost tohoto zpracování pro splnění smluvní povinnosti. Osobní údaje budou v souladu se zákonnou povinnosti uschovatele uchovány po dobu deseti let od ukončení úschovy finančních prostředků a listin.
2. Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že veškeré písemnosti dle této smlouvy budou zasílány prostřednictvím datové zprávy do datových schránek stran této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Písemnosti se považují za doručené marným uplynutím deseti (10) dnů po dni jejich dodání do datové schránky.
3. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu nájmu vykonávat pouze on.
4. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vzniknou jeho zaviněním. Nájemce bere na vědomí, že má povinnost na vlastní náklady zajistit si případná úřední povolení, jichž je pro jeho plánovanou činnost zapotřebí, a že ručí za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadů.
5. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
7. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prosté omylu, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
10. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a současně okamžikem řádného protokolárního předání předmětu nájmu (v protokolu o předání bude mimo jiné uvedeno: počet ks duplikátů klíčů a stavy měřidel energií a vody, k datu předání).
11. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnit smlouvu postupem dle citovaného zákona je povinen pronajímatel.
12. Přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí je podrobná specifikace předmětu nájmu.
13. Není-li stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran této smlouvy ustanoveními zák. č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
14. Jakékoliv změny této smlouvy o smlouvě budoucí lze činit pouze písemně, formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.
15. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
16. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této smlouvy o smlouvě budoucí.

V Olomouci dne …………………… V Olomouci dne ……………………

…………………………………………….. …………………………………………

Za pronajímatele: Za nájemce:

Mgr. Ondřej Zatloukal Ing. Petr Dlabal

ředitel Muzea umění Olomouc Petr Heneš

Příloha č. 1