

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Organizace: Muzeum v Bruntále, příspěvková organizace se sídlem Zámecké náměstí 7/1,
792 01 Bruntál

IČ: 00095354

Zastoupená: ředitelkou Ing. Jitkou Koščákovou

Bankovní spojení: Komerční banka

Číslo účtu: 1931771 / 0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

Optika pod Pradědem s.r.o

Zastoupená: Marcelou Arlethovou

IČO: 08536309 DIČ CZ08536309

se sídlem: Karla Čapka 80/1, 792 01 Bruntál

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Číslo účtu: 231185559 / 0600

(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření se svěřeným majetkem oprávněného vlastníka, kterým je Moravskoslezský kraj, se sídlem 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava. [budova zámku č. p.7/1 Zámecké náměstí nacházející se na pozemku parc. č.5/2 (část zastavěné plochy - sala terrena na parcele č. 2) o výměře 630,69 m², v katastrálním území a obci Bruntál-město, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, na listu vlastnictví č. 914 (dále též „zastavěná plocha a nádvoří“).

2. Ve výše uvedené nemovitosti, specificky sala terrena v parku bude nájemce provozovat zámeckou kavárnu.
3. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostor v přízemí výše uvedené stavby o rozloze 151,98 m² (dále jen „prostor sloužící k podnikání“), jehož poloha je vyznačena v nákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící podnikání s následujícím příslušenstvím a vybavením, jež jsou součástí přílohy č. 2 smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu provozování zámecké kavárny.

II. Doba trvání nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 1. 7. 2021 a uzavírá se na dobu jednoho roku tj. do 30. 6. 2022.
2. V případě, že alespoň [60 dní] před koncem nájmu žádná ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování nájmu, bude nájem prodloužen o další [jeden rok] s tím, že takovýmto způsobem bude možné nájem prodloužovat opakovaně.
3. Skončení nájmu před datem uvedeným v čl. II. odst. 1 je možné pouze v případě písemné výpovědi za níže specifikovaných podmínek.
4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - o nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - o nájemce změnil v prostoru sloužícím podnikání předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - o nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
 - o nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, jestliže:
 - o přestane být prostor sloužící podnikání z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - o pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
6. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání prostoru sloužícího podnikání, jakož i veškerého vybavení a příslušenství, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli částku ve výši 7.000 Kč (slovy sedmtisíckorun českých) měsíčně. Pronajímatel není plátcem DPH, čili tato částka nájmu je konečná.
2. Nájemné bude každý rok navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, avšak roční navýšení nesmí přesáhnout 10 % výše nájemného za předchozí kalendářní rok.
3. Nájemce je povinen uhradit nájemné nejpozději do **15.** dne měsíce, za nějž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele 1931771 / 0100. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.

4. V případě zpoždění s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit následujícím způsobem:
 - o náklady za elektrickou energii ponese nájemce podle své skutečné spotřeby, která se určí na základě údajů ze zařízení určeného k měření spotřeby elektrické energie. Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční zálohy ve výši **1.500 Kč**, které budou pronajímatelem vyúčtovány vždy v následujícím kalendářním roce. Případné přeplatky z výše uvedených záloh je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 10 dnů od doručení vyúčtování, případné přeplatky je pronajímatel povinen uhradit nájemci do 10 dnů od doručení vyúčtování,
 - o náklady za vodné a stočné bude hradit nájemce v paušální výši **1.500 Kč** měsíčně bez ohledu na skutečnou spotřebu,
 - o veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude nájemce nebo které souvisí s prostorem sloužícím podnikání, ponese nájemce.
 - o veškeré náklady na ostatní služby (televize, rozhlas, internet) ponese nájemce.
 - o **Zálohy na poskytnuté energie uvedené v tomto odstavci budou hrazeny na účet č. 1931771/0100 společně s úhradou za nájem uvedenou v odst. III/1.** Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou jakékoli částky je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Variabilní symbol pro platbu: **377 0315**

Náklady na topení ponese pronajímatel, který má jako správce objektu povinnost technologického dohledu tepelné stanice pro vytápění objektu saly terreny.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo, aby nájemce dodržoval provozní dobu zámecké kavárny, a to v letní sezóně tj. od 1. 4. do 31. 10. od 9.00 – 19.00 h; v zimní sezóně tj. od 1. 11. do 31. 3. od 10.00 – 17.00 h
3. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.
4. Povinností nájemce je zajistit si veškerá nezbytná podnikatelská, hygienická a další oprávnění, která jsou nezbytná pro provoz kavárny.
5. Nájemce může nemovitost, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními výhradně se souhlasem pronajímatele (neboť se jedná o národní kulturní památku); pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitost (prostor sloužící podnikání) opatřil, a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
6. Nájemce přebírá prostor k podnikání, u něhož byl seznámen s jeho technickým stavem, předmětné prostory jsou po rekonstrukci a základní vybavení, jež je součástí přílohy č. 2 je nově pořízené, tudíž nebylo dosud používané.

7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. **Na případných opravách se nájemce s pronajímatelem musí vždy domluvit dopředu. Pronajímatel musí k těmto případným opravám dát nájemci písemný souhlas.**
8. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu třetí osobě.
9. Nájemce bere na vědomí, že případným ukončením nájmu mu nevzniká právo na náhradu za převzetí klientské základny

V. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící podnikání, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do své dispozice.
2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Bruntále dne

V Bruntále dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

Příloha č. 1: Náskres

Příloha č. 2: Soupis vybavení kavárny, který je součástí pronájmu