Smlouva o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), v platném znění

mezi:

|  |  |
| --- | --- |
| **Název:** | **Národní ústav lidové kultury** |
| Sídlo: | Zámek 672, 696 62 Strážnice, |
| IČO: | 00094927 |
| DIČ: | CZ00094927 |
| Právní forma: | Státní příspěvková organizace zřízená MK podle § 3 zák. 203/2006 Sb., Zřizovací listina č. j. 18724/2008 ze dne 19. 12. 2008 |
| Zastoupen: | PhDr. Martin Šimša, Ph.D., ředitel |
| Bankovní spojení: | xxxxx |
| Číslo účtu: | xxxxx |

(„**pronajímatel**“)

a

|  |  |
| --- | --- |
| **Název:** | **Václav Hrabec s.r.o.** |
| Sídlo: | Salašská 269, 687 06 Velehrad |
| IČO: | 26256231 |
| DIČ | CZ26256231 |
| Právní forma: | Společnost s ručením omezeným |
| Zápis ve veřejném rejstříku: |  |
| Zastoupen: |  |
| Bankovní spojení: |  |
| Číslo účtu: |  |

(„**nájemce**“)

# Prohlášení pronajímatele

* 1. Pronajímatel je subjektem s právní subjektivitou, jak vyplývá ze Zřizovací listiny č. j. 18724/2008. Pronajímatel má právo hospodaření k majetku, který je ve vlastnictví státu a který je touto smlouvou pronajímán z důvodu dočasně nevyužívaného pro svoji hlavní činnost.

# Předmět smlouvy

* 1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory k sezónnímu pronájmu, včetně inventáře (dle přiloženého inventárního seznamu) nacházející se v objektu č. 671 ve vstupním areálu Muzea vesnice jihovýchodní Moravy ve Strážnici, ul. Bzenecká. Objekt je veden podle zákona č. 20/1987 Sb. ve Státním seznamu památek pod rejstř. č. 15492/7-7002.
  2. Pronajímatel pronajímá nájemci část přízemí objektu, včetně jeho přilehlého venkovního okolí, tj. letní zahrádky. Nájemce bude užívat prostory č. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 111a), 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 128, 129. Z toho jsou společně užívané prostory: č. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 116, 201. Pronajaté prostory nesmí být používány pro ubytování.

# Účel nájmu

* 1. Nájemce je oprávněn nebytové prostory užívat za účelem provozování hostinské činnosti, tj. za účelem zřízení a provozu restauračního zařízení a sezónní zahrádky, dále za účelem zřízení doplňkového prodeje a služeb ve smyslu předmětu činnosti nájemce (ŽL, obch. rejstřík, koncesní listiny, aj).
  2. Nájemce se zavazuje konzultovat veškeré své provozní záměry, které nejsou předmětem této smlouvy v nebytových prostorách předem s pronajímatelem z důvodu, aby nedošlo k nesouladu mezi posláním pronajímatele, určeného Ministerstvem kultury a podnikatelskými záměry nájemce.

# Cena nájmu

* 1. Měsíční nájemné je stanoveno dohodou ve výši:

nemovitý majetek 8.400,- Kč bez DPH (dlouhodobý pronájem - osvobozeno od DPH),

movitý majetek 1.600,- Kč bez DPH (k částce bude připočteno DPH základní sazby),

Nájemné bude hrazeno v období od 1. 6. do 31. 8. 2021 ve výši:

nemovitý majetek 8.400,- Kč bez DPH, movitý majetek 1.600,- Kč bez DPH měsíčně, na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů.

Úhrada za spotřebu el. energie, plynu, vody a daň z nemovitosti

1. Pronajímatel zajišťuje: dodávku el. energie, plynu, vody a odvádění odpadních vod.
2. Nájemce se zavazuje provádět úhradu za dodávky el. energie a vody v zálohách, a to za spotřebu el. energie ve výši 10 000 Kč měsíčně, za dodávku vody (vodné a stočné) ve výši 4 000 Kč měsíčně.
3. Pronajímatel provede vyúčtování záloh bez zbytečného odkladu po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele. Splatnost faktury je 14 dnů od jejího vystavení. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit skutečnou spotřebu el. energie a plynu v pronajatých prostorách v příslušném období, a za dodávku vody (vodné a stočné) uhradí pronajímateli 1/3 z měsíční fakturace odběru vody a odvádění odpadních vod, přičemž pronajímatel bude hradit 2/3 z měsíční fakturace odběru vody a odvádění odpadních vod

# Zvláštní ujednání

* 1. Nájemce bude respektovat, že se se svým provozem nachází v památkově chráněném objektu. Provoz bude upraven tak, aby plně vykryl otevírací dobu skanzenu – Muzea vesnice jihovýchodní Moravy ve Strážnici („MVJVM“) a potřebu pronajímatele při kulturních aktivitách. O těchto akcích se budou smluvní strany informovat. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do objektu nájemci obchodu, dále návštěvníkům do MVJVM a zaměstnancům pronajímatele přes vstupní halu objektu a bezplatné užívání WC v pronajatém objektu.
  2. Nájemce se zavazuje případné úpravy prostor a interiéru provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušných orgánů státní správy. Umístit propagaci své firmy na objektu, resp. v jeho okolí smí po předchozím písemném schválení pronajímatelem
  3. Součástí pronájmu je i movitý majetek (inventář dle přiložených inventárních seznamů). Nájemce se zavazuje při provozování své činnosti v pronajatých prostorách zabezpečit rovněž takový sortiment občerstvení, který bude cenově přístupný návštěvníkům MVJVM.
  4. Nájemce bude zajišťovat na své náklady po dobu nájmu běžné opravy a údržbu movitého majetku a inventáře, např. výměnu žárovek, zářivek, opravy osvětlovacích těles, údržbu vnitřního interiéru, vč. vymalování prostor, čištění odpadů, zápachových uzávěrek, odsavačů par, apod.. Mimo běžné udržovací opravy na movitém majetku, nesmí nájemce žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, kanalizace a jiných rozvodů.
  5. Opravy ve společně užívaných prostorách a dále opravy na zařízení většího rozsahu, v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zajišťuje a hradí pronajímatel, přičemž nájemce je povinen jejich potřebu a rozsah neprodleně sdělit pronajímateli a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
  6. Nájemce se zavazuje zajistit provoz restaurace v objektu, pokud není stanoveno jinak, v době v době od 15. 6. do 31. 8. 2021 a po dobu všech kulturních akcí pořádaných v MVJVM v tomto období, přičemž provozní doba restaurace musí být shodná s provozní dobou MVJVM, resp. s dobou pořádaných kulturních akcí.
  7. Nájemce odpovídá za to, aby přístupové komunikace nebyly poškozeny zásobovacími vozidly. Musí si počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na převzatém majetku, a odstranit na svůj náklad nebo finančně nahradit škody, které byly na tomto majetku způsobeny činností nebo nečinností nájemce, jeho zaměstnanců nebo jiných osob vykonávajících činnost z podnětu nájemce.
  8. Nájemce nesmí pronajímat objekt nebo jeho část k podnikání třetí osobě. Pronajímatel si vyhrazuje právo provést jednou ročně fyzickou inventuru pronajatého majetku a inventáře za přítomnosti nájemce.
  9. V pronajatých prostorách není přípustné provozovat akce, které by obtěžovaly provoz areálu MVJVM.
  10. Hudební produkce může být provozována pouze na místech k tomu uzpůsobených, tj. objekt restaurace a letní zahrádka. Nájemce odpovídá za provozovanou produkci v souladu s autorským zákonem a obecně závaznou vyhláškou města Strážnice.
  11. V pronajatých prostorách nebudou provozovány ani žádné jiné aktivity, které by byly v rozporu s dobrými mravy.
  12. Provozování doplňkových druhů stravování (grilování, rožnění, příprava jídel na volném prostranství) musí být v souladu s hygienickými a požárními předpisy.

Nájemce je povinen udržovat čistotu v pronajatých prostorách (interiéru   
i exteriéru) a zajistit na svoje náklady jejich každodenní úklid.

Mimo vyhrazené prostory je zakázáno ukládání kontejnerů, beden, obalů, atd. Nájemce odpovídá za dodržování obecně platných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Při zpětném předání objektu po ukončení nájemního vztahu, předá nájemce inventář s přihlédnutím k běžnému opotřebení a prostory, které nejsou ve společném užívání, vymalovány a uklizeny.

* 1. Nájemce se zavazuje dodržovat platné právní předpisy o požární ochraně a o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a nese za ně plnou odpovědnost.
  2. Nájemce se zavazuje předmět smlouvy chránit před zničením, poškozením a odcizením, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
  3. Nájemce bude v mimořádných případech bezplatně poskytovat pronajímateli prostory ve sjednaném rozsahu a termínech. Rozsah požadavku bude sjednán odpovědným zástupcem pronajímatele ve vzájemně dohodnutém časovém předstihu a případně podepsán oběma smluvními stranami
  4. Pojištění budovy v majetku pronajímatele proti živelným pohromám zajistí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé provozováním činnosti nájemce.

# Doba nájmu

* 1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 15. 6. 2021 do 31. 8. 2021.
  2. Nájem lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou stran.
  3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby:
     + 1. pokud přestanou být naplněny podmínky dle § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., tj. v případě, že pronajímatel bude potřebovat prostory využívat k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití prostor,
       2. má-li být nemovitá věc, v níž se pronajaté prostory nacházejí, odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, což pronajímatel při uzavření této smlouvy nemusel a ani nemohl předvídat,
       3. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejm. tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, nájemce neodstranil své závadné chování ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené pronajímatelem, nebo nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem.
  4. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby:
     + 1. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu byl nájem sjednán,
       2. přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu sjednané činnosti a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostory,
       3. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci, přičemž pronajímatel neodstraní své závadné jednání ani na základě výzvy nájemce ani v přiměřené dodatečné lhůtě stanovené nájemcem.
  5. Ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě výpovědi dle bodu 6.3, písm. c) má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a nájem je skončen okamžikem doručení výpovědi nájemci.
  6. Ve všech případech skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli prostory včetně vnitřního vybavení v poslední den nájmu ve stavu v jakém byly předány při zahájení nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to písemným předávacím protokolem. Veškeré závazky a pohledávky stran, vyplývající z nájemního vztahu, jsou strany povinny si vzájemně vyrovnat do 7 dnů po skončení nájmu, s výjimkou vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem, které bude provedeno do 7 dnů po obdržení vyúčtování od příslušného dodavatele energií a bude splatné do 14 dnů od jeho vystavení. V návaznosti na ujednání bodu 5.2 této smlouvy pronajímatel nebude nájemci poskytovat při skončení nájmu žádnou náhradu za příp. technické zhodnocení prostor.

# Společná a závěrečná ustanovení

* 1. Pronajímané prostory budou předány dne 15. 6. 2021.
  2. Při převzetí prostor sloužících podnikání ke smluvenému užívání a stejně tak při skončení nájmu sepíší obě strany zápis, ve kterém bude popsán stav a případné vybavení a zařízení prostor sloužících k podnikání nebo změny, k nimž v průběhu užívání došlo, nebo další vzájemné závazky nájemce a pronajímatele. Zápis o převzetí a odevzdání prostor sloužících podnikání je součástí nájemní smlouvy.
  3. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav pronajatých prostor, včetně vnitřního vybavení a tyto přebírá dle soupisu ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy.
  4. Změny nebo doplňky této smlouvy musí být písemně oboustranně odsouhlaseny.
  5. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dalšími platnými předpisy právního řádu České republiky.
  6. Smluvní strany prohlašují, že veškeré vzniklé spory budou řešit především smírnou cestou. Pokud nebude možné spor vyřešit smírnou cestou, bude řešen před věcně a místně příslušným soudem v souladu s platnými právními předpisy České republiky.
  7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z toho po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.
  8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. NÚLK je povinným subjektem dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2016 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasí bez výhrad s obsahem a údaji smlouvy pro účel zveřejnění a dohodly se, že smlouvu v registru smluv uveřejní NÚLK.
  9. Smluvní strany po přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
  10. Národní ústav lidové kultury, jako správce osobních údajů, informuje subjekt údajů dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 (GDPR), že veškeré osobní údaje o něm, budou zpracovány pouze za účelem splnění této smlouvy, za účelem splnění právních povinností, které se vztahují na správce a za účelem ochrany oprávněných zájmů správce, a to pouze po dobu, která je pro tyto účely nezbytná. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou k dispozici na webových stránkách [www.nulk.cz](http://www.nulk.cz). Subjekt údajů podpisem smlouvy potvrzuje, že mu výše uvedené informace byly řádně poskytnuty a bere je na vědomí.

Ve Strážnici dne 14. 6. 2021 Ve Velehradě 11. 6. 2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel Nájemce