Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb. (o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích)

1. **Smluvní strany:**

### **Moravské zemské muzeum**

sídlem Zelný trh 6, 659 37 Brno

## IČ: 00094862, DIČ: CZ00094862

zastoupena xxx, generálním ředitelem

dále jen **pronajímatel**

**a**

* 1. La Vaza s.r.o.

sídlem Heleny Malířové 156/3, Lesná, 638 00 Brno

IČ: 014 51 201

zastoupena Milanem Dvořáčkem, jednatelem

dále jen **nájemce**

**2. Předmět nájmu:**

* 1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitostem, a to k budově č.p. 116 stavba občanského vybavení (Palác Šlechtičen), která je součástí pozemku p. č. 53 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1321 m2, zapsaného na LV č. 191 pro obec Brno, k.ú. Město Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
  2. Pronajímatel předmětné nemovité věci dočasně nepotřebuje k plnění úkolů v rámci stanoveného rozsahu své činnosti. O dočasné nepotřebnosti majetku rozhodl pronajímatel dne 21. 3. 2022. Následně pronajímatel nechal zpracovat realitním odborníkem posudek na obvyklou výši nájmu a z nabídek tří zájemců o nájem nebytových prostor, vybral nabídku nájemce jako nejvýhodnější.
  3. Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání (nájmu) na dobu uvedenou v čl. 6. této smlouvy nebytové prostory nacházejících se v budově označené v odstavci 2.1. tohoto smluvního ujednání včetně terasy nacházející se ve dvorním traktu předmětné budovy, a to prostory specifikované v příloze č. 1., která je nedílnou součástí této smlouvy o celkové výměře 135 m2. V období od 15. 4. do 15. 10. daného roku pronajímatel přenechá do dočasného úplatného užívání (nájmu) prostory rozšířené zahrádky o 20 m2 ve spodní části u jezírka mimo komunikační koridor, mimo únikový východ.
  4. Nájemce bere na vědomí, že objekt je chráněn jako menší chráněné území a nachází se v městské památkové rezervaci.
  5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro pronajímatele budou zabezpečovány prostřednictvím Oddělení provoz, kontaktní osoba xxx, tel. xxx, mobil xxx, e-mail xxx.

1. **Účel nájmu**
   1. Pronajímatel předmět nájmu přenechává nájemci za účelem provozování kavárny s letní zahrádkou a zajištění veškeré činnosti spojené s předmětem podniká nájemce, tj. s provozováním hostinské činnosti. Nájemce prohlašuje, že je držitelem příslušných oprávnění k provozování této činnosti dle platných právních předpisů.
   2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k účelu stanovenému v předchozím odstavci. Změnu užívání může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to v souladu s ustanovením platných právních předpisů.
   3. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem této smlouvy předmět nájmu prohlédl, předmět nájmu považuje za způsobilý k užívání v souladu s účelem této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že pronajímané prostory jsou pro personál a hosty nájemce přístupné vchodem z ulice Běhounská v Brně.
2. **Práva a povinnosti pronajímatele**
   1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
   2. Pronajímatel se zavazuje na svoje náklady udržovat předmět nájmu ve stavu uvedeném v bodě 4.1. této smlouvy.
   3. Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrických zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že u těchto stíhá povinnost kontrol a revizí nájemce.
   4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit v běžných provozních hodinách do předmětu nájmu za doprovodu nájemcem pověřené osoby, a to za účelem kontroly plnění podmínek smlouvy a obecně závazných právních předpisů a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli umožnit a její provedení strpět.
3. **Práva a povinnosti nájemce**
   1. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat s řádnou péčí, v souladu se stanovenými podmínkami a účelem nájmu. V tomto směru je nájemce povinen provádět na svoje náklady běžný úklid předmětu nájmu a běžnou údržbu. Opravy a úpravy pronajatých prostor, jejichž cena přesáhne 1.000,- Kč, může nájemce v objektu provádět jen se souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady.
   2. Nájemce je povinen ve lhůtě splatnosti platebního dokladu hradit stanovené nájemné sjednané v bodě 7.
   3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání (podnájmu) třetí osobě bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele. S ohledem na charakter činnosti nájemce provozované v předmětu nájmu, mohou nebytové prostory a služby s jejich užívání spojené užívat osoby, které se v nebytovém prostoru pohybují v souvislosti s realizací či požíváním služeb nabízených nájemcem.
   4. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, kterou na předmětu smlouvy či zařízení pronajímatele nacházející se v předmětu nájmu způsobí svou činností on nebo každý, kdo se v nich bude zdržovat s jeho vědomím či souhlasem. Své odpovědnosti se nájemce zprostí pouze tak, že prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat.
   5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli prostřednictvím Oddělení provoz, resp. kontaktní osoby označené v čl. 2. odst. 2.5. této smlouvy, potřebu oprav, které přesahují rámec běžné údržby a oprav a současně umožní pronajímateli provedení těchto oprav. Uvedená povinnost se nevztahuje na tyto opravy, k jejichž provedení je nájemce povinen je provést na svůj náklad z titulu své odpovědnosti za škody. Potřebné opravy budou ze strany pronajímatele zabezpečovány prostřednictvím správce objektu na základě schváleného rozpočtu pronajímatel.
   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. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci 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.
   8. Nájemce je oprávněn umístit u vchodu do objektu obvyklé reklamní návěstí informující o přítomnosti jeho firmy a předmětu podnikání v souladu s obecně platnými předpisy a místními vyhláškami a poštovní schránku.
   9. Nájemce se zavazuje ve dvorním traktu označeném jako Terasa zajišťovat péči o zahradní rostliny, pravidelně je zavlažovat a poskytnout jim vše potřebné, aby sloužily jako okrasa dvorního traktu Muzea. Za tím účelem se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci přístup k přívodu vody s tím, že spotřebu vody použitou z tohoto zdroje na zavlažování zahradních rostli je povinen hradit pronajímatel.
   10. Pronajímatel dává nájemci souhlas k umístění světelných zdrojů do prostor dvorního traktu za účelem osvětlení Terasy pro potřeby jejího provozování ve večerní a noční době, a to v rozsahu čtyř halogenových svítilen a čtyř stojacích lamp s tím, že nájemce je oprávněn osvětlení užívat dle svých potřeb. Nájemce je povinen uhradit spotřebovanou elektrickou energii za osvětlení Terasy a souhlasí s tím, že za tímto účelem bylo nainstalováno měřidlo .
   11. Dle dohody stran je provozní doba kavárny omezena, a to od pondělí do neděle od 8,00 do 01,00 hod. s tím, že personál kavárny opouští prostor dle potřeby. Na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele lze provozní dobu prodloužit či jinak změnit, pokud to bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy včetně předpisů a vyhlášek statutárního města Brna, které jsou povinny obě strany dodržovat. Nájemce se zavazuje požádat o výjimku z provozní doby nejpozději 2 pracovní dny předem na email: xxx
4. **Doba trvání nájmu**
   1. Právo užívat předmětné prostory se ve prospěch nájemce zřizuje touto smlouvou na dobu určitou osmi (8) let s účinností od 1. 4. 2022
   2. Tuto smlouvu bude lze ukončit výpovědí či dohodou smluvních stran.
   3. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMČR, má pronajímatel právo ukončit tuto smlouvu rovněž odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být naplňovány podmínky ust. § 27 odst. 1 ZMČR, tj. z důvodů, že o užívání předmětu smlouvy požádá jiná organizační složka státu ve smyslu § 19a – 19c ZMČR, či předmět smlouvy potřebuje sám pronajímatel pro sebe, pro plnění funkcí státu či jiných úkolů vyplývajících z platných právních předpisů. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to dnem doručení právního jednání obsahujícího odstoupení od této smlouvy nájemci. V případě odstoupení od smlouvy poskytne pronajímatel nájemci lhůtu k vrácení předmětu nájmu v délce třiceti (30) pracovních dnů.
   4. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a tento předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu řádně a včas, sjednaly smluvní strany, že je pronajímatel oprávněn, nebytové prostory na náklady nájemce vyklidit sám či prostřednictvím třetích osob. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do sedmí (7) dnů od doručení výzvy k úhradě smluvní pokuty nájemci.
5. **Cenové ujednání**
   1. Výše ročního nájemného je sjednána dohodou stran ve výši obvyklé v místě a čase, tj. ve výši specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy a která činí celkem 270 000 Kč + DPH v zákonné výši ročně. Nájemné čtvrtletně činí 67 500 Kč + DPH v zákonné výši.
   2. Sjednané nájemné je nájemce povinen hradit čtvrtletně, a to vždy do desátého den prvního kalendářního měsíce čtvrtletí, na které je nájem hrazen na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem.
   3. Pronajímatele je oprávněn jednostranně doporučeným dopisem výši nájemného upravit v návaznosti na cenový vývoj zaznamenaný indexem inflace ve Statistickém bulletinu vydávaném Českým statistickým úřadem, a to pod položkou "úhrnný index spotřebitelských cen“. Inflace bude zohledněna při stanovení nájemného tak, že nájemné se zvyšuje o celkovou zjištěnou míru inflace, zjišťovanou ke konci kalendářního roku tj. o příslušná publikovaná procenta, a to od prvního dne roku následujícího po kalendářním roce, za který byl úhrnný index spotřebitelských cen vyhlášen. Pronajímatel je oprávněn uvedené zvýšení doúčtovat a nájemce se zavazuje toto zvýšení uhradit. Nově vypočtené nájemné, jakož i zvýšení o příslušnou publikovanou inflaci za předchozí rok bude vyúčtováno při nejbližší platbě nájemného. Toto zvýšení nájmu je pronajímatel oprávněn provést poprvé ke dni 1. 1. 2023.
   4. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy na služby s nájmem nebytových prostor spojené poskytované pronajímatelem, konkrétně na dodávku tepla, teplé a studené vody, ostrahu objektu ve výši 13 500,- Kč čtvrtletně, což představuje zálohu ve výší 3 500,- Kč na dodávku tepla, zálohu ve výši 2 500,- Kč na náklady na výrobu teplé vody, zálohu ve výši 5 000 Kč na dodávku teplé a studené vody, záloha ve výši 2 000 Kč na elektrickou energii a zálohu ve výši 500,- Kč na ostrahu. Zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor jsou splatné spolu s běžným nájemným dle odst. 7.2. této smlouvy.
   5. Pronajímatel je povinen zálohy na služby spojené s nájmem nebytových prostor uhrazené nájemcem nájemci vždy jedenkrát ročně vyúčtovat a písemné vyúčtování nájemci předložit nejpozději po obdržení cen dodávek těchto služeb od dodavatelů jednotlivých služeb. V případě zjištěného přeplatku na zálohách za služby s nájmem spojené je pronajímatel povinen přeplatek nájemci vrátit nejpozději do třiceti (30) dnů od jeho vyúčtování. V případě zjištěného nedoplatku na platbách za služby spojené s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen částku zjištěného nedoplatku pronajímateli uhradit, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování.
   6. Výši záloh za služby dohodnutá touto smlouvou je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat v návaznosti na růst nákladů pronajímatele na jím poskytované služby, zejména v souvislosti s růstem cen účtovaných přímými dodavateli těchto služeb. Pronajímatel je oprávněn uvedené zvýšení doúčtovat a nájemce se zavazuje toto zvýšení uhradit.
6. **Sankce**
   1. V případě prodlení nájemce s úhradou jakékoliv platby, kterou je dle této smlouvy povinen pronajímateli uhradit, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužené částky za každý započatý den prodlení s úhradou té které platby.
   2. Smluvní pokuta je splatná na základ vyúčtování smluvní pokuty vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci, a to ve lhůtě do sedmi (7) dnů od doručení vyúčtování.
7. **Závěrečná ujednání**
   1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. V případě, že dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon), vznikla povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti až zveřejněním v uvedeném registru.zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen zákon), vznikla povinnost uveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, nabývá tato smlouva účinnosti až zveřejněním v uvedeném registru. Pronajímatel Půjčitel se v takovém případě zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy elektronický obraz textového obsahu této smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu včetně metadat podle ustanovení § 5 odst. 5 zákona zveřejnit v registru smluv.
   2. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě je možno činit pouze v písemné formě číslovanými dodatky jinak jsou neplatné.
   3. Na vztahy neupravené touto nájemní smlouvou se plně vztahují ustanovení platných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) a zákona č. 219/2000 Sb. (o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích).
   4. Smluvní strany prohlašují, že pokud si v souvislosti s plněním povinností dle této smlouvy poskytly či poskytnou osobní údaje fyzických osob, zavazují se s těmito osobními údaji nakládat a tyto osobní údaje zpracovávat výlučně pro plnění povinností dle této smlouvy a v souladu s příslušnými aktuálně platnými a účinnými právními předpisy o ochraně osobních údajů, zejména 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 směrnice 95/46/EC („GDPR“).
   5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je anebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ujednání účinná. Strany se zavazují takové neúčinné ustanovení nahradit ustanoveními účinnými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu původnímu ustanovení.
   6. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
   7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
   8. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle podepsána.

V Brně dne 1.4.2022

Za pronajímatele: Za nájemce: