**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

**č. 20/23/Čechy pod Kosířem**

uzavřená mezi

pronajímatelem:

**Vlastivědné muzeum v Olomouci, nám. Republiky 823/5, 771 73 Olomouc**

zastoupeným

**Mgr. Jakub Ráliš**

č.ú.: KB Olomouc 1035-811/0100

IČO: 100609

a

nájemcem: Kristýna Lexmanová – Stawaritschová

adresa: Kaple 60, Čelechovice na Hané 798 16   
číslo účtu: 2601796904/2010

IČO: 09018310

Telefon: 737 187 347

Email: [stawaritschova.k@gmail.com](mailto:stawaritschova.k@gmail.com); kafevparkucpk@gmail.com

**I.**

**Předmět smlouvy a vymezení pronájmu**

1. Předmětem smlouvy je **pronájem vyhrazené části zámku v Čechách pod Kosířem (**místnosti v 1. nadzemním podlaží jižního křídla zámku 1.10, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.49, 1.50) za účelem realizace kavárny **na dobu určitou od 1. 4. 2023 – 31. 12. 2023.**

**II.**

**Právo přístupu a příjezdu**

1. Nájemce má právo přístupu a příjezdu do pronajaté nemovitosti přes pozemek p.č. 168/1 – ostatní plocha, způsob využití zeleň (zámecký park), zaps. na LV č. 862 pro obec a k.ú. Čechy pod Kosířem, v katastru nemovitostí pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, a to přístupu osob pověřených k tomu nájemcem, jejichž seznam nájemce pronajímateli předloží, a pokud dojde k jejich změnám, bude o změnách pronajímatele informovat, a příjezdu vozidel do 3,5t, to vše v hodinách určených jako otevírací hodiny zámeckého parku pro veřejnost. Parkovat vozidla je nájemce oprávněn v areálu tzv. zámeckého parkoviště na pozemku parcely č. 168/3– ostatní plocha, způsob využití zeleň (zámecký park), zaps. na LV č. 862 pro pro obec a k.ú. Čechy pod Kosířem, v katastru nemovitostí pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

**III.**

**Nájemné**

1. Celkové nájemné se stanovuje na 6.000,-- Kč (slovy: šest tisíc korun českých) měsíčně v období od dubna 2023 do října 2023, nájemné ve výši 1 000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) v období listopad 2023 a prosinec 2023. Nájemce je povinen platit pronajímateli v pravidelných měsíčních termínech vždy do 15. dne v měsíci za každý běžný kalendářní měsíc na účet 1035-811/0100 (do pozn. uvede „ZÁMECKÁ KAVÁRNA“).
2. Nájemce je povinen hradit do 15. dne běžného měsíce kromě nájemného cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, jedná se o dodávky vody a elektřiny, a to zálohovými platbami ve výši 11.000,- Kč (slovy: jedenáct tisíc korun českých) měsíčně. Takto zaplacené zálohy pronajímatel nájemci vyúčtuje dle skutečných odběrů dodávek, a to formou daňového dokladu - faktury k poslednímu dni nájmu. Měření spotřeby vody a elektřiny bude provedeno samostatně na samostatných měřičích.

**IV.**

**Kauce**

1. Strany si ujednaly povinnost nájemce zaplatit kauci ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých), kterou se nájemce zavazuje zaplatit ve lhůtě do 14 dnů po podpisu smlouvy na účet 1035-811/0100, (do pozn. uvede „ZÁMECKÁ KAVÁRNA - ZÁLOHA“ a svoje příjmení).

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 1. 4. 2023, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu, stavu elektroměru, plynoměru a vodoměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíší pronajímatel zastoupený kastelánem zámku a nájemce.

2. Strany se dohodly, že pronajímatel (jím pověřená osoba) má kdykoliv právo přístupu do pronajatých prostor, a to i v případě nepřítomnosti nájemce. Pronajímatel o tom nájemce vždy uvědomí. Pronajímatel bude mít klíč od služebního vstupu do kavárny pro případ konání vlastních akcí dle čl. III/ této smlouvy nebo pro případ kontroly prostory či havárie.

3. Pronajímatel se zavazuje udržovat okolní prostory kolem zámku s výjimkou místa určeného pro venkovní posezení kavárny.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo zakázat nájemci instalování a provozování reklamy, která je nevhodná vzhledem k charakteru zámeckého areálu jako chráněné kulturní památky.

5. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci a pověřeným osobám, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodli, bezplatný vstup do pronajatých prostor.

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce zodpovídá za to, že všichni pracovníci i návštěvníci kavárny budou při pohybu v pronajatých prostorách dodržovat zásady bezpečného chování v souladu s návštěvním řádem, který je v areálu vyvěšen, zejména pak dbali na maximální opatrnost s ohledem na objekt zámku. Nájemce zodpovídá za škody na majetku (včetně přírodnin), které by vznikly ze strany pracovníků nebo návštěvníků kavárny.

2. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v pronajatém prostoru způsobil on sám nebo osoby pověřené nájemcem (zejména zaměstnanci nájemce nebo osoby pro něj pracující). Pokud se tak nestane, je pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.

3. Nájemce může v prostoru před zámeckou kavárnou instalovat venkovní posezení pouze v podobě a rozsahu schváleném kastelánem zámku.

4. Nájemce po skončení pronájmu předá pronajímateli prostory (včetně zapůjčeného vybavení) ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal (s přihlédnutím na běžné opotřebení), zajistí uvedení prostor do stavu v době uzavření smlouvy.

4. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami pronajatého prostoru.

5. Stavební ani jiné úpravy nesmí nájemce provádět bez povolení kastelána zámku Čechy pod Kosířem.

6. Pokud nájemce nechá zhotovit duplikáty předaných klíčů, je povinen nahlásit jména osob, které tyto duplikáty obdrží.

7. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu pronajatých prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. V takovém případě bude následovat adekvátní sleva z nájmu.

9. Nájemce bere na vědomí, že pronajatý prostor je součástí nemovité kulturní památky a s tím spojené povinnosti a omezení. Nájemce je oprávněn opatřit pronajaté prostory štíty, návěstími apod. výlučně se souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost než uvedenou v bodě I. / této smlouvy.

10. V případě provádění jakékoli změny v interiéru zámecké kavárny nebo v prostoru posezení před zámeckou kavárnou si nájemce vyžádá předem souhlas kastelána zámku.

11. Využití venkovního prostoru bude možné jen po dohodě s kastelánem zámku, a především dle možností a průběhu postupu rekonstrukce zámku. V případě rekonstrukce zámku, která omezí využívání venkovních prostor je toto možné zohlednit v ceně nájmu.

12. Provozní dobu nájemce uzpůsobí provozu zámku – kavárna musí mít otevřeno ve dnech, kdy je otevřený zámek.

13. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat úklid společného sociálního zařízení v přízemí zámku a doplňovat spotřební materiál (toaletní papíry, ubrousky, sáčky do odpadkových košů, mýdlo) v pátek (po skončení otevírací doby) a o víkendech a svátcích (průběžně po celý den).

14. Nájemce je povinen dodržovat všechny bezpečnostní a protipožární předpisy.

15. Nájemce je povinen zamykat bránu do zámeckého parku při odjezdu, je-li poslední s vozidlem v areálu zámku.

**VII.**

**Skončení nájmu**

1. Strany se dohodly, že porušení povinnosti nájemce uvedené v čl. VI. této smlouvy představuje hrubé porušení povinností nájemce ve smyslu ustanovení občanského zákoníku a je příčinou k okamžitému ukončení nájemní smlouvy.

**VIII.**

**Pojištění**

1. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Škody způsobené v průběhu akce pořádané pronajímatelem uhradí pořadatel akce.
2. Nájemce je povinen být pojištěn proti případným škodám, které by mohl svou činností způsobit pronajímateli.

**IX.**

**Obecná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem sjednaným ve smlouvě.

2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran písemnou formou.

3. Všechna práva a povinnosti přecházejí na případné právní nástupce obou stran.

4. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v této smlouvě.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 obdrží každá smluvní strana.

6. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení včetně povinnosti poskytnout náhradu, případy, ve kterých jsou pronajímatelé oprávněni jednostranně zvýšit nájemné apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.

7. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.

8. Seznam vybavení zámecké kavárny, které poskytne VMO, bude uvedeno v předávacím protokolu.

V Olomouci dne …………………………….

……………………..…………… ……………………………………

Mgr. Jakub Ráliš Kristýna Stawaritschová

pronajímatel nájemce

# Předávací protokol

**VĚC: Předání prostor Kavárny v zámeckém areálu Čechy pod Kosířem**

*Stavy energií: stav energií k 1. 4. 2023.*

voda: m³.

elektřina: kwh.

*Závady:*

*Poznámky:*

*v Čechách pod Kosířem dne*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Nájemce Pronajímatel**

zastoupený zastoupený Jaromírem Králem,

Kristýnou Lexmanovou-Stawaritschovou provozním správcem zámku