

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

1. Východočeské muzeum v Pardubicích

právní forma: příspěvková organizace Pardubického kraje
se sídlem: Zámek č.p. 2, 530 02 Pardubice
IČ: 14450542
DIČ: CZ14450542
zapsaná: u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. Pr 1607
zastoupená: Mgr. Tomášem Libánkem, ředitelem
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

2. Kolumbijská káva, s. r. o.

se sídlem: Arnošta z Pardubic 2762, 53002 Pardubice
IČ: 28858832
DIČ: CZ28858832
zapsaná: pod spisovou značkou C 31553, Krajský soud v Hradci Králové
zastoupená: Carlos Andrés Barona

jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel na základě Zřizovací listiny č. j. KrÚ 2910/2014/OKPP ze dne 19. 12. 2013, hospodaří s majetkem Pardubického kraje, a to mimo jiné s budovou č.p. 2, jež stojí na pozemku parc. č. st. 2/1, v obci Pardubice, část obce Zámek, katastrální území Pardubice, zapsáno na LV č. 12006 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.
2. V přízemí budovy č.p. 2 specifikované v odst. 1 se nachází prostory sloužící k podnikání, které tvoří kavárenský sál, varna a výstavně-kavárenský sál.
3. Prostory sloužící k podnikání uvedené v odst. 2 jsou vybaveny zařízením, které je specifikováno v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci prostory uvedené v čl. I. odst. 2 včetně zařízení uvedeného v čl. I. odst. 3 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje platit za předmět nájmu sjednané nájemné.
2. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, že tento předmět nájmu je v řádném stavu, který odpovídá výši nájmu a účelům pro které hodlá předmět nájmu užívat, a v tomto stavu tento předmět nájmu podpisem této smlouvy přejímá.
3. Nájemce je dále oprávněn užívat při dodržování omezení vyplývajících z článku VI. odst. 5 této smlouvy prostor pro předzahrádku na nádvoří o rozloze, který je vymezen v příloze č. 3 této smlouvy, a dále po písemné dohodě s pronajímatelem provozovat stánek s občerstvením na zámeckých valech, či jiných venkovních prostorech.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k provozování zámecké restaurace a kavárny, tj. užívání k činnosti, ke které je nájemce podle zvláštních předpisů oprávněn, což podpisem této smlouvy potvrzuje.
2. Účel nájmu je dále vymezen koncepcí provozu předloženou nájemcem, která je nedílnou přílohou č. 4 této smlouvy (dále jen „koncepte“). Provozovat kulturní, společenské, případně sportovní akce nad rámec koncepte bude nájemci umožněno pouze po písemné dohodě s pronajímatelem.
3. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a z této nájemní smlouvy.

IV. Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 22. 4. 2023 do 31. 1. 2024 bez nutnosti zvláštní výpovědi.
1. K datu zahájení nájmu převezme nájemce předmět nájmu do užívání. Předání a převzetí se uskuteční za účasti zástupců obou stran. Nájemce potvrdí, že převzal předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím doby nájmu vypovědět, jestliže:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor,
 - b) porušuje-li nájemce i přes písemné upozornění své povinnosti nájemce vyplývající mu z této smlouvy či ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“),
 - c) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady nákladů na služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - d) nájemce užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, popř. provoz neodpovídá podmínkám uvedeným v koncepci a podnikatelském záměru,
 - e) nájemce uzavře provozovnu na dobu delší než 7 dní bez předchozí domluvy s pronajímatelem.

Výpovědní doba je tříměsíční s výjimkou důvodů uvedených pod písm. c), d), e), v takovém případě je výpovědní lhůta 1 měsíc.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu před uplynutím doby nájmu vypovědět, jestliže:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
 - b) porušuje-li pronajímatel i přes písemné upozornění hrubě své povinnosti vůči nájemci,
 - c) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

Výpovědní doba je 1 měsíc.

Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

4. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, bez znečištění a s přihlédnutím ke stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení. Případné škody na předmětu nájmu vzniklé za dobu trvání nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli uhradit.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel není povinen po skončení nájmu nahradit nájemci náklady, které nájemce vydal na provedení jakékoliv změny či zhodnocení předmětu nájmu, ledaže by se smluvní strany v konkrétním případě dohodly jinak.

V.

Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 10.000,- Kč měsíčně.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno měsíčně nejdéle k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce se splatností 14 kalendářních dní.
3. Nájemné bude hrazeno bezhotovostně na účet pronajímatele č. ú. 26534561/0100.
4. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání příslušné částky na shora uvedený účet pronajímatele.
5. Spolu se sjednaným nájemným se zavazuje nájemce hradit pronajímateli služby související s užíváním předmětu nájmu, a to platby za dodávku elektřiny a vody (vodné, stočné). Cena za služby bude stanovena ke konci každého měsíce na základě skutečné spotřeby dle podružných měřidel a aktuálních odběrových sazeb za el. energii, vodné a stočné pronajímatele přefakturací. Jiné služby než uvedené v této smlouvě (zejména likvidaci odpadu, úklid) si bude nájemce hradit samostatně.
6. Výše uvedené služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem nejdéle k poslednímu dni následujícího kalendářního měsíce se splatností 14 dní, a to na účet pronajímatele č. ú. 26534561/0100. Cena za služby bude uplatňována od začátku nájemního vztahu.
7. Smluvní strany se dále dohodly na tom, v případě uzavření provozu zámecké restaurace a kavárny v důsledku nařízení vlády, kdy nájemce nebude moci poskytovat služby dle specifikace účelu nájmu dle této smlouvy, bude po dobu uzavření provozu nájemci poskytnuta sleva ve výši 90 % z nájemného.
8. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že od 1. 12. 2023 do 31. 1. 2024 pronajímatel poskytne nájemci slevu ve výši 50 % z ceny služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, tj. z ceny za dodávku elektřiny a vody (vodné, stočné). Celková výše slevy za období od 1. 12. 2023 do 31. 1. 2024 však nesmí přesáhnout částku 15.000,- Kč, tzn. veškeré náklady na služby související s užíváním předmětu nájmu přesahující částku 15.000,- Kč je povinen uhradit nájemce.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán zápis, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Pronajímatel prohlašuje, že součástí předmětu nájmu je zařízení a vybavení, jehož seznam tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že budova, v níž se předmět nájmu nachází, je pojištěna proti poškození nebo zničení živelní událostí. Pojištění se nevztahuje na zboží a ostatní věci nájemci odcizené, poškozené nebo zničené třetími osobami. Zajistit si pojištění na tato rizika je povinností nájemce. Stejně tak je nájemce povinen sjednat pojištění svého vlastního majetku včetně zásob umístěných v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je, po předchozím písemném nebo e-mailovém oznámení z technických, popř. jiných obdobných důvodů, oprávněn na dobu nezbytně nutnou omezit užívání předmětu nájmu, případně jej uzavřít. V případě, že omezení bude trvat více než 1 pracovní den, se pronajímatel zavazuje vypočítat nájemné poměrnou částkou podle počtu provozních dní. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.
5. Pronajímatel má právo na dobu nezbytně nutnou omezit nájemci právo užívání předzahrádky na nádvoří a to z důvodů změn v provozu Zámku Pardubice při pořádání kulturních akcí, filmování, společenských akcí nebo při jiných aktivitách pronajímatele. Pronajímatel má na tyto prostory přednostní právo. Pronajímatel musí o takových omezeních nebo případném přerušení přístupu informovat e-mailem s 14denním předstihem. Omezení nesmí překročit 20 pracovních dní

v kalendářním roce.

6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv závady vyžadující provedení oprav a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. V případě havárie je nájemce povinen učinit veškerá nezbytná opatření, která zamezí vzniku dalších škod, a o této havárii, jakožto i učiněných opatření, je povinen ihned informovat pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně závazné předpisy i normy vydané pronajímatelem pro užívání budovy, zejména pokud jde o oblast požární, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, včetně dalších interních předpisů pronajímatele, v případě, že byly nebo budou pronajímatelem vydány. Je povinen seznámit s těmito předpisy své zaměstnance seznámit a všichni zaměstnanci jsou povinni se těmito předpisy řídit. Nájemce též odpovídá za bezpečnost návštěvníků restaurace a kavárny v pronajatých a užívaných prostorách. Pro tyto případy je povinen být nájemce pojištěn.
8. Veškeré stavební úpravy pronajatých prostor, které bude nájemce provádět, jsou možné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů, spojených s přípravou předmětu nájmu k využití dle této smlouvy ani na náhradu nákladů vzniklých nájemci s ukončením smlouvy.
10. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy a touto smlouvou.
11. Nájemce je oprávněn předmět nájmu nebo jeho část dále pronajmout jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již pronajatý prostor slouží. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
13. Nájemce je odpovědný za udržování řádného stavu pronajatého prostoru a za provoz v nich.
14. Nájemce je dále povinen:
 - a) předmět nájmu i ostatní části budovy užívat šetrně tak, aby užíváním nebyl narušen jejich stavebně-technický stav a nedocházelo k nadměrnému opotřebování;
 - b) zabezpečit při užívání předmětu nájmu, aby on sám, jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři respektovali práva všech třetích osob, které na základě svého vztahu k pronajímateli v budově vykonávají nějakou činnost nebo se zde zdržují;
 - c) užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v čl. III. této smlouvy;
 - d) označit předmět nájmu jako svou provozovnu způsobem stanoveným v živnostenském zákoně, forma a umístění tohoto označení, jakož i umístění firemních označení, reklamních poutačů, obchodních oznámení apod. podléhá předchozímu odsouhlasení pronajímatele;
 - e) při své činnosti podle čl. III. této smlouvy dodržovat vysokou úroveň odpovídající prostředí, ve kterém jsou poskytovány služby, zejména jednáním a úpravou svých zaměstnanců nezavdat příčinu k poškození dobré pověsti pronajímatele;
 - f) nejpozději poslední den nájmu předmět nájmu vyklidit, uvést do původního stavu (pokud se nájemce s pronajímatelem písemně nedohodne jinak) a předat jej pronajímateli;
 - g) v případě porušení povinnosti dle písm. f) zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení až do dne, kdy předmět nájmu vyklidí, popř. do dne, kdy jej vyklidí pronajímatel podle písm. h);
 - h) v případě prodlení s vyklizením předmětu nájmu strpět, aby prostory pronajímatel na jeho náklady za účasti nestranné osoby vyklidil nebo nechal vyklidit sám, přitom je pronajímatel povinen dbát, aby na věcech nájemce nevznikla škoda;
 - i) nahlásit pronajímateli veškeré změny údajů týkající se obchodního jména, sídla, bydliště, osob oprávněných jednat jménem nájemníka a jeho bankovního a telefonického spojení, odstěhování živnostenského oprávnění k činnosti, která je účelem nájmu, vstupu do likvidace, návrhu na prohlášení konkursu nebo na nucené vyrovnání, a to ve lhůtě do 5 dnů od jejich vzniku;
 - j) po dobu nájmu provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy na svůj náklad; běžnou údržbou se myslí udržování a čištění provozovny včetně zařízení a vybavení, které

se provádí obvykle při užívání provozovny; především nezbytná výmalba, oprava omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů k páteřním rozvodům, udržování zařízení provozovny ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění gastrotechnologie, kontrola a údržba vodovodních baterií; za jednotlivé drobné opravy se považují opravy vrchních částí podlah a podlahových krytin, výměny vypínačů, zásuvek, výměny žárovek; také to jsou opravy sprch, umyvadel, výlevků, vnitřního vybavení provozovny atp.; v případě, že příslušná jednotlivá drobná oprava není výslovně uvedena ve zmíněném výčtu a náklady na její opravy nepřesáhnou 5.000 Kč bez DPH, ponese náklady nájemce; pokud náklady na opravu přesáhnou 5.000 Kč bez DPH, jdou k tíži pronajímatele a ten rozhodne o způsobu její realizace; do výše nákladů na opravu se ale nezapočítávají náklady na dopravu apod.;

- k) zajistit úklid předmětu nájmu a přilehlého okolí,
- l) zajistit likvidaci odpadů na svůj náklad.

VII.

Náhrada újmy

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které případně vzniknou v předmětu nájmu a na jeho zařízení. Nájemce dále odpovídá za škodu či újmu třetích osob, zejména za veškeré újmy vzniklé na jejich zdraví nebo na věcech jimi do předmětu nájmu vnesených, a to za škodu způsobenou jejich poškozením, zničením či odcizením, ať již tyto újmy vznikly provozní činností nájemce nebo mají původ ve věcech nájemcem vnesených nebo byly způsobeny nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami mající k nájemci obchodní nebo jiný obdobný vztah.
2. Ustanovením předchozího odstavce není dotčena jakákoliv jiná odpovědnost nájemce za újmu vyplývající z obecně závazných právních předpisů. Povinnost k náhradě újmy vzniká nájemci do 14 dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Tato smlouva může být změněna pouze po vzájemné dohodě smluvních stran, a to formou písemného dodatku, který je podepsán oběma smluvními stranami.
3. Pokud v této smlouvě není výslovně ujednáno jinak, řídí se právní vztahy obou smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 odst. 2. občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy vylučují ustanovení § 2212 a § 2219 odst. 2 a § 2315 občanského zákoníku.
6. Pro účely této smlouvy se dále vylučuje možnost postoupení smlouvy dle § 1895 občanského zákoníku, tj. nájemce není oprávněn postoupit svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo její části třetí osobě. Toto se netýká práva pronajímatele kdykoliv postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za nájemcem. Pronajímatel oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle Smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR.
8. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění).
9. V případě, že by části této smlouvy byly nebo se staly neplatnými, neúčinnými a/nebo nevymahatelnými, zůstávají tím ostatní části této smlouvy nedotčeny. Strany jsou povinny nahradit neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ustanovení takovým zněním, které je platné,

účinné a vymahatelné a odpovídá jejich ekonomickým záměrům.

10. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.
11. Smluvní strany prohlašují, že tato byla sepsána podle jejich svobodné a pravé vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují níže na smlouvě své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – Plánek předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Seznam zařízení a vybavení, které je součástí předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Koncepce provozu nájemce

Za pronajímatele:

Nájemce:

V Pardubicích dne

V dne.....

.....
Mgr. Tomáš Libánek, ředitel

.....
Carlos Andrés Barona, jednatel

po



po













