

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany, svéprávně k právnímu jednání,

Regionální muzeum v Litomyšli

se sídlem Litomyšl, Jiráskova č.p. 9, PSČ 570 01

IČ: 71191283

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Pr, vložka 828

jednající Mgr. René Klimešem, ředitelem

(příspěvková organizace Pardubického kraje; není plátcem DPH)

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., č. ú.: 188726427/0300

jako pronajímatel na straně jedné

a

Iryna Ryhan

se sídlem Komenského nám. 1050, 570 01 Litomyšl

IČ: 19227485

jako nájemce na straně druhé

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

podle ust. § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny z 19. 12. 2013, č.j. KrÚ 2920/2014/OKPP, v platném znění, v hospodaření budovu č. p. 9, která je součástí pozemku označeného jako st. p. č. 246/1 zastavěná plocha a nádvoří v části obce Litomyšl-Město, obci Litomyšl a k. ú. Litomyšl. Nemovitá věc je ve vlastnictví Pardubického kraje, který je zřizovatelem příspěvkové organizace Regionální muzeum v Litomyšli. Nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 5267 pro k. ú. Litomyšl u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.
2. Pronajímatel je v souladu se zřizovací listinou uvedenou v čl. I. odst. 1 oprávněn pronajmout cizímu subjektu bez souhlasu Rady Pardubického kraje majetek, který má svěřen k hospodaření, na dobu určitou, nejdéle na jeden rok, nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou nejdéle tříměsíční.
3. Předmětem nájmu na základě této smlouvy jsou nebytové prostory kavárny ve druhém podzemním podlaží uvnitř budovy uvedené v čl. I. odst. 1 a navazující terasa o celkové výměře 201,3 m². Pronajímatel dále přenechává nájemci k užívání veškeré stávající technické vybavení a zařízení kavárny (dále jen předmět nájmu). Prostory pronájmu, technického vybavení a zařízení kavárny jsou specifikovány v přílohách č. 1 a 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu takto přijímá, zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné a za služby a užívat jej v souladu s touto smlouvou a se zákonem. Při předání předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol včetně fotodokumentace a bude zapsána spotřeba na plynoměru, podružném elektroměru a podružném vodoměru.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k provozování živnosti hostinská činnost, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě s tím, že provoz kavárny musí odpovídat zadávacím podmínkám výběrového řízení „Pronájem a provozování kavárny“ vyhlášeného dne 19. 1. 2023, podnikatelskému záměru nájemce podanému k témuž výběrovému řízení, obecně závazným předpisům a tomu, že kavárna je umístěna v památkově chráněném objektu.

Článek II. Nájemné

1. Nájemné se stanoví dohodou stran a na základě nabídky nájemce podané v rámci výběrového řízení „Pronájem a provozování kavárny“ vyhlášeného dne 19. 1. 2023.
2. Nájemné činí 8 000 Kč (slovy osm tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné měsíčně, a to do 25. dne měsíce předem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Výše nájemného stanovená v tomto odstavci je platná pro kalendářní rok, ve kterém je tato smlouva podepsána. Počínaje následujícím kalendářním rokem se smluvní strany dohodly na valorizační doložce, podle které se nájemné bez dalšího bude zvyšovat podle míry inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2024 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude tato částka zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.

Článek III. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bude provozovat v předmětu nájmu pohostinskou činnost na vlastní náklad a zodpovědnost v rozsahu podaném v rámci výběrového řízení na „Pronájem a provozování kavárny“ vyhlášeného dne 19. 1. 2023.
2. Nájemce musí hradit nájemné ve výši a v termínu dle článku II. odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se zdrží takového chování, které by vedlo k poškození předmětu nájmu, nebo které by mělo za následek ztrátu záručních podmínek poskytnutých pronajímateli výrobcí nebo dodavateli vybavení a zařízení.
4. Nájemce je oprávněn umístit do pronajatých prostor vlastní technologii a vybavení nezbytné k dosažení účelu nájmu. Nájemce plně odpovídá za stav těchto vlastních technologií a vybavení a je povinen pro ně zajistit a uhradit veškeré potřebné revize.
5. Nájemce není oprávněn venkovní terasu oplotit či jinak znemožnit veřejnosti průchod přes tuto plochu.
6. Nájemce se zavazuje:
 - zajistit celoroční provoz kavárny nejpozději od 1. 5. 2023 s garancí dostupnosti obvyklého sortimentu, a dále v minimálním časovém rozsahu, který odpovídá otevírací době muzea, tj. úterý až neděle od 9 do 17 hodin; případné přerušení provozu kavárny musí nájemce předem projednat s pronajímatelem. Provoz kavárny v interiéru bude celoroční, na venkovní terase pouze v teplých měsících, minimálně červen až září včetně;
 - zajistit v předmětu pronájmu úklid, mytí oken a dveří na vlastní náklad;
 - na vlastní náklad zajistit toaletní papír, mýdlo, papírové ručníky a jiné hygienické potřeby na WC pro návštěvníky a tyto průběžně doplňovat;
 - na vlastní náklad udržovat pořádek na pronajímané terase a schodišti na terasu. Jedná se především o úklid spadaneho listí, větví a v zimním období rovněž úklid sněhu. V zimním období nájemce provede taková opatření, aby plocha terasy a schodiště na terasu neohrožily bezpečnost návštěvníků, tj. odstraní led, zmrázky a zajistí vhodný posyp v dostatečném množství. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu porušením této povinnosti vzniknou;
 - hradit náklady na spotřebu plynu, elektrické energie a vodné a stočné. Výše úhrady za spotřebu bude vypočtena na základě údajů získaných z plynoměru, podružného elektroměru a podružného vodoměru;
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli škody a závady na svěřeném předmětu nájmu a potřebu oprav a umožnit jejich posouzení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;
 - hradit náklady spojené s běžnou údržbou a s opravami pronajatých nebytových prostor a zařízení (včetně vzduchotechniky kavárny a plynového topení a kotle kavárny umístěného mimo pronajímané prostory) do výše 10.000,- Kč včetně DPH za každou jednotlivou opravu a tyto provádět. Případnou opravu v rozsahu vyšším než 10.000,- Kč včetně DPH provede

pronajímatel a uhradí přitom ze svého tu část nákladů, která přesahuje částku 10.000,- Kč včetně DPH, přičemž částku ve výši 10.000,- Kč uhradí po provedení takové opravy nájemce pronajímateli. Částka 10.000,- Kč dle tohoto odstavce se každoročně zvyšuje podle vývoje inflace. Na základě tohoto ujednání se od prvního ledna roku 2024 a dále potom od prvního ledna každého následujícího kalendářního roku bude tato částka zvyšovat procentuálně o tu míru inflace, která byla vyhlášena Českým statistickým úřadem (v případě jeho zrušení jiným úřadem oprávněným vyhlášovat míru inflace v České republice) pro uplynulý kalendářní rok jako míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen;

- hradit škody způsobené nevhodným jednáním nebo zacházením nájemce v plné výši;
 - předložit vždy k 31. 12. zprávu o stavu svěřených prostor, zařízení a vybavení a dále zprávy a doklady o opravách předmětu nájmu a revizích, byly-li zajištěny nájemcem, v obou případech za uplynulý kalendářní rok;
 - sjednat a po celou dobu účinnosti smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností. Doklad o pojištění byl předložen pronajímateli při podpisu této smlouvy (kopie v příloze Předávacího protokolu);
 - přihlížet k oprávněným zájmům pronajímatele, nerušit jeho činnost hlukem a jinými úkony majícími negativní vliv. Jakákoliv činnost či nečinnost nájemce ohrožující odpovídající fungování pronajímatele a průběh v jeho prostorách konaných kulturních akcí se považuje za hrubé porušení této smlouvy;
 - zajistit otevření kavárny mimo běžnou otvírací dobu maximálně 1x měsíčně v případě konání kulturní či jiné akce v prostorách muzea, a to i v nočních hodinách a zajistit nabízený sortiment v běžném rozsahu, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak;
 - vyhradit pronajímateli bezplatně prostory pro konání společenských setkání (např. vernisáží) maximálně 1x měsíčně, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel jinak.
7. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu do dalšího podnájmu jiné osobě.
 8. Nájemce nesmí přenechané vybavení a zařízení kavárny specifikované v příloze č. 2 této smlouvy z kavárny přemísťovat do jiných prostor, ať už vlastních či cizích, a může jej využívat pouze pro potřeby kavárny dle této smlouvy.
 9. Nájemce nezřídí v místě předmětu nájmu své trvalé bydliště ani sídlo firmy.
 10. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak protipožárními a bezpečnostními včetně vydávaných pronajímatelem.
 11. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku, která vznikne porušením povinnosti nájemce.
 12. Nájemce není oprávněn využívat okolí kavárny, zejména venkovní schodiště a terasy (vyjma horní terasy), jinak než za účelem vstupu do pronajatých prostor.
 13. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit stavebně-technické dispozice, provádět v najatých prostorech žádné stavební úpravy, opravy, rekonstrukce či modernizace ani měnit dohodnutý způsob a účel užívání.
 14. Nájemce může na objektu umístit označení kavárny, reklamní a jiné zařízení pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Toto musí být po ukončení nájmu z objektu odstraněno, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Označení musí odpovídat charakteru budovy a činnosti nájemce a nájemce jeho podobu a umístění musí projednat s pronajímatelem a pronajímatel jej musí schválit.
 15. Odvoz odpadů zajišťuje a náklady s tím spojené hradí nájemce. Skladování odpadů mimo provozovnu a určené nádoby je nepřipustné.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní provozovat pohostinskou činnost v předmětu nájmu i mimo otvírací dobu muzea, maximálně však do 23 hodin s tím, že maximální provoz venkovní zahrádky (terasy) je možný do 22 hodin. Výjimku z této maximální standardní otvírací doby pro konkrétní akci může schválit pronajímatel na žádost nájemce.
2. Pronajímatel a jím pověřenými pracovníky (zejména revizní technici apod.) jsou oprávněni provést kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce

informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.

3. Pronajímatel se zavazuje zajistit následující potřebné revize předmětu nájmu společně s celou budovou muzea: elektrické požární signalizace, elektrického zabezpečovacího systému, hasicích přístrojů, plynové kotelny, elektrických zařízení a spotřebičů dle jejich soupisu v příloze č. 2 této smlouvy, požárně-bezpečnostních zařízení a vzduchotechniky. Případné další potřebné revize zajišťuje a hradí nájemce.
4. Pronajímatel je povinen vystavit fakturu nájemci za spotřebovaný plyn, elektrickou energii a za vodné a stočné nejméně čtvrtletně, ovšem vždy v závislosti na termínu obdržení faktur od dodavatelů.
5. Pronajímatel je povinen zajistit bez zbytečného odkladu opravu vad a škod na předmětu pronájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, zejména v článku III. odst. 6.
6. Pronajímatel se zavazuje, že nebude vstupovat do prostor kavárny (vyjma venkovní terasy) bez souhlasu nájemce, s výjimkou mimořádných případů jako je požár, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo jiné případy, kdy je vstup nutný k odvrácení hrozící škody na majetku nájemce, pronajímatele nebo třetích osob, stejně tak jako škod na zdraví.

Článek V. Doba nájmu

Doba nájmu se stanoví na dobu neurčitou. Nájemní doba počíná běžet dnem 14. 4. 2023, kdy zároveň dojde k předání předmětu nájmu nájemci.

Článek VI. Jiná ujednání

1. Kavárna bude provozována a prezentována pod názvem Pizzeria U Iryny.
2. Pronajímané prostory, vyjma technického vybavení a zařízení specifikovaného v příloze č. 2 této smlouvy, jsou prázdné; nejsou vybaveny nádobím a návštěvnickým mobiliářem (např. židle, stoly, venkovní slunečníky atd.). Nádobí, návštěvnický mobiliář a celkové výtvarné řešení kavárny zajistí a dodá na vlastní náklady nájemce. Pronajímatel si vyhrazuje právo předchozího posouzení a písemného schválení zamýšleného nádobí, návštěvnického mobiliáře a celkového výtvarného pojetí pronajímaných prostor, a to na základě podkladů dodaných nájemcem. Textové, obrazové, příp. jiné podklady musí být dostatečné k posouzení této věci. Nájemce může pronajímané prostory vybavit až po písemném schválení záměru pronajímatelem. V případě úmyslu nájemce na změny v nádobí, mobiliáři a celkovém výtvarném řešení kavárny se bude výše uvedený postup opakovat. Návštěvnický mobiliář zůstává majetkem nájemce i po skončení nájemního vztahu.
3. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách instalovat hrací automaty, biliár a podobné vybavení heren.
4. Nájemce bude předmět nájmu provozovat jako nekuřácký, s výjimkou letní zahrádky na venkovní terase. Přísný zákaz kouření platí ve veškerých interiérových prostorách kavárny, včetně prostor vyhrazených pouze zaměstnancům kavárny.
5. Dle uvážení pronajímatele budou návštěvníci muzea do kavárny moci vstupovat přímo z objektu muzea dveřmi z chodby do první místnosti kavárny. Tyto dveře jsou opatřeny ze směru z muzea klikou, ze směru z kavárny koulí tak, aby průchod byl umožněn pouze jednosměrně z muzea do kavárny. Nájemce je povinen dozírat na užívání těchto dveří a zajistit, aby nedocházelo k procházení návštěvníků kavárny do muzea. Nájemce ručí pronajímateli za případné škody, které by vznikly nedodržetím této povinnosti nájemce. Uvedené dveře odemýká a zamyká pronajímatel vždy na začátku a konci provozní doby kavárny, resp. muzea; nájemce od nich nemá klíče.
6. Nájemce má povinnost strpět v prostoru kavárny a venkovní terasy tištěné materiály a poutače upozorňující na program pronajímatele.
7. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je tento povinen při skončení nájmu vrátit předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Veškeré stavební úpravy a investice, které budou na náklad nájemce a za podmínek uvedených v této smlouvě provedeny, přecházejí po skončení nájmu do vlastnictví pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Jedná se především o investice, jejichž výsledkem bude vybavení nebo úpravy pevně spojené se stavebními prvky objektu.
8. Otázky výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek VII. Zánik nájemního vztahu

1. Nájemní vztah zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem nebo nájemcem bez udání důvodu,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele v případě, kdy nájemce bude hrubě porušovat ustanovení této smlouvy nebo bude více jak 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo jiných plateb vyplývajících z této smlouvy,
 - d) jestliže zanikne oprávnění nájemce k provozování hostinské činnosti,
 - e) smrtí nájemce,
 - f) zánikem nájemce nebo pronajímatele.
2. Výpovědní lhůta v případě výpovědi dle článku VII. odst. 1 písm. b) je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Výpověď dle článku VII. odst. 1 písm. c) nabývá platnosti dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Při ukončení smlouvy z důvodů uvedených v čl. VII. odst. 1 písm. d) až f) končí tato smlouva dnem, kdy se druhá strana dozví o události tam uvedené.

Článek VIII. Zveřejnění smlouvy v registru smluv

1. Smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv („zákon o registru smluv“), zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
2. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
3. Smluvní strany se dohodly, že:
 - a. smlouva bude zveřejněna v plném znění s výjimkou Přílohy č. 1 a Přílohy č. 2;
 - b. uveřejnění v registru smluv na dobu neurčitou provede Regionální muzeum v Litomyšli, a to bezodkladně po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 30 dní od uzavření smlouvy.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že nebytové prostory, jež jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být ke dni podpisu této smlouvy na základě Souhlasu se změnou užívání stavby vydaného Odborem výstavby a územního plánování Městského úřadu v Litomyšli dne 23. 4. 2015, užívány jako „kavárna“. V současné době probíhá jednání se zmiňovaným úřadem za účelem změny užívání stavby, které umožní její užití v souladu s touto nájemní smlouvou a podnikatelským záměrem nájemce dle výše uvedeného výběrového řízení vyhlášeného dne 19. 1. 2023. Do doby, než bude změna užívání stavby dokončena a schválena, může nájemce předmět nájmu užívat pouze jako „kavárnu“, tj. jako nevařící pohostinský podnik (bez přípravy jídel včetně pizzy). O změně užívání stavby bude nájemce pronajímatelem písemně informován bezprostředně po obdržení nového Souhlasu se změnou užívání stavby. V případě nesouhlasu se změnou užívání stavby výše uvedeným úřadem se smluvní strany zavazují postupovat dále v maximální možné shodě včetně případného ukončení této smlouvy dohodou, neboť nájemce nebude moci naplnit svůj původní záměr.
2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány osobně proti písemnému potvrzení o převzetí druhou stranou nebo prostřednictvím držitele poštovní licence doporučeně. Písemnosti se považují za doručené 5. pracovní den po jejich odeslání, bez ohledu na to jestli adresát písemnost převzal či nikoli. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným nebo neplatným, nezpůsobuje tato skutečnost neúčinnost nebo neplatnost celé smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají zcela nedotčena.

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno.
5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít podobu písemného a číselného dodatku ke smlouvě.
6. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu z. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

V Litomyšli dne 14. 4. 2023

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. René Klimeš
ředitel Regionálního muzea v Litomyšli

.....
Iryna Ryhan

Přílohy:

Příloha č. 1 – Pronajímané prostory a plochy – soupis a plánec

Příloha č. 2 – Technické vybavení a zařízení pronajímaných prostor a ploch