

Nájemní smlouva o pronájmu prostor sloužících k podnikání a movitých věcí
dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I. Smluvní strany

1. Masarykovo muzeum v Hodoníně, příspěvková organizace

Zastoupený: Mgr. Irenou Chovančikovou, ředitelkou
Sídlo: Zámecké nám. 27/9, 69501 Hodonín
IČ: 00090352
DIČ: Nejsme plátcí DPH
tel.: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

2. Lukáš Bolfik

Místem podnikání: [REDACTED] 691 55 Moravská Nová Ves
IČ: 09165568
(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, za úplného a vzájemného souhlasu, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, tuto

Nájemní smlouvu
dále jen „Smlouva“

II. Úvodní prohlášení

- 1) Pronajímatel je na základě zřizovací listiny schválené usnesením Zastupitelstva Jihomoravského kraje č. j.: JMK 87028/2015 ze dne 30.06.2015 oprávněn pronajímat majetek, svěřený mu touto zřizovací listinou k hospodaření. Jedná se mimo jiné o:
- a) Pozemek p.č. 2119/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 738 – jiná stavba
 - b) Pozemek p.č. 2119/3 – ostatní plocha, ostatní komunikace, to vše ležící v k.ú. Mikulčice a zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín na LV č. 464. U těchto nemovitostí je rovněž zapsáno toto omezení:

Způsob ochrany nemovitosti

Název

nemovitá národní kulturní památka

nemovitá kulturní památka

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

- 2) Pronajímatel prohlašuje, že má zájem přenechat prostory sloužící k podnikání, nacházející se na výše uvedených nemovitých věcech, jejichž podrobné vymezení je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Prostory určené k podnikání“), spolu s movitými

věcmi, tvořícími vnitřní vybavení Prostorů určených k podnikání, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a jejichž podrobné vymezení je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „Movité věci“) do dočasného užívání nájemci, a to za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v oboru pohostinských služeb a nájemce prohlašuje, že má zájem výše uvedené věci do svého dočasného užívání přijmout.

3) Za tím účelem uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu.

III. Předmět Smlouvy

- 1) Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání a dle podmínek uvedených níže v této smlouvě následovně:
 - a) do výhradního užívání Prostory určené k podnikání, jejichž podrobné vymezení je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy - Vínová - venkovní posezení (48 m²), Fialová – bistro (53 m²), sklad (3,8 m²), zázemí provozovatele (3 m²),
 - b) do nevýhradního užívání společné prostory, jejichž podrobné vymezení je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy - Zelená - sociální zařízení hostů návštěvnického centra a bistra (24 m²), Oranžová - komunikační prostor mezi bistro a sociálním zařízením pro hosty (dále jen „Společné prostory“) (50 m²).
- 2) Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání soubor movitých věcí, jejichž soupis je uveden v příloze č 2 této nájemní smlouvy (dále společně jen „Vybavení“).
- 3) Prostory určené k podnikání a Vybavení, které pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání, budou dále společně označovány také jen jako „Předmět nájmu“.
- 4) Nájemce bude Předmět nájmu užívat k činnostem souladu se svým živnostenským oprávněním platným ke dni uzavření této smlouvy, a to pouze za účelem provozování hostinské činnosti, nebude-li písemně dohodnuto jinak.
- 5) Nájemce převezme Předmět nájmu bez závad bránících řádnému užívání, způsobilý k řádnému užívání v souladu s touto Smlouvou, což smluvní strany potvrdí podpisem písemného protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu v den předání Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje se za užívání Předmětu nájmu hradit nájemné dle této Smlouvy.

IV. Trvání nájmu

- 1) Nájem je sjednán na dobu určitou a to od 15.7.2023 do 30.6.2024.
- 2) Nájem končí:
 - uplynutím doby nájmu, pokud nebude nájem prodloužen dle této smlouvy
 - dohodou smluvních stran
 - uplynutím výpovědní doby na základě výpovědi kterékoli smluvní strany.
- 3) Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

- 4) Obě smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět kdykoli i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
- 5) Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
- nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména tak, že nabízí sortiment zboží, které byly pronajímatelem písemně zakázány,
 - nájemce je více než 30 dní v prodlení s úhradou jakéhokoli finančního závazku vyplývajícího z této Smlouvy,
 - jestliže dochází při užívání Předmětu nájmu i přes písemné upozornění k hrubému úmyslnému porušování klidu nebo pořádku v Předmětu nájmu,
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - nájemce v rozporu s touto Smlouvou přenechal Předmětu nájmu do užívání třetí osobě.
- 6) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
- Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu,
 - pronajímatel i přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy,
 - nájemce je rovněž oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že mu bude bez jeho zavinění rozhodnutím orgánu státní správy či samosprávy znemožněno podnikání v Předmětu nájmu.
- 7) V případě, že nejpozději 3 měsíce před dnem skončení nájmu dle čl. IV.1 této Smlouvy nedoručí pronajímatel nájemci oznámení o tom, že doba trvání nájmu skončí dle čl. IV.1 této Smlouvy, prodlužuje se doba trvání nájmu do 30.6.2025.
- 8) Při skončení nebo zániku nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat Předmět nájmu vyklizený, ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením a předáním Předmětu nájmu vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý den prodloužení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu. Nárok na náhradu škody, jakož i další zákonné nároky související s prodloužením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokoutou nedotčeny.

V. Nájemné, úplata za služby

- 1) Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo stanoveno dohodou ve výši v místě a čase obvyklé a činí za měsíc:

měsíc	Prostory určené k podnikání	Movité věci
čvc.23	10000	5000
srp.23	20000	10000
zář.23	20000	10000
říj.23	4445	2223

lis.23	4445	2223
pro.23	4445	2222
led.24	4445	2222
úno.24	4444	2222
bře.24	4444	2222
ďub.24	4444	2222
kvě.24	4444	2222
čvn.24	14444	7222
celkem	100000	50000

- 2) Pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto služby spojené s nájmem:
- addávka vody - úhradu za spotřebovanou vodu bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby, zjištěné na samostatném měřiči, pro fakturaci se použije cena účtovaná pro vodné v obci Mikulčice v daném fakturačním období
 - addávka elektřiny - úhradu za spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby, zjištěné na samostatném měřiči, pro fakturaci se použije cena účtovaná pronajímateli dodavatelem elektřiny v daném fakturačním období
 - úklid společných prostor a likvidace odpadů – nájemce poskytne paušální úplatu za tuto službu ve výši 600,- Kč/měsíc trvání nájmu,
 - zajištění čistících prostředků a hygienických prostředků pro návštěvníky návštěvníckého centra a zákazníky nájemce – nájemce poskytne paušální úplatu za tuto službu ve výši 200,- Kč/měsíc trvání nájmu.
- 3) Ostatní služby spojené s nájmem si zajistí nájemce vlastním jménem a na vlastní účet s jejich poskytovateli.
- 4) Služby spojené s nájmem dle bodu 2) hradí nájemce pronajímateli na základě vystavené faktury čtvrtletně, faktura bude vystavena vždy nejpozději do 15 dne po skončení čtvrtletí.
- 5) Nájemné je splatné čtvrtletně, a to do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, bezhotovostním převodem na účet 3131671/0100, na základě vystavené faktury pronajímatelem.
- 6) V případě prodloužení s úhradou jakéhokoli plnění spojeného s touto smlouvou je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- Nájemce potvrzuje, že si Předmět nájmu pečlivě prohlédl a shledal způsobilým k řádnému užívání. Nájemce potvrzuje, že před podpisem této Smlouvy převzal od Pronajímatele kopie všech platných revizí, vydaných dle platných právních předpisů. Seznam předaných revizí je uveden v příloze této Smlouvy.
- Bez předchozího písemného souhlasu není nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě na dobu delší než 5 kalendářních dnů.

- 3) Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k tomu, aby po dobu trvání nájmu umístil svou provozovnu v Předmětu nájmu Pro řádné předání Předmětu nájmu ke dni skončení nájmu bude nájemce povinen doložit kopií výpisu z veřejných rejstříků, že v Předmětu nájmu nemá provozovnu nájemce.
- 4) Nájemce musí zajistit dostupnost své provozovny nacházející se v Prostorech sloužících k podnikání alespoň v tomto rozsahu:

V měsících červen až srpen každý den alespoň od 10:00 do 18:00, mimo tyto měsíce pak vždy alespoň ve dnech pracovního klidu od 10:00 do 18:00.

- 5) Nabízený sortiment zboží s ohledem na požadavky pronajímatele nesmí obsahovat teplé pokrmy s výjimkou párku v rohlíku, potravin typu pannini či pizza, rozhodně však nebude akceptován sortiment typu smažené pokrmy, či ohřívána jídla. U nápojů lze s ohledem na charakter provozovny akceptovat nealkoholické nápoje, pivo, míchané alkoholické i nealkoholické nápoje, víno, nikoli však prodej lihovin. Pronajímatel si vyhrazuje v průběhu trvání nájmu sortiment nabízeného zboží dodatečně omezit tak, aby odpovídal charakteru a významu Návštěvnického centra a celé lokality Slovanského hradiště v Mikulčicích.
- 6) Při porušení podmínek provozu bude pronajímatel oprávněn nájemní smlouvu ukončit výpovědí s měsíční výpovědní dobou.
- 7) Nájemce bude povinen zajistit úklid prostor, vymezený v příloze č. 1 vždy v době mimo provozní dobu návštěvnického centra takto:
Vínová - venkovní posezení - úklid odpadků a vysypávání odpadkových košů
Zelená - sociální zařízení hostů návštěvnického centra a bistra – běžný úklid zajišťující řádné užívání zařízení návštěvníky, doplňování hygienických potřeb, vysypání odpadkových košů,
Oranžová - komunikační prostor mezi bistroem a sociálním zařízením pro hosty – úklid podlah a vysypání odpadkových košů.
- 8) Pokud bude nájemce potřebovat k provozu své činnosti jakékoli jiné vybavení (slunečníky, výčepní zařízení, chladicí a mrazicí zařízení apod.), než je uvedeno ve specifikaci Vybavení, zajistí si takové zařízení svým jménem a na vlastní účet a bude povinen před jejich použitím předložit pronajímateli revize elektrických zařízení v souladu s platnými právními předpisy, jinak nebude oprávněn taková zařízení používat.
- 9) Nájemce se zavazuje, že bude s Předmětem nájmu zacházet šetrně, udržovat ho v čistém a užitelném stavu a bude předcházet možným škodám.
- 10) Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu, a to s péčí řádného hospodáře tak, aby nedošlo ke škodám na Předmětu nájmu.
- 11) Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob.

- 12) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit na vlastní náklady tyto práce.
- 13) V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o ní pronajímatele informovat.
- 14) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, a to drobné opravy, náklady spojené s běžnou údržbou, opravy a výměny zvláštního vybavení prostor, které slouží výhradně k provozu nájemce.
- 15) Za drobné opravy se považují opravy Předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- 16) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků,
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- 17) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 18) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
- 19) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- 20) Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v části „drobné opravy“ (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.

- 21) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do Předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 22) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody, příp. písemného souhlasu pronajímatele, jejichž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda nemůže být použita ani jako souhlas pronajímatele s provedenými stavebními úpravami. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
- 23) Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v Předmětu nájmu jakékoliv povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy nebo jiných subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady.
- 24) Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství).
- 25) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu Předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí.
- 26) Nájemce na vlastní náklady zajistí veškeré potřebné revize zařízení nacházejících se v Předmětu nájmu, zejména elektrozařízení, elektrorozvodů, hasicích přístrojů, plynových zařízení, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami.
- 27) Nájemce odpovídá za vynesení veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v Předmětu nájmu a jejich přemístění do předem určených prostor, odkud budou pronajímatelem vyváženy.
- 28) Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu, po tuto dobu je povinen platit příslušnou část nájmu.
- 29) Smluvní strany se dohodly na tom, že na smluvní vztah založený touto smlouvou se neužije ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 30) Nájemce na sebe přebírá riziko spojené se změnou okolností ve smyslu § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 31) V ostatním se řídí nájemní vztah dle příslušného ustanovení občanského zákoníku.

VII. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat výlučně na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných smluvních dodatcích.

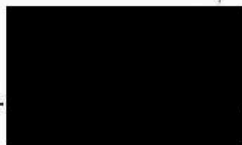
- 2) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této Smlouvy, že tato Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 3) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 4) Smlouva obsahuje tyto přílohy:

Příloha č. 1 – vymezení Prostor určených k podnikání a Společných prostor

Příloha č. 2 – vymezení Movitých věcí

V Hodoníně dne 11. 7. 2023

Nájemce



Pronajímatel



Mgr. Irena Chváncíková
ředitelka muzea

Masarykovo muzeum v Hodoníně,



příspěvková
organizace

Zámecká nám. 9, 695 01 Hodonín
IČO: 00090352, DIČ: CZ00090352
tel.: 518 353 149