**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

**č. 231178**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2201 a násl. a dále § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:

**Národní muzeum**

příspěvkovou organizace zřízená MK

Zřizovací listina čj. 17 461/2000 ze dne 27. 12. 2000

Václavské náměstí 68, 115 79 Praha 1

IČ: 00023272, DIČ: CZ00023272

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXX

Zastoupené: PhDr. Michalem Lukešem, Ph.D., generálním ředitelem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Muiska s.r.o.**

Slavíčkova 153/17, Praha 6-Bubeneč, 160 00

IČ: 09606424

DIČ: CZ09606424

Zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka C 338809

Zastoupená: Davidem Semlerem, jednatelem

(dále jen „Nájemce“)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Pronajímatel prohlašuje, že má příslušnost hospodařit s budovou č.p. 98, umístěnou na pozemku parc. č. 3130, LV č. 20 v katastrálním území Smíchov, v obci Praha, která je majetkem České republiky. (dále jen „Objekt“)

**II.**

**Předmět a účel smlouvy**

**2.1** Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící podnikání v Národním muzeu – Národopisném muzeuu o celkové ploše 119,16 m2 nacházející se v přízemí Objektu dle plánku, který je součástí této smlouvy. Jedná o prostory:

1. Kavárna
2. Kuchyňka
3. Skladovací prostory
4. WC pro návštěvníky
5. Venkovní terasa.

**2.2** Nájem je sjednán k účelu podnikání Nájemce v oblasti jeho předmětu podnikání, tj. provoz kavárny.

**2.3** Nájemce bude prostory sloužící podnikání užívat v souladu s jejich stavebním určením a kolaudačním rozhodnutím výhradně pro zajištění služby provozu kavárny s cílem podpory návštěvnosti objektu, a to vše v souladu s právním režimem kulturní památky a Zřizovací listinou Národního muzea. V případě potřeby lze podat žádost o přehodnocení kolaudačního rozhodnutí ve smyslu rozšíření využití kuchyně i k přípravě teplých pokrmů, pečiva a dezertů.

**2.4** Nájemce zajistí provoz v otevírací době, která bude kopírovat otevírací dobu objektu (tzn. každý den minimálně 10.00 – 18.00 h, dohodou je možně otevírací dobu upravit). Jakékoliv změny otvírací doby sdělí pronajímatel nájemci s dostatečným předstihem, nejpozději však do 48 hodin před realizací změny.

**2.5** Nájemce nesmí v Předmětu nájmu vyvíjet činnost, která by byla v rozporu se zájmy Pronajímatele a mohla by poškodit jeho dobré jméno.

**III.**

**PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ**

**3.1** Nájemce se zavazuje převzít od Pronajímatele a Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu nejdříve 1. 9. 2023.

**3.2** O předání Předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uvedeno vybavení Předmětu nájmu, jeho aktuální stav, případné vady Předmětu nájmu, stavy měřidel poskytovaných médií a jiné skutečnosti o stavu Předmětu nájmu.

**3.3** Prodlení s předáním nebo s převzetím Předmětu nájmu, které bude trvat déle než 14 dnů, se považuje za podstatné porušení smlouvy.

**IV.**

**CENA**

**4.1** Nájemce se na základě ceny nabídnuté v rámci poptávkového řízení zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu měsíčně nájemné ve výši 16.000,- Kč (tzn. 192.000,- Kč ročně).

**4.2** Den zdanitelného plnění je stanoven vždy na 5. den kalendářního měsíce.

**4.3** Pronajímatel je oprávněn upravit fixní část nájemného o procentuální nárůst vykazované míry ročního růstu indexu spotřebitelských cen v ČR vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, a to vždy k 15. 1. nového kalendářního roku.

**4.4** V případě, že Nájemce nemůže Předmět nájmu po dobu předem určenou Pronajímatelem dočasně užívat, je povinen hradit nájemné a služby v poměrné výši odpovídající skutečnému rozsahu užívání.

**4.5** V případě nízké návštěvnosti (v měsících leden – únor) může nájemce požádat pronajímatele o možnost uzavření provozu. V případě kladného vyřízení žádosti bude nájemné hrazeno v poměrné výši odpovídající skutečnému rozsahu užívání**.**

**V.**

**PLATEBNÍ PODMÍNKY**

**5.1** Nájemné je splatné měsíčně nejpozději do 1. dne příslušného měsíce, a to bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele.

**5.2** Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

**VI.**

**OSTATNÍ PRÁVA A POVINNOSTI**

**6.1** Nájemce se zavazuje o Předmět nájmu řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.

**6.2** Nájemce se zavazuje hradit náklady související s údržbou a opravami, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000, - Kč. Za drobné opravy a údržbu se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin;

b) výměny vypínačů a zásuvek;

c) opravy mísících baterií, výměny sifonů, vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, výlevek dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů;

**6.3** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav.

**6.4** Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební úpravy.

**6.5** Po dobu trvání nájemního vztahu Nájemce nemá právo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele vymalovat stěny v Předmětu nájmu, instalovat doplňky a vybavení, ani nemůže po Pronajímateli požadovat úhradu nákladů s tím případně spojených.

**6.6** Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do Předmětu nájmu. Jinak po předchozím upozornění Nájemce v pravidelných měsíčních intervalech za účelem kontroly Předmětu nájmu.

**6.7** V posledních třech měsících trvání nájemního vztahu je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu v souvislosti s jeho předváděním dalšímu potenciálnímu uživateli.

**6.8** Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo bezplatného užívání další osobě.

**6.9** Nájemce je povinen se řídit v Objektu i Předmětu nájmu příslušnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a ochraně životního prostředí stanovenými Pronajímatelem nad rámec obecně závazných právních předpisů a dále veškerými předpisy platícími v Objektu.

**6.10** Nájemce se zavazuje neobtěžovat ostatní oprávněné uživatele Objektu nebo jeho části. Nájemce je povinen strpět nerušené a úplné užívání ostatních prostor v Objektu jejich oprávněným uživatelem.

**6.11** Nájemce je povinen ukládat odpad do nádob a na místa k tomu účelu Pronajímatelem určená a postupovat při nakládání v souladu s platnými právními předpisy.

**6.12** Nájemce není oprávněn připevnit na Objekt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své obchodní označení. Místo umístění, velikost a forma tohoto označení podléhá předchozímu souhlasu Pronajímatele a předchozímu souhlasu příslušného orgánu státní správy, je-li takového souhlasu třeba.

**6.13** Nájemce není oprávněn do Předmětu nájmu umístit svoje sídlo.

**6.14** Nájemce umožní provádění kontrol, revizí, zkoušek, prohlídek apod. veškerých zařízení umístěných v pronajatých prostorách Pronajímatelem či odbornými pracovníky Pronajímatele. V případě zjištěných závad a nedostatků způsobených Nájemcem – jeho zaměstnanci nebo vlivem provozované činnosti, se Nájemce zavazuje učinit opatření stanovená kontrolním orgánem nebo Pronajímatelem v daných termínech.

**6.15** Revize elektrických zařízení, která jsou majetkem Pronajímatele, zajišťuje Pronajímatel. Revize elektrických zařízení, která jsou majetkem Nájemce, zajišťuje Nájemce.

**6.16** Nájemce je povinen plnit v Předmětu nájmu veškeré povinnosti stanovené právními předpisy a touto smlouvou. Součástí vybavení objektu jsou instalované hasicí prostředky v počtu odpovídajícím požárnímu nebezpečí předpokládané činnosti, pro kterou je objekt určen. Revize a kontroly těchto hasicích prostředků zajišťuje Pronajímatel.

**6.17** Nájemce je povinen strpět dočasné omezení užívání Předmětu nájmu v případě, že mu Pronajímatel tuto skutečnost sdělí bez zbytečného odkladu nejpozději však 48 hodin před tímto omezením.

**6.18** Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu poskytovat:

- slevu 15 % na veškerý sortiment určený k přímé konzumaci zaměstnance Národního muzea. Zaměstnanci se budou prokazovat zaměstnaneckou kartou.

**VII.**

**SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJMEM**

**7.1** Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu následující služby: ústřední (dálkové) vytápění, dodávky teplé a studené vody, elektrické energie, úklid a osvětlení společných prostor v Objektu, používání výtahu, odvádění odpadních vod, deratizace, ostraha Objektu.

**7.2** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli úplatu za poskytování těch služeb, které mu nejsou fakturovány přímo jejich poskytovateli, na základě měsíční fakturace Pronajímatele.

**VIII.**

**ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU**

**8.1** Kterákoliv ze stran odpovídá druhé straně za škodu, kterou jí způsobí porušením povinnosti stanovené pro tuto smluvní stranu smlouvou nebo právními předpisy.

**8.2** Pronajímatel nepřebírá žádnou odpovědnost vůči Nájemci za škody způsobené v důsledku vad či krátkodobého výpadku služeb, dodávek vody, výpadku topení, telefonu, dodávek elektřiny, fungování elektrických zařízení a kanalizace nebo za jiné obdobné škody či výpadky. Žádné z uvedených skutečností neopravňují Nájemce k neplacení nájemného, úhrady za služby či záloh nebo doplatků za ni Nájemcem Pronajímateli. Nájemce má povinnost okamžitě nahlásit jakýkoli problém tohoto druhu Pronajímateli.

**8.3** Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu vzniklou Pronajímateli nebo jiným osobám porušením jeho povinností vyplývajících z této smlouvy či právních předpisů, porušením povinností Nájemce v oblastech bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí. Škodou se dle tohoto rozumí i náklady spojené s odstraněním důsledků a příčin, a i případné sankce uplatněné proti Pronajímateli oprávněnými orgány státní správy či samosprávy nebo třetími subjekty.

**8.4** Ušlý zisk se nenahrazuje, a to ani v obvyklé výši ani ve výši skutečně prokázané.

**IX.**

**POJIŠTĚNÍ**

**9.1** Pojištění Předmětu nájmu je věcí Pronajímatele.

**9.2** Pojištění zařízení a ostatního majetku Nájemce, uloženého v Předmětu nájmu, je věcí Nájemce.

**9.3** Nájemce se zavazuje pro účely plnění povinností podle této smlouvy udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu řádné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které se na jeho žádost vyskytují v Předmětu nájmu, a to do výše způsobené škody minimálně 1 000 000,- Kč.

**9.4** V případě pojistné události jsou smluvní strany povinny neodkladně si vzájemné poskytnout nezbytnou součinnost, zejména sdělit si potřebné údaje, resp. přijmout veškerá opatření, která jsou podle pojistné smlouvy potřebná k vyplacení plnění z pojistné smlouvy.

**9.5** Plnění z pojistné smlouvy dle předchozího odstavce se Nájemce zavazuje vinkulovat ve prospěch Pronajímatele s tím, že Pronajímatel bude Nájemci povinen poskytnout pojistné plnění, které obdržel na základě pojistné události, pokud Nájemce předtím vlastním následkem odstranil veškeré následky škodné události.

**X.**

**ZAJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ A PRODLENÍ**

**10.1** V případě prodlení Nájemce s placením nájemného, úhrady za služby nebo zálohy na ni se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně za každý, byť započatý den prodlení s placením nájemného nebo jeho části.

**XI.**

**DOBA TRVÁNÍ A UKONČENÍ SMLOUVY**

**11.1** Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2027. Počátek platby nájemného od 1. 9. 2023.

**11.2** V případě oboustranné spokojenosti je možné nejpozději 6 měsíců před koncem platnosti smlouvy jednat o jejím prodloužení o další maximálně 4 roky.

**11.3** Kterákoliv ze stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, kdy druhá strana podstatným způsobem poruší tuto smlouvu.

**11.4** Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé straně.

**11.5** Smlouva se odstoupením zrušuje s účinky ex nunc, a proto v důsledku odstoupení nezanikají práva a povinnosti týkající se období od uzavření smlouvy do okamžiku účinnosti odstoupení a strany nemají povinnost vracet si plnění poskytnuté podle smlouvy, vztahující se k období od uzavření smlouvy do okamžiku odstoupení.

**11.6** Případné odstoupení od této smlouvy se nedotýká nároků na náhradu škody, úroky z prodlení a smluvní pokuty.

**11.7** Hlavní důvody k odstoupení od této smlouvy jsou následující:

* + 1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
		2. Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
		3. Nájemce dá Předmět nájmu nebo jeho část do užívání další osobě bez souhlasu Pronajímatele;
		4. Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
		5. Nájemce podstatným způsobem porušuje tuto smlouvu.

**11.8** Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu kdykoliv vypovědět. Výpověď musí být písemná a doručená druhé smluvní straně.

**11.9** Výpovědní lhůta činí 2 měsíce, nestanoví-li tato smlouva jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

**11.10** Výpovědní důvody této smlouvy jsou následující:

1. Nájemce v Předmětu nájmu provede stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele;
2. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal;
3. Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce na dobu delší než 30 dnů nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

**XII.**

**VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

**12.1** Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady Předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval a předat Pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**12.2** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu při skončení nájmu, a to z jakéhokoliv důvodu, nebo prodlení s jeho uvedením do dohodnutého stavu ujednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení s porušením povinnosti předvídané v tomto odstavci.

**12.3** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním Předmětu nájmu má Pronajímatel právo kdykoli Předmět nájmu na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

**12.4** Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v Předmětu nájmu ani do 30 dnů od skončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. K tomu ho Nájemce tímto výslovně zmocňuje. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

**XIII.**

**DORUČOVÁNÍ A JINÁ KOMUNIKACE**

**13.1** Nestanoví-li tato smlouva jinak, považují se veškeré písemnosti, oznámení a dokumenty podle této smlouvy za řádně předané nebo doručené, pokud budou učiněny oprávněnou osobou nebo adresované oprávněné osobě a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím držitele poštovní licence, a to ve chvíli, kdy budou doručeny na adresu sídla druhé smluvní strany.

**13.2** Změní-li kterákoliv ze stran některý z kontaktních údajů, zavazuje se tuto změnu bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně. Změna je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení oznámení.

**XIV.**

**KONTAKTNÍ OSOBY**

**14.1** Kontaktní osobou Pronajímatele ve věcech provozních je XXXXXXXXXXXXXX, e-mailová adresa:XXXXXXXXXXXXXX.

**14.2** Kontaktní osobou Nájemce ve věcech provozních i smluvních je XXXXXXXXXXXXXX, na e-mailové adrese: XXXXXXXXXXXXXX.

**XV.**

**SALVATORNÍ USTANOVENÍ**

**15.1** V případě, že některé ustanovení smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

**XVI.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**16.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro nájemní vztah jí upravený příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, občanského zákoníku, popř. dalších obecně závazných právních předpisů.

**16.2** Tato smlouva je sepsána ve třech identických vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.

**16.3** Změnit či ukončit tuto smlouvu je možné pouze na základě písemného dodatku.

**16.4** Účastníci prohlašují, že při sjednávání této smlouvy jednají svobodně, vážně a určitě a že tyto nesjednávají v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha:

1. Plánek pronajímaných prostor

V Praze dne……......................

Národní muzeum Nájemce

PhDr. Michal Lukeš, Ph.D. David Semler

generální ředitel jednatel