

Číslo smlouvy Pronajímatele: S-61/00353639/2023

Číslo smlouvy nájemce:

Nájemní smlouva

Smluvní strany

Muzeum Mladoboleslavsko, příspěvková organizace

se sídlem: Staroměstské náměstí 1, 293 01 Mladá Boleslav
jednající: Mgr. Kateřinou Jeníčkovou, ředitelkou příspěvkové organizace
IČO: 00353639
bankovní spojení: xxx
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Martin Tondr

se sídlem: Žižkova 496/13, 293 01 Mladá Boleslav – Mladá Boleslav III
IČO: 62487051
(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají podle § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

Článek I. Předmět nájmu

- 1.1. Středočeský kraj je výlučným vlastníkem budovy č.p. 114 v ulici Regnerova v obci Mladá Boleslav, stojící na pozemku parc. č. 203/45 ve vlastnictví jiného vlastníka, zapsané na LV č. 351 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mladá Boleslav pro katastrální území Chrást u Mladé Boleslavi (696587), obec Mladá Boleslav (dále jen „**budova č.p. 114**“).
- 1.2. Pronajímatel je příspěvkovou organizací, zřízenou Středočeským krajem. Na základě zřizovací listiny ze dne 18.2.2019 je pronajímateli svěřena do správy mimo jiné i budova č.p. 114, ve které pronajímatel provozuje Letecké muzeum Metoděje Vlacha. Pronajímatel je oprávněn v rámci správy nemovitého majetku ve vlastnictví Středočeského kraje uzavřít tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání. Předchozí souhlas s uzavřením této smlouvy byl udělen pronajímateli Odborem kultury a památkové péče Středočeského kraje dne 19. 12. 2023.
- 1.3. Nájemce je fyzickou osobou podnikající a má zájem provozovat v prostorách budovy č.p. 114 kavárnu a vykonávat s tím související činnosti.
- 1.4. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory o celkové výměře 193,9 m², situované v přízemí budovy č.p. 114, které jsou specifikovány na stavebním výkrese, tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 1.5. Součástí nájmu dle této smlouvy není movitý majetek a vybavení předmětu nájmu.

Článek II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu uvedený v čl. I. smlouvy za podmínek stanovených touto smlouvou, a to za účelem provozování gastronomického provozu „Letecká kavárna“, a za podmínky dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání, a nájemce předmět nájmu od pronajímatele do užívání přijímá a touto smlouvou se zavazuje pronajímateli platit za užívání předmětu nájmu nájemné a úhrady za spotřeby, a plnit další své povinnosti vyplývající z obsahu této smlouvy a povahy předmětu nájmu.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, že je mu znám jeho stav a že je předmět nájmu vhodný pro sjednaný účel nájmu podle této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude při zahájení a skončení nájmu sepsán předávací protokol. Nájemce dále prohlašuje, že si je vědom specifčnosti provozování Letecké kavárny jako součásti provozu Leteckého muzea Metoděje Vlacha.

Článek III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025, tj. na 24 kalendářních měsíců.

Článek IV. Ukončení nájemního vztahu

- 4.1. Nájem sjednaný na základě této smlouvy může být ukončen následujícími způsoby:
 - 4.1.1. uplynutím sjednané doby nájmu uvedené v čl. III. smlouvy,
 - 4.1.2. písemnou dohodou smluvních stran,
 - 4.1.3. písemnou výpovědí nájmu podle této smlouvy jednou ze smluvních stran, a to pouze za splnění podmínek uvedených v tomto článku smlouvy.
- 4.2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 občanského zákoníku, tj. z těchto důvodů:
 - 4.2.1. ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu dle této smlouvy určen,
 - 4.2.2. přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - 4.2.3. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu z těchto důvodů za podmínky, že pronajímatel nezjedná nápravu v době nezbytně nutné k zajištění odpovídajícího provozu Letecké kavárny, a to výpovědí s výpovědní dobou 3 (slovy: tři) měsíce.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 občanského zákoníku, a to s výpovědní dobou 1 (slovy: jeden) měsíc, tj. z těchto důvodů:
 - 4.3.1. má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - 4.3.2. porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305

občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za spotřebu.

- 4.4. Výpovědní doba podle odst. 4.2. a 4.3. tohoto článku počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy bez výpovědní doby z následujících důvodů:
- 4.5.1. nájemce užívá předmět nájmu nebo budovu č.p. 114 takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo budovy č.p. 114,
 - 4.5.2. nájemce nebo osoby užívající předmět nájmu opakovaně ruší v užívání třetí osoby oprávněné užívat budovu č.p. 114,
 - 4.5.3. nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnutý v této smlouvě,
 - 4.5.4. nájemce provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele,
 - 4.5.5. nájemce podnají má předmět nájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
- a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi. Nájem předmětu nájmu dle této smlouvy v případě výpovědi smlouvy bez výpovědní doby končí dnem doručení výpovědi nájemci.
- 4.6. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu jemu předaném s přihlédnutím k běžnému opotřebení s tím, že nájemce odstraní z předmětu nájmu veškeré věci, které budou ve vlastnictví nájemce a které je možno oddělit od předmětu nájmu bez toho, aby se zhoršila podstata nebo ztížilo užívání předmětu nájmu ve smyslu § 2225 odst. 2 občanského zákoníku, a s tím, že odstraní veškeré stavební úpravy, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele na a/nebo v předmětu nájmu (nebude-li v konkrétním případě dohodnuto s pronajímatelem jinak), a to ke dni skončení nájmu, v případě skončení nájmu podle odst. 4.5 tohoto článku pak nejdéle do 3 dnů ode dne skončení nájmu.
- 4.7. V případě nesplnění povinnosti, uvedené v ust. 4.6. tohoto článku, nájemcem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- za každý den prodlení s jejím splněním. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na právo pronajímatele uplatňovat vůči nájemci náhradu škody způsobenou pronajímateli pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.
- 4.8. V případě, že nájemce při skončení nájmu nepředá pronajímateli předmět nájmu postupem podle ustanovení odst. 4.6. tohoto článku, je pronajímatel oprávněn podle ustanovení § 2234 občanského zákoníku, a též s ohledem na ustanovení § 14 občanského zákoníku, na náklady a nebezpečí nájemce mimo jiné zadržet movité věci, které bude mít nájemce umístěny v předmětu nájmu k zajištění úhrady dluhů nájemce podle této smlouvy, tj. pronajímatel je mimo jiné oprávněn prostory tvořící předmět nájmu sám vyklidit s tím, že nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele k tomu, aby si pronajímatel zjednal přístup do prostor tvořících předmět nájmu, a to i otevřením vstupních dveří do prostor tvořících předmět nájmu, a veškeré movité věci nacházející se v prostorách tvořících předmět nájmu na náklady a nebezpečí nájemce zadržet a uskladnit v jiných prostorách, které pronajímatel zvolí.

Článek V. Nájemné

- 5.1. Nájemné se sjednává ve výši 96.000,- Kč (slovy: devadesát šest tisíc korun českých) za kalendářní rok.
- 5.2. Pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu následující služby: vodné, stočné, plyn a elektrickou energii. Náklady na vodné, stočné, plyn a elektrickou energii

(dále jen „úhrady za spotřeby“) nejsou součástí nájemného a nájemce se zavazuje hradit je pronajímateli zvlášť, a to dle aktuálních cen a dle skutečné spotřeby.

- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel předloží písemně nájemci měsíční vyúčtování spotřeby elektrické energie, plynu, vodného a stočného, a to do patnáctého dne následujícího měsíce. Úhrady za spotřeby je nájemce povinen zaplatit ve lhůtě třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.
- 5.4. Pronajímatel není povinen dokládat nájemci způsob rozúčtování cen a úhrady služeb ve smyslu ustanovení § 2247 občanského zákoníku.
- 5.5. K nájemnému uvedenému v odstavci 5.1. nebude účtována daň z přidané hodnoty.
- 5.6. Nájemné bude hrazeno formou čtvrtletních splátek ve výši 24.000,- Kč, splatných do konce prvního měsíce následujícího čtvrtletí.
- 5.7. Nájemné hradí nájemce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury, vystavené pronajímatelem.
- 5.8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně jednou ročně vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku upravit výši nájemného o částku odpovídající koeficientu vyjadřujícímu inflaci v České republice za předchozí kalendářní rok, jak bude zjištěn Českým statistickým úřadem (informační zdroj: www.czso.cz). Pronajímatel písemně oznámí nájemci úpravu nájemného s uvedením nově vypočtené částky nájemného s tím, že ke změně výše nájemného dojde zpětně ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku, přičemž neuhrazenou část nájemného za období ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku do dne oznámení o změně výše nájemného nájemce uhradí pronajímateli do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne obdržení oznámení pronajímatele o nové výši nájemného, a to na účet uvedený v ustanovení odstavce 5.7. tohoto článku smlouvy.
- 5.9. Pro případ prodlení s platbami nájemného nebo úhrad za spotřeby je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% (slovy: pět setin procenta) denně z dlužné částky za každý den prodlení. Případné škody vzniklé neplněním shora uvedených povinností, které vzniknou pronajímateli, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši uhradit. Smluvní pokutu nelze uplatnit, jestliže se stal předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona.

Článek VI. Podmínky nájmu

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje
 - 6.1.1. umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s účelem této smlouvy,
 - 6.1.2. hradit náklady na opravy předmětu nájmu vyvolané živelnou pohromou či technickou havárií nezaviněnou nájemcem (např. zatopení, prasknutí potrubí),
 - 6.1.3. poskytnout nájemci formou výpůjčky vybavení Letecké kavárny v rozsahu, který bude určen samostatnou smlouvou o výpůjčce.
- 6.2. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám, a ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.
- 6.3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat platné obecně závazné právní předpisy i vnitřní předpisy vyhotovené pronajímatelem, zejména protipožární a bezpečnostní. Zároveň je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněným osobám vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za čtvrtletí.
- 6.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv provedení kontroly dodržování podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou a poskytnout k této kontrole nezbytnou součinnost.
- 6.5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání (podnájmu) dalším osobám.

- 6.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli úpravy, u kterých je nutné v předmětu nájmu jakkoli zasahovat do podlah, zdiva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, elektrické energie, odpadů a větracích či výtahových šachet.
- 6.7. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn provádět na svůj vlastní náklad změny na předmětu nájmu s tím že, nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených, případně nebude požadovat odpovídající slevu z nájmu, a rovněž nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.
- 6.8. Nájemce na své náklady provádí běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržuje předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu. Běžnou opravou a údržbou předmětu nájmu se rozumí opravy a údržba, u nichž náklady v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč bez DPH.
- 6.9. Nájemce bez zbytečného odkladu nahlásí pronajímateli potřebu oprav a závad, které by ohrožily jeho právo na řádné užívání předmětu nájmu ke smlouvou dohodnutému účelu.
- 6.10. Pro případ oprav či údržby předmětu nájmu se vylučuje právo nájemce na slevu z nájemného, poskytnutí jiné věci či práva tuto smlouvu vypovědět, jsou-li tyto opravy či údržby prováděny v přiměřeném rozsahu.
- 6.11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele postoupit ani nijak převést svá práva a své povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu a umístit na adresu předmětu nájmu své sídlo.
- 6.12. Nájemce se seznámí s technickou zprávou používání klimatizace v prostorách předmětu nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha 2, a zavazuje se dodržovat pokyny v ní uvedené.
- 6.13. Nájemce se zavazuje v případě pojistné události neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit.
- 6.14. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat každodenní úklid předmětu nájmu.
- 6.15. Nájemce se zavazuje při akcích, které pořádá, zajistit na svůj náklad úklid společných prostor (prostor recepce, prostor před vstupem do budovy č.p. 114) a toalet, a to v průběhu akce i po jejím ukončení.
- 6.16. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli předem veškeré cateringové akce pořádané v prostorách budovy č.p. 114, a dohodnout se s ním na způsobu jejich realizace.
- 6.17. Nájemce se zavazuje k součinnosti na kulturně-společenských aktivitách Leteckého muzea Metoděje Vlacha, pořádaných v interiérech i exteriérech muzea.
- 6.18. Nájemce se zavazuje nepožadovat žádné poplatky (např. za služby, za užívání předmětu nájmu apod.) za akce pořádané pronajímatelem předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o plánu uspořádat v předmětu nájmu akce s dostatečným časovým předstihem, nejpozději však 14 dní předem.
- 6.19. Nájemce je povinen nejpozději do patnácti dnů od počátku trvání nájmu uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude sjednáno pojištění nájemce a jeho majetku pro případ vzniku škod na předmětu nájmu v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce, pro případ vzniku veškerých dalších škod v důsledku provozu v rámci sjednaného účelu nájmu či z jiných důvodů na straně nájemce. Pojistka bude udržována v platnosti až do dne ukončení nájmu.
- 6.20. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy aplikaci ustanovení § 2230 odst. 1 a ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

VII. Zvláštní ujednání

- 7.1. Nájemce užíváním předmětu nájmu zajistí kvalitní provoz (vysoký provozní standard) na úrovni odpovídající potřebám Leteckého muzea Metoděje Vlacha (personál, služby, sortiment, kultura oblékání a vystupování personálu). Nájemce je při své činnosti povinen respektovat specifický provoz Leteckého muzea Metoděje Vlacha, skladbu návštěvníků muzea a přizpůsobit tomu aktuální nabídku sortimentu, přičemž je nájemce povinen přihlédnout k požadavkům vzneseným pronajímatelem.
- 7.2. Pro návštěvníky Letecké kavárny je k dispozici sociální zařízení v suterénu Leteckého muzea Metoděje Vlacha.
- 7.3. Nájemce se zavazuje dodržet minimální otevírací dobu Letecké kavárny v následujícím rozsahu: denně 9:00 – 17:00 včetně pondělí, víkendů a svátků.
- 7.4. Nájemce se zavazuje respektovat architektonický vzhled a charakter Letecké kavárny a zásadním způsobem do něj nezasahovat.
- 7.5. Pronajímatel si vyhrazuje právo v konkrétním případě provoz Letecké kavárny prodloužit či naopak omezit, přičemž o tomto vyrozumí nájemce nejpozději 14 dní předem.
- 7.6. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že pouštění reprodukováné hudby z magnetofonu, rozhlasu nebo jiným technickým zařízením ve veřejně přístupné kavárně, kterou provozuje, je ve smyslu autorského zákona veřejným šířením hudebních děl, k jejichž užití tímto způsobem je nájemce povinen mít předchozí souhlas a uzavřené samostatné smlouvy s příslušnými právníckými osobami vykonávajícími správu autorských práv (OSA, INTERGRAM). Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu v souvislosti s touto produkcí vznikla porušením autorských práv.
- 7.7. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 8.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma účastníky smlouvy.
- 8.3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**zákon o registru smluv**“). Uveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel.
- 8.4. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že skutečnosti v ní uvedené odpovídají pravdě, že její sepsání a podepsání je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a plně souhlasí s jejím obsahem a rozsahem, nežádají upřesnění nebo doplnění použitých pojmů.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo zdánlivé, zůstávají ostatní v platnosti. Při posuzování takto neplatného nebo neúčinného nebo zdánlivého ustanovení se použijí ustanovení zákona jeho povaze nejbližší. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného nebo neúčinného nebo zdánlivého, a to formou dodatku k této smlouvě. Nesplní-li některá ze smluvních stran povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterákoliv ze smluvních stran obrátit na soud s návrhem na určení obsahu takového dodatku. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek je považováno i to, že některá ze smluvních stran je ochotna uzavřít dodatek, avšak za podmínek, které ji oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňují.

- 8.6. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že skutečnosti v ní uvedené odpovídají pravdě, že její sepsání a podepsání je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a plně souhlasí s jejím obsahem. Tato shodná konstatování stvrzují svými podpisy pod smlouvu připojenými.
- 8.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 8.8. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce 1 stejnopis.

Příloha 1: Stavební výkres s vyznačením předmětu nájmu

Příloha 1: Používání klimatizace v prostoru kavárny Leteckého muzea Metoděje Vlacha

V Mladé Boleslavi dne

V Mladé Boleslavi dne

.....
Nájemce
Martin Tondr

.....
Pronajímatel
Mgr. Kateřina Jeníčková
Ředitelka Muzea Mladoboleslavska