

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená na základě dohody smluvních stran podle ustanovení § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“)

I. Smluvní strany

Muzeum v Bruntále, příspěvková organizace

se sídlem: Zámecké nám. 1/7, 792 01 Bruntál
IČ: 00095354
zastoupená: Ing. Emou Havelkovou, MBA, ředitelkou
bankovní spojení: Komerční banka, a. s.
číslo účtu: 1931771/0100
(dále jen „pronajímatel“)

a

Ester Valová

s místem podnikání: Kněžpole 50, 793 51 Jiříkov
IČ: 02652692
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu: 6354253002/5500
email: obcerstveni-sovinec@seznam.cz
mobil: 733 750 983
(dále jen „nájemce“)

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má právo hospodaření se svěřeným majetkem oprávněného vlastníka, kterým je Moravskoslezský kraj, se sídlem 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava. Součástí svěřeného majetku je hrad Sovinec, který je kulturní památkou zapsanou v ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstř. č. 39923/8-177 a na nějž se vztahuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat za úplatu nájemci prostor určený k podnikání uvedený čl. III této smlouvy, aby ho dočasně (ve sjednané době) užíval a nájemce se zavazuje za užívání tohoto prostoru zaplatit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním tohoto prostoru.

III. Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je prostor tzv. **Klippelovy bašty a v ní umístěného přístřešku**. Klippelova bašta je přístupná z I. hradního nádvoří, přičemž tento prostor je oddělen od I. hradního nádvoří uzamykatelnými dveřmi.
2. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory dle této smlouvy za účelem **prodeje obcerstvení**.

IV. Zajišťované služby

1. Pronajímatel má povinnost zajistit po dobu nájmu nájemci nezbytné služby, jimiž jsou:
 - a. dodávka studené vody;
 - b. dodávky elektřiny.
2. Služby výslovně neuvedené v tomto článku smlouvy si nájemce zajistí sám. Jedná se zejména o úklid prostor, odvoz a likvidaci odpadů, připojení k internetu, rozhlasový a televizní poplatek apod.

V. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru

1. Nájemné je dohodou sjednáno na **1.600 Kč** za nájemné v březnu a na **16.610 Kč** za každý další započatý měsíc trvání nájmu.
2. Pronajímatel v den podpisu této smlouvy není plátcem DPH. Smluvní strany se dohodly, že pokud by se v průběhu nájmu stal pronajímatel plátcem DPH, pak by nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku bylo navýšeno o zákonnou sazbu DPH.
3. Nájemce je kromě nájemného povinen hradit též plnění spojená s užíváním pronajatého prostoru:
 - a. náklady na **elektrickou energii** ponese nájemce podle své skutečné spotřeby, která se určí na základě údajů ze zařízení určeného k měření spotřeby elektrické energie. Nájemce bude hradit pronajímateli **měsíční zálohy ve výši 5.000 Kč**, které budou pronajímatelem vyúčtovány vždy v následujícím kalendářním roce po obdržení vyúčtování dodavatelem energií;
 - b. náklady za **dodávky vody** jsou již součástí nájemného a nájemce tak neprovádí vyúčtování.
4. Nájemce je povinen uhradit nájemné společně se zálohami dle odst. 3 tohoto článku nejpozději do 1. dne měsíce, za něž se nájemné a zálohy hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy. Variabilní symbol pro platbu je **377 0378** Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou jakékoliv částky je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení. **Platba za pronájem v březnu bude fakturována společně s platbou za duben.**
5. Smluvní strany se dohodly, že bude-li pokračováno v nájmu i v roce 2025, bude nájemné navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za rok 2024, přičemž roční navýšení nesmí přesáhnout 10 % výše nájemného za rok 2024.

VI. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy a konče dnem 31. 10. 2024.
2. Sedmý kalendářní den po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu (pronajatý prostor).
3. Skončení nájmu před datem uvedeným v odst. 1 tohoto článku je možné pouze vzájemnou dohodou nebo na základě písemné výpovědi jedné ze smluvních stran za níže specifikovaných podmínek.

4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a. nájemce přenechá prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - b. nájemce změnil v prostoru sloužícím k podnikání předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - c. nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání,
 - d. nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy. Za hrubé porušení smlouvy se považuje např. nedodržení otevírací doby dle čl. VII odst. 2 a 4 této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a. přestane být prostor sloužící k podnikání z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor;
 - b. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.
6. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel může předčasně ukončit pronájem dle této smlouvy z důvodu technického zabezpečení Klippelovy bašty, náhlých oprav či stavebních úprav. Smluvní strany se dohodly, že v takovém případě bude tato skutečnost oznámena nájemci minimálně 14 kalendářních dní předem. V případě havárie, která by znemožňovala bezpečný provoz Klippelovy bašty, může být nájem ukončen okamžitě.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo, aby nájemce dodržoval provozní dobu občerstvení tak, aby tato kopírovala otevírací dobu hradu.
3. Případné prodloužení či zkrácení provozní doby dle odst. 2 tohoto článku bude vždy písemně odsouhlaseno kastelánem hradu.
4. Povinností nájemce je mít platná veškerá nezbytná podnikatelská, hygienická a další oprávnění, která jsou nezbytná pro provoz občerstvení.
5. Nájemce bere na vědomí, že se pronajímaný prostor nachází v objektu **kulturní památky**, proto **nesmí bez předchozího písemného povolení pronajímatele provádět stavební a jiné úpravy předmětu nájmu a jeho součástí, opatřovat prostory štíty, tabulemi apod.** Provede-li nájemce v pronajatém prostoru úpravy **vybavení** (např. odmontování zařízení apod.), je povinen před ukončením nájmu vrátit vše zpět do původní podoby, a to na své vlastní náklady.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nájemce přebírá plnou odpovědnost za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla. Na případných opravách se nájemce a pronajímatel budou vždy domlouvat dopředu.
7. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jiný prostor v objektu třetí osobě.

8. Nájemce bere na vědomí, že případným ukončením nájmu mu nevzniká právo na náhradu za převzetí klientské základny.
9. Nájemce je povinen veškeré technické záležitosti (poruchy, potřeby oprav atd.) hlásit kastelánovi hradu. Pouze ve výjimečných případech (např. nemoc, dovolená apod.) se předmětné skutečnosti budou hlásit jeho zástupci. Reakční doba v tomto případě činí max. 24 hodin v pracovních dnech, mimo pracovní dny (víkendy, svátky) je reakční doba prodloužena do nejbližšího pracovního dne, a to i v případě, že by muselo dojít k případnému omezení provozu občerstvení.
10. Nájemce je povinen prokazatelně seznámit všechny své zaměstnance s povinnostmi i se sankcemi za jejich případné porušení dle této smlouvy.
11. Nájemce bere na vědomí, že v celém areálu hradu platí **přísný zákaz kouření**. Dále je zakázáno vjíždět autem do prostor hradu v době provozu hradu bez předchozí domluvy s kastelánem.
12. Nájemce je povinen třídit odpad, zajistit si jeho odvoz a likvidaci. O této skutečnosti bude vést evidenci a v případě potřeby ji předloží pronajímateli.
13. Povinností nájemce je udržovat v pronajatém prostoru Klippelovy bašty a dále také na I. hradním nádvoří čistotu a pořádek během provozní doby a nejpozději do 1 hodiny po skončení prodeje uklidit a opustit pronajaté místo.

VIII. Sankce

1. Pokud nájemce nedodrží otevírací dobu občerstvení dle čl. VII odst. 2 a 3, uhradí smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě, že nájemce neohlásí poruchu či potřebu opravy dle čl. VII odst. 9, uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení.
3. Pokud nájemce sám provede neoprávněný zásah do kulturní památky v rozporu s čl. VII odst. 5, jedná se o hrubé porušení této nájemní smlouvy s možností okamžitého ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící k podnikání, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, byl seznámen s jeho technickým stavem a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do užívání.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, tj. na dobu nájmu dle čl. VI odst. 1 této smlouvy.
3. Doplňování nebo změnu této smlouvy lze provádět jen se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných, vzestupně číslovaných a takto označených dodatků.
4. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory přednostně dohodou.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, nestanoví-li zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon

o registru smluv“), jinak. V takovém případě nabývá smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
8. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv, provede uveřejnění v souladu se zákonem Muzeum v Bruntále, příspěvková organizace.

V Bruntále dne

V Jiřikově dne

.....
Ing. Ema Havelková, MBA
ředitelka
(pronajímatel)

.....
Ester Valová
(nájemce)