

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

KS Local s.r.o.

se sídlem: Na Nábřeží 1154/3, 792 01 Bruntál
IČ: 19189257
DIČ: CZ19189257
zastoupená: Jan Konopka, jednatel
bankovní spojení: Fio banka, a.s.
číslo účtu: 2802531945/2010
(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. Objekt saly terreny se nachází na parcele č. 2 v katastrálním území Bruntál-město.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat za úplaty 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. Pronajímaným prostorem určeným k podnikání dle této smlouvy se rozumí prostor o níže uvedené specifikaci:
 - a. identifikace prostoru: parcela č. 2, k. ú. Bruntál-město, část přízemí objektu sala terreny, o rozloze 151,98 m², pronajímaný prostor je vyznačen v nákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy;
 - b. počet místností pronajatého prostoru: 2 (kavárna, sklad);
 - c. příslušenství pronajatého prostoru: WC;
 - d. vybavení pronajatého prostoru: viz inventární seznam, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory dle této smlouvy za účelem provozování **zámecké kavárny**.
3. Nájemce může nad rámec prostoru uvedeného v odst. 1 tohoto článku využívat předzahrádku sala terreny (bez travnatých ploch) k umístění stolů a židlí pro venkovní posezení hostů kavárny v době příznivého počasí.

IV. Zajišťované služby

1. Pronajímatel má povinnost zajistit po dobu nájmu nájemci nezbytné služby, jimiž jsou:
 - a. dodávka tepla (dle čl. V. odst. 5);
 - b. vodné a stočné (teplá a studená voda);
 - c. osvětlení a úklid společných prostor;
 - d. dodávky elektřiny.
2. Služby výslovně neuvedené v tomto článku smlouvy si nájemce zajistí sám. Jedná se zejména o úklid kavárny, 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 **18.000 Kč** za každý 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 2.000 Kč**, které budou pronajímatelem vyúčtovány vždy v následujícím kalendářním roce po obdržení vyúčtování dodavatelem energií;
 - b. náklady za **vodné a stočné** bude hradit nájemce pronajímateli v paušální částce **2.000 Kč měsíčně**, bez ohledu na skutečnou spotřebu. Důvodem ke stanovení paušální částky je povinnost nájemce uvedená v čl. VII odst. 5 této smlouvy
4. Nájemce je povinen uhradit nájemné společně se zálohami dle odst. 3 tohoto článku nejpozději do 1. dne měsíce, za nějž se nájemné a zálohy hradí, a to na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy. Variabilní symbol pro platbu je **377 0315** 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.
5. Náklady na topení nese pronajímatel, který má jako správce objektu povinnost technologického dohledu tepelné stanice pro vytápění objektu sala terreny. Nájemce bere na vědomí, že teplota v pronajatém prostoru nesmí klesnout pod 5°C. Bude-li nájemce vyžadovat vyšší teplotu, musí si zajistit na své náklady elektrické přímotopy a současně tak ponese náklady na spotřebovanou elektrickou energii.
6. 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 **1. 2. 2024** a konče dnem **31. 12. 2024**
2. První 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.

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 zámecké kavárny následovně:
 - a. v hlavní sezóně, tj. 1. 4. – 31. 10., denně od 9:00 do 19:00;
 - b. mimo sezónu, tj. 1. 11. – 31. 3., denně od 10:00 do 17:00.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve výjimečných situacích vyžádat krátkodobé uzavření kavárny pro veřejnost a poskytnutí prostor kavárny pro účel realizace vlastní akce či akce svého zřizovatele. Smluvní strany se dohodly, že nepřekročí-li toto uzavření více než 1 den v měsíci, nemá nájemce nárok na slevu z nájemného.
4. Případné prodloužení či zkrácení provozní doby dle odst. 2 tohoto článku bude vždy písemně odsouhlaseno ředitelkou Muzea v Bruntále.
5. Nájemce je povinen umožnit využívání WC pro návštěvníky parku a účastníky akcí konaných ve zbývajících prostorách sala terreny.
6. Povinností nájemce je mít platná veškerá nezbytná podnikatelská, hygienická a další oprávnění, která jsou nezbytná pro provoz kavárny.

7. Nájemce bere na vědomí, že se pronajímaný prostor nachází v objektu **národní 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.
8. 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.
9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor ani jiný prostor v objektu třetí osobě.
10. Nájemce bere na vědomí, že případným ukončením nájmu mu nevzniká právo na náhradu za převzetí klientské základny.
11. Povinností nájemce je, aby byly přístupové dveře do sala terreny po celou dobu provozu kavárny uzamčeny. Přístupovými dveřmi jsou myšleny dveře do malé místnosti mezi sálem a lapidáriem. Stejně tak není nájemce oprávněn otevírat dveře z velkého sálu ven.
12. Nájemce byl seznámen s „klíčovým režimem“ pronajímatele a zavazuje se jím bez výhrady řídit.
13. Nájemce je povinen veškeré technické záležitosti (poruchy, potřeby oprav atd.) hlásit technickému pracovníkovi p. **J. Radovi (email: [REDACTED], tel.: [REDACTED])**. Pouze ve výjimečných případech (např. nemoc, dovolená apod.) se předmětné skutečnosti budou hlásit na vrátnici bruntálského zámku formou zápisu do knihy. 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 kavárny.
14. Nájemce je povinen prokazatelně seznámit všechny své zaměstnance s povinnostmi i se sankcemi za jejich případné porušení dle této smlouvy.

VIII. Sankce

1. Pokud nájemce nedodrží otevírací dobu kavárny čl. VII odst. 2 až 4, uhradí smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každé jednotlivé porušení.
2. Pokud nájemce nedodrží ustanovení týkající se klíčového režimu dle čl. VII odst. 11 a 12, čímž dochází k narušení bezpečnostních pravidel, uhradí smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každé jednotlivé porušení.
3. Pokud nájemce bude neoprávněně využívat jiné prostory v sala terreně, než jsou prostory pronajaté dle čl. III odst. 1, tj. např. sousední velký sál, uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý jednotlivý den, v kterém k porušení dochází.
4. V případě, že nájemce neohlásí poruchu či potřebu opravy dle čl. VII odst. 13, uhradí smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení.
5. Pokud nájemce sám provede neoprávněný zásah do národní kulturní památky v rozporu s čl. VII odst. 7, 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. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - a. Příloha č. 1: Kopie katastrální mapy
 - b. Příloha č. 2: Inventární seznam vybavení kavárny, který je součástí pronájmu
 - c. Příloha č. 3: Klíčový režim a další pokyny k zabezpečení a ochraně majetku před vnitřními i vnějšími vlivy prostředí
4. Doplňování nebo změnu této smlouvy lze provádět jen se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných, vzestupně číslovaných a takto označených dodatků.
5. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory přednostně dohodou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

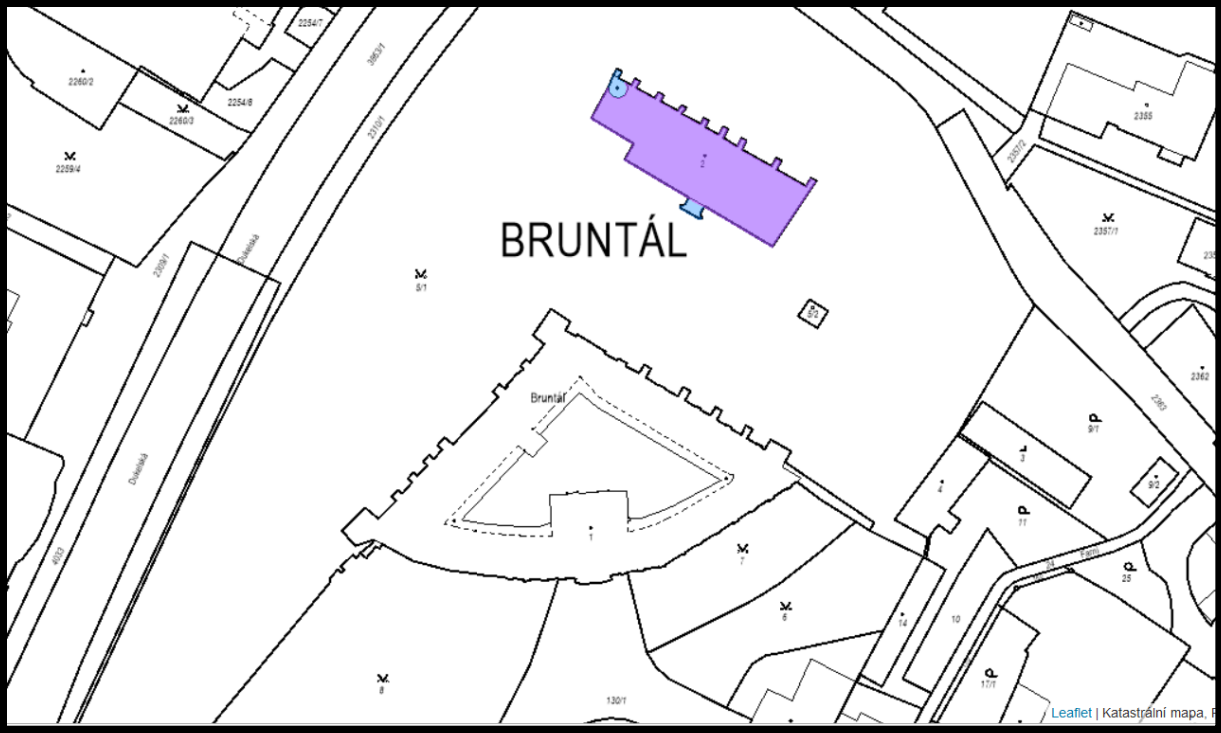
V Bruntále dne 25. 1. 2024

V Bruntále dne

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

.....
Jan Konopka
jednatel
(nájemce)

Příloha č. 1: Kopie katastrální mapy



Příloha č. 2: Inventární seznam vybavení kavárny, který je součástí pronájmu

Kavárna

Inventární seznam

Majitel: **Muzeum v Bruntále, příspěvková organizace**

Stav k datu: 25.1.2024

Zodpovědná osoba: Zatková

Druh majetku od:

Požizovací cena od:

do:

Nevyřazený: x

do:

Datum pořízení od:

do:

Vyřazený:

Středisko:

Datum vyřazení od:

do:

	<i>Inventární číslo</i>	<i>Popis</i>	<i>Cena</i>
1.	010/11556	Zrcadlo	929,28
2.	010/11557	Zrcadlo	929,28
3.	010/11558	Zrcadlo	929,28
4.	010/11559	Zrcadlo	929,28
5.	010/11560	Zrcadlo	929,28
6.	020/6305	Zásobník toaletního papíru	1 331,00
7.	020/6330	Zásobník toaletního papíru	1 331,00
8.	020/6331	Zásobník toaletního papíru	1 210,00
9.	020/6332	Zásobník toaletního papíru	1 210,00
10.	020/6333	Zásobník toaletního papíru	1 210,00
11.	020/6334	Zásobník toaletního papíru	1 210,00
12.	020/6335	Zásobník papírových utěrek	1 512,50
13.	020/6336	Zásobník papírových utěrek	1 512,50
14.	020/6337	Zásobník papírových utěrek	1 512,50
15.	020/6338	Zásobník papírových utěrek	1 512,50
16.	042/0290	Manipulační pult- zázemí pro návštěvníky (dřevěný pult)	96 800,00
		Celkem:	114 998,40

Příloha č. 3: Klíčový režim a další pokyny k zabezpečení a ochraně majetku před vnitřními i vnějšími vlivy prostředí

Objekt sala terrena je součástí národní kulturní památky a jako takový podléhá zvýšené ochraně majetku. Pro tento objekt platí dodržování specifických technických podmínek.

Nájemce je povinen dodržovat následující pokyny k zabezpečení a ochraně majetku:

1. **Klíče od objektu** budou vydávány zástupci nájemce na vrátnici muzea před každým vstupem do objektu a odevzdávány zástupcem nájemce po opuštění objektu saly terreny (objekt je střežen EZS, který je po opuštění objektu aktivován vrátnými). Písemný seznam oprávněných osob k vyzvedávání klíčů předá nájemce na vrátnici zámku. Nájemce zodpovídá za aktuálnost tohoto seznamu.
2. **Vstupní dveře** do sala terreny (do malého sálku) nájemce bude za sebou vždy **zamykat**.
3. V místnosti galerie kavárny nechá nájemce během provozní doby stále otevřené okénko z důvodu větrání místnosti. Před opuštěním kavárny toto okénko zavře.
4. Po ukončení provozní doby kavárny, před odchodem zavře nájemce všechny vnitřní dveře (mimo dveře na sociální zařízení).
5. Nájemce **nesmí zapínat venkovní osvětlení sala terreny**. Osvětlení je načasované a jakýkoliv zásah může ovlivnit správnou funkčnost.