SMLOUVA č. 62/2017

O NÁJMU PROSTORU SLOUŽICÍHO K PODNIKÁNÍ A části pozemku

Článek 1

Strany smlouvy

* 1. **Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1222

se sídlem Přemyslovců 129/8, 669 02 Znojmo

zastoupeno: Ing. Vladimírou Durajkovou, ředitelkou

IČ: 00092738

DIČ: není plátcem DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.

(dále jen „pronajímatel“)

a

1.2 **Znojemský městský pivovar a.s.**

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7176

## se sídlem: Hradní 87/2, 669 02 Znojmo

zastoupen: Miroslavem Haraštou, statutárním ředitelem

IČ: 03517187

DIČ: CZ03517187

bankovní spojení: KB a.s., č. ú.:

(dále jen „nájemce“)

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů na této

nájemní smlouvě

Článek 2

Předmět a účel této smlouvy

2.1. Jihomoravský kraj je vlastníkem pozemku p. č. 160 ostatní plocha-jiná plocha a p. č. 161 zastavěná plocha a nádvoří, s budovou č.p. 129, objekt občanské vybavenosti, jako jeho součástí, vše k ú Znojmo město. Pozemek p. č. 161 a budova č.p. 129 jsou nemovitou kulturní památkou zapsanou v ÚSKP ČR pod reg. č. 20015/7 - 6944. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV 1820 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Znojmo pro k. ú. Znojmo – město, obec Znojmo.

2.2. Vlastník předal pronajímateli na základě zřizovací listiny právo s nemovitostmi uvedenými v bodě 2.1 hospodařit. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo nebytové prostory nacházející se v budově na adrese Přemyslovců 129/8, 669 02 Znojmo a přilehlý pozemek p. č. 160 v k. ú. Znojmo-město, obci Znojmo pronajímat.

2.3. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 3

Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 64 m2, nacházející se v přízemí vlevo od vstupních dveří budovy specifikované v čl. 2 bodu 2.1. této smlouvy na adrese Přemyslovců 129/8, 669 02 Znojmo a část pozemku p. č. 160 v k.ú. Znojmo-město o celkové výměře 64,2 m2, nacházející se před budovou (dále jen „předmět nájmu“). Nebytové prostory jsou blíže specifikovány v plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu bezplatně užívat společné přístupové cesty, společné prostory a sociální zařízení. Společně užívané prostory jsou vyznačeny v plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemce je současně povinen do 10 pracovních dní od uzavření této nájemní smlouvy uzavřít s provozovatelem školní jídelny dohodu o úhradě podílu nákladů na spotřebě vody za užívání WC.

Článek 4

Účel nájmu

4.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu vymezeného v čl. 3 této smlouvy k hostinské činnosti - jako kavárnu. Nájemce prohlašuje, že prostor sloužící k podnikání bude užívat výlučně ke své podnikatelské činnosti – hostinská činnost a že má živnostenské oprávnění k této činnosti.

4.2 Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou zkolaudovány k účelu uvedenému v článku 4.1 této smlouvy.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

5.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci provozování hostinské činnosti v souladu s touto smlouvou.

5.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Tyto vstupy se zásadně konají v pracovních dnech a v provozní době nájemce. Ve sporném případě se má za to, že provozní dobou nájemce je doba od 9.00 hod. do 16.00 hod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nebytových prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel neprodleně uvědomit nájemce, a to ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

5.3. Pronajímatel přenechává nájemci za níže uvedené nájemné předmět nájmu do užívání. Pronajímatel předává předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu smlouvy, nájemci, a nájemce prohlašuje, že výše uvedený předmět nájmu v tomto stavu ke dni účinnosti smlouvy přebírá.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemce je oprávněn užívat prostory sloužící k podnikání a vymezenou část pozemku (předmět nájmu) v rozsahu a k účelu dle čl. 4 této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

6.2. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn v souladu se smlouvou předmět nájmu užívat a zavazuje se za užívání zaplatit pronajímateli sjednané nájemné.

6.3. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné dle ustanovení čl. 9 této smlouvy.

6.4 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostor sloužících k podnikání.

6.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.

6.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Nájemce se zavazuje, že provoz kavárny nebude rušit noční klid.

6.7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.

6.8. Nájemce je povinen zavést a dodržovat při své činnosti příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí a předpisy o památkové péči, jakož i vnitřní organizační předpisy pronajímatele vztahující se k provozu budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit provádění příslušných periodických revizí ve všech zařízeních, která jsou umístěna v pronajímaných nebytových prostorách a kde to zvláštní předpisy vyžadují. Nájemce se zavazuje podle obecně závazných předpisů nebo požadavků příslušných správních orgánů vypracovávat na vlastní náklady požadované doklady dle rozhodnutí, směrnic a jiné vyžadované písemnosti.

6.9. Nájemce bere na vědomí, že v pronajímaném prostoru je instalováno zabezpečovací zařízení. V případě bezdůvodného vyvolání poplachu zabezpečovacích zařízení bude nájemce hradit veškeré náklady související s řešením situace (např. výjezd hasičů či policie).

6.10. Nájemce odpovídá za škody způsobené jeho činností a vzniklé v souvislosti s ní.

6.11. Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu užívat k nezákonným, nepovoleným nebo jiným činnostem, které se svým charakterem vymykají běžnému provozu a nebude užívat prostory či pozemek, které nejsou předmětem nájmu. Zejména se zavazuje na nádvoří tj. na zbývající části pozemku p.č.160 v k. ú Znojmo-město, že nebude parkovat a také ani jeho klienti.

6.12. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady uzavřít s pojišťovnou pojistnou smlouvu na škody způsobené poškozením movitého majetku a zásob. Dále je nájemce povinen na vlastní náklady uzavřít pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou provozem a pro případ poškození a zničení živelnou událostí a vodou z vodovodního zařízení.

6.13. Nájemce prohlašuje, že se s prostorem sloužícím k podnikání podrobně seznámil a že tyto ve všech ohledech vyhovují požadavkům nájemce a splňují technické požadavky k naplnění účelu nájmu.

6.14. Nájemce je povinen ve dnech provozu kavárny, a to od 14 hod. zabezpečit úklid přístupové chodby a sociálního zařízení tak, aby ráno v 7.00 hod., tj. před zahájením činnosti školní jídelny, byly tyto prostory uklizeny. Po skončení provozu kavárny, nájemce zkontroluje uzavření oken. V době od 7.00 do 14 hod. zabezpečuje úklid prostorů soc. zařízení a přístupové chodby provozovatel školní jídelny.

6.15. Nájemce je povinen uzavřít s provozovatelem školní jídelny dohodu o způsobu úhrady podílu spotřebované vody při užívání sociálního zařízení.

6.16. V době mimo provoz školní jídelny je nájemce povinen zajistit, aby nedošlo k mechanickému poškození ovladače elektronického stravovacího systému školní jídelny, který je umístěn na přístupové chodbě k sociálnímu zařízení.

6.17. Nájemce bere na vědomí, že v objektu je instalován tzv. generální klíč. Pronajímatel předá nájemci proti podpisu v jednom vyhotovení klíč umožňující vstup do pronajatých prostor. V případě jeho ztráty či změny oprávnění je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a uhradit mu veškeré náklady spojené s nápravou stavu.

Článek 7

Zákaz podnájmu

Nájemce není oprávněn uzavřít s třetí osobou podnájemní smlouvu k předmětu nájmu.

Článek 8

Stavební a jiné úpravy a údržba

8.1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8.2. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu.

8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

8.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí i pro umístění reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), nebo drobné stavební úpravy, které jsou nutné k běžnému provozu.

8.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení.

8.6. Drobné opravy a náklady na běžnou údržbu nebytových prostor provádí a hradí nájemce. Práce, které svým rozsahem a charakterem přesahují rámec běžné údržby a oprav hradí pronajímatel s možností účasti nájemce. Pro posouzení co účastníci rozumí drobnou opravou a drobnou údržbou se řídí ustanovením zákona č.89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Pro účely této smlouvy se drobnou opravou a drobnou údržbou dle dohody rozumí náklady nepřevyšující 10 000 Kč za jednotlivou drobnou opravu nebo údržbu.

8.7. Nájemce zajistí na svůj náklad a vlastními silami úklid pronajímaných prostor. Nájemce se zavazuje, že všechny pronajaté prostory budou nekuřácké.

8.8. Nájemce je oprávněn na své náklady si prostory vybavit vlastním vybavením a bere na vědomí, že pronajímatel není povinen pořizovat žádné nové vybavení kavárny Případné úpravy a vybavení interiéru je nájemce povinen předem odsouhlasit s pronajímatelem.

Článek 9

Nájemné

9.1. V souladu s ustanovením čl. 5 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit dohodnuté roční nájemné ve výši 64.800 Kč **v měsíčních splátkách po 5.400 Kč** vždy do 15. dne následujícího měsíce.

K ceně nájmu bude po uplynutí kalendářního roku pronajímatelem vyúčtována daň z nemovité věci – pozemku, která bude stanovena dle zákona o dani z nemovitých věcí.

Dále je nájemce povinen hradit zálohu za vodné a stočné ve výši 1.500 Kč měsíčně.

9.2. Nájemce je povinen měsíční nájemné včetně všech dalších plateb ve prospěch pronajímatele platit na účet  pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

9.3 Zálohy za služby, vodné a stočné jak výše uvedeno je nájemce povinen platit současně s měsíčními platbami nájemného.

Článek 10

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

Uživatel je povinen hradit cenu dalších služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, plynu, vodné a stočné, odvoz a likvidaci odpadu, jakož i veškeré telekomunikační poplatky, a to na vlastní účet. Způsob úhrady za uvedené služby upravuje příloha č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek 11

Inflační doložka

Smluvní strany se dohodly na tom, že sjednaná výše nájemného za nájem prostor sloužících k podnikání a části pozemku dle této smlouvy zůstává pevná během prvního kalendářního roku nájmu. Počínaje druhým kalendářním rokem nájmu (rokem 2018) se výše nájemného mění v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášených Českým statistickým úřadem, a to o míru inflace za předcházející kalendářní rok.

Článek 12

Trvání smlouvy

12.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 7. 2017 do 30. 6. 2022 s možností ukončit nájemní vztah dohodou, či výpovědí před uplynutím ujednané doby kteroukoliv smluvní stranou.

12.2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět:

* má-li být předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
* porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že se chová v rozporu s článkem 6,7,8, a 9 této smlouvy, přestože jej pronajímatel písemně vyzval k nápravě, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

12.3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět:

* + ztratí-li způsobilost, k činnosti k jejímuž výkonu je pronajatý předmět nájmu určen,
  + přestane-li být najatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu   
    činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní   
    prostor,
  + porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

12.4. V případě podání výpovědi je oprávněna vypovídaná strana do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky je třeba vznést v písemné podobě. Nevznese-li tyto námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, a vypovídající strana nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy měl skončit nájemní poměr.

Výpovědní doba je tříměsíční. Má se za to, že výpověď je doručena třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní doba běží od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

12.5 Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět nejdéle v poslední den nájmu. Při nesplnění této povinnosti je povinen uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

12.6. Poruší-li nájemce tuto smlouvu zvlášť hrubým způsobem (např. je-li nájemce déle jak tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu), nebo neplní-li svoje povinnosti řádně a včas, má pronajímatel právo od smlouvy jednostranně odstoupit.

Článek 13

Pojištění

Pronajímatel neodpovídá za škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce je povinen na vlastní náklady uzavřít pojistnou smlouvu viz bod 7.11.

Článek 14

Ustanovení přechodná a závěrečná

14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, a to formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě podepsaných zástupci obou smluvních stran.

14.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

14.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Dále obě smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva v souladu se zákonem   
č. 340/2015 Sb. podléhá uveřejnění v registru smluv. Tuto povinnost zajistí pronajímatel.

14.4. Nájemce bere na vědomí, že je na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

14.5. Nájemce bere na vědomí povinnost pronajímatele vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

14.6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 výtiscích, přičemž dva výtisky obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

14.7. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, prosti jakéhokoliv nátlaku. S obsahem smlouvy se podrobně seznámili a s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což dokládají svými podpisy.

**Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000Sb., o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů**

Rada Jihomoravského kraje na své 22. schůzi konané dne 15. 6. 2017 usnesením č. 1679/17/R22 v souladu s ust. § 59 odst. 1 písm. i) z.č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů, **udělila souhlas** k uzavření Smlouvy č. 62/2017 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a části pozemku.

# *Ve Znojmě dne 19. 6. 2017 Ve Znojmě dne 22. 6. 2017*

…………………………............... ....……….....………………………

Ing. Vladimíra Durajková Miroslav Harašta

ředitelka statutární ředitel

Jihomoravské muzeum ve Znojmě, Znojemský městský pivovar a.s.

příspěvková organizace

pronajímatel nájemce

Příloha č. 1

#### Příloha č. 2

#### **Způsob úhrady nákladů za služby spojené s užíváním prostor**

##### Elektrická energie

Hradí sám nájemce na základě uzavřené smlouvy s dodavatelem energií pro odběrné místo č. 9410452.

##### Vodné, stočné

Pronajímatel přefakturuje po obdržení faktury spotřebu vodného a stočného dle stavu na podružném vodoměru.

Měsíční zálohy za vodné a stočné budou činit 1**.500 Kč** a jsou splatné spolu s nájemným do 15 každého měsíce na účet u České spořitelny a.s., pobočky Znojmo č.  . VS 03517187.

Pronajímatel provede vyúčtování nejpozději do 15 dní po obdržení faktury.

##### Odpady

Nájemce si zajišťuje sám na své náklady:

1. nádoby na odpad
2. likvidaci odpadu včetně zajištění odvozu odpadu.

Telekomunikační služby

Nájemce si zajišťuje sám na své náklady.

Užívání sociálního zařízení

Nájemce hradí podíl za vodné a stočné provozovateli školní jídelny.