**Smlouva o smlouvě budoucí nájemní**

uzavřená podle ustanovení § 1785 a násl. a ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

**Muzeum umění Olomouc, státní příspěvková organizace**

Sídlo: Denisova 47, 771 11 Olomouc

Zastoupena: Mgr. Ondřejem Zatloukalem, ředitelem muzea

IČ: 75079950

Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Rooseveltova 18, 601 10 Brno

Číslo účtu: 197937621/0710

ID datové schránky: gidfxbg

není plátce DPH

na straně jedné (dále jen „**Budoucí pronajímatel**“)

a

**Long Story Short s.r.o.**

Sídlo: Litovelská 553/26, 779 00 Olomouc

Zastoupena: Ing. Alenou Bernardovou a Petrem Henešem

IČ: 04845099

DIČ: CZ04845099

Bankovní spojení: UniCredit Bank

Číslo účtu: 2112740989/2700

ID datové schránky: q62pbpn

na straně druhé (dále jen „**Budoucí nájemce**“)

(oba společně dál jen jako „**smluvní strany**“ nebo „**strany této smlouvy**“)

**Preambule**

1. Budoucí nájemce jako účastník obchodní veřejné soutěže byl Budoucím pronajímatelem vybrán jako budoucí uživatel prostor kavárny nacházejících se v 1.PP, 1. NP a 2.NP vč. terasy **budovy č. p. 824**, která je součástí pozemku parc. č. St. 141 (zast. plocha a nádvoří), jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 837 pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc („**Budoucí prostory kavárny**“); předpokládaná specifikace budoucích prostor kavárny, jež budou tvořit předmět nájmu dle nájemní smlouvy („**Nájemní smlouva**“) je znázorněna v Příloze č. 1 této smlouvy. Budoucí prostory kavárny, resp. budova č. p. 824, jsou součástí areálu **Muzea umění Olomouc, s. p. o.** tvořeném k němu náležejícím stavbám a pozemkům v Olomouci, v Denisově ulici 824/47, jejichž vlastníkem je Česká republika (Budoucí pronajímatel je pak příslušný s areálem, resp. s pozemkem st. 141 a k němu náležející budovou č. p. 824 hospodařit).
2. Ke dni uzavření této smlouvy Budoucí prostory kavárny nejsou uzpůsobeny pro dohodnutý účel, tj. provoz kavárny, a proto tyto prostory vyžadují provedení potřebných stavebních a jiných úprav a obstarání kolaudačního rozhodnutí u příslušného stavebního úřadu (dále jen „**Práce budoucího pronajímatele**“); specifikace Prací budoucího pronajímatele tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy s tím, že tyto práce budou prováděny dle projektové dokumentace stavby zpracované společností designsystem GP s.r.o., IČ: 28583876, se sídlem Na střelnici 343/48, Lazce, 779 00 Olomouc (dále jen „**Projektová dokumentace stavby**“). Na provedení Prací budoucího pronajímatele bylo Magistrátem města Olomouc, odborem stavebním dne 29.1.2024, vydáno rozhodnutí o stavebním povolení sp. zn. S-SMOL/348036/2023/OS, č.j. SMOL/037029/2024/OS/PS/Oce, které nabylo právní moci dne 1.2.2024 („**Stavební povolení**“). Budoucí pronajímatel prohlašuje, že Práce budoucího pronajímatele realizuje Stavební společnost NAVRÁTIL, s.r.o., IČ: 46972021, se sídlem Vápenice 17/2970, 796 01 Prostějov (dále jen „**Stavební společnost**“).
3. Smluvní strany mají zájem na uzpůsobení Budoucích prostor kavárny představám a potřebám Budoucího nájemce. V této souvislosti Budoucí nájemce nechal vyhotovit v návaznosti na Projektovou dokumentaci stavby projektovou dokumentaci pro provádění interiéru Budoucích prostor kavárny s označením „Technická zpráva“ č. D.1.1.-AS-TZ z 8/2024, kterou zhotovila společnost EM architekti s.r.o., IČ: 21160236, se sídlem Pravoúhlá 1682/7, Smíchov, 150 00 Praha 5 (dále jen „**Projektová dokumentace interiéru**“ a společně s Projektovou dokumentací stavby dále jen „**Projektová dokumentace**“).
4. Smluvní strany mají zájem na tom, aby Práce budoucího pronajímatele byly prováděny tak, aby navazující interiérové úpravy a potřebné instalace vybavení ze strany Budoucího nájemce mohly být za podmínek stanovených v této smlouvě provedeny v souladu s Projektovou dokumentací interiéru.
5. Smluvní strany mají zájem na tom, aby provoz kavárny v Budoucích prostorách kavárny byl zahájen nejpozději dne 1. 10. 2025.
6. Každá ze smluvních stran výslovně prohlašuje a činí nesporným, že je oprávněna tuto smlouvu uzavřít a být z ní v plném rozsahu zavázána.

**I. Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít na výzvu kterékoliv ze smluvní stran v ujednané lhůtě a za podmínek níže uvedených Nájemní smlouvu, a to ve znění uvedeném v Příloze č. 4 této smlouvy.
2. V souladu s podmínkami této smlouvy je Budoucí pronajímatel povinen:
3. získat kolaudační rozhodnutí umožňující instalaci vybavení kavárny a užívání Budoucích prostor kavárny pro stanovený účel dle Nájemní smlouvy nejpozději v Nejzazší termín kolaudace;
4. provádět Práce budoucího pronajímatele v souladu s Projektovou dokumentací a podmínkami Stavebního povolení;
5. doručit v Den kolaudace či po Dni kolaudace Budoucímu nájemci výzvu k uzavření Nájemní smlouvy;
6. po obdržení výzvy od Budoucího nájemce doručené v Den kolaudace či po Dni kolaudace (pokud nebude výzva doručena dříve Budoucím pronajímatelem) uzavřít Nájemní smlouvu.
7. V souladu s podmínkami této smlouvy je Budoucí nájemce povinen:
8. plnit závazky vyplývající z této smlouvy;
9. poskytovat Budoucímu pronajímateli a Stavební společnosti veškerou součinnost, která je nezbytná k řádnému a včasnému provádění Prací budoucího pronajímatele dle Projektové dokumentace a schváleného Harmonogramu;
10. po obdržení výzvy od Budoucího pronajímatele doručené v den či po Dni kolaudace uzavřít Nájemní smlouvu.

**II. Harmonogram Prací**

1. Smluvní strany se zavazují plnit své závazky vyplývající z této smlouvy tak, aby byl naplněn časový harmonogram prací, který je uveden v Příloze č. 3 této smlouvy (dále jen „**Harmonogram**“) a aby byl splněn předpokládaný termín zahájení provozu kavárny nejpozději od 1.10.2025.
2. Budoucí pronajímatel se zavazuje zajistit, že nejpozději dne **1. 7. 2025** umožní Budoucímu nájemci předčasný přístup do Budoucích prostor kavárny za účelem provádění některých prací Budoucího nájemce („**Práce budoucího nájemce**“). Během předčasného přístupu Budoucího nájemce není Budoucí nájemce v této souvislosti povinen hradit Budoucímu pronajímateli žádné nájemné nebo jiné náklady vzniklé v souvislosti s předčasným přístupem Budoucího nájemce.
3. Budoucí pronajímatel se zavazuje zajistit, že za podmínek stanovených v této smlouvě nejpozději dne **27. 7. 2025** (dále jen „**Nejzazší termín kolaudace**“) nabude právní moci kolaudační rozhodnutí umožňující instalaci vybavení kavárny a užívání Budoucích prostor kavárny pro provozování kavárny a bistra (den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí dále jen „**Den kolaudace**“). Den kolaudace Budoucí pronajímatel sdělí Budoucímu nájemci nejpozději do druhého (2.) pracovního dne, kdy Den kolaudace nastal.
4. Nejzazší termín kolaudace se prodlouží, pokud:
5. nastane událost vyšší moci, přičemž se příslušné termíny prodlouží o počet dnů odpovídající období výskytu události vyšší moci, avšak pouze za předpokladu, že Budoucí pronajímatel písemně oznámí Budoucímu nájemci nejpozději do dvou (2) pracovních dnů výskyt události vyšší moci a popis Prací budoucího pronajímatele dotčených zásahem události vyšší moci. Za událost vyšší moci smluvní strany pro účely této smlouvy považují jakékoliv okolnosti, které jsou mimo přiměřenou kontrolu smluvních stran a která smluvním stranám nebo jedné z nich brání v plnění povinností, a to za předpokladu, že takovou okolnost nelze předvídat a nelze jí předejít navzdory obezřetnosti a úsilí smluvní strany postižené takovou okolností. Zejména události vyšší moci zahrnují:
6. jakékoliv nedodržení zákonných lhůt pro vydání povolení týkající se Budoucích prostor kavárny od příslušného úřadu;
7. prodlení způsobené požárem, bleskem, výbuchem, vichřicí, bouří, zemětřesením, válkou, občanskými nepokoji, teroristickými činy či stávkou, která postihla některý z oborů využívaných při realizaci Prací budoucího pronajímatele, nebo prodleními způsobenými opatřeními státu v souvislosti s šířením nakažlivé nemoci (např. COVID).

1. Budoucí nájemce neposkytne Budoucímu pronajímateli/Stavební společnosti součinnost, která je nezbytná pro řádné a včasné provádění Prací budoucího pronajímatele a/nebo plnění Harmonogramu, přičemž se příslušné termíny prodlouží o počet dnů odpovídající počtu započatých dnů trvání tohoto prodlení, avšak pouze za předpokladu, že Budoucí pronajímatel písemně oznámí Budoucímu nájemci existenci tohoto prodlení a popis Prací budoucího pronajímatele dotčených tímto prodlením.

**III. Práce budoucího pronajímatele a budoucího nájemce**

1. Smluvní strany mají zájem na uzpůsobení Budoucích prostor kavárny představám a potřebám Budoucího nájemce. Za tímto účelem smluvní strany sjednávají, že:
2. Práce budoucího pronajímatele budou probíhat dle Projektové dokumentace stavby tak, aby po jejich dokončení mohl Budoucí nájemce provádět práce podle Projektové dokumentace interiéru;
3. Budoucí nájemce se zavazuje poskytnout Budoucímu pronajímateli a Stavební společnosti veškerou součinnost, která je nezbytná k řádnému a včasnému provádění Prací budoucího pronajímatele dle Projektové dokumentace a schváleného Harmonogramu, zejména zajistit účast svého zástupce na koordinačních jednání a včas poskytovat informace, podklady a stanoviska Budoucího nájemce k technickému či estetickému řešení interiéru.
4. Budoucí nájemce prohlašuje a potvrzuje, že Projektová dokumentace interiéru je v souladu s Projektovou dokumentací stavby a je v souladu s právními předpisy a příslušnými technickými normami. Pokud nebude mezi smluvními stranami výslovně dohodnuto jinak, v případě rozporu mezi Projektovou dokumentací stavby a Projektovou dokumentací interiéru má přednost Projektová dokumentace stavby.
5. Budoucí pronajímatel se zavazuje provádět Práce budoucího pronajímatele řádně a včas, v souladu s právními předpisy, technickými normami, podmínkami Stavebního povolení, dle Projektové dokumentace stavby a s využitím kvalitních materiálů vhodných ke stanovenému účelu.
6. Budoucí nájemce se zavazuje provádět Práce budoucího nájemce řádně, v souladu s právními předpisy, technickými normami, podmínkami Stavebního povolení a dle Projektové dokumentace. Budoucí nájemce se zavazuje provádět Práce budoucího nájemce tak, aby nedošlo k narušení probíhajících Prací budoucího pronajímatele a nemohlo dojít k ohrožení Harmonogramu a Nejzazšího termínu kolaudace. V době plnění Prací budoucího nájemce v Budoucích prostorách kavárny se Budoucí nájemce zavazuje dodržovat a plnit veškeré bezpečnostní a provozní pokyny Stavební společnosti.
7. Budoucí pronajímatel není oprávněn bez předchozího souhlasu Budoucího nájemce provádět žádné změny v Pracích budoucího pronajímatele, a to včetně nahrazení materiálu jiným materiálem; souhlas Budoucího nájemce však není nutný v případě, že je taková změna nezbytná k splnění platných právních předpisů či technických norem a Budoucí pronajímatel o takovéto změně předem informuje Budoucího nájemce. V případě, že se však smluvní strany dohodnou na provedení změny v Pracích budoucího pronajímatele, která se odchyluje od Projektové dokumentace stavby či která nemá oporu v této Projektové dokumentaci stavby, a to na žádost Budoucího nájemce, případné náklady na vícepráce Stavební společnosti či dalších subjektů ponese Budoucí nájemce.

**IV. Předání Budoucích prostor kavárny a uzavření Nájemní smlouvy**

1. Budoucí pronajímatel je povinen nejpozději do 24 hodin od okamžiku, kdy nastal Den kolaudace, zaslat Budoucímu nájemci výzvu, ve které: (i) sdělí Budoucímu nájemci, že nastal Den kolaudace; (ii) navrhne datum a čas předání Budoucích prostor kavárny, který nesmí být navržen dříve než druhý (2.) pracovní den a později než (5.) pracovní den ode dne, kdy byla tato výzva doručena Budoucímu nájemci; a (iii) vyzve Budoucího nájemce k uzavření Nájemní smlouvy ve dni předání Budoucích prostor kavárny.
2. Pokud bude Budoucí pronajímatel v prodlení se zasláním výzvy dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy, je oprávněn výzvu za stejných podmínek zaslat Budoucí nájemce Budoucímu pronajímateli.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nastane předání druhý (2.) pracovní den po dni, kdy Budoucí pronajímatel doručil výzvu dle čl. IV odst. 1 této smlouvy Budoucímu nájemci anebo druhý (2.) pracovní den po dni, kdy Budoucí nájemce doručil výzvu dle čl. IV odst. 1 této smlouvy Budoucímu pronajímateli.
4. V den předání:
5. Budoucí pronajímatel a Budoucí nájemce společně provedou kontrolu Prací budoucího pronajímatele v Budoucích prostorách kavárny;
6. za předpokladu, že Práce budoucího pronajímatele nevykazují vady, které: (i) brání užívání Budoucích prostor kavárny pro stanovený účel dle Nájemní smlouvy; a/nebo (ii) brání instalaci interiérového vybavení a zařízení prostorů kavárny, včetně osvětlení, kompletního mobiliáře, zabudovaných spotřebičů apod., které jsou nutné k provozu kavárny („**Podstatné vady**“); sepíší smluvní strany předávací protokol („**Předávací protokol**“), v němž:
7. bude uvedeno, že Práce budoucího pronajímatele byly dokončeny s výjimkou drobných vad, tj. vad a nedodělků, které nejsou Podstatnými vadami („**Drobné vady**“);
8. bude uveden seznam identifikovaných Drobných vad;
9. budou stanoveny lhůty, ve kterých má Budoucí pronajímatel odstranit Drobné vady (lhůty budou stanoveny domluvou smluvních vad s tím, že pokud k dohodě smluvních stran nedojde, určí tyto lhůty Budoucí pronajímatel s tím, že lhůta pro odstranění Drobných vad nesmí být delší než patnáct (15) dnů;
10. bude sepsán stav předávaných prostor kavárny;
11. bude přiložena fotodokumentace předávaných prostor kavárny.
12. Budoucí pronajímatel předá Budoucí prostory kavárny Budoucímu nájemci a Budoucí nájemce je od Budoucího pronajímatele převezme (a to včetně všech klíčů, přístupových karet či jiných přístupových zařízení);
13. za předpokladu, že byl sepsán Předávací protokol, smluvní strany uzavřou Nájemní smlouvu.
14. Budoucí nájemce je oprávněn odmítnout sepsání Předávacího protokolu a podepsat Nájemní smlouvu, vyskytují-li se na Budoucích prostorech kavárny Podstatné vady. Budoucí pronajímatel je oprávněn zaslat novou výzvu dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy pouze po odstranění všech Podstatných vad. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že za vady (ať už Podstatné vady nebo Drobné vady) se nepovažují takové výsledky či vlastnosti Budoucích prostor kavárny, které byly provedeny v souladu s Projektovou dokumentací, nebo které byly způsobeny Pracemi budoucího nájemce nebo které byly po dohodě stran provedeny odchylně od Projektové dokumentace.
15. Pokud se kterákoliv ze smluvních stran nedostaví k předání a sepsání Předávacího protokolu ve stanovený den a čas, stanoví smluvní strana, která se k předání dostavila, nové datum předání, které nesmí být dříve než druhý (2.) pracovní den a později než (5.) pracovní den od data původního předání. Pokud se nedostaví kterákoliv ze smluvních stran k druhému (2.) termínu předání, může kontrolu Prací budoucího pronajímatele provést přítomná smluvní strana, přičemž se kontrola považuje za provedenou za přítomnosti druhé (absentující) smluvní strany. Předávací protokol může vystavit přítomná smluvní strana a takový Předávací protokol se pro účely této smlouvy a navazujících kroků považuje za podepsaný oběma smluvními stranami.
16. Budoucí pronajímatel je povinen při odstranění Drobných vad postupovat tak, aby nebránil či neznemožnil Budoucímu nájemci instalaci interiérového vybavení a zařízení prostor kavárny, včetně osvětlení, kompletního mobiliáře, zabudovaných spotřebičů apod., které jsou nutné k provozu kavárny.

**V. Uzavření Nájemní smlouvy**

1. V souladu s podmínkami této smlouvy a s § 1785 a násl. občanského zákoníku:
2. se každá ze smluvních stran tímto zavazuje uzavřít s druhou smluvní stranou Nájemní smlouvu v souladu s podmínkami této smlouvy; a
3. kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna požádat druhou smluvní stranu o uzavření Nájemní smlouvy prostřednictvím výzvy v souladu s postupy stanovenými v této smlouvě.
4. V den předání, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, avšak nikoliv dříve než po sepsání Předávacího protokolu, podepíší smluvní strany dvě (2) vyhotovení Nájemní smlouvy. Nájemní smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
5. Nájemní smlouva se uzavírá ve znění tvořícím Přílohu č. 4 této smlouvy, přičemž obsah Nájemní smlouvy lze změnit pouze:
6. v případě, že je nutné odstranit zjevné chyby v psaní nebo počítání či opravit jiné nesprávné faktické údaje;
7. s cílem provést změny, na kterých se smluvní strany dohodly;
8. s cílem doplnit prázdná místa ve znění Nájemní smlouvy označená „*[bude doplněno]*“ či jiným obdobným způsobem;
9. s cílem vložit aktuální podobu příloh Nájemní smlouvy.
10. Výše měsíčního nájemného byla mezi smluvními stranami dohodnuta 39.677,00,- Kč včetně DPH („**Nájemné**“).

**VI. Smluvní pokuty**

1. Pokud kterákoliv ze smluvních stran poruší svůj závazek uzavřít Nájemní smlouvu s druhou smluvní stranou v souladu s touto smlouvou, je porušující smluvní strana povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši odpovídající trojnásobku denního Nájemného. Smluvní strana, která není porušující smluvní stranou, se může domáhat uzavření Nájemní smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními českého práva.
2. V případě, že Den kolaudace nenastane v Nejzazším termínu kolaudace z důvodu na straně Budoucího pronajímatele a Budoucí pronajímatel neodstraní takovou vadu ani do dodatečných pěti (5) pracovních dnů, pak je Budoucí pronajímatel povinen zaplatit Budoucímu nájemci za prvních třicet (30) dnů prodlení částku odpovídající dennímu Nájemnému jako smluvní pokutu za každý den prodlení a částku ve výši odpovídající dvojnásobku denního Nájemného jako smluvní pokutu od třicátého prvního (31.) dne prodlení za každý den prodlení do šesti (6) měsíců od Nejzazšího termínu kolaudace. Pokud Den kolaudace nenastane ani do šesti (6) měsíců od Nejzazšího termínu kolaudace z důvodu výlučně na straně Budoucího pronajímatele, bude Budoucí pronajímatel povinen zaplatit Budoucímu nájemci dodatečnou jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.250.000 Kč.
3. V případě, že Budoucí nájemce neposkytne Budoucímu pronajímateli či Stavební společnosti součinnost, která je nezbytná pro řádné a včasné provádění Prací budoucího pronajímatele a/nebo plnění Harmonogramu, a tuto součinnost neposkytne ani do tří (3) pracovních dnů po písemné výzvě Budoucího pronajímatele, je Budoucí pronajímatel oprávněn požadovat vůči Budoucímu nájemci za prvních třicet (30) dnů prodlení částku odpovídající dennímu Nájemnému jako smluvní pokutu za každý den prodlení a částku ve výši odpovídající dvojnásobku denního Nájemného jako smluvní pokutu od třicátého prvního (31.) dne prodlení za každý den prodlení do šesti (6) měsíců od Nejzazšího termínu kolaudace. Pokud z důvodu na straně Budoucího nájemce nenastane Den kolaudace ani do šesti (6) měsíců od Nejzazšího termínu kolaudace (přičemž případné prodloužení dle článku II odst. 4 písm. b) této smlouvy se v tomto případně nezohledňuje), je Budoucí pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy a/nebo požadovat vůči Budoucímu nájemci dodatečnou jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.250.000 Kč.
4. Kterákoliv smluvní pokuta stanovená na základě denní platby Nájemného se vypočte jako Nájemné za měsíc děleno třiceti (30). Splatnost kterékoliv smluvní pokuty je třicet (30) dní ode dne, kdy smluvní strana povinná zaplatit smluvní pokutu obdržela výzvu k úhradě smluvní pokuty od druhé smluvní strany.

**VII. Ukončení smlouvy**

1. Tuto smlouvu lze ukončit pouze v souladu s touto smlouvou nebo na základě dohody smluvních stran.
2. Budoucí pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností ke dni doručení písemné výpovědi Budoucímu nájemci, pokud:
3. Budoucí nájemce je o více jak pět (5) pracovních dní v prodlení s uzavřením Nájemní smlouvy;
4. Budoucí nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu jsou Budoucí prostory kavárny dle této smlouvy určeny;
5. Den kolaudace nenastane ani do šesti (6) měsíců od Nejzazšího termínu kolaudace (přičemž případné prodloužení dle článku II odst. 4 písm. b) této smlouvy se v tomto případně nezohledňuje);
6. proti Budoucímu nájemci je zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení.
7. Budoucí nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností ke dni doručení písemné výpovědi Budoucímu pronajímateli, pokud:
8. Budoucí pronajímatel je o více jak pět (5) pracovních dní v prodlení s uzavřením Nájemní smlouvy;
9. Den kolaudace nenastane ani do šesti (6) měsíců od Nejzazšího termínu kolaudace;
10. proti Budoucímu pronajímateli je zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení.
11. Tato smlouva automaticky zaniká, pokud do uplynutí jednoho (1) roku od Nejzazšího termínu kolaudace nebude ani jednou ze stran učiněna výzva k uzavření Nájemní smlouvy.

**VIII. Oznámení**

1. Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že veškeré písemnosti (týkající se porušení této smlouvy anebo ukončení této smlouvy) dle této smlouvy budou zasílány prostřednictvím datové zprávy do datových schránek smluvních stran této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Písemnosti se považují za doručené marným uplynutím deseti (10) dnů po dni jejich dodání do datové schránky, pokud není písemnost doručena dříve. Ostatní písemná komunikace stran může být uskutečněna e-mailem zaslaným na následující e-mailové adresy:

Budoucí pronajímatel:

xxx; v kopii: xxx

Budoucí nájemce:

xxx

1. Pro doručování výzvy k předání a převzetí Budoucích prostor kavárny a uzavření Nájemní smlouvy si smluvní strany sjednaly, že výzva bude zaslána do datové schránky druhé smluvní strany a zároveň bude zaslána i prostřednictvím e-mailu na e-mailové adresy uvedené výše.

**IX. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nezákonným či nevymahatelným, smluvní strany se zavazují, že vynaloží veškeré úsilí, aby se dohodly na podmínkách nebo ustanoveních, jejichž obchodní účinek se bude co nejvíce blížit účinku původního ustanovení. Neplatnost, nezákonnost či nevymahatelnost ustanovení nebude mít vliv na jakékoliv jiné ustanovení této smlouvy s výjimkou případů, kdy je neplatné, nezákonné či nevymahatelné ustanovení zjevně neoddělitelné od příslušných ustanovení.
2. Jakékoliv změny této smlouvy o smlouvě budoucí lze činit pouze písemně, formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.
3. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou o smlouvě budoucí se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Tato smlouva v celém rozsahu ruší a nahrazuje smlouvu o smlouvě budoucí nájemní č. MUO 2020/6/0004 uzavřenou mezi smluvními stranami dne 9.6.2020.
5. Tato smlouva o smlouvě budoucí se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této smlouvy o smlouvě budoucí.
8. Tato smlouva se řídí českým právem. Smluvní strany vylučují následující ustanovení občanského zákoníku: §§ 1764–1766, § 1788 odst. 2, § 1793, § 1796, § 1987 odst. 2 a § 2000.
9. Níže specifikované přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Příloha č. 1 – Specifikace Budoucích prostor kavárny

Příloha č. 2 – Práce budoucího pronajímatele

Příloha č. 3 – Harmonogram

Příloha č. 4 – Znění nájemní smlouvy

\* \* \*

V Olomouci dne: …………………… V Olomouci dne: ……………….

…………………………………………….. …………………………………………

Za Budoucího pronajímatele: Za Budoucího nájemce:

Mgr. Ondřej Zatloukal Ing. Alena Bernardová

ředitel Muzea umění Olomouc Petr Heneš

*Příloha č. 1 – Specifikace Budoucích prostor kavárny (celkem 3 str.)*

*Příloha č. 2 – Práce budoucího pronajímatele*

**Práce budoucího pronajímatele**

Předmětem prací budoucího pronajímatele jsou stavební a jiné úpravy Budoucích prostor kavárny v souladu s Projektovou dokumentací stavby v rozsahu, který je nezbytný k získání kolaudačního rozhodnutí pro užívání Budoucích prostor kavárny k provozování kavárny a bistra a současně k instalaci těch prvků, zařízení a vybavení, které zůstávají v majetku Budoucího pronajímatele a které nebudou předmětem odstranění v souvislosti s ukončením nájemního vztahu.

Dle Projektové dokumentace stavby bude nová dispozice Budoucích prostor kavárny tvořit:

1. PP: chodba, schodiště, šatně pro zaměstnance, WC pro zaměstnance

1. NP: zádveří, bistro, předsíň, WC žen, WC imobilní, bistro-kuchyň, sklad, schodiště

2. NP: bistro, bar, příruční sklad, chodba, WC žen s předsíňkou, WC mužů s předsíňkou a místnost pro úklid

Práce budoucího pronajímatele zahrnují zejména:

* Odstranění stávající dispozice a stavebních prvků, tj. odstranění novodobé konstrukce proskleného zádveří, ocelového schodiště do patra, novodobých sádrokartonových podhledů, interiérového vybavení, proskleného přístřešku a dlažby na terase, rozvodů VZT, ZTI, elektro, zařizovacích předmětu, odbourání zděšeného parapetu, novodobé příčky, otvorů ve zdech, zděných konstrukcí u barových pultů, novodobé části stropní konstrukce
* Sanování trhlin ve zdivu, instalace nových příček (příčky budou provedeny z keramických broušených příčkovek, ve 2. NP ze sádrokartonu),
* Provedení nových izolací proti vodě, instalace nových rozvodů topení, vzduchotechniky, zdravoinstalace a elektroinstalace.
* Instalace nového schodiště z nerezové tyčoviny, nové povrchové úpravy podlah a stěn (obklady, nášlapy, podlahy, omítky)
* Instalace zařizovacích předmětů a prvků, které jsou nedílnou součástí stavby (tj. sanitární vybavení, dveře a obložení, základní osvětlovací tělesa)
* Instalace rozvodů technických sítí, systému ochrany a zabezpečení (EPS, PZTS) a nouzového osvětlení

Práce budoucího pronajímatele nezahrnují zejména:

* Výmalbu stěn
* Výrobu a instalaci kuchyňské linky, vestavných spotřebičů a dalšího vybavení kavárny/bistra
* Mobiliář kavárny (stoly, židle a jiný nábytek)
* Koncové interiérové osvětlení
* Interiérovou dekoraci
* Výrobu a instalaci štítu kavárny/bistra

*Příloha č. 4 – znění nájemní smlouvy*

## **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Muzeum umění Olomouc, státní příspěvková organizace**

Sídlo: Denisova 47, 771 11 Olomouc

Zastoupena: Mgr. Ondřejem Zatloukalem, ředitelem muzea

IČ: 75079950

Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Rooseveltova 18, 601 10 Brno

Číslo účtu: 197937621/0710

ID datové schránky: gidfxbg

není plátce DPH

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Long Story Short s.r.o.**

Sídlo: Litovelská 553/26, 779 00 Olomouc

Zastoupena: Ing. Alenou Bernardovou a Petrem Henešem

IČ: 04845099

DIČ: CZ04845099

Bankovní spojení: UniCredit Bank

Číslo účtu: 2112740989/2700

ID datové schránky: q62pbpn

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2201 ve spojení s ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

#### **1. Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje a činí nesporným, že je provozovatelem (má příslušnost hospodařit s majetkem patřícím státu) celého areálu **Muzea umění Olomouc, s. p. o.**, (dále také „**MUO**“) a k němu náležejícím stavbám a pozemkům v Olomouci, v Denisově ulici 824/47, tj. mimo jiné **budovy č. p. 824 (obč. vyb.)**, která stojí a je součástí pozemku parc. č. St. 141 (zast. plocha a nádvoří), jak zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 837 pro k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc.
2. Pronajímatel výslovně prohlašuje a činí nesporným, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a být z ní v plném rozsahu zavázán.
3. Nájemce je obchodní korporace, jejímž předmětem podnikání je dle výpisu z obchodního rejstříku pořízeného ke dni podpisu této smlouvy mimo jiné také hostinská činnost.

####  **2. Předmět nájmu**

1. Předmět nájmu dle této smlouvy tvoří prostory kavárny v budově č. p. 824, která se nachází na ulici Denisova v Olomouci, ve vzdálenosti cca 50 m od náměstí Republiky. Předmětná budova, jak shora uvedeno, stojí a je součástí pozemku parc. č. st. 141 (zast. plocha a nádvoří) v obci Olomouc, k. ú. Olomouc-město, když jejím vlastníkem je Česká republika (Pronajímatel je pak příslušný s ní hospodařit). Podrobná specifikace předmětu nájmu (tj. prostor kavárny, jež tvoří předmět nájmu dle této smlouvy a nacházejí se částečně v 1.PP, v 1.NP a dále též v 2.NP budovy č. p. 824 vč. terasy, když prostory jsou propojeny vnitřním schodištěm) je vymezena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen jako „**předmět nájmu**“ nebo „**prostory kavárny**“).

 Jen pro vyloučení jakýchkoli pochybností je stranami této smlouvy učiněno nesporným, že vymezení předmětu nájmu v tomto odstavci tohoto článku této smlouvy ve spojení s Přílohou č. 1 této smlouvy je pro smluvní strany dostatečně určité, když jakákoli bližší specifikace pronajímaných prostor není dle dohody stran této smlouvy zapotřebí.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu do užívání nájemci předmět nájmu tak, jak je tento specifikován v předchozím odstavci tohoto článku této smlouvy a v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, vyjma Vybavení kavárny, které je povinen pořídit na své vlastní náklady v souladu s čl. 6 nájemce, když mezi stranami této smlouvy není pochyb, že veškeré Vybavení kavárny je a bude výlučným vlastnictvím nájemce. Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v níže dohodnuté výši.
2. Smluvní strany prohlašuji a potvrzují, že při podpisu této smlouvy došlo současně k předání předmětu nájmu nájemci v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí nájemní, o čemž smluvní strany sepsaly písemný předávací protokol.

#### **3. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování kavárny a bistra v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, a to v rámci předmětu podnikání nájemce, kterým je hostinská činnost.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k provozování služeb dle odst. 1. tohoto článku této smlouvy. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto v této smlouvě (zejména k prodeji jiného zboží nebo k nabízení jiných služeb).

#### **4. Doba nájmu**

1. Tato nájemní smlouva se sjednává s dobou trvání nájmu na dobu určitou, od 01.10.2025 do 30.09.2030, tj. na dobu 60 měsíců, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy o dalších 36 měsíců. Tuto opci je nájemce oprávněn uplatnit pouze jednou. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit v případě, že nájemce opci řádně a včas uplatní.
3. Pro vyloučení pochybností je konstatováno, že opcí se rozumí právo nájemce svým jednostranným úkonem (uplatněním opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce není povinen opci uplatnit. Opce musí být uplatněna písemně tak, že nájemce doručí pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy, a to nejpozději tři (3) měsíce před skončením doby platnosti trvání nájmu dle této smlouvy. Doručením písemného oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy ve stanovené době pronajímateli se doba trvání nájmu dle této smlouvy prodlužuje o dalších 36 měsíců.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby trvání nájmu na základě písemné výpovědi, pokud i přes marné uplynutí čtrnácti (14) denní lhůty k nápravě od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě:
	1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
	2. nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo s doplněním kauce dle článku 9 odst. 2 smlouvy, o více než 30 dnů,
	3. nájemce opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele,
	4. nájemce dá předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
	5. nájemce ztratí způsobilost k provozování hostinské činnosti,
	6. proti nájemci je zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení.

V případě výpovědi pronajímatele dle odstavce 4. písm. b) nebo f) článku 4. této smlouvy se výpovědní doba nesjednává. Nájem skončí následující pracovní den po dni, ve kterém bude písemná výpověď doručena nájemci.

 V případě výpovědi pronajímatele v ostatních případech dle tohoto odstavce 4. článku 4. této smlouvy činí výpovědní lhůta 2 měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu dle této smlouvy určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k činnosti, k němuž byl určen,

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

V případě výpovědi nájemce dle tohoto odstavce 5. článku 4. této smlouvy činí výpovědní doba dva (2) měsíce a počíná běžet od prvého dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.

6. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej obdržel s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nejpozději do 10 pracovních dnů po skončení nájmu. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají a nájemce souhlasí s tím, že po dni skončení nájmu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu, přičemž pokud nájemce ani do 14 dnů po dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí, bude pronajímatel oprávněn znemožnit nájemci vstup do předmětu nájmu, pronajmout předmět nájmu jakékoliv třetí osobě nebo jej sám užívat a na náklady nájemce odstranit z předmětu nájmu jakékoliv věci, které nejsou ve  vlastnictví pronajímatele, s věcmi s hodnotou dle pronajímatele vyšší než 5.000,- Kč je pronajímatel oprávněn naložit tak, že je uloží na náklady nájemce na dobu dvou (2) měsíců do úschovy u třetí osoby, s věcmi s hodnotou dle pronajímatele nižší než 5.000,- Kč je pronajímatel oprávněn naložit jako s odpadem nebo je prodat a výtěžek si ponechat, s věcmi s hodnotou dle pronajímatele vyšší než 5.000,- Kč je po uplynutí lhůty pro uložení uvedené výše oprávněn naložit jako s odpadem nebo je prodat a výtěžek použít k úhradě úschovy a nákladů na vyklizení předmětu nájmu, zbytek výtěžku pak pronajímatel vyplatí nájemci k jeho výzvě. O úschově či prodeji ve smyslu předchozích ustanovení se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat. Nájemce prohlašuje a zavazuje se, že v předmětu nájmu budou umístěny vedle věcí pronajímatele toliko věci ve vlastnictví nebo užívání nájemce. Smluvní strany prohlašují a nájemce souhlasí s tím, že všechny věci nacházející se v předmětu nájmu po dni skončení nájmu, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele, se považují za věci ve vlastnictví či užívání nájemce s tím, že pronajímatel je s těmito věcmi oprávněn naložit tak, jak je popsáno výše v tomto článku 4 odst. 6 této Smlouvy.

7. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné a úhrady za služby spojené s nájemným za období, kdy nájemní smlouva trvala a dále smluvní pokuty a náhrady škody.

8. Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoliv ukončení nájmu podle této smlouvy nájemci nevzniká právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

####  **5. Nájemné, úhrada za služby**

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. 2 této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši 32.791, - Kč bez DPH, ke kterému může být přičteno DPH v zákonné výši. Smluvní strany sjednávají, že v době od uzavření této smlouvy do Dne zahájení provozu (jak je tento pojem definován níže) nájemce nehradí žádné nájemné; závazek nájemce hradit služby poskytované společně s předmětem nájmu ode dne převzetí předmětu nájmu tímto však není dotčen. Pokud Den zahájení provozu nastane kdykoliv jindy, než první den kalendářního měsíce anebo poslední den trvání této smlouvy nepřipadá na poslední den kalendářního měsíce, bude platba nájemného provedena v poměrné výši podle počtu dnů v konkrétním měsíci, během kterého obýval nájemce předmět nájmu.

1. Nájemné za každý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na účet pronajímatele č. ú. 197937621/0710, vedený u České národní banky, a to nejpozději do 10. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno. Po dobu trvání této smlouvy bude nájemné zvyšováno (valorizováno) s účinností k začátku každého kalendářního roku (k 1. lednu) o částku odpovídající roční průměrné míře inflace v České republice vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za příslušný předcházející kalendářní rok. Vzorec pro výpočet je následující:

 výše nájemného výše nájemného infl.koefic.min.roku

 pro stávající rok = minulého roku x (1 + -------------------------- )

 100

Výše nájemného vychází vždy z nájemného předchozího roku. Nedoplatek nájemného za dobu od 1. 1. do stanovení přepočteného nájemného bude vyrovnán v nejbližším platebním termínu. Smluvní strany se dohodly, že k prvnímu zvýšení nájemného dojde k 1. 1. 2026.

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby, které jsou poskytovány jménem pronajímatele společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování kavárny a bistra:
2. úhrady za telefonní připojení pevnou linkou je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování předloženého pronajímatelem a v termínu splatnosti dle následujícího odst. 6 tohoto článku této smlouvy;
3. úhrady za vodné a stočné budou nájemci fakturovány pronajímatelem ročně dle skutečné spotřeby na základě podružných měřidel a splatnost faktur bude 10 dnů;
4. zálohy úhrady za teplo jsou ve výši 2000,- Kč/měsíc a budou hrazeny na základě splátkového kalendáře.
5. Náklady na elektrickou energii a odvoz odpadů nejsou v ceně nájmu zahrnuty a nájemce si je zavazuje hradit sám na základě jím sjednaných smluv s příslušnými poskytovateli těchto služeb.
6. Nájemce na své náklady zařídí pravidelnou údržbu a úklid předmětu nájmu včetně poskytnutých sociálních zařízení.
7. Vyúčtování nákladů za služby poskytované společně s předmětem nájmu, které jsou nájemcem hrazeny zálohově – tj. náklady za teplo, je pronajímatel povinen provést do tří (3) měsíců po uplynutí účtovacího období (kalendářní rok) a toto vyúčtování předložit nájemci. Nájemci v souvislosti s tím přísluší právo požadovat do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování podklady použité k provedení vyúčtování. Nájemce je povinen pronajímateli nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování pronajímatele za předmětné období uhradit nedoplatek na nákladech za služby poskytované společně s předmětem nájmu, a to na účet pronajímatele, č. ú. 197937621/0710, vedený u České národní banky. V případě, že skutečná výše nákladů na služby poskytované společně s předmětem nájmu bude nižší než výše záloh, je Pronajímatel povinen vrátit přeplatek Nájemci do 14 dnů od vystavení příslušného vyúčtování.
8. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, resp. úhrady za služby poskytované společně s nájmem, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

#### **6. Investice do Vybavení kavárny**

1. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na své náklady veškeré interiérové vybavení a zařízení prostorů kavárny, včetně osvětlení, kompletního mobiliáře, zabudovaných spotřebičů apod., které jsou nutné k provozu kavárny a nebyly předány pronajímatelem spolu s předmětem nájmu (dále jen „**Vybavení kavárny**“), a učiní vše potřebné k tomu, aby došlo k řádnému zahájení provozu kavárny v Den zahájení provozu. Nájemce se zavazuje vybavit interiér předmět nájmu dle vizuálního stylu interiéru dle Technické zprávy č. D.1.1.-AS-TZ z 8/2024, kterou zhotovila společnost EM architekti s.r.o., IČ: 21160236, se sídlem Pravoúhlá 1682/7, Smíchov, 150 00 Praha 5 (dále jen „**Projektová dokumentace interiéru**“).

2. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že investice nájemce do Vybavení kavárny, včetně s tím související instalace a zprovoznění kavárny, bude dosahovat alespoň částky 7.000.000, - Kč bez DPH.

#### **7. Provozní povinnosti**

* 1. Nájemce se zavazuje zahájit provoz v souladu s účelem nájmu dle čl. 3. této smlouvy a za splnění dalších povinností stanovených touto smlouvou do dvou (2) měsíců od uzavření této smlouvy, nedohodnou-li se strany písemně jinak (dále jen „**Den zahájení provozu**“). V případě, že výlučně z důvodu na straně nájemce nezahájí provoz v Den zahájení provozu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý, byť započatý den prodlení. Nedojde-li k zahájení provozu nejpozději do dvou (2) měsíců ode Dne zahájení provozu výlučně z důvodu na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 12 x násobku měsíčního nájemného.
	2. Nájemce se zavazuje dodržovat následující otevírací dobu provozu kavárny v předmětu nájmu:

pondělí–pátek: 7.30-21.30 hod., sobota–neděle: 10-22 hod. Otevírací dobu je možné z důvodů předpokládaných okolností upravit po vzájemné dohodě smluvních stran.

* 1. Nájemce musí zajistit, aby nebyl omezován provoz muzea v areálu MUO a je povinen udržovat pořádek, čistotu a úklid v předmětu nájmu, přičemž:

a) Nájemce je povinen pravidelně provádět pravidelnou údržbu předmětu nájmu, ke kterým je dle této smlouvy povinen, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, zejména návštěvníků muzea a prostor kavárny. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.

b) Nájemce je povinen zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu sezónní vyhlídkové terasy, která je součástí předmětu nájmu. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.

c) na plášti budovy, kde se nachází předmětu nájmu, v oknech předmětu nájmu a v blízkém okolí předmětu nájmu nesmí nájemce umísťovat žádné označení, reklamní nápisy, plakáty a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele s konkrétní podobou označení, reklamního umístění, plakátu či předmětu; v případě, že pronajímatel udělil souhlas s umístěním označení na plášti budovy, kde se nachází předmět nájmu, nájemce je v takovém případě povinen zajistit na své náklady veškerá povolení, souhlasy, stanoviska nebo jiné nezbytné dokumenty od příslušných orgánů, která vyžadují právní předpisy, k čemuž mu v případě potřeby pronajímatel poskytne nezbytně nutnou součinnost.

d) Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu a provozovat kavárnu tak, aby vybavení a provoz kavárny byly po celou dobu trvání nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

e) Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům muzea);

f) Nájemce je povinen zajistit, že ve vnitřních prostorách předmětu nájmu bude dodržován zákaz kouření.

g) Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce, pokud takovou škodu nezpůsobil.

h) Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

i) Nájemce je oprávněn pořádat produkci, kurz, školení, seminář, workshop nebo přednášku (dále společně jen „**Akce**“) nebo přenechat předmět nájmu do krátkodobého užívání jiné osoby odlišné od nájemce pro účely pořádání Akce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebude pořádat žádnou Akci politického charakteru či Akci propagující politickou stranu či hnutí nebo Akci, která vyzývá či může vyzývat k odstraňování demokratického právního řádu v České republice nebo jejichž obsah bude znamenat šíření pornografie či toxikománie v jakékoliv formě.

j) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení pravidelných revizí, oprav a rovněž za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou, za předpokladu, že takový vstup pronajímatele bude oznámen alespoň jeden (1) pracovní den předem a uskuteční se za účasti nájemce, jeho zaměstnanců nebo osob určených nájemcem.

k) Nájemce je povinen si zajistit sám a na své náklady a odpovědnost svoz odpadů z provozu kavárny. Smluvní strany v této souvislosti sjednávají, že nájemce je oprávněn umístit jednu (1) nádobu na odpad ve dvoře areálu MUO, Denisova 47, Olomouc a udržovat toto místo v čistotě.

l) Nájemce se zavazuje udržovat vizuální styl interiéru v souladu s Projektovou dokumentací interiéru; případné změny hlavních prvků vizuálního stylu interiéru nebo jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět po přechozím písemném souhlasu pronajímatele.

m) Nájemce je povinen po skončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.

n) Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou nájmu pojištění odpovědnosti za škodu. Pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Nájemcem třetím osobám se sjednává mezi Nájemcem jako pojištěncem a pojišťovnou jako pojistitelem pro případ odpovědnosti za škodu v souladu s právními předpisy, která může nastat v souvislosti s prováděním činnosti Nájemce s tím, že Nájemce je odpovědný za škodu, která je výsledkem jeho činností nebo vyplývá z této smlouvy a toto zahrnuje bez omezení pojištění odpovědnosti za škody na věcech a škody vzniklé ze zranění osob nebo smrti na částku ne nižší než 5.000.000,- CZK za jednu pojistnou událost, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.

4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč v případě každého jednotlivého porušení povinností stanovených v článku 7. odst. 3 této smlouvy. V případě porušení čl. 7 odst. 3 písm. b) této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu, pokud nájemce nenapraví své porušení ani do třech (3) dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele.

 **8. Vstup nájemce do areálu muzea**

* 1. Vjezd vozidel nájemce do areálu MUO je možný pouze s povolením k vjezdu vydaného odpovědnou osobou pronajímatele.

#### **9. Kauce**

* 1. Nájemce je povinen nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele č. ú. 197937621/0710, vedený u České národní banky, kauci ve výši 30.000, - Kč, která bude sloužit k zajištění plnění veškerých finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (včetně smluvní pokuty a náhrady škody). Tato kauce není předmětem úročení a je vratná při ukončení nájemního vztahu do třiceti (30) dnů od vyklizení předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn použít tuto kauci na úhradu případných nedoplatků nájemného, záloh nebo úhrady za služby poskytované společně s předmětem nájmu, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody nebo na úhradu jiného peněžního závazku nájemce vůči pronajímateli vyplývající z této smlouvy. Nájemní kauci je pronajímatel oprávněn kdykoli čerpat k uspokojení jakékoli své pohledávky vzniklé z titulu této smlouvy nebo v přímé souvislosti s nájmem za nájemcem v případě, že se nájemce dostane do prodlení s jejím splněním a toto prodlení nenapraví ani ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy k tomu byl vyzván pronajímatelem. O každém čerpání nájemní kauce je pronajímatel povinen písemně vyrozumět nájemce, a to do tří (3) pracovních dní ode dne, kdy došlo k čerpání nájemní kauce.
	2. Bude-li nájemní kauce úplně či částečně vyčerpána, nájemce se zavazuje doplnit ji na původní výši do deseti (10) pracovních dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele.

#### **10. Provozní náklady**

1. Nájemce nese náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu a jeho vybavení. Za drobné opravy se považují zejména: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování interiéru, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, mísících baterií, sprch, umyvadel, WC mís, výlevek jako i jiné opravy nepřesahující v jednotlivém případě částku 10.000,- Kč bez DPH a/nebo v souhrnu částku 50.000 Kč bez DPH ročně. Nájemce nicméně nese veškeré náklady na údržbu, opravy a revize vybavení instalované nájemcem (např. revize elektrických a plynových spotřebičů, aj.)

2. Pronajímatel je povinen hradit pouze takové investice, které jsou nezbytně nutné k samotné provozuschopnosti nemovitosti – předmětu nájmu, pokud stav, kdy jsou takové opravy, údržba a výměny investiční povahy potřeba, nezpůsobil nájemce. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel provádí údržbu a nese náklady na opravy týkající se systému ochrany a zabezpečení (EPS, PZTS), nouzového osvětlení nacházejícího se v předmětu nájmu a vzduchotechniky a chlazení určeného pro předmět nájmu.

#### **11. Ostatní ujednání**

1. Pro případ vzájemného doručování si smluvní strany sjednaly, že veškeré písemnosti (týkající se porušení této smlouvy anebo ukončení této smlouvy) dle této smlouvy budou zasílány prostřednictvím datové zprávy do datových schránek stran této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Písemnosti se považují za doručené marným uplynutím deseti (10) dnů po dni jejich dodání do datové schránky, pokud není písemnost doručena dříve. Ostatní písemná komunikace stran může být uskutečněna e-mailem zaslaným na následující e-mailové adresy:

Pronajímatel:

xxx; v kopii: xxx

Nájemce:

xxx

1. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu nájmu vykonávat pouze on.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vzniknou jeho zaviněním. Nájemce bere na vědomí, že má povinnost na vlastní náklady zajistit si případná úřední povolení, jichž je pro jeho plánovanou činnost zapotřebí, a že ručí za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadů.
3. Zaplacením smluvní pokuty podle této smlouvy není dotčeno právo na náhradu případné újmy. Smluvní strany sjednávají, že jakákoliv odpovědnost smluvní strany podle této smlouvy se omezuje pouze na náhradu skutečné škody s tím, že nezahrnuje povinnost nahradit druhé smluvní straně ušlý zisk.
4. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
5. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.
6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prosté omylu, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
9. Přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí je podrobná specifikace předmětu nájmu.
10. Není-li stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran této smlouvy ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnit smlouvu postupem dle citovaného zákona je povinen pronajímatel.

V Olomouci dne: …………………… V Olomouci dne: ……………….

…………………………………………….. …………………………………………

Za pronajímatele: Za nájemce:

Mgr. Ondřej Zatloukal Ing. Alena Bernardová

 ředitel Muzea umění Olomouc Petr Heneš