Obsah obrázku Písmo, text, design

Popis byl vytvořen automaticky

SML527/006/2024

**SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a ust. § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)

mezi

**Národní zemědělské muzeum, s. p. o.**

se sídlem: Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7 – Holešovice

zastoupené: Ing. Zdeňkem Novákem, generálním ředitelem

IČO: 75075741

DIČ: CZ75075741

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

kontaktní osoby: xxx

e-mail: xxx

(dále jen „**NZM**“ nebo „**pronajímatel**“)

a

**JP Management Group, s. r. o.**

se sídlem: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 - Karlín

zastoupené: xxx

IČO: 282 37 536

DIČ: CZ28237536

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

e-mail: xxx

tel.: xxx

(dále jen „**provozovatel**“ nebo „**nájemce**“)

**PREAMBULE**

1. Česká republika je vlastníkem souboru nemovitých věcí tvořících areál Národního zemědělského muzea, s. p. o. na adrese Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7, v katastrálním území Holešovice, zapsané do veřejného seznamu u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 128 pro toto katastrální území (dále souhrnně soubor nemovitých věcí jen jako „**nemovitost**“); budova č.p. 1300, která je součástí souboru nemovitostí, na adrese Kostelní 1300/44, Praha 7, dále zvláště jen jako „**budova**“.
2. Pronajímatel má podle zřizovací listiny právo hospodařit s majetkem České republiky, mezi které patří i nemovitost.
3. Nájemce je právnickou osobou, která má registrovány v příslušných registrech podnikání tyto předměty činnosti: hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
4. Pronajímatel projevil prostřednictvím poptávkového řízení záměr pronajmout prostory nacházející se v budově za účelem provozu kavárny třetím osobám za předem stanovených předběžných podmínek, přičemž nájemce v rámci tohoto poptávkového řízení vzal předběžné podmínky nájmu za účelem provozu kavárny na vědomí a projevil o nájem prostoru za účelem provozu kavárny zájem - viz Příloha č. 1. s názvem „Poptávkové řízení na provozovatele kavárny“.
5. Nájemce prohlašuje, že disponuje příslušnými oprávněními, na základě kterých je v souladu s právními předpisy České republiky oprávněn vykonávat provoz kavárny v předmětu nájmu. Ukáže-li se toto prohlášení nájemce jako nepravdivé, jedná se o závažné porušení povinností z této smlouvy a současně je nájemce povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která by mu v důsledku takového nepravdivého prohlášení vznikla.
6. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu se záměrem stanovit vzájemná práva a povinnosti plynoucí z nájemního závazkového vztahu, který mají v záměru realizovat.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

1.1. Pronajímatel se zavazuje na základě této smlouvy poskytnout nájemci do dočasného užívání prostory budovy vymezené v odst. 2. 1. této smlouvy, a to výhradně za účelem provozování kavárny za podmínek dále sjednaných touto smlouvou a nájemce se za to zavazuje hradit pronajímateli nájemné stanovené v čl. 3 této smlouvy, to vše za podmínek dále sjednaných touto smlouvou.

1.2. Faktické neužívání předmětu nájmu nájemcem z důvodů, který nestojí výhradně na straně pronajímatele, nezbavuje nájemce dodržování povinností sjednaných touto smlouvou, včetně povinnosti hradit řádně a včas po celou dobu trvání nájmu nájemné.

1. SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU
   1. Předmětem nájmu je prostor nacházející se v přízemí budovy o rozměrech celkem 99,06 m2(v této smlouvě označován jako **„předmět nájmu“**); prostory, které jsou předmětem nájmu a nachází se v přízemí budovy se sestávají ze samotné kavárny o velikosti 72,77 m2, baru o velikosti 20,41 m2, skládku o velikosti 5,88 m2. Poloha předmětu nájmu je graficky vyznačena v nákresu, který je přiložen k této smlouvě jako Příloha č. 2.
   2. Nájemce se tímto vzdává nároku vyplývajícího z odchylného rozměru či polohy plochy předmětu nájmu, pokud se skutečná plocha či poloha předmětu nájmu bude odchylovat od uvedení v odst. 2.1. této smlouvy +/- 1 m2.
   3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu rozsah předmětu nájmu a stav předmětu nájmu na základě osobní prohlídky dobře znám, a že je způsobilý k účelu sjednanému touto smlouvou.
   4. Součástí předmětu nájmu je vybavení, které popsáno v Příloze č. 4 této smlouvy.
   5. Spolu s předmětem nájmu poskytuje pronajímatel nájemci do dočasného užívání i prostory nacházející se v 1PP budovy, a to šatnu s WC a sprchu, o rozloze 9,77 m2 a sklad o velikosti 2,61 m2 (čísla místností chodba č. dveří 0,35, místnost 01.31, WC 01,30 a umývárna a sprcha místnost 01.29 ) , přičemž tyto prostory jsou určeny výlučně pro zaměstnance/pracovníky nájemce a nájemce není oprávněn umožnit do nich přístup veřejnosti. Úhrada za tyto prostory je zahrnuta v nájemném. K užívání těchto prostor platí ujednání obsažená v čl. 5. této smlouvy, které lze na dané prostory aplikovat.
2. NÁJEMNÉ
   1. Účastníci této smlouvy se dohodli na výši měsíčního nájemného v částce 15.000,- Kč.
   2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednané měsíční nájemné ve výši 15.000,- Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
   3. Nájemné je splatné vždy k poslednímu dni v měsíci předcházejícího měsíci, na který se   
      nájemné platí.
   4. Pronajímatel vystaví a zašle nájemci vždy 20. – 25. dne v měsíci předcházejícího měsíci, za které má být nájemné hrazeno, daňový doklad, který zašle nájemci na email nájemce uvedený v záhlaví.
   5. Účastníci smlouvy sjednávají, že pokud se nájemce octne v prodlení s platbou nájemného a ani po výzvě pronajímatele nezjedná nápravu, zavazuje se hradit pronajímateli úrok z prodlení za opožděnou platbu nájemného ve výši 3 % za každý den prodlení z částky odpovídající sjednanému nájemnému, a to až do zaplacení sjednané výše nájemného.
   6. Účastníci této smlouvy se dohodli, že výše nájemného dle odst. 3.1. může být jednostranným rozhodnutím pronajímatele upravena během doby nájmu každoročně k 1. lednu na dobu od uvedeného 1. ledna, a to o index průměrné míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok, tj. za období ledna každého příslušného roku oproti lednu předchozího roku. Pronajímatel v případě úpravy nájemného o inflaci je povinen nájemci písemně sdělit výši inflace spolu s upravenou výší nájemného podle tohoto odst. nejpozději 20. prosince příslušného roku. Úpravu na základě inflace lze provádět pouze jedenkrát za kalendářní rok. První takovouto úpravu nájemného je pronajímatel oprávněn provést k 1. 1. 2026.
   7. Nájemné nezahrnuje platby za služby související s nájmem předmětu nájmu, které je nájemce povinen hradit pronajímateli samostatně v souladu s ujednáním obsaženým v čl. 4 této smlouvy.
3. SLUŽBY
   1. Pronajímatel na základě této smlouvy poskytuje nájemci následující služby spojené s nájmem v rozsahu nezbytném k užívání předmět nájmu:
      1. dodávku vody (vodné a stočné);
      2. dodávku elektrické energie (elektřiny);

(dále též také jako „**služby**“)

* 1. Předmět nájmu je vybaven samostatnými podružnými měřidly dodávky vody (stočného a vodného) a elektřiny, přičemž stav těchto měřidel strany zaznamenají v předávacím protokolu při převzetí předmětu nájmu nájemcem (a stejně tak v den ukončení nájmu). Ze zaznamenaného stavu strany vycházejí při zjištění skutečné spotřeby uvedených dodávek nájemcem pro účely vyúčtování záloh (přeplatků či nedoplatků).
  2. Platby za dodávku vody a stočného budou hrazena formou zálohy nad rámec nájemného ve výši 2000 Kč + DPH 12% ve výši 240 Kč, tj. celkem ve výši 2240 Kč (včetně DPH) vždy způsobem a ve lhůtě spolu s nájemným, s tím, že služba dodávky vody (vodné a stočné) a bude pronajímatelem vyúčtována způsobem ujednaným níže. Změní-li se v průběhu trvání této smlouvy výše DPH, pak je nájemce povinen uvedenou částku DPH navýšit dle aktuálně platných právních předpisů.
  3. Platba za dodávku elektřiny bude hrazena formou zálohy nad rámec nájemného ve výši 3000 Kč + DPH 21% ve výši 630 Kč, tj. celkem ve výši 3630 Kč (včetně DPH) vždy způsobem a ve lhůtě spolu s nájemným, s tím, že služba dodávky vody (vodné a stočné) a bude pronajímatelem vyúčtována způsobem ujednaným níže. Změní-li se v průběhu trvání této smlouvy výše DPH, pak je nájemce povinen uvedenou částku DPH navýšit dle aktuálně platných právních předpisů.
  4. Odvoz komunálního odpadu zajištuje NZM s tím, že nájemce se zavazuje hradit na tuto službu NZM vždy částku ve výši 500 Kč / měsíčně. Záloha na tuto službu bude přiúčtována k částkám dle odst. 4.3. a 4.4. této smlouvy a vyúčtování bude probíhat totožným způsobem jako u částek za ostatní služby. Ujednání vztahující se na ostatní služby se vztahují i na odvoz komunálního odpadu. NZM může jednostranně navýšit podíl nájemce na záloze částky za odvoz komunálního odpadu, pokud dojde ke zvýšení množství odpadu u nájemce oproti předchozím dvouměsíčním období.
  5. Zálohy na služby dodávky vody, elektřiny je nájemce povinen hradit pronajímateli v plné výši vždy za každý započatý měsíc, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak a předem společně s nájemným. Dojde-li k předčasnému ukončení této smlouvy, ujednávají strany, že již uhrazené nájemné ani platby za služby spojené s nájmem se nevrací; nájemce se nároku na vrácení poměrné části nájemného či plateb za služby svým podpisem na této smlouvě vzdává.
  6. Pronajímatel provede písemné vyúčtování záloh za dodávku elektřiny (vodného a stočného) za každý kalendářní měsíc, za dodávku vody (vodné a stočné) 1 x ročně. Případné nedoplatky záloh budou nájemcem pronajímateli uhrazeny vždy do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci. Případné přeplatky záloh budou pronajímatelem nájemci uhrazeny ve lhůtě 30 dnů od doručení zúčtování nájemci; smluvní strany sjednávají, že nájemce je oprávněn si na případný přeplatek započíst jakoukoliv splatnou pohledávku, kterou eviduje vůči nájemci z titulu této smlouvy.
  7. Úrok z prodlení za opožděnou úhradu paušálních plateb služeb činí   
     3 % z dlužné částky denně z celkové výše dlužných plateb.
  8. Strany sjednávají, že ujednání stran obsažené v odst. 3.6. této smlouvy se vztahuje i na platby za služby.
  9. Neuhrazení nájemného a nebo poplatků za služby za dobu dvou měsíců se považuje za zvlášť závažné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy.

1. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN
   1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto smlouvu, nenachází se v platební neschopnosti ani mu tato platební neschopnost nehrozí a je schopen plnit veškeré povinnosti v ní stanovené, němu není v právní moci žádné soudní rozhodnutí, případně rozhodnutí správního, daňového či jiného orgánu na plnění, které by mohlo být důvodem zahájení exekučního řízení na majetek nájemce a že mu není známo, že by vůči němu takové řízení bylo zahájeno. Pokud se ukáže toto prohlášení jako nepravdivé, jedná se o zvlášť závažné porušení této smlouvy. Ohrožení ekonomické stability (resp. hrozící platební neschopnost), či vydání některého z uvedených rozhodnutí, které by vzniklo během trvání této smlouvy je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Dojde-li k některé z uvedených skutečností, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností z této smlouvy.
   2. Nájemce se zavazuje disponovat všemi oprávněními, které potřebuje k činnosti, jež provozuje v předmětu nájmu, splňovat podmínky uvedené v Poptávkovém řízení na provozovatele kavárny v NZM Praha a smlouvě o smlouvě budoucí po celou dobu trvání této smlouvy. V případě, že by nájemce některou z uvedených podmínek nájemce přestal splňovat, je povinen to neprodleně oznámit pronajímateli. Přestane-li nájemce některou z uvedených podmínek splňovat a nenapraví-li to ve lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy okamžitě odstoupit. Pokud bude v důsledku nesplnění podmínek způsobena pronajímateli jakákoli škoda, je nájemce povinen mu ji v plné výši nahradit.
   3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu znám charakter a specifický režim předmětu nájmu a zavazuje se podřídit této skutečnosti způsob užívání pronajatých prostor, pečovat o to, aby v průběhu sjednaného užívání na předmětu nájmu nevznikla škoda, a řídit se bezvýhradně organizačními a bezpečnostními pokyny pronajímatele, resp. jeho určených zaměstnanců, kteří jsou oprávněni po celou dobu užívání předmětu nájmu dohlížet na dodržování zásad užívání nemovitosti; bere na vědomí, že nemovitosti jsou užívány zaměstnanci, smluvními partnery a návštěvníky pronajímatele a je povinen si počínat tak, aby nedocházelo k rušení těchto osob, případných ostatních uživatelů nemovitosti či okolí nepřiměřeným hlukem, zápachem a jinými škodlivými faktory. Nájemce v této souvislosti bere na vědomí a souhlasí s nutnými omezeními, která s tímto souvisí a zavazuje se výkonem svých práv dle této smlouvy a dalšími svými jednáními nenarušovat činnost pronajímatele.
   4. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem seznámen s bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy týkajícími se nemovitosti.
   5. Nájemce se v předmětu nájmu zavazuje zajistit péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností, a to i dodržování ustanovení těchto předpisů osobami, které při své činnosti užije.
   6. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil s interními předpisy vydanými pronajímatelem, zavazuje se tyto předpisy dodržovat a respektovat je a zavazuje se seznámit se všemi předpisy rovněž své zaměstnance či osoby, které k činnosti dle této smlouvy užije. Nájemce se zavazuje rovněž dodržovat jakékoliv další interní předpisy pronajímatelem aktualizované, či nově vydané, se kterými jej pronajímatel seznámí.
   7. Nájemce se zavazuje užívat výlučně prostory, jež jsou předmětem nájmu. Parkovací místo v nemovitosti není součástí této smlouvy.
   8. Nájemce je povinen na svůj náklad pravidelně provádět běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (viz. Příloha č. 5 této smlouvy).
   9. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav (přesahujících rámec běžné opravy či úpravy), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
   10. Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat pravidelně čistotu pořádek v předmětu nájmu a jeho okolí a zajišťovat úklid předmětu nájmu na vlastní náklady; nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady úklid nečistot a odpadků vzniklých jeho provozem v bezprostřední blízkosti předmětu nájmu. Nájemce je povinen dbát na to, aby po jeho opuštění předmětu nájmu a přilehlých prostor byl předmět nájmu vždy řádně uzavřen a zajištěn zámkem.
   11. Nájemce je povinen zajistit provoz kavárny v předmětu nájmu po celou dobu pravidelné otevírací doby NZM minimálně v následujícím rozsahu, dnech a hodinách:

Úterý 9:00 – 17:00

Středa 9:00 – 17:00

Čtvrtek 9:00 – 17:00

Pátek 9:00 – 17:00

Sobota 9:00 – 17:00

Neděle 9:00 – 17:00

Strany sjednávají, že nájemce je oprávněn prodej v kavárně vést až do 17:30, kdy je povinen jej nejpozději v 17:30 ukončit a provoz kavárny v daný den zcela uzavřít nejpozději v 18:00 (tak, aby bylo návštěvníkům muzea umožněno po zakončení prohlídky se před opuštěním muzea občerstvit).

Dále je nájemce povinen zajistit provoz kavárny mimo uvedené otevírací hodiny NZM v případě potřeby NZM, například pro účely různých akcí pořádaných NZM nebo v NZM (např. Muzejní noc, Noc vědců apod.), a to po celou dobu trvání této akce. O uvedených akcích informuje NZM nájemce předáním pravidelného měsíčního přehledu akcí, který nájemci předá vždy v měsíci, který předchází měsíci, na nějž je přehled akcí určen; nejpozději informuje o některé z uvedených akcí NZM nájemce 1**5** dní předem.

Výjimky z uvedených povinnosti nájemce (k dodržení doby provozu kavárny anebo zajištění provozu kavárny po dobu akcí) jsou možné pouze po předchozím odsouhlasení ze strany pronajímatele, přičemž o výjimku je nájemce povinen požádat nejpozději 10 dny v předstihu, přičemž udělení výjimky je na uvážení pronajímatele.

Poruší-li nájemce povinnost uvedeného minimálního provozu kavárny v předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3.000,-. Kč za každý den porušení povinnosti. Sankce se nevztahuje na první 3 dny v případě, že bude doloženo, že porušení vzniklo v důsledku vyšší moci (včetně nemoci).

* 1. Pronajímatel může jednostranně určit změnu otevírací doby v závislosti na dočasné odlišnosti provozu NZM nebo změně návštěvní doby. NZM je povinno informovat nájemce o této změně nejméně 2 dny předem.
  2. Otevírací dobu kavárny je nájemce oprávněn změnit pouze po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem. Opakované překračování otevírací doby NZM se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Překročením otevírací doby NZM se rozumí provoz předmětu nájmu či jeho neuzavření pro třetí osoby po skončení otevírací doby NZM.
  3. Nájemce již v poptávkovém řízení vzal na vědomí, že sortiment kavárny je z části dán stanoviskem Hygienické stanice hlavního města Prahy z 5. 8. 2021, čj. 48289/2021 vydané pro Národní zemědělské muzeum s. p. o. v zastoupení Ing. Karel Sehyl, IČO 15939006 a z části je dán požadavky pronajímatele. S ohledem na výše uvedené se strany dohodly, že součástí sortimentu kavárny budou položky obsažené v Příloze č. 3 této smlouvy s názvem „Sortiment“.
  4. Nájemce si zavazuje počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob v nemovitosti. Jakékoliv závady nebo škodní události se zavazuje nájemce neprodleně písemně hlásit pronajímateli. Hrozí-li nebo vznikne-li škoda, je nájemce povinen postupovat způsobem určeným v této smlouvě a občanském zákoníku.
  5. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, které užije při činnosti, kterou je provoz nájmu (nebo činnosti související) a je povinen seznámit je se všemi předpisy (včetně interních předpisů pronajímatele), se kterými byl seznámen pronajímatelem. Nájemce odpovídá za všechny osoby, které užije při činnosti, kterou je provoz nájmu (či činnosti související) tak, jako by činnost prováděl sám. Nájemce poskytne a bude udržovat aktuální seznam osob, které pracují nebo mají přístup do prostor kavárny. Seznam a aktualizace budou zaslány na email [xxx](mailto:jiri.matejka@nzm.cz).
  6. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy či změny v předmětu nájmu (včetně zásahů do omítek a zdiva, opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí, nátěrů a či příslušenství předmětu nájmu, či jakékoliv stavební či obdobné úpravy) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce obdrží od pronajímatele předchozí písemný souhlas ke zmíněným změnám/úpravám, nezakládá to nárok nájemce při ukončení této smlouvy na vydání protihodnoty toho, oč se předmět nájmu v důsledku odsouhlasené změny/úpravy zhodnotil, resp. nájemce se tohoto nároku výslovně vzdává; současně je nájemce povinen vrátit případné takové změny/úpravy do původního stavu, vyjma případu, kdy mu pronajímatel před ukončením této smlouvy výslovně sdělí, aby provedené změny/úpravy v předmětu nájmu ponechal. I v případě žádosti pronajímatele, aby uvedené změny/úpravy v předmětu nájmu nájemce ponechal, platí ujednání o vzdání se nároku nájemce na vydání protihodnoty toho, oč byl předmět nájmu zhodnocen. Za porušení jakékoliv z uvedených povinností se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč, která může být uložena i opakovaně.
  7. Nájemci je umožněno provádět závoz zásob v místě muzejního dvora, tj. na pozemku parc.č. 2120/1, k.ú. Holešovice, obec Praha, tak jak je vyznačen v Příloze č. 1 této smlouvy, přičemž je mu umožněno užít přístup přes garáže nacházející se v budově a nákladní výtah a dále zejména mimo otevírací dobu NZM i přes rampu (vyznačení v Příloze č. 1 této smlouvy). Při zásobování předmětu nájmu je nájemce vždy povinen zajistit, aby nebyl nepřiměřenou měrou a nad rámec nezbytně nutné doby pro vyložení zásob, omezován provoz pronajímatele. Nájemce se zavazuje provádět zásobování v čase od 6:30 do 18:00 večer. Potřebu zásobování mimo uvedenou dobu NZM je nájemce povinen nahlásit kontaktní osobě pronajímatele minimálně 2 dny předem.
  8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je po celou dobu trvání nájemního vztahu oprávněn kdykoliv ke vstupu do předmětu nájmu z důvodu kontroly dodržování povinností nájemce a kontroly předmětu nájmu a zavazuje se pronajímatele za účelem kontroly do předmětu nájmu kdykoliv vpustit.
  9. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu účinně uzavřenou pojistnou smlouvu (pojištění majetku a odpovědnosti), která kryje případnou škodu, kterou může nájemce způsobit pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s předmětem nájmu, a to v minimální výši 30.000.000,- mil. Kč pro každou pojistnou událost; porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné. Znění pojistné smlouvy je povinen nájemce na žádost pronajímatele předložit. Dojde-li pronajímatel důvodně k záměru, že dosavadní nájemcovo pojištění je nedostatečné, je nájemce povinen ve lhůtě stanovené mu k tomu pronajímatelem upravit pojištění na výši, kterou důvodně určí pronajímatel. Za porušení některé z uvedených povinností se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která může být uložena i opakovaně za každý měsíc trvání porušení uvedené povinnosti.
  10. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu ani jinak ji přenechat třetí osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel v souladu s § 27 odst. 5 ZMČR mj. potřebuje k takovému souhlasu schválení Ministerstva zemědělství České republiky. Za porušení povinnosti uvedené ve větě první tohoto odstavce se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč; porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné.
  11. Pronajímatel se zavazuje odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu.
  12. Pronajímatel provádí po dobu trvání nájmu údržbu a opravy přesahující rámec běžných oprav a údržby.
  13. Opakované porušení některé z povinností nájemce uvedených v odstavci 5.3.,5.4,5.6., 5.7., 5.10., 5.11., 5.14., 5.15, 5.18., se považuje za hrubé porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy. Porušení některé z povinnosti nájemce uvedených v odst. 5.4., 5.5., 5.8., 5.9., 5.17., 5.16., 5.19., se považuje za hrubé porušení povinnosti vyplývající z této smlouvy. Opakované porušení povinnosti nájemce, které je v této smlouvě označeno za hrubé porušení povinností, se považuje za zvlášť závažné porušení povinnosti. Dále se považuje za hrubé porušení povinností, či zvlášť závažné porušení povinností vše, co je takto označeno v této smlouvě a nebo v příslušných ustanoveních občanského zákoníku.
  14. Za opakované porušení povinnosti se považuje porušení některé z povinností v daném odstavci více než 2x v době 60 dní po sobě jdoucích.
  15. Je-li v této smlouvě stanovena smluvní pokuta, není její úhradou dotčeno právo na náhradu škody sjednanou smluvní pokutu (či sankční úrok) převyšující, přičemž tuto náhradu škody se nájemce zavazuje (nad rámec stanovené smluvní pokuty či sankčního úroku) k výzvě pronajímateli uhradit.
  16. Nájemce může umístit do předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu své technické a ostatní vybavení, nábytek apod. jen s předchozím písemným souhlasem kontaktní osoby pronajímatele. Pronajímatel v takovém případě neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce.

6 PŘEVZETÍ A PŘEDÁNÍ PŘEDMĚT NÁJMU

* 1. Nájemce převezme předmět nájmu k datu započetí nájmu na základě písemného předávacího protokolu obou smluvních stran, který bude zachycovat technický stav předmětu nájmu, stav měřidel energií (el. energie, vodné a stočné) a fotografie v počtu 5 ks týkající se předmětu nájmu.
  2. Kde dni předání předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci klíče k předmětu nájmu v počtu kusů 2 a jiné příslušenství popsané v předávacím protokolu.
  3. Ke dni předání předmětu nájmu pronajímatel předá nájemci rovněž veškeré revizní zprávy, návody k obsluze apod. týkající se vybavení, jež je sepsáno v Příloze č. 4 této smlouvy a nájemce je povinen postupovat v souladu s uvedenými dokumenty a provádět pravidelnou údržbu a servis veškerého vybavení, to vše na své náklady.
  4. Pokud bude mít nájemce v záměru vyměnit zámky od předmětu nájmu, vyžaduje se k tomu předchozí písemný souhlas pronajímatele a pokud pronajímatel vysloví souhlas, je současně je nájemce povinen předat pronajímateli 2 ks klíčů od předmětu nájmu.
  5. Nájemce se zavazuje nejpozději v den ukončení doby předmětu nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, ve kterém předmět nájmu převzal při zohlednění běžného opotřebení (ustanovení čl. 5 odst. 5.17 této smlouvy tím není dotčen) s tím, že o předání bude vypracován předávací protokol podepsaný oběma stranami. Přesnou hodinu předání předmětu nájmu sdělí pronajímatel nájemci nejpozději 7 dní před ukončením doby nájmu. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen hradit nájemné a poplatky spojené s nájmem až do okamžiku faktického vyklizení a řádného předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
  6. Pokud nájemce po ukončení nájemní doby předmět nájmu řádně a včas nevyklidí, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2000 Kč za každý den prodlení po celou dobu trvání prodlení; současně je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu sám, uskladnit věci nájemce dle svého uvážení, to vše na náklady nájemce, které je nájemce povinen k výzvě pronajímatele uhradit. Nepřevezme-li nájemce uskladněné věci nejpozději do 3 měsíců od ukončení doby nájmu, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci nájemce zcizit a výtěžek si ponechat.
  7. Zjistí-li pronajímatel při přebírání předmětu nájmu jakékoliv závady či poškození na předmětu nájmu (včetně vybavení sepsaného v Příloze č. 4 této smlouvy), vyčíslí škodu a nájemce se zavazuje tuto škodu pronajímateli nejpozději ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě nahradit, nedohodnou-li se strany písemně jinak (například na tom, že nájemce dodatečně ve lhůtě stanovené pronajímatelem závady či poškození opraví způsobem, jaký požaduje pronajímatel); strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vyčíslenou škodu započíst na kauci, kterou má nájemci při ukončení doby nájmu vracet dle odst. 9.3. této smlouvy.

1. DOBA NÁJMU
   1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od nabytí účinnosti této smlouvy (ve smlouvě jako „doba započetí nájmu“) po dobu 5 let.
   2. Tuto smlouvu je možné prodloužit pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, za dodržení podmínek stanovených zákonem č. 219/2000 Sb. (ZMČR) a zák.č. 89/2012 Sb. (NOZ). Má-li nájemce o prodloužení doby nájmu zájem, pak je povinen požádat písemně pronajímatele o uzavření dodatku, na základě kterého by byl nájem prodloužen a tuto žádost mu doručit nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu. K později doručené žádosti není pronajímatel povinen přihlížet. Pokud pronajímatel včas doručené žádosti vyhoví, pak je možné dobu nájmu prodloužit maximálně o 3 roky; k uzavření souvisejícího dodatku je nájemce povinen poskytnout pronajímateli plně součinnost.
   3. Smluvní strany výslovně vylučují pokračování smluvního vztahu tím, že by nájemce užíval předmětu nájmu i po dni, kdy měl užívací (nájemní) vztah skončit; automatická prolongace dle § 2230 NOZ se vylučuje.

8. UKONČENÍ SMLOUVY

* 1. Tato smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, nedojde-li jejímu prodloužení v souladu s ujednáním obsaženým v této smlouvě.
  2. Obě smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit jednostrannou výpovědí bez uvedení důvodu, přičemž výpovědní lhůta v takovém případě je 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení o výpovědi doručeno druhé smluvní straně.
  3. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby z důvodů stanovených v příslušných ustanovení zákona upravujících nájem prostoru sloužícího k podnikání, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Stejně tak je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět pro hrubé porušení povinností nájemce v případech, které jsou v této smlouvě označeny a v případech, kdy se o hrubé porušení jedná. Počátek výpovědní doby je shodný s ujednáním obsaženým v odst. 8.2. této smlouvy.
  4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce porušuje své povinnosti vyplývající mu z této smlouvy zvlášť závažným způsobem, přičemž se jedná zejména o případy, které jsou v této smlouvě takto označeny. Dále je možnost této výpovědi řídí příslušnými ustanoveními NOZ (§2311 ve spojení s § 2291 NOZ) (tím není ujednání v odst. 8.5. této smlouvy dotčeno).
  5. Pronajímatel může v souladu s § 27 odst. 3 zák. č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů (dále též ZMČR) tuto smlouvu jednostranně ukončit výpovědí s okamžitou účinností od doručení nájemci (bez výpovědní doby), pokud přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 dále jen ZMČR.
  6. Tato smlouva může být dále ukončena písemnou dohodou smluvních stran a dalšími způsoby stanovenými v NOZ.
  7. Strany vylučují právo nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem (viz. § 2315 NOZ), a to předně z důvodů umístění předmětu nájmu, který je součástí budovy (muzea).

9. KAUCE

* 1. Nájemce se zavazuje složit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vratnou peněžitou kauci, kterou může pronajímatel použít k úhradě splatného nájemného či jiných splatných pohledávek, které by mohly z titulu této smlouvy pronajímateli vůči nájemci vzniknout. Výše vratné jistoty činí 50 000,- Kč. Nájemce se zavazuje kauci uhradit po částech, přičemž částku 20 tisíc se zavazuje uhradit nejpozději do 14 ti dnů ode dne uzavření této smlouvy, 15.000,- Kč se zavazuje uhradit nejpozději do 15. ledna 2025 a zbylou částku se zavazuje uhradit nejpozději do 31. ledna 2025. Nesloží-li nájemce ve lhůtě uvedené v této smlouvě jakoukoliv část uvedené kauce, považuje se to za hrubé porušení této smlouvy.
  2. V případě, že dojde k použití vratné jistoty k úhradě nároků pronajímatele dle tohoto článku, je nájemce povinen tuto jistotu doplnit převodem na účet pronajímatele tak, aby do 14 dnů od oznámení jejího použití nájemci měl pronajímatel na svém účtu k dispozici vratnou jistotu v původní výši. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení za opožděné doplnění vratné jistoty ve výši 1.000,- Kč za každý den trvání prodlení. V souvislosti se stanovením tohoto úroku z prodlení se smluvní strany dohodly na vyloučení § 1971 občanského zákoníku. Nedoplnění této jistoty včas, se považuje za zvlášť závažné porušení této smlouvy.
  3. Pronajímatel vrátí kauci po skončení nájmu, a to ve lhůtě 30 dnů od tohoto ukončení smlouvy, poníženou o částku, která bude použita na úhradu pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní; strany výslovně sjednaly, že pronajímatel je oprávněn na uvedené pohledávky jednostranně kauci započíst.
  4. Strany sjednávají, že nájemci nevzniká nárok na úroky ze složené kauce.

10. OZNÁMENÍ

* 1. Veškerá oznámení, pokyny, vyrozumění, výpovědi či jiné dokumenty vztahující se ke smluvnímu vztahu vzniklému na základě této smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem budou vyhotoveny písemně a budou doručeny doporučenou poštou nebo osobně oproti potvrzení o přijetí, v případech, kdy písemnou formu stanoví pro daný úkon; v ostatních případech je možné osobně, e-mailem nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Při doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb se považuje doručené okamžikem skutečného doručení, nejpozději 10 tým dnem ode dne, kdy byla zásilka přijata k přepravě. Při osobním doručování se za doručené považují okamžikem předání zásilky adresátovi k jeho rukám oproti písemnému potvrzení.
  2. Kontaktní osoby a doručovací adresy:

Za pronajímatele: xxx

Za nájemce: xxx

a/nebo jednorázově taková adresa nebo adresy, které mohou být určeny oznámením druhé smluvní straně učiněným v souladu s ustanovením tohoto odstavce.

* 1. Mají-li smluvní strany v záměru změnit kontaktní osoby, jsou povinny toto druhé smluvní straně s předstihem oznámit.

11. ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU A VYŠŠÍ MOC

* 1. Odpovědnost za škodu se řídí ujednáními obsaženými v této smlouvě a dále ve zbytku příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
  2. Strany sjednávají, že zaplacením jakékoliv stanovené smluvní pokuty nezaniká právo na náhradu škody, která sjednanou smluvní pokutu převyšuje.
  3. Vyšší mocí se rozumí takové události (překážky), které zabraňují kterékoli smluvní straně v plnění svých závazků vyplývajících z této smlouvy, které nastaly nezávisle na vůli zavázané smluvní strany a jestliže nelze rozumně předpokládat, že by zavázaná smluvní strana tuto událost mohla předvídat. Pro odstranění pochybností, zda událost vyšší mocí nastala, se má za to, že všechny podmínky uvedené v předchozí větě, musí být splněny najednou. Události vyšší moci jsou zejména: záplavy, zemětřesení, sesuv půdy, válečný stav, požár, výbuch, teroristický útok, COVID, apod.
  4. Smluvní strana, která se při plnění této smlouvy odvolává na vyšší moc, je povinna bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu o vzniku vyšší moci písemně uvědomit a provést veškerá možná opatření, aby překážky, způsobené vyšší mocí byly odstraněny v co nejkratší době tak, aby tato smlouva mohla být náležitě plněna.

12. DŮVĚRNOST INFORMACÍ

12.1. Nájemce se zavazuje zajistit, že s jakýmikoliv informacemi, které získá na základě této smlouvy a jež nebudou veřejně známé a dostupné a se všemi informacemi, bude zacházet jako s důvěrnými informacemi a nesdělí je žádné třetí straně s výjimkou případů, kdy k tomu bude mít písemný souhlas pronajímatele nebo když tak budou vyžadovat právní předpisy nebo příslušné státní orgány.

12.2. Závazek zachování důvěrnosti informací je nájemce povinen zachovávat po celou dobu trvání této smlouvy a zároveň i po ukončení účinnosti této smlouvy, a to po dobu, po kterou nebudou tyto informace veřejně známé.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

* 1. Tato smlouva se řídí především NOZ a ZMČR.
  2. Smluvní strany jsou srozuměny a souhlasí s tím, že tato smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZRS) uveřejněna pronajímatelem v registru smluv a dále berou na vědomí, že tato smlouva podléhá předchozímu souhlasu Rady muzea.
  3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
  4. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
  5. V případě, že se jakékoli ustanovení stane zcela či z části neplatným, zdánlivým, neúčinným nebo nevymahatelným nemá to vliv na platnost, účinnost či vymahatelnost ostatních ujednání smlouvy. Strany se zavazují obratem zjednat nápravu a poskytnout si k tomu vzájemně součinnost.
  6. Ukončení této smlouvy nemá vliv na práva pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného, poplatků za služby, smluvních pokut, úroků z prodlení a práva na náhradu škody vzniklé v souvislosti s touto smlouvou ani ujednání, která mají vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po ukončení smlouvy.
  7. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 1765 občanského zákoníku.
  8. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 1881 odst. 1 občanského zákoníku vylučují možnost postoupení pohledávek nájemce z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  9. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 1895 odst. 1 občanského zákoníku vylučují možnost postoupení práv a povinností z této smlouvy nebo její části z nájemce na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  10. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech vyhotoveních, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě.
  11. Poté, co si tuto smlouvu pozorně přečetly, smluvní strany prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých informací, že vyjadřuje jejich opravdovou a svobodnou vůli, že měly dostatek času se s obsahem této smlouvy seznámit a uzavření této smlouvy pečlivě zvážit a rozmyslet, že smlouva byla dojednána po vzájemné dohodě smluvních stran a že všem ustanovením této smlouvy zcela rozumí, chápou jejich obsah a nepožadují jejich další vysvětlení, a že tato smlouva nebyla uzavřena v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují níže své podpisy.

**Přílohy této smlouvy:**

Příloha č. 1:Poptávkové řízení na provozovatele kavárny

Příloha č. 2: Mapa se zakreslením předmětu nájmu

Příloha č. 3: Sortiment

Příloha č. 4: Soupis vybavení

Příloha č. 5: Drobné úpravy a opravy

V Praze dne ................ V Praze dne ...............

za pronajímatele: nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Národní zemědělské muzeum, s. p. o. JP Management Group, s. r. o.**