# **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**Číslo: SD/O/1/2025**

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

mezi těmito smluvními stranami:

# 

### Vlastivědné muzeum a galerie v České Lípě, příspěvková organizace

se sídlem: náměstí Osvobození 297/1, 470 01 Česká Lípa

IČ: 00360198

DIČ: CZ00360198

Zastoupená: Ing. Zdeňkem Vitáčkem, ředitelem

jako **pronajímatel** na straně jedné

**a**

Pavel Konvalina

Pivovar Lípák

IČ: 06475248

DIČ: CZ8212152322

Místo podnikání: 47153, Svojkov 74

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona

Zastoupen: Bc. Pavlem Konvalinou

jako nájemce na straně druhé

(pronajímatel a nájemce jsou společně označováni jako „Smluvní strany“)

**t a k t o:**

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat v památkově chráněném objektu kláštera v České Lípě nebytové prostory Klášterní pivní restaurace o výměře 122 m2, umístěné v objektu pronajímatele na st.p.č. 948, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a dále části p.p.č. 949, ostatní plocha, o velikosti 96 m2 nacházejících se v k. ú. Česká Lípa, obci Česká Lípa, evidovaných na listu vlastnictví č. 711 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Česká Lípa:

a) vnitřní nebytové prostory se nacházejí v přízemí pod Svatými schody klášterního ambitu

a v polovině nové přístavby

* restaurační místnost - 54,50 m2
* provozní prostor a kuchyně - 25,20 m2
* přípravna zeleniny - 6,00 m2
* prostor pro personál - 9,50 m2
* sklady - 19,70 m2
* sociální zařízení - 7,10 m2

b) zahrada

* plocha zahradní terasy - 96,00 m2

Klášterní pivní restaurace je součástí areálu bývalého augustiniánského kláštera v České Lípě č. p. 297, náměstí Osvobození. Předmět nájmu je blíže vymezen Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

1. Pronajímatel přenechává za níže uvedené nájemné předmět nájmu, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá. K předání předmětu nájmu dojde na základě předávacího protokolu dne 1. 9. 2025.
2. Nájemce se zavazuje užívat vymezený předmět nájmu, který je blíže specifikován v Příloze č. 1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v souladu s jeho stavebním určením, tedy k provozování hostinské činnost – restaurace, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě s tím, že provoz restaurace musí odpovídat jejímu umístění v památkově chráněném objektu.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmět nájmu je vhodný k účelům v rozsahu dohodnutém v čl. I. odst. 4. této smlouvy.
5. Předmět nájmu podle této smlouvy může být nájemcem užíván pouze k účelům v rozsahu dohodnutém v čl. I. odst. 4. této smlouvy.

**Článek II.**

**Nájemné a služby**

1. Výše měsíčního nájemného je stanovena dohodou Smluvních stran a činí 11.000**,- Kč** (slovy: jedenáct *tisíc korun českých*), kdy odlišně od ustanovení občanského zákoníku v platném znění je nájemné splatné měsíčně předem. Nájemce je povinen hradit nájemné do 15. dne měsíce předem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. Česká Lípa, číslo účtu 2133421/0100, a to od 1.9.2025. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet pronajímatele.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit nájemné každoročně písemným oznámením nájemci v závislosti na míře inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného stanovuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
3. Pronajímatelje novou výši nájemného povinen oznámit nájemci bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li nájemce pronajímatelem písemně vyrozuměn do 31. 12. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
4. Nájemce na dobu nájmu uvedenou v čl. V. odst. 1. této smlouvy samostatně uzavře smlouvu o odběru a platbách elektrické energie, plynu, vodného a stočného s pronajímatelem, kdy tato smlouva je Přílohou č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Nájemce si může samostatně sjednat smlouvu o odběru elektrické energie s dodavatelem elektrické energie na sjednanou dobu nájmu. Elektrická energie pak nebude fakturována prostřednictvím pronajímatele.
6. Nájemce si sám zřídí připojení k internetu. Veškeré náklady spojené s provozem internetu bude nájemce hradit přímo poskytovateli internetu a nebude tak internet fakturován prostřednictvím pronajímatele.
7. Nájemce bude mít k dispozici elektronický zabezpečovací systém (dále jen EZS) s vlastním vstupním kódem. Veškeré náklady spojené s provozem této EZS bude nájemce hradit přímo dodavateli služeb EZS, s kterým si uzavře smlouvu o provozu tohoto systému EZS.
8. Pro případ prodlení s placením nájemného a energií (plynu, vodného a stočného) dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

**Článek III.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce bude provozovat v předmětu nájmu pohostinskou činnost na vlastní náklady a v rozsahu sjednaném s pronajímatelem.
2. Nájemce musí hradit nájemné ve výši a termínu dle čl. II. odst. 1. této smlouvy.
3. Nájemce se zdrží takového chování, které by vedlo k poškození předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje hradit opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu a umístěným vybavením. Jedná se například o výměnu žárovek, povinné pravidelné roční revize používaných zařízení a topidel a další drobné opravy, které souvisejí s vlastním provozem restaurace a jejím vybavením. Tato údržba bude dle potřeby projednána s pronajímatelem.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o potřebě vyvezení odpadní jímky a všech oprav, které má nájemce nebo pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, a to hlavně se zřetelem k tomu, že se jedná o památkově chráněný objekt. Jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Dohoda o tom, že tyto opravy provede na svůj náklad nájemce, není vyloučena.
6. Stavební úpravy předmětu nájmu může nájemce provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. S písemným souhlasem pronajímatele může být případná investice odečtena z nájmu.
7. Veškeré stavební úpravy a změny budou projednány s pronajímatelem, stavebním úřadem a památkovým dohledem.
8. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu do dalšího podnájmu jiné osobě a není oprávněn jej užívat ve sdružení podle smlouvy o sdružení uzavřené ve smyslu platného občanského zákoníku.
9. Nájemce nezřídí na adrese předmětu nájmu své trvalé bydliště ani sídlo firmy.
10. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména pak protipožárními a bezpečnostními včetně interních předpisů vydávaných pronajímatelem.
11. Nájemce může na objektu umístit označení restaurace, reklamní a jiné zařízení pouze s písemným souhlasem pronajímatele v souladu s platným občanským zákoníkem. Tyto musí být po ukončení nájmu, pokud se nedohodne jinak, z objektu odstraněny, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Označení musí odpovídat charakteru budovy a činnosti nájemce a nájemce jeho podobu a umístění musí projednat s orgánem státní památkové péče a s pronajímatelem.
12. Nájemce na sebe přejímá povinnost zajišťovat úklid a zimní údržbu přilehlých chodníků, přístupové cesty a prostor zahradní terasy v okolí předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu porušením této povinnosti vzniknou. Plochy úklidu a zimní údržby jsou specifikovány v Příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
13. Odvoz odpadů a vyvážení odpadní jímky zajišťuje nájemce a náklady s tím spojené hradí nájemce. Skladování odpadů mimo předmět nájmu a určené nádoby je nepřípustné.
14. Nájemce se zavazuje veškeré změny prováděné v nejbližším okolí předmětu nájmu předem projednat s pronajímatelem a vyžádat si k těmto úpravám a změnám jeho písemné stanovisko.
15. Nájemce se zavazuje náležitě pečovat i o okolí předmětu nájmu tak, aby vzhled okolí odpovídal důstojnosti místa, kde se předmět nájmu nachází.
16. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu instalovat hrací automaty, biliár a podobné vybavení heren.

**Článek IV.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní provozovat pohostinskou činnost v předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn provést kontrolu předmětu nájmu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.
2. Jestliže pronajímatel zjistí, že nájemce neplní své povinnosti dle čl. III. odst. 4) a 5) této smlouvy, je oprávněn na náklady nájemce provést potřebné opravy a udržovací práce a nájemce je povinen poskytnout potřebnou součinnost.
3. Zajistit bez zbytečného odkladu opravu vad a škod na předmětu nájmu, pokud tato vada nebo škoda nebyla způsobena nevhodným jednáním nebo zacházením nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní zásobování restaurace hlavním vjezdem do areálu kláštera a to na dobu nezbytně nutnou.

**Článek V.**

**Doba nájmu, platnost a účinnost**

1. **Doba nájmu se stanoví na dobu 5ti let (60 měsíců).** Nájemní doba počíná běžet dnem **1.9.2025**. Smluvní strany se shodly na vyloučení aplikace § 2230 obč. zák. v platném znění na jejich smluvní vztah.
2. Nájemní smlouva k předmětu nájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a zveřejněním v registru smluv.

**Článek VI.**

**Zánik nájemního vztahu**

1. Nad rámec ust.§§ 2308 a 2309 obč. zák. v platném znění, nájemní vztah zaniká též:
   1. dohodou smluvních stran,
   2. výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem pro neplnění povinností nájemcem dle článku III. této smlouvy,
   3. jestliže zanikne oprávnění nájemce k provozování příslušné činnosti,
   4. výpovědí ze strany pronajímatele v případě, kdy nájemce bude v prodlení s placením nájemného, byť o jeden měsíc,
   5. smrtí nájemce,
   6. zánikem pronajímatele.
2. Výpovědní lhůta je v čl. VI., bodě 2. a 4. jednoměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, co výpověď v písemné formě s uvedením důvodu výpovědi došla druhé straně, přičemž výpověď z důvodů uvedených v čl. VI., bodě 3. je účinná okamžikem doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Při ukončení smlouvy z důvodu uvedených čl. VI., bodě 5. a 6. končí tato smlouva dnem, kdy se druhá strana dozví o události tam uvedené.

**Článek VII.**

**Jiná ujednání**

* 1. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je tento povinen při skončení nájmu vrátit předmět nájmu vyklizený a v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. Veškeré stavební úpravy a investice, které budou na náklad nájemce a za podmínek uvedených v této smlouvě provedeny, přecházejí po skončení nájmu do vlastnictví pronajímatele, resp. vlastníka, pokud nebude dohodnuto jinak. Jedná se především o investice, jejichž výsledkem bude vybavení nebo úpravy pevně spojené se stavebními prvky objektu. Nájemci nevzniká nárok vůči pronajímateli na zaplacení investic, které byly odečteny z nájmu a není ani oprávněn provádět demontáž těchto investic.
  2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 obč. zák. v platném znění.
  3. Provozní doba restaurace bude stanovena po dohodě Smluvních stran.

**Článek VIII.**

**Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství**

1. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně jejich případných změn byla vedena v evidenci smluv, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, výši finančního plnění a datum jejího podpisu. Nájemce dále výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně jejich případných změn byla v plném rozsahu zveřejněna na webových stránkách určených pronajímatelem.
2. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
3. Tato smlouva může být uveřejněna také dle Zákona o registru smluv č.340/2015 Sb.. Vlastivědné muzeu a galerie v České lípě, p. o. Libereckého kraje zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.
4. Zhotovitel a objednatel závažně prohlašují, že údaje a data uvedené v této smlouvě nepovažují za osobní údaje a souhlasí proto s jejich zveřejněním.

**Článek VIX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvu neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
2. Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících ust. §§ 557, 2050, 2212, 2223, 2226, 2253, 2287, 2303, 2311, 2315 obč. zák. v platném znění.
3. Nájemce přebírá podle § 1765 obč. zák. v platném znění riziko změny okolností.
4. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. v platném znění obdobně.
5. Ve smyslu § 564 obč. zák. v platném znění lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem nebo jinými elektronickými zprávami.
6. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se této smlouvy budou doručovány na adresy uvedené v této smlouvě, nebo na adresy, které si po uzavření této smlouvy písemně sdělí. Písemnosti budou doručovány prostřednictvím držitele poštovní licence do vlastních rukou s dodejkou nebo prostřednictvím datové zprávy. Nevyzvednou-li si Smluvní strany písemnosti do deseti (10) dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení písemnosti, i když se Smluvní strany o uložení nedověděly, ačkoliv se v místě doručení zdržují, nebo uvedenou adresu Smluvní strany písemně uvedly. V případě, že se písemnost vrátí jako nedoručitelná, považuje se za okamžik doručení den vrácení písemnosti odesílateli, pokud tato skutečnost nastala dříve než podle lhůty uvedené v předchozí větě.
7. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno.

V České Lípě dne: 29. 08. 2025 V České Lípě dne: 29. 08. 2025

**Pronajímatel: Nájemce:**

**…………………………. …………………………….**

Ing. Zdeněk Vitáček Bc. Pavel Konvalina

Ředitel Majitel létajícího pivovaru Lípák

Vlastivědné muzeum a galerie

v České Lípě