

Smlouva o nájmu prostor k podnikání

č. 16/25/ČpK

Pronajímatel:

Vlastivědné muzeum v Olomouci,
příspěvková organizace Olomouckého kraje
se sídlem nám. Republiky 823/5, 771 73 Olomouc

zastoupené Mgr. Jakubem Rálišem, ředitelem

zast. [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

název: Catering Kocourek, s.r.o.
Sídlo: Krumsín 127, 798 03 Plumlov
IČO: 08058407

Tel., mail [REDACTED]

(dále také „nájemce“)

společně také „Smluvní strany“ či „smluvní strana“.

Uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto:

Smlouvu o nájmu prostor k podnikání

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že v den podpisu této smlouvy jako příspěvková organizace, jejímž zřizovatelem je Olomoucký kraj, hospodaří (vykonává vlastnická práva) v prostorách Zámku Čechy pod Kosířem, v němž jsou prostory sloužící podnikání, které jsou předmětem této smlouvy. Nemovitost je zapsána v Ústředním seznamu nemovitých památek jako nemovitá kulturní památka 16179/7-5483 na st. parc. č. 129 v obci Čechy pod Kosířem, katastrální území Čechy pod Kosířem.
2. Předmětem nájmu jsou, podle této smlouvy, prostory sloužící k provozování kavárny v 1. nadzemním podlaží jižního křídla výše uvedeného objektu o rozloze 170 m². Konkrétně se jedná o místnosti 1.10, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.49 a

1.50., za podmínek stanovených v této smlouvě. S pronajímanými prostory, má nájemce právo v přiměřeném rozsahu spoluužívat společné prostory budovy, tj chodba č. 1.48, která vede do kavárny, a společná sociální zařízení. Součástí nemovitosti, ve kterých se nachází předmět nájmu jsou kuchyňská linka, bar a mycí pult.

3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že shora celková podlahová plocha prostor uvedená v ustanovení odstavce 2. tohoto článku smlouvy je pouze orientační a případná odchylka skutečné podlahové plochy prostor od podlahové plochy uvedené v ustanovení odstavce 2. tohoto článku smlouvy nemá jakýkoli vliv na platnost a závaznost této smlouvy, ani na výši nájemného, které je sjednáno jako pevné bez ohledu na skutečnou celkovou podlahovou plochu jednotky.
4. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání prostory sloužící k podnikání za účelem provozování kavárny. Nájemce se touto smlouvou zavazuje pronajímateli platit za nájem prostor nájemné a plnit další povinnosti vyplývající z obsahu této smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl a je mu znám jeho stav, a že je vhodný pro sjednaný účel nájmu podle této smlouvy. O předání a převzetí prostor sloužících k podnikání bude při zahájení a skončení nájmu sepsán předávací protokol jako příloha č. 1.

II.

Právo vstupu a vjezdu

1. Nájemce má právo vstupu a vjezdu do pronajaté nemovitosti přes pozemek p.č. 168/1 – ostatní plocha, způsob využití zeleň (zámecký park), zaps. na LV č. 862 pro obec a k.ú. Čechy pod Kosířem, v katastru nemovitostí pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, a to vstupu osob pověřených k tomu nájemcem, jejichž seznam nájemce pronajímateli předloží k 29. 3. 2025, a pokud dojde k jejich změnám, bude o změnách pronajímatele informovat bez odkladu. Dále pak má nájemce právo vjezdu vozidel do 3,5t, která slouží jako dopravní obsluha kavárny. To vše v hodinách určených jako otevírací hodiny zámeckého parku pro veřejnost. Parkovat vozidla je nájemce oprávněn v areálu tzv. zámeckého parkoviště na pozemku parcely č. 168/3 – ostatní plocha, způsob využití zeleň (zámecký park), zaps. na LV č. 862 pro obec a k.ú. Čechy pod Kosířem, v katastru nemovitostí pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov.

III.

Služby poskytované spolu s nájmem

1. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování služeb v kvalitě a rozsahu potřebném k řádnému provozu kavárny, a to těchto služeb:
 - dodávka vody
 - likvidace odpadních vod

- dodávka tepla
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení společných prostor částí budovy
- dodávku elektřiny, plynu
- revize hasících a dalších zařízení, které jsou součástí budovy.

IV.

Nájemné a jistota

1. Nájemné za pronajímanou plochu v **měsíci duben až říjen činí 10.000,-Kč** měsíčně. Nájemné za pronajímanou plochu v **měsících leden, únor, březen** (včetně zohlednění počátku pronájmu 15.3.2025), **listopad a prosinec činí 2.000,-Kč** měsíčně. Nájemce je povinen platit pronajímateli platbu po podpisu smlouvy a převzetí předmětu nájmu v pravidelných měsíčních splátkách předem vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na č. ú. 1035-811/0100 u Komerční banky a.s., s uvedením poznámky – ZÁMECKÁ KAVÁRNA. Nájemné za první měsíc nájmu bude uhrazeno nejpozději při podpisu této smlouvy a převzetí předmětu nájmu.
2. Platby za elektrickou energii, vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu, nejsou zahrnuty v ceně nájmu. Nájemce je povinen hradit za služby spojené s nájmem, tj. **el. energie, vodné, stočné zálohově částku ve výši 6.000,-Kč** měsíčně, a to do 15. dne každého měsíce po celou dobu trvání smlouvy. Zaplacené zálohy pronajímatel nájemci vyúčtuje dle skutečného odběru vody a elektřiny podle příslušných měřičů. Částka za odvoz domovního odpadu bude odpovídat poplatku za používání 1 popelnice. Vyúčtování služeb provede pronajímatel k poslednímu dni nájemní smlouvy. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli případné nedoplatky do 15 dnů od doručení konečného vyúčtování služeb spojených s nájmem na účet číslo 1035-811/0100, s uvedením poznámky NEDOPLATEK-ZÁMECKÁ KAVÁRNA. Současně je nájemce povinen hradit částku **500,- Kč měsíčně za odvoz komunálního odpadu**, a to do 15. dne každého měsíce po celou dobu trvání smlouvy. Tato částka je pevná a nepodléhá ze strany pronajímatele vyúčtování.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je povinen složit **ke dni převzetí předmětu nájmu uvedeném v předávacím protokolu na účet pronajímatele číslo: 1035-811/0100 u Komerční banky a.s. částku ve výši 20.000,- Kč** (slovy: dvacet tisíc korun českých) **jako jistotu** na úhradu závazků nájemce podle této smlouvy (dále jen „jistota“). Pronajímatel je oprávněn, nikoli však povinen, použít jistotu nebo její část na úhradu jakýchkoli závazků nájemce podle této smlouvy v případě, že se nájemce ocitne se splněním jakéhokoli závazku podle této smlouvy o více než 14 dní. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že nájemci nevzniká nárok na zaplacení úroků z finančních prostředků složených jako jistota. Jistotu, po odečtení veškerých závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a náhrady způsobených škod, je povinen pronajímatel vrátit zpět nájemci, a to po úplném vyúčtování všech závazků nájemce vyplývajících z této smlouvy a případných škod, nejpozději však do 1 měsíce ode dne ukončení nájmu podle této smlouvy a protokolárního předání předmětu nájmu ze strany nájemce a jeho převzetí zpět pronajímatelem. Nájemce se zavazuje k tomu,

že do 10-ti dnů ode dne, ve kterém obdrží oznámení pronajímatele o tom, že jistota (nebo její část) byla použita na úhradu splatných závazků nájemce podle této smlouvy, složí na účet pronajímatele finanční prostředky v takové výši, aby celková výše finančních prostředků složených nájemcem k rukám pronajímatele dosahovala shora uvedenou výši jistoty.

4. Pro případ prodlení s platbami uváděnými v ustanovení tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% (slovy: půl procenta) denně z dlužné částky za každý den prodlení. Případné škody vzniklé neplněním shora uvedených povinností, které vzniknou pronajímateli, je nájemce povinen pronajímateli v plné výši uhradit. Smluvní pokutu nelze uplatnit, jestliže se prostory stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými ke smlouvenému užívání, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona.
5. V případě, že nájemce při ukončení nájmu řádně nepředá pronajímateli předmět nájmu ke dni ukončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli po dobu, po kterou bude nájemce neoprávněně užívat předmět nájmu, za každý i započatý měsíc smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného sjednaného v odst. 1. tohoto článku smlouvy, a dále navíc též nájemné za užívání předmětu nájmu a další platby uvedené v této smlouvě s tím, že se výše těchto plateb o výši smluvní pokuty nesnižuje.

V.

Doba trvání smlouvy a její zrušení

1. Pronajímatel přenechává do užívání předmět nájmu na dobu určitou od 15.3.2025 do 31.12.2027.
2. Nájemní smlouva skončí uplynutím doby, nebo písemnou dohodou stran, nebo výpovědí jedné ze smluvních stran, a to pouze za splnění podmínek v odst. 3 tohoto článku.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakýchkoliv důvodů uvedených v ustanovení § 2308 písm. a), b) a písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, to vše za podmínky, že pronajímatel nezjedná nápravu ani do 1 měsíce ode dne, ve kterém mu k tomu bude doručena písemná výzva nájemce, tj. nájemce je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy až poté, co pronajímatel v této lhůtě nezjedná nápravu, a to s výpovědní dobou 1 měsíc, která počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena pronajímateli.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu uvedeného v ustanovení § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a to s výpovědní dobou 1 měsíc, která počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena nájemci.
5. V případě rozsáhlejších rekonstrukčních prací, které by zasáhly chod kavárny, nebo při významné změně provozu zámku, jako je například změna otevírací doby zámku

nebo zpoplatnění vstupu do zámeckého areálu, bude sepsán dodatek smlouvy tyto změny reflektující.

VI.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel:
 - a. Se zavazuje přenechat nájemci užívání pronajatých prostor v souladu s účelem této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.
 - b. Se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu a současně je povinen poskytovat nájemci služby spojené s nájmem po celou dobu trvání smlouvy.
 - c. Se zavazuje hradit náklady oprav pronajatých prostor vyvolané živelnou pohromou či technickou havárií nezaviněnou nájemcem.
 - d. Se zavazuje udržovat okolní prostory kolem zámku, s výjimkou místa určeného pro venkovní sezení kavárny.
 - e. Se zavazuje provádět revize bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany.
 - f. Má právo zakázat nájemci instalování a provozování nevhodné reklamy.
 - g. Má právo jednu stranu nápojového lístku kavárny využít pro vlastní propagaci
 - h. Případné další občerstvení v zámeckých prostorách podléhá schválení oběma stranami.
2. Nájemce:
 - a. Je odpovědný za to, že všichni pracovníci i návštěvníci kavárny budou při pohybu v pronajatých prostorách dodržovat zásady bezpečného chování v souladu s návštěvním řádem, který je v areálu vyvěšen, zejména pak aby dbali na maximální opatrnost s ohledem na objekt zámku.
 - b. Je odpovědný za škody na majetku, které by vznikly ze strany pracovníků nebo návštěvníků kavárny.
 - c. Je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v pronajatém prostoru způsobil on sám nebo osoby pověřené nájemcem, zejména zaměstnanci nájemce nebo osoby pro něj pracující.
 - d. Po skončení nájmu předá pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je od pronajímatele převzal v době uzavření smlouvy, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
 - e. Nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami pronajatého prostoru.
 - f. Byl seznámen s návštěvním a provozním řádem a bere na vědomí, že pronajatý prostor je součástí nemovité kulturní památky, a je si vědom s tím spojených povinností a omezení.
 - g. Nesmí provádět bez písemného souhlasu pronajímatele jakékoli stavební ani jiné úpravy, ani jiným způsobem zasahovat do vzhledu předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že případné náklady na provedené stavební úpravy hradí nájemce sám a nebudou mu jakkoli nahrazeny, a to ani po skončení nájmu.
 - h. Je povinen proškolit své zaměstnance z hlediska požární ochrany a BOZP.
 - i. Je povinen provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
 - j. Není oprávněn zhotovovat kopie klíčů k prostorům předmětu nájmu.
 - k. Není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu.

- l. Nájemce je oprávněn opatřit pronajaté prostory jakýmkoli štíty, návěstími, reklamou apod. výlučně se souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn provozovat v pronajatých prostorách jinou činnost než pro účel dohodnutý touto smlouvou.
- m. Smí nad rámec práv stanovených touto smlouvou po předchozí domluvě s pronajímatelem využít prostor vnitřního nádvoří zámku k provozování venkovního posezení (zahrádky), přičemž instalace a vzhled exteriéru v tomto prostoru musí být schválen pronajímatelem a pod dohledem pronajímatele. Současně musí využití vnitřního nádvoří zámku reflektovat případnou rekonstrukci zámku a neomezovat její průběh.
- n. Přizpůsobí provozní dobu kavárny provozu zámku. Kavárna musí mít otevřeno ve dnech, kdy je otevřený zámek, a to minimálně 6 hodin v rámci otevírací doby zámku. Oficiální otevírací doba je:
Březen: 29. a 30. března 9-16
Duben a říjen: víkendy a svátky 9-16 hod.
Květen, červen a září: úterý až neděle a svátky 9-17 hod.
Červenec a srpen: pondělí až neděle a svátky 9-17 hod.
Listopad a prosinec: viz akce zámku vyvěšené na:
<https://www.zamekcechy.cz/akce-na-zamku-18>
Úprava je možná po písemné dohodě obou stran.
- o. Nájemce je povinen nakoupit papírové ručníky (zetka) v množství minimálně 10 balení po 5000ks k datu 29.3.2025, které budou umístěny do společného skladu spotřebního materiálu, odkud se bude dle potřeby brát pro provoz sociálního zařízení. Nájemce si obstará vlastní uklízení prostředky.
- p. V případě pojistné události neprodleně pronajímateli takovou událost oznámí.
- q. Je povinen zajistit areál zámku tak, že na konci otevírací doby zámku uzamkne bránu pro vjezd vozidel do zámeckého parku, je-li poslední osobou opouštějící areál zámku.
- r. Je povinen nejpozději do 15-ti dnů od podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu pro případ vzniku škody na předmětu nájmu v důsledku provozu či z jiných důvodů na straně nájemce. Pojistná smlouva musí být sjednána na celé období nájmu.

VII.

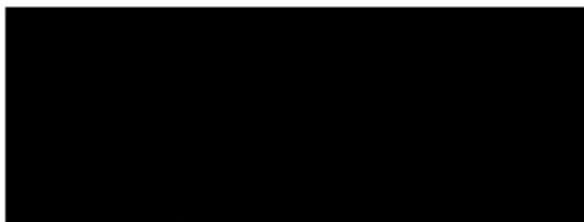
Zvláštní ujednání

- 1. Nájemce užíváním předmětu nájmu zajistí kvalitní provoz na úrovni odpovídající potřebám kulturní památky. Provoz kavárny bude nekuřácký.
- 2. Poruší-li Nájemce prokazatelně své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, viz čl. VI odst. 2, je Pronajímatel oprávněn od nájemce vymáhat smluvní pokutu v hodnotě 500,-Kč za každé takovéto zdokumentované porušení. V případě opakovaného porušení má Pronajímatel právo od této Smlouvy odstoupit s výpovědní lhůtou 3 měsíce a na Nájemci vymáhat vzniklou škodu; tím nejsou dotčena zvláštní oprávnění Pronajímatele k odstoupení od této Smlouvy v případech, které nevyžadují předchozí upozornění Pronajímatele.
- 3. Pro návštěvníky kavárny je k dispozici sociální zařízení, které je součástí předmětu nájmu. Požadovaná provozní doba kavárny je písemně upravena dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem čl. VI odstavec 2n.

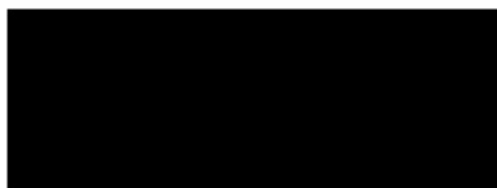
4. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že pouštění reprodukované hudby ve veřejně přístupné kavárně, kterou provozuje, je ve smyslu autorského zákona veřejným šířením hudebních děl, k jejichž užití tímto způsobem je nájemce povinen mít předchozí souhlas a uzavřené samostatné smlouvy s příslušnými právními osobami vykonávajícími správu autorských práv (OSA, INTERGRAM). Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu v souvislosti s touto produkcí vznikla porušením autorských práv.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nájem předmětu nájmu, jako prostor sloužících k podnikání, sjednaný podle této smlouvy se řídí ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, zveřejněna v registru smluv. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany prohlašují, že by k uzavření této smlouvy došlo i tehdy, kdyby kterákoli její část byla neplatná nebo se neplatnou stala dodatečně, a pro tyto případy považují tuto smlouvu jako celek za platnou s tím, že neplatné ustanovení se nahradí jiným ustanovením, které nejlépe odpovídá obsahu neplatného ustanovení. Strany se vzájemně zavazují, že budou spolupracovat při tvorbě takového ustanovení.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky s podpisy obou stran.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č 1., předávací protokol.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce jeden.



za pronajímatele



za nájemce