

Nájemní smlouva prostor č. II-240/2025

Dnešního dne, měsíce a roku se dohodli, dle svého prohlášení zcela svéprávní, a to:

1. Muzeum města Brna, příspěvková organizace

se sídlem Špilberk 210/1, 662 24 Brno

IČO: 00101427

DIČ: CZ00101427

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. Pr 34

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupené: Mgr. Zbyňkem Šolcem, ředitelem

kontaktní e-mail: pronajmy@muzeumbrna.cz

kontaktní osoba v právních záležitostech: [REDACTED]

kontaktní osoba v technických a organizačních záležitostech: [REDACTED]

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

a

2. Špilberk MSM Hospitality s.r.o.

se sídlem: Elgartova 497/12, 614 00 Brno

IČO: 14180260

DIČ: CZ14180260

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 127015

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupená: Jan Mudroch, jednatel

kontakt: Jan Mudroch, tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

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

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „**smluvní strany**“)

a uzavřeli tuto

nájemní smlouvu prostoru sloužícího podnikání

dle ustanovení § 2301 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

(dále též jen „**smlouva**“):

I.**Úvodní prohlášení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě čl. IV. odst. IV. 1 a přílohy č. 1 ke zřizovací listině pronajímatele ze dne 16. 05. 2024, ve znění jejích pozdějších dodatků (dále též jen jako „**Zřizovací listina**“), mu byl předán k hospodaření ze strany statutárního města Brna, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, jakožto zřizovatele nájemce, majetek tak, jak je podrobně popsán ve Zřizované listině tamtéž (dále též jen jako „**Svěřený majetek**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn k uzavření této smlouvy, kdy konkrétně na základě čl. IX. písm. I) Zřizovací listiny je oprávněn uzavírat svým jménem nájemní smlouvy a smlouvy o nájmu místností a prostor ve svěřených objektech a svěřených pozemcích.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy se zněním Zřizovací listiny seznámil, a to zejména s čl. IV. Zřizovací listiny vymezujícím Svěřený majetek, kdy k této nemá žádné výhrady. Tato je k nalezení na www.muzeumbrna.cz v planém znění či ve sbírce listin obchodního rejstříku pronajímatele.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci do užívání část ze Svěřeného majetku, a to nebytový prostor hradu Špilberk, kdy se jedná konkrétně o dva nevybavené dřevěné stánky na malém nádvoří hradu Špilberk.
 - a. prostory, sestávající se z místností či prostranství s názvem:
 - Dřevěný stánek na Malém nádvoří (16 m²),
 - Sdílené zázemí pro personál JK 133-138 a JK 147
 (dále též jen jako „**Prostory**“)
 (dále též jen jako „**Předmět nájmu**“).
2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s vymezením a stavem Předmětu nájmu, zejm. s vymezením a stavem Prostor a zejména s celým plánem prostor hradu Špilberk.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s příslušným provozním řádem k užívání prostor hradu Špilberk, který je uveřejněn na internetových stránkách provozovaných pronajímatelem, k tomuto nemá výhrady, kdy smluvní strany si sjednávají závaznost tohoto provozního řádu, přičemž nájemce je mimo povinností sjednaných v této smlouvě taktéž zavázán z povinností stanovených daným provozním řádem.
4. Nájemce dále prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil s požárním řádem a požárním evakuačním plánem prostor hradu Špilberk, které jsou uveřejněny na internetových stránkách provozovaných pronajímatelem, kdy k těmto nemá výhrady, kdy smluvní strany si sjednávají závaznost těchto listin, stejně jako listin uvedených v předchozím odstavci této smlouvy, přičemž nájemce je mimo povinností sjednaných v této smlouvě taktéž zavázán z povinností stanovených danými listinami.
5. Nájemce bere na vědomí, že Prostory jsou součástí národní kulturní památky, pročež užívání Prostor podléhá zvláštnímu režimu dle obecně závazných předpisů. zejm. dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kdy se nájemce zavazuje, že tento zvláštní režim bude dodržovat, přičemž výslovně potvrzuje, že byl s konkrétními povinnostmi vyplývajícími z uvedeného zákona před uzavřením této smlouvy seznámen.
6. Pronajímatel se po dobu nájmu sjednaného dle této smlouvy zavazuje zajistit nájemci související služby, a to konkrétně:
 - a. zajištění dodávek elektrické energie,
 - b. zajištění dodávek vody,
 - c. zajištění standardní osvětlení Prostor,
 - d. zajištění odvádění odpadních vod,
 - e. zajištění dodávek tepla, resp. zajištění vytápění Prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že vjezd a parkování v blízkosti Prostor jsou omezeny, resp. k těmto je vyžadováno veřejnoprávní povolení vydané příslušným orgánem veřejné správy. Vjezd a parkování v blízkosti Prostor je možné pouze po předchozí dohodě s pronajímatelem a dle pokynů pronajímatele, a to na základě vydání povolenky pro vjezd do parku a hradu Špilberk.

III.

Účel nájmu

1. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně za účelem: provozování hostinské činnosti se sortimentem teplých jídel a jiného provozu obdobného charakteru odpovídajícího funkci pronajímaných prostor a významu místa – hradu, vše dle živnostenských oprávnění nájemce.

2. Nájemce nemá právo užívat Předmět nájmu k jinému účelu, než pro který byl nájem sjednán dle odst. 1. tohoto článku. Tím není dotčeno právo smluvních stran se dohodnout na změně účelu užívání Předmětu nájmu.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne **12. listopadu 2025 do posledního dne nájmu 11. ledna 2026.**
2. Smluvní strany se dohodly tak, že na nájemní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu běžným způsobem, a to pouze ke smluvenému účelu užívání a v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
2. Nájemce nemá právo přenechat Předmět nájmu či jeho část jinému subjektu ani sjednávat podnájem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Smluvní strany se dohodly, že ohledně převzetí a předání Předmětu nájmu pronajímatelem nájemci i ohledně následného odevzdání Předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli bude vždy sepsán předávací protokol, jehož náležitosti jsou následující:
 - a. identifikace pronajímatele a nájemce,
 - b. označení této smlouvy a datum jejího uzavření,
 - c. prohlášení přebírající strany, zda Předmět nájmu přebírá s výhradami, nebo bez výhrad, či zda Předmět převodu odmítá převzít včetně uvedení případných výhrad a případného vyjádření předávající strany,
 - d. v případě odevzdání Předmětu nájmu nájemcem zpět pronajímateli i případnou výši škod, k jejichž náhradě je zavázán nájemce a případné vyjádření nájemce,
 - e. označení klíčů (včetně počtu kusů) k Prostorům, pokud tyto pronajímatel spolu s nájmem poskytuje nájemci za účelem užívání,
 - f. datum a místo sepsání protokolu,
 - g. jména a podpisy zástupců pronajímatele a nájemce
(dále též jen jako „**Předávací protokol**“).
4. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu se zavazuje předat pronajímatel nájemci nejpozději v den vzniku nájmu dle této smlouvy a nájemce se zavazuje odevzdat Předmět nájmu zpět pronajímateli v poslední den trvání nájmu dle této smlouvy, a to vždy v obvyklou denní dobu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Užívat movitý majetek tak, aby nedošlo k jeho poškození. Pokud dojde k poškození ze strany nájemce, je nájemce povinen na své náklady poškození odstranit.
6. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu nerušit průběhem Akce jiné kulturní akce (hlavní areál hradu Špilberk i produkci na tzv. Letní scéně), které se budou konat souběžně s pronájmem Předmětu nájmu, případně jinak omezovat okolí a pronajímatele nadměrným hlukem. Pronajímatel může nájemce za toto porušení pokutovat.
7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny v Předmětu nájmu, pokud k těmto neobdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele.
8. Nájemce je zavázán při skončení nájmu dle této smlouvy odevzdat pronajímateli Předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, kdy tímto se rozumí i řádné vyklizení Prostor.
9. Nájemce se zavazuje po skončení pronájmu v rámci sjednané doby nájmu zajistit úklid Předmětu nájmu a tento uvést do původního stavu, tedy do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal.
10. Nájemce je povinen nejpozději ve lhůtě tří dnů ode dne jejího zjištění hlásit pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, k jejichž provedení není zavázán nájemce, a umožnit pronajímateli provedení těchto

oprav. V případě havárie je nájemce povinen tuto hlásit pronajímateli bezprostředně po jejím zjištění, bez ohledu na skutečnost, kdo je k odstranění této havárie zavázán.

11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za ztrátu nebo poškození věcí, které byly uloženy nebo volně ponechány v Prostorách.

VI.

Nájemné a způsob platby

1. Nájemné za užívání nebytových prostor se zázemím bylo dohodnuto ve výši **104 000,- Kč bez DPH** za dobu trvání smlouvy (slovy: sto čtyři tisíce) skládající se z:
 - a. Částky ve výši **26 000,- Kč bez DPH** odpovídající nájemnému **za jeden měsíc** (dále jen jako „**Nájemné**“).
2. Nájemné za nebytové prostory je osvobozené od daně z přidané hodnoty (dále jen DPH) dle § 56 odst. 4. z. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH), když pronajímatel jako plátce DPH o podrobení nájemného této dani nerozhodl.
3. Nájemné za první kalendářní měsíc pronájmu, či za jeho část, je splatné do 5 kalendářních dnů ode dne protokolárního předání nebytových prostor společně s nájemným na další kalendářní měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za další období je splatné měsíčně předem vždy do každého desátého dne v měsíci předcházejícím měsíci, na který se nájemné vztahuje.
4. Nájemné bude účtováno (fakturováno) daňovými doklady s náležitostmi dle ZDPH ve výši měsíčního podílu dle čl. VI., odst. 1. Smlouvy.
5. Vrácení již nájemcem zaplaceného Nájemného či jeho části pronajímatelem nájemci při předčasném zániku smlouvy a další závazky s tím související jsou upraveny podrobněji v čl. IX. této smlouvy.

VII.

Jistota a odpovědnost za škodu

1. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou na Předmětu nájmu či jiných právech pronajímatele či třetích osob. V případě, že dojde ke vzniku újmy (škody) či nadměrnému opotřebení Předmětu nájmu v důsledku užívání Předmětu nájmu nájemcem, pronajímatel má v takovém případě právo na
 - a. uvedení Předmětu nájmu nájemcem do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to bez zbytečného odkladu, přičemž v případě, že tuto povinnost nájemce řádně a včas nesplní, je oprávněn pronajímatel uplatit právo dle písm. b., c. níže,
 - b. uvedení Předmětu nájmu pronajímatelem do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ať již svépomocí či třetí osobou, na náklady nájemce,
 - c. náhrady nájemcem způsobené újmy (škody) v penězích.
2. Smluvní strany se dohodly, že ve zbylých otázkách týkajících se práv pronajímatele na náhradu újmy a způsobu jejich uplatnění neupravených v této smlouvě se užijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.

VIII.

Úhrada za služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Pronajímatel je zejména povinen
 - a) Zajistit plynulou dodávku elektrické energie, pitné vody a tepla v rozsahu potřebném k zajištění provozu nájemce.
 - b) Zajistit řádnou měsíční fakturaci spotřeby vody, elektrické energie a tepla.
 - c) Umožnit nájemci, jeho zaměstnancům a hostům užívání veřejných WC.

2. Nájemce je zejména povinen:

- a) Užívat napojení na vodovod, rozvody elektřiny a tepla tak, aby nedošlo k jejich poškození. Pokud dojde k poškození ze strany nájemce, je nájemce povinen na své náklady poškození odstranit.
 - b) Uhradit faktury ve sjednané výši a termínu.
3. Finanční částka za zdroj energií byla stanovena paušálně a **3 000,- Kč bez DPH** za každý měsíc trvání nájmu
 4. Pronajímatel neodpovídá za případné nedostatky v dodávce vody a elektrické energie, způsobené havárií na rozvodech nájemce a za závady na movitém majetku způsobené nájemcem.
 5. Ostatní služby spojené s nájmem, tj. zejména odvoz a likvidaci odpadů si nájemce zajišťuje na vlastní náklady.

IX. Zánik smlouvy

1. Tato smlouva zaniká mj. v následujících případech, a to:
 - a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. odstoupením z důvodů uvedených dále v tomto článku,
 - c. výpovědí z důvodů uvedených dále v tomto článku,
 - d. splněním rozvazovací podmínky, a to skutečností, že nájemce řádně a včas nezaplatí pronajímateli Nájemné dle čl. VI. odst. 4. této smlouvy,
2. **Dohoda.** Smluvní strany se mohou kdykoliv před uplynutím doby, na kterou je nájem dle této smlouvy sjednán, dohodnout, že nájem skončí k dřívějšímu datu, popř. že nájem ani nevznikne. Taková dohoda stran musí být písemná, musí v ní být uvedeno případné datum, ke kterému má nájem skončit, či že nájem ani nevznikne, a musí být podepsána oběma smluvními stranami. V této dohodě si smluvní strany sjednají, zda a popř. v jaké výši navrátí pronajímatel zaplacené Nájemné nájemci.
3. **Výpověď.** Nájemce a pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených dále, a to:
 - a. z důvodů stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb.,
4. Pro účely sjednání odstupného dle odst. 3. písm. b. tohoto článku si smluvní strany odlišně od ust. § 1992 zákona č. 89/2012 Sb. sjednávají, že zaplacením Nájemného nájemcem dle této smlouvy platnost tohoto ujednání ohledně odstupného není dotčena.
5. **Odstoupení.** Smluvní strany mohou od této smlouvy odstoupit z níže uvedených důvodů, a to:
 - a. z důvodů stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb.,
 - b. ze strany pronajímatele v případě, kdy bude rozhodnuto o úpadku nájemce, popř. v případě, kdy insolvenční řízení vedené nájemcem bude zastaveno proto, že majetek nájemce nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení.
6. Výpověď nájmu či odstoupení od smlouvy vyžadují písemnou formu a musí vždy dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvedou v odstoupení od smlouvy či výpovědi důvod, popř. uvedou, že se jedná o výpověď bez výpovědního důvodu dle odst. 3. písm. b. tohoto článku. Odstoupením od smlouvy, výpovědí smlouvy a naplněním rozvazovací podmínky dle odst. 1 písm. e. tohoto článku nezanikají práva a povinnosti, které svou povahou mají trvat i po zániku této smlouvy, zejména práva pronajímatele na náhradu případné újmy dle této smlouvy či práva na zaplacení odstupného.

X.**Smluvní pokuty**

1. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného má pronajímatel právo uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení počínaje třetím dnem prodlení s úhradou nájemného. Smluvní pokuta tak bude počítána od prvního dne prodlení.
2. V případě prodlení nájemce s odevzdáním Předmětu nájmu zpět pronajímateli je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 10 % z nájemného za takové porušení, přičemž pronajímatel má vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje (včetně vydání veškerého obohacení oprávněnými), a to vedle povinnosti nájemce zaplatit smluvní pokutu, tedy nájemce je vedle smluvní pokuty rovněž povinen v plné výši pronajímateli či třetím osobám nahradit škodu či vrátit bezdůvodné obohacení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. V případě porušení závazků dle čl. V. odst. 5., 7. a 8. této smlouvy je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši celkem 10.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení, přičemž pronajímatel má vůči nájemci právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje (včetně vydání veškerého obohacení oprávněnými), a to vedle povinnosti nájemce zaplatit smluvní pokutu, tedy nájemce je vedle smluvní pokuty rovněž povinen v plné výši pronajímateli či třetím osobám nahradit škodu či vrátit bezdůvodné obohacení v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Zaplacením smluvní pokuty nájemcem není dotčeno právo pronajímatele domáhat se náhrady škody, která přesahuje výši smluvní pokuty. Povinnost zaplatit smluvní pokutu trvá i po skončení trvání smlouvy.

XI.**Ustanovení závěrečná**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, účinnosti tato smlouva nabývá uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., kdy uveřejnění v registru smluv provede pronajímatel a o této skutečnosti bude informovat nájemce bez zbytečného odkladu od jejího uveřejnění.
2. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách pořádek a čistotu.
3. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv drobné stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor bez souhlasu správce objektu (např. montáž stavebních příček, drobné elektroinstalační práce apod.).
4. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy nebo změny pronajatých prostor, které představují technické zhodnocení.
5. Nájemce je povinen po předběžné dohodě umožnit zástupcům pronajímatele a zástupcům správce objektu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly.
6. Pronajímaných prostor, provedení nezbytných oprav, a to za přítomnosti nájemce.
7. Pronajímatel je oprávněn bez předchozího souhlasu nájemce jednostranně započíst všechny a jakékoli pohledávky či jejich části vzniklé dle této smlouvy či v souvislosti s ní. Nájemce není oprávněn bez písemné dohody s pronajímatelem jednostranně započíst žádné své pohledávky či jejich části vzniklé dle této smlouvy či v souvislosti s ní.
8. Podpisem této smlouvy bere nájemce na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. a dále, že je osobou dle ust. § 2, odst. 1, písmeno g) zákona 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn bez dalšího zveřejnit obsah celé smlouvy, a to prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., tak jiným způsobem. Smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje žádné jejich obchodní tajemství, ani jiné informace, které by nemohly být zveřejněny či poskytnuty dle zákona č. 106/1999 Sb. Za shora uvedená ujednání či postup dle těchto ujednání si nebudou smluvní strany nic platit ani jinak nahrazovat či poskytovat. Tato ujednání zůstávají zachována i v případě zániku této smlouvy, či v případě její neplatnosti, neboť podle vůle smluvních stran mají zůstat platnými a účinnými bez ohledu na smlouvu samotnou. Pronajímatel si vyhrazuje konečné právo rozhodnout, které informace budou zveřejněny.

9. Pro všechny úkony z této smlouvy si dohodly smluvní strany této smlouvy písemnou formu. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to formou číslovaných dodatků a podpisy smluvních stran umístěnými společně na jedné listině.
10. Práva a povinnosti z této smlouvy, pohledávku ani dluh z této smlouvy ani tuto smlouvu jako celek, nelze pod sankcí neplatnosti postoupit na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu postupované strany.
11. Smluvní strany na sebe přebírají ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb. nebezpečí změny okolností.
12. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že tato listina zachycuje obsah jejich ujednání a smluvní strany této smlouvy tak určují obsah této smlouvy. Smluvní strany této smlouvy považují podpisem této smlouvy tuto za uzavřenou. Pokud smluvní strany této smlouvy ve skutečnosti neujednaly jakoukoliv náležitost, již měly ve smlouvě ujednat, hledí se na projev jejich vůle jako na uzavřenou smlouvu, neboť smluvní strany této smlouvy výslovně prohlašují, že by tuto smlouvu uzavřely i bez ujednání této náležitosti. Dosažení shody o jakékoliv náležitosti, která není obsahem této smlouvy, není pro žádnou smluvní stranu této smlouvy předpokladem uzavření smlouvy.
13. V případě neplatnosti jakéhokoliv ujednání této smlouvy zůstávají ostatní ujednání této smlouvy v platnosti a smluvní strany této smlouvy se zavazují tuto neplatnost odstranit platným ujednáním, které zachová účel a význam této smlouvy, přičemž povaha tohoto závazku se řídí úpravou smlouvy o smlouvě budoucí dle ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
14. Tato smlouva je sepsána ve **dvou (2) vyhotoveních**. Každá ze smluvních stran obdržela po jejím podpisu jedno vyhotovení smlouvy. Toto smluvní strany výslovně potvrzují.

V Brně dne

V Brně dne

.....
za pronajímatele
Mgr. Zbyněk Šolc
ředitel

.....
za nájemce
Jan Mudroch
jednatel