

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Smluvní strany

Muzeum Beskyd Frýdek-Místek, příspěvková organizace

se sídlem: Hluboká 66, 738 01 Frýdek-Místek
IČ: 00095630
DIČ: CZ 0095630
Spisová značka: Pr 906 vedená u Krajského soudu v Ostravě
zastoupena: Mgr. Stanislavem Hrabovským
bankovní spojení: ██████████ Komerční banka a.s., pobočka Frýdek-Místek

dále též „pronajímatel“ nebo „muzeum“

a

Název (jméno) osoby: **Lucie Lubasová**
se sídlem (bytem): ██████████
IČ (nar.): 04407857
zastoupena: osobně
bankovní spojení: ██████████

dále též „nájemce“

se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodli v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této:

Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/342/2003 ze dne 27.3. 2003, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 3340, jehož součástí je budova č.p. 1264, část obce Frýdek., vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek, pro k. ú. Frýdek, obec Frýdek, na LV č. 380.
2. Předmětem nájmu jsou:
 - a) Vnitřní prostory odsouhlasené nájemcem a pronajímatelem konkretizované v nákresu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy šrafováním, ve smyslu projektové dokumentace, zpracované Ing. Václavem Potůčkem (PD 2016.03_08) o celkové výměře **55,08 m²**, z toho:
 - Prostor 1.01 o výměře **5,07 m²** šatna pro zaměstnance, s tím, že tento prostor je sdílán pronajímatelem ke vstupu do kotelny a věci umístěné v těchto prostorách je nájemce povinen řádně zabezpečit na svůj náklad a nebezpečí proti zcizení a poškození. Prostory využívané výhradně nájemcem jsou vyznačeny v příloze této smlouvy.
 - Prostor 1.02 o výměře **1,77 m²** WC
 - Prostor 1.03 o výměře **2,09 m²** WC
 - Prostor 1.04 o výměře **9,47 m²** zádveří
 - Prostor 1.05 o výměře **17,22 m²** místnost č. 1 kavárna, bar
 - Prostor 1.06 o výměře **19,46 m²** místnost č. 2 kavárna



- b) **Venkovní prostory** o celkové výměře 30 m² – viz příloha, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, dále též „**Předmět nájmu**“
3. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevzná žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
 4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost seznámit se s Předmětem nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
 5. Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jen některé prostory budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti muzea a jednak jsou pronajímány dalšími osobami. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem a Provozním a Domovním řádem muzea, jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v předmětu nájmu, zejména, že:
 - Nájemce zodpovídá po skončení provozní doby za uzamčení pronajatých prostor, uzamčení brány z parku na I. zámecké nádvoří a zabezpečení elektrickou zabezpečovací signalizací
 - Nájemce je povinen nahlásit telefonní číslo pro účely komunikace s Policií ČR a zabezpečení objektu, s tím, že toto číslo musí být nepřetržitě přístupné po dobu trvání nájemního vztahu

III.

Projev vůle

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v rozsahu dle čl. IV. této smlouvy.

IV.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je provozování kavárny na frýdeckém zámku. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.
3. Nájemce s pronajímatelem dohodli na otevírací době kavárny takto:
 - a) **1. 1. 2018 až 31. 3. 2018 a 1. 10. 2018 – 31. 12. 2018:**
pondělí – pátek v době od 9.00 do 18.00 hodin, soboty od 9.00 do 18.00, neděle a státní svátky v době od 10.00 do 18.00.
 - b) **1. 4. 2018 – 30. 9. 2018**
pondělí – pátek v době od 9.00 do 19.00 hodin, soboty od 9.00 do 19.00, neděle a státní svátky v době od 10.00 do 19.00.
 - c) Nájemce se zavazuje tuto otevírací dobu dodržovat. Nájemce je oprávněn stanovit otevírací dobu kratší nebo delší, než v tomto článku uvedenou, pokud se takto s pronajímatelem dohodne. V případě akcí pronajímatele, vedených na www.muzeumbeskyd.com je nájemce oprávněn prodloužit stanovenou otevírací dobu po dobu trvání akce bez souhlasu pronajímatele.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.
2. Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
3. Nájem lze ukončit také dohodou smluvních stran.
4. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:
 - Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
 - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje provoz muzea, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
 - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,
 - Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
 - b) zanikne pronajímatel,
 - c) změní se pronajímatel,
 - d) pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy
 - e) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
5. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.
6. Finanční vypořádání vzájemných závazků bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
7. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předaný se vším příslušenstvím a součástmi, včetně klíčů.
8. Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
9. Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele probíratý prostor dále podnajímat.



VI.

Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jeho splatnost

1. Nájemné celkem za celou dobu pronájmu, tzn. Od 1. 1.2018 do 31. 12. 2018 činí 84.000,--Kč (slovy: osmdesátčtyřtisíc Kč), tj. **7.000,--Kč měsíčně**.
2. Úhrada za služby spojené s pronájmem činí:
 - a) Nájemce uhradí pronajímateli za otop zúčtovatelnou zálohu ve výši **700,--Kč měsíčně**.
Výše úhrady spotřeby **plynu za otop** se stanoví z celkové částky, kterou organizace k tomu oprávněná vyúčtuje pronajímateli na základě skutečné spotřeby plynu odečtené z plynoměru NO 3785047 (kavárna) takto:
Úhrada za spotřebu plynu = $A/B * C * D$
 - A – spotřeba plynu celkem
 - B – vytápěný prostor celkem v m³ (1.193,70 m³)
 - C – vytápěný prostor pronajatý v m³ (55,08m²*2,60m = 143,21 m³)
 - D – cena za m³
 - b) Za vodné a stočné dle odečtu z podružného vodoměru, umístěného ve vstupu do kavárny (vpravo) hradí nájemce pronajímateli zálohu ve výši **400,--Kč měsíčně**. Skutečnou spotřebu vody hradí nájemce pronajímateli po odsouhlasení dle skutečného stavu podružného vodoměru k 31. 12. sledovaného roku, příp. k datu ukončení nájmu, formou refakturace.
3. **Nájemné a zálohy na služby** je nájemce povinen uhradit čtvrtletně po skončení každého kalendářního čtvrtletí tj. celkem částku 24.300,--Kč za příslušné kalendářní čtvrtletí. Splatnost faktur se stanovuje nejpozději do 14 dnů od data vystavení faktury převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s.. Bankovní spojení je uvedeno v záhlaví této smlouvy a následně bude uváděno na vystavených fakturách. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. **Nájemce dále hradí:**
Zálohy a celkovou cenu za dodávku elektrické energie přímo dodavateli a distributoru elektrické energie. Výši záloh, celkovou cenu a splatnost za příslušné období určuje dodavatel a distributor elektřiny.

VII.

Sankční ujednání

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou za nájem a služby spojené s nájmem, zavazuje se nájemce pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5 procent denně z dlužné částky.
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby (příp. paušálních náhrad) přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy, tj. 14.000,--Kč.
4. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, včetně stavu měřidel médií, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.

2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. IV odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k Předmětu nájmu v rámci otevírací doby zámku, a to bezplatně nebo před otevírací dobou zámku po předchozí domluvě.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat drobné opravy pronajatých prostor ve výši 7.000,--Kč za každou jednotlivou opravu. Při prokazování, zda se jedná o drobnou opravu se vychází z vyhlášky 308/2015 S.
4. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat každodenní úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
7. Jakékoliv změny předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu dle tohoto odstavce bez souhlasu pronajímatele, je povinen vrátit Předmět nájmu do původního stavu do 15 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.
8. V případě prováděných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
9. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.



10. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) pronajímatele. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
11. Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost, tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu muzea kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a Předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
12. Nájemce je oprávněn na své náklady a po předchozím písemném schválení pronajímatele (ve vztahu k podobě a umístění) umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.

X.

Zvláštní ujednání

1. Na základě písemné žádosti nájemce ze dne 8. 11. 2016 je nájemce oprávněn provádět daňové odpisy technického zhodnocení do výše 200.000,--Kč dle § 28 zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění (Zákon o dani z příjmu), s tím, že pronajímatel prohlašuje, že se jedná o nemovitou kulturní památku zapsanou v seznamu nemovitých kulturních památek (viz Vyhláška MK ČR číslo 476/1992 Sb. ze dne 10. září 1992).
2. V případě ukončení nájmu a neuzavření smlouvy o pronájmu na období 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 se Lucie Lubasová zavazuje uzavřít s Muzeem Beskyd Frýdek-Místek darovací smlouvu, jejímž předmětem bude odsouhlasená zůstatková cena provedeného technického zhodnocení provedeného v pronajatém prostoru (technické zhodnocení na nemovité kulturní památce).

XI.

Jiná ujednání

1. Nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy včetně platných dodatků v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.
2. Zálohy a celkovou cenu za odvoz odpadu v souvislosti s pronájmem hradí nájemce přímo firmě, která je k tomuto oprávněna. Nájemce je povinen předložit kopii uzavřené smlouvy o zajištění odvozu odpadu nájemce. Pronajímatel souhlasí s umístěním kontejneru na komunální odpad v prostorách „vjezdu do zámeckého parku“.
3. Nájemce je povinen ve smyslu zákona č. 320/2001 Sb. v platném znění spolupůsobit při výkonu veřejné kontroly.
4. Nájemce zodpovídá v plném rozsahu za dodržování hygienických předpisů, BOZP a předpisů PO ve vztahu k předmětu nájmu.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je výpis z rejstříku trestů nájemce.
6. Nájemce zabezpečuje pronajatý prostor prostřednictvím EBZ. Pronajímatel nenes zodpovědnost, pokud nájemce pronajatý prostor řádně prostřednictvím systému nezabezpečí.
7. Nájemce po ukončení otevírací doby kavárny zabezpečuje na svůj náklad a nebezpečí uzavírání brány ze zámeckého parku na I. nádvoří frýdeckého zámku. V případě prokazatelného pochybení nájemce při uzavírání brány je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu za každé neuzavření těchto prostor ve výši 500Kč.

XII.

Oprávnění jednat

1. Ve věcech realizace této smlouvy je za pronajímatele oprávněn jednat pouze statutární zástupce Muzea Beskyd Frýdek-Místek, příspěvkové organizace a jeho zástupce. V případě náhlé provozní potřeby je pronajímatel oprávněn určit rovněž jiné osoby oprávněné jednat ve věcech realizace této smlouvy.
2. Ve věcech realizace této smlouvy je za nájemce oprávněna jednat paní Lucie Lubasová nebo jiný písemně pověřený zástupce nájemce.

XIII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
4. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.
7. Je-li některé ustanovení smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.

Ve Frýdku-Místku dne

Ve Frýdku-Místku dne

Pronajímatel

Nájemce

Muzeum Beskyd Frýdek-Místek,
příspěvková organizace
Hluboká 66
738 01 Frýdek-Místek
DIČ: CZ00095630, IČ: 095630



Zámecké náměstí 1264
738 01 Frýdek-Místek
tel. 601 326 354
IČ 04407857

Byla provedena dle zákona č. 320/2001 Sb. kontrola před vznikem nároku (příjmu): dne: podpis:

