

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské náměstí 16213,1 18 01 Praha 1 - Malá Strana

jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou

kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži

se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž

jednající ředitelem Ing. Petrem Šubíkem

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha

Č. účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa Vily Stiassni,

Hroznová 82/14, 603 00 Brno

Osoba pověřená pro věcná jednání: Mgr. Kateřina Konečná, vedoucí správy vily Stiassni,

Tel: +420 734 469 039; e-mail: konecna.katerina@npu.cz

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

X

se sídlem:

adresa pro doručování:

IČ:

Zastoupená:

Zapsaný:

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé

(dále jen „**nájemce**“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu: Vila Stiassni, adresa: Hroznová 82/14, 603 00 Brno-Pisárky, zapsané na listu vlastnictví č. 2348 pro katastrální území Pisárky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, který je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění.
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem níže specifikovaných prostor v nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání následující prostory, které se nacházejí v nemovitostech specifikovaných v čl. I. této smlouvy, konkrétně:
 - a. **Vnitřní prostory pro provoz kavárny o výměře 63 m² v 1NP objektu, č. m. 126**, stojícím na pozemku p. č. 675 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 2348 pro katastrální území Pisárky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
 - b. **Vnitřní prostory pro zázemí provozu kavárny o výměře 14 m² v 1NP objektu, č. m. 128**, stojícím na pozemku p. č. 675 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 2348 pro katastrální území Pisárky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
 - c. **Vstupní prostor do kavárenského prostoru o výměře 17 m² v 1NP objektu, č. m. 124**, stojícím na pozemku p. č. 675 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 2348 pro katastrální území Pisárky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
 - d. **Venkovní prostor pouze pro letní provoz (květen – září) kavárny o výměře 66 m² v 1NP objektu, č. m. 126**, stojícím na pozemku p. č. 675 zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 2348 pro katastrální území Pisárky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
 - e. **Celkově se jedná o prostory sloužící k podnikání o výměře 160 m².**
 - f. Grafické znázornění jednotlivých prostor je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen „předmět nájmu“).
2. O předání a převzetí předmětu nájmu je nutno sepsat zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
3. Nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do užívání a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
4. Spolu s předmětem nájmu poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu, jež jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „mobiliář“).
5. Mobiliář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v: **provozování kavárny, vč. letní zahrádky.**

Smluvní strany považují za nesporné, že účel nájmu v části předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. Předmět smlouvy, odst. 1, písm. a), b) a c), je možno realizovat nájemcem celoročně. Část předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. Předmět smlouvy, odst. 1, písm. d), č. m. 126, který bude nájemce využívat výhradně pro letní provoz kavárny, pouze v období květen až září, a to vždy provozní době vily Stiassni pro veřejnost (duben – říjen: 10 – 18 hodin, listopad – březen: 9 – 17 hodin), přičemž zavíracími dny jsou zpravidla úterý, středa a čtvrtek. Mimo provozní dobu vily Stiassni lze pronajímané prostory nájemcem provozovat pro veřejnost pouze ve výjimečných případech povolených kastelánem památkového objektu vily Stiassni a za podmínky ukončení provozu nejpozději ve 21.45 hodin a i v případech, kdy pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a vila je přístupná veřejnosti. Další podmínky užívání předmětu nájmu je obsažen v ujednání v Článku IX. této smlouvy.

2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **5 000 Kč** za každý takový případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost dle tohoto článku.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Cena nájmu je složena takto:
Nájemné za jeden kalendářní rok nájmu prostor sloužících k podnikání činí **DOPLNIT** Kč bez DPH slovy: **DOPLNIT** korun českých. Toto nájemné je osvobozeno od DPH, (jde o osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., § 56a).

Nájemné za jeden kalendářní rok nájmu inventáře činí **DOPLNIT** Kč bez DPH + 21% DPH, celkem **DOPLNIT** Kč včetně DPH slovy: **DOPLNIT** korun českých.

3. **Celkem nájemné** za jeden kalendářní rok činí **DOPLNIT** Kč včetně DPH. Současně se s účinností od 1. 1. 2023 sjednává valorizační doložka každoročního zvyšování nájemného o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí do 10. března příslušného roku. V případě záporné inflace se výše nájemného pro daný rok neupravuje.
4. Nájemné za smluvně dohodnuté období kalendářního roku je splatné ve dvou splátkách, a to na základě daňového dokladu-faktury vystavené pronajímatelem vždy k 30. 11. běžného roku ve výši **DOPLNIT** Kč a k 31. 5. běžného roku ve výši **DOPLNIT** Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, splatnost faktur je 21 dnů ode dne vystavení. Variabilní symbol je vždy číslo faktury. Platba nájemného dle odst. 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájemné dle odst. 3 tohoto článku smlouvy či služby uvedené v příloze č. 2 této smlouvy související s tímto nájmem, nebudou zaplacený řádně a včas platí, nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkově dlužné částky bez DPH za každý i jen započatý den prodlení. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou porušením smluvních povinností nájemce.
6. V případě ukončení nájemního poměru se částka odpovídající nájemnému hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby (dále jen „služby“):
 - el. energie,
 - voda,
 - plyn
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
 - El. energie – přeúčtování skutečné spotřeby dle podružných elektroměrů v cenách od dodavatele.
 - Voda – přeúčtování skutečné spotřeby dle podružného vodoměru v cenách od dodavatele.

- Plyn – přeúčtování skutečné spotřeby dle podružného plynoměru v cenách od dodavatele.
3. Způsob úhrady a vyúčtování el. energie, plynu, vody/stočné je obsahem přílohy č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek VI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **50 000 Kč** za každý takovýto případ.

Článek VII. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v předmětu nájmu provádět, budou realizovány na jeho náklad. Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy předmětu pronájmu písemně oznámit pronajímateli a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce je dále povinen před započítím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi, natloukání hřebíků), nátěry a přemísťování inventáře z předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
5. Nájemce bere na vědomí, že veškeré investiční akce na předmět nájmu, jsou možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a současně jen pokud budou provedeny v souladu s platným právním řádem České republiky. Investičními akcemi se rozumí činnost, kterou jsou na předmětu nájmu, vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele, případně jiného předmětu vlastnictví pronajímatele vynaloženy náklady (dále jen „investice na akce“), kterými jsou tyto zhodnocovány, případně udržovány, zejména stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, výměny, instalace, údržba. Nájemce je povinen předkládat své návrhy na stavební úpravy na předmětu nemovitosti vždy v členění na investice, které zhodnocují předmět nájmu, a na investice ostatní, které směřují především do vlastního provozu nájemce v předmětných prostorech.
6. Platí, že nájemce nemá nárok na náhradu běžných nákladů, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vynaložil. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad řádnou údržbu předmětu nájmu, a to v rozsahu povinnosti, kterou mu ukládá ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a dále pak v rozsahu odstavce 5. tohoto článku smlouvy.
7. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu Smluvní strany výslovně prohlašují, že za řádnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
 - opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah,
 - opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky
 - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnických
 - opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,

- opravy měřicí a regulační techniky
 - opravy zdrojů teplé vody
 - opravy osvětlovací techniky
 - výměna zámků a kování
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi
 - revize zařízení v předmětu nájmu
8. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, na své finanční náklady, hradí nájemce.
 9. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid předmětu nájmu, stejně jako úklid a odvoz odpadu vzniklého následkem či v souvislosti s činnostmi nájemce specifikovanými v článku III. této smlouvy. Totéž platí i pro úklid a odvoz odpadu vzniklého v důsledku provádění stavebních úprav realizovaných nájemcem ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy. Nájemce je povinen konkrétně provádět v pronajatých prostorách úklid interiéru i ošetření inventáře. Úklid zahrnuje před započítáním hlavní sezony - březen: mytí oken, čištění polstrování židlí a sedacích boxů, čištění zátěžového koberce na mokro, očištění nábytku prostředky vhodnými na ošetřování nábytku, očištění kovových prvků a dále běžný úklid znamená minimálně jednou týdně vysávání zátěžového koberce a výtěr podlah, očištění nábytku a vitrín od prachu (ošetření vhodnými přípravky na daný materiál), čištění vnitřních prostor oken a další úklid dle provozních potřeb.
 10. Nájemce bere na vědomí, že při investičních akcích je povinen mj. respektovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále bere na vědomí, že se jedná o nemovitou národní kulturní památku a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě investičních akcí dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé úpravy včas s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
 11. Nájemce se zavazuje provádět případné stavební úpravy na předmětu vlastnictví pronajímatele až poté, co pronajímateli předloží ke schválení příslušné smlouvy o dílo, příp. jiné se stavebními úpravami související smlouvy.
 12. Nájemce se zavazuje před realizací a podpisem příslušné smlouvy o realizaci jakékoli investiční akce předložit pronajímateli kalkulaci investičních nákladů předem k písemnému odsouhlasení. Smluvní strany se dohodly, že provedené a písemně odsouhlasené technické zhodnocení pronajímaného majetku dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle aktuálně platných právních předpisů.
 13. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení sjednané doby nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Výjimkou jsou pouze stavební opravy a úpravy provedené na základě dohody smluvních stran dle odst. 1, věty první tohoto článku.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
2. Pronajímatele a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijní 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. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných

úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.

4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu nájmu a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.
5. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně zakázat prodej některého druhu zboží nebo poskytování určitých služeb, které jsou například nevhodné s ohledem na charakter areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn, nebo jsou v rozporu s povahou, posláním a zájmy pronajímatele.
6. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně určit minimální rozsah nabízeného zboží, služeb nebo jejich minimální kvalitu.
7. Podmínky dle předchozích dvou odstavců jsou stanoveny v příloze této smlouvy. Takto stanovené podmínky mohou být v případě potřeby pronajímatelem písemně změněny.
8. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý takovýto případ.
9. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
10. Platí, že bude-li pronajímatel nájemcem požádán o provedení drobných úprav nebo oprav na předmětu nájmu, je oprávněn tyto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tyto úpravy či opravy v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.
11. Pronajímatel se zavazuje toalety, č. m. 107 a č. m. 133, ve vile Stiassni poskytnout pro potřeby návštěvníků kavárny. Nájemce je povinen zajistit součinnost při úklidu toalet, včetně doplnění papírových ručníků, tekutého mýdla a toaletního papíru dle dohody se správou vily Stiassni.
12. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize pevných rozvodů elektroinstalace a plynového zařízení, zajišťovat revize hasících přístrojů a elektrických spotřebičů v majetku NPÚ. Kopie platných revizních zpráv budou předány nájemci. Nájemce se zavazuje zajišťovat 1x ročně revizi elektrických spotřebičů a zařízení ve svém majetku, které budou používány v kavárně nebo skladu. Kopie platných revizních zpráv je povinen předat pronajímateli.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, která je blíže vyspecifikována v čl. VII odst. 7 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činnostmi nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.

6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
9. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci autorských práv poplatky dle platných sazebníků příslušného správce.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do předmětu nájmu a ani za škody na majetku vneseném do předmětu nájmu jinými osobami se souhlasem nájemce.
12. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, zdraví a majetek osob, které se zdržují v předmětu nájmu a ani za škody osobám vzniklé při provozování činnosti uvedené v čl. III této smlouvy.
13. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
14. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu bude v průběhu doby nájmu instalován kamerový systém a dojde tak ke zpracování osobních údajů osob, které budou vstupovat do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování bude postupovat dle platných právních předpisů.
15. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád vily Stiassni, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že bude-li nájemce provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu mimo otevírací dobu vily Stiassni, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik pro mobiliární fondy a jiné umělecké předměty uložené ve vile Stiassni. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
16. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň, kouřeno ani žádným jiným způsobem zvyšováno požární nebezpečí nebo možnost výbuchu (s výjimkou k tomu vyhrazených míst správou vily Stiassni).
17. Nájemce bere tímto na vědomí, že parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je povoleno pouze na parkovišti podél příjezdové cesty, to pouze v provozní době kavárny. Parkování na nádvoří vily je možné po dobu nezbytnou pro vyložení/naložení nákladu potřebného pro provoz kavárny a po předchozí domluvě se správou objektu.
18. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu vily Stiassni či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
19. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci nebezpečných odpadů vymezených zákonem č. 125/1997 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími předpisy. Odvoz komunálního odpadu si zajišťuje na svůj náklad nájemce, s přihlédnutím ke způsobu a frekvenci odvozu odpadu. Popelnice k tomu určená bude umístěna v prostorách za vstupní budovou pokladny v areálu vily Stiassni.
20. Smluvní strany se dohodly, že otevírací provozní doba kavárny bude stanovena tak, aby byla v souladu s provozní dobou vily v návštěvních hodinách památkového objektu, tedy aby byla kavárna přístupná návštěvníkům vždy v návštěvních hodinách památkového objektu, a to v měsících duben – říjen: 10 – 18 hodin, v měsících listopad – březen: 9 – 17 hodin, přičemž zavíracími dny vily Stiassni jsou zpravidla úterý, středa a čtvrtek. Smluvní strany se dále dohodly, že provozní doba kavárny může provozní dobu vily přesahovat, a to maximálně o 60 minut. Nájemce si současně vyhrazuje možnost otevření kavárny i mimo otevírací dobu vily pro jednoúčelové akce, a to vždy po dohodě se správou vily a jejím předchozím souhlasem s jejím spolupořádáním. Dohoda musí být uzavřena nejméně 7 kalendářních dnů před konáním akce. Takto dohodnuté akce musí být ukončeny vždy nejpozději ve 22:00 hod.
21. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavřít celý areál vily Stiassni pro své potřeby (např. z důvodu filmování), kdy po tuto dobu nebudou zaměstnanci nájemce vpuštěni do areálu vily Stiassni.

Pronajímatel tuto skutečnost sdělí nájemci minimálně 7 dní předem. Nájemce se pro tyto případy vzdává jakýchkoli nároků vůči pronajímateli a nebude po pronajímateli požadovat jakékoli náhradní plnění či kompenzace.

22. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavřít část předmětu nájmu pro své potřeby (např. z důvodu filmování či jiné nájmy), kdy po tuto dobu nebudou zaměstnanci nájemce vpuštěni do příslušné části předmětu nájmu v areálu Stiassni. Pronajímatel tuto skutečnost sdělí nájemci minimálně 7 dní předem. Nájemce se pro tyto případy vzdává jakýchkoli nároků vůči pronajímateli a nebude po pronajímateli požadovat jakékoli náhradní plnění či kompenzace.
23. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době vily kavárnu otevřít, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli i s uvedením oprávněných důvodů. Odůvodněnost uzavření kavárny posoudí pronajímatel.
24. Nájemce se zavazuje, že po skončení provozní doby kavárny nebo skončení akce pořádané po dohodě s pronajímatelem po zavírací době kavárny, uzavře bránu a uzamkne všechny prostory, ke kterým obdržel klíče. V případě, že dojde k opomenutí nájemce a neuzamčení všech prostor, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli veškeré škody, které z této příčiny pronajímateli vzniknou v případě vniknutí nepovolaných osob do areálu vily nebo neuzamčených prostor.
25. Nájemce obdrží tyto klíče:
 - 2 x od kavárny (vstup přes lodžii)
 - 1 x od skladu ke kavárně
 - 1x dálkový ovladač od spodní brány
26. Nájemce se dále zavazuje zajišťovat provoz kavárny a občerstvení při doprovodných kulturních akcích pořádaných správou vily. Termín konání těchto akcí bude nájemci oznámen nejpozději 14 dnů před konáním akce.
27. Ke dni podpisu této smlouvy o nájmu nebytových prostor se nájemce zavazuje předložit pronajímateli originál platné Smlouvy o pojištění podnikatelských rizik, přičemž kopie pojistné smlouvy bude přiložena ke smlouvě o nájmu nebytových prostor. Nájemce odpovídá za škodu, způsobenou byť jen opomenutím vlastními pracovníky i jinými osobami při provozování činnosti podle této smlouvy. Vzniklou škodu je nájemce povinen neprodleně hlásit zástupci pronajímatele.
28. Nesplnění kterékoliv z povinností stanovených nájemci v tomto článku je považováno za porušení povinností nájemce podle této smlouvy a zakládá důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, **a to od 1. 6. 2022 do 31. 5. 2024.**
2. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 3 měsíců. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrжуje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. používá otevřený oheň, nezajišťuje provoz kavárny a občerstvení při doprovodných kulturních akcích pořádaných správou vily)
 - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - c. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.

4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
8. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se vzdává svého práva namítat nepřiměřenou výši smluvní pokuty u soudu ve smyslu § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních. Nájemce obdrží po jednom a pronajímatel po dvou totožných vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
4. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
7. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

(Příloha č. 1: Grafické znázornění jednotlivých prostor předmětu nájmu)

(Příloha č. 2: Soupis movitých věcí, jež jsou součástí nájmu)

(Příloha č. 3: Specifikace poskytovaných služeb a úhrada za tyto služby)

V Kroměříži, dne

V Brně, dne

.....
Ing. Petr Šubík, ředitel

.....
nájemce

Příloha č.1: Grafické znázornění jednotlivých prostor předmětu nájmu



BUDE DOPLNĚNO PO DOKONČENÍ STAVBY

1) Rozúčtování nákladů na elektrickou energii

- a) Spotřeba elektrické energie bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružných elektroměrech zaznamenávající spotřebu el. energie č. **BUDE DOPLNĚNO PO DOKONČENÍ STAVBY** v předmětu nájmu, který se bude provádět čtvrtletně, vždy k 31. 3. b.r., 30. 6. b.r., 30. 9. b.r. a 31. 12. b.r. Cena za spotřebovanou el. energii bude stanovena dle aktuálního cenového předpisu dodavatele el. energie.
- b) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli na základě této smlouvy zálohy na úhradu této služby ve výši 4500,- Kč čtvrtletně, a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem doplnit vždy do 21. dne příslušného měsíce daného čtvrtletí.
- c) Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno vždy 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci bez odkladu po obdržení dodavatelské faktury, zpravidla do 31. 3. následujícího roku.
- d) Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci. Údaje pro úhradu případného nedoplatku jsou uvedeny ve vyúčtování.
- e) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.
- f) Úhrada za spotřebovanou energii není předmětem DPH/z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11/.
- g) Nájemce bere na vědomí, že v případě změny celkové spotřeby elektřiny v konkrétním místě odběru nebo změny cen elektřiny, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný přepočtení záloh a změnit jejich výši. Nová výše zálohy bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem.
- h) Ceny za odebranou jednotku elektrické energie jsou vypočítávány samostatně dle skutečných nákladů pro každé jednotlivé odběrné místo.

- i) Do ceny za odebranou jednotku elektrické energie se započítávají i regulované ceny, jestliže jsou počítány v jednotkách elektrické energie (např. systémové služby, úhrada nákladů spojených s podporou elektřiny apod.). Do ceny za odebranou jednotku elektrické energie se nezapočítávají fixní náklady na odběrné místo.
- j) Cena za odebranou jednotku elektrické energie se stanoví jako podíl celkové ceny za zúčtovací období a celkový počet spotřebované elektrické energie. Jestliže to způsob měření neumožňuje, nezohledňuje se rozdílná cena za vysoký a nízký tarif.

2) Rozúčtování nákladů na vodné a stočné

Vodné:

- a) Spotřeba vody bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružném vodoměru č. **BUDE DOPLNĚNO PO DOKONČENÍ STAVBY**, zaznamenávající spotřebu v předmětu nájmu, který se bude provádět čtvrtletně, vždy k 31. 3. b.r., 30. 6. b.r., 30. 9. b.r. a 31. 12. b.r.
- b) Cena za spotřebovanou vodu bude stanovena dle aktuálního cenového předpisu dodavatele vody.
- c) Úhrada za spotřebovanou vodu není předmětem DPH /z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11/.
- d) Spotřebu za vodné nájemce pronajímateli uhradí na základě faktury se 14ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví na základě podkladů od dodavatele vody vždy 1x ročně, zpravidla v termínu do 31. 3. následujícího roku.
- e) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.
- f) Cena za odebranou jednotku vody je vypočítávána samostatně dle skutečných nákladů pro každé jednotlivé odběrné místo.
- g) Do ceny za odebranou jednotku vody se započítávají i regulované ceny, jestliže jsou počítány v jednotkách vody. Do ceny za odebranou jednotku vody se nezapočítávají fixní náklady na odběrné místo, tj. odběrné místo pro nemovitost, č. podružného vodoměru **doplnit**, přičemž hlavním vodoměrem je odměrné místo 11972658.
- h) Cena za odebranou jednotku vody se stanoví jako podíl celkové ceny za zúčtovací období a celkový počet spotřebované vody.

Stočné:

- i) Nájemce uhradí pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství vody odebrané, měřené dle předchozího odstavce/vodoměrem, č. podružného vodoměru doplnit v aktuální ceně stanoveném dodavatelem vody.
- j)
- k) Spotřebu za stočné nájemce pronajímateli uhradí na základě faktury se 14ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví na základě podkladů od poskytovatele této služby vždy 1x ročně, zpravidla v termínu do 31. 3. následujícího roku.
- l) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky“.

Plyn:

- a) Spotřeba plynu bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružného plynoměru: č: **BUDE DOPLNĚNO PO DOKONČENÍ STAVBY**, zaznamenávající spotřebu v předmětu nájmu, který se bude provádět čtvrtletně, vždy k 31. 3. b.r., 30. 6. b.r., 30. 9. b.r. a 31. 12. b.r.
- b) Cena za spotřebovaný plyn bude stanovena dle aktuálního cenového předpisu dodavatele plynu.
- c) Vyúčtování spotřeby plynu za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno vždy 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci bez odkladu po obdržení dodavatelské faktury, zpravidla do 31. 3. následujícího roku.
- d) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.
- e) Úhrada za spotřebovaný plyn není předmětem DPH/z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11/.

V případě, že dojde ke změnám cen, které by měly vliv na účtování médií dle této smlouvy, bude provedena odpovídající změna této přílohy.

Žádné další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.