

NÁVRH NÁJEMNÍ SMLOUVY

Pronajímatel: Muzeum umění Olomouc, státní příspěvková organizace
Sídlo: Denisova 47, 771 11 Olomouc
Zastoupena: Mgr. Michalem Soukupem, ředitelem muzea
IČ: 75079950
Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Rooseveltova 18, 601 10 Brno
Číslo účtu: 197937621/0710

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:
Sídlo:
Zastoupena:
IČ:
DIČ:
Bankovní spojení:
Číslo účtu:

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zák.
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Preambule

1. Tato smlouva je uzavírána na základě obchodní veřejné soutěže, jejíž podmínky jsou závazné pro plnění smlouvy, i když v této smlouvě nejsou výslovně uvedeny.
2. Plnění této smlouvy bude probíhat v souladu s návrhem nájemce v předchozí obchodní veřejné soutěži.

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je provozovatelem celého areálu Muzea umění Olomouc, s. p. o., (dále také viz MUO) a k němu náležejícím stavbám a pozemkům v Olomouci, v Denisově ulici 824/47.

2. Nájemce je

II. Předmět nájmu

1. Předmět nájmu tvoří prostory kavárny v budově č. p. 824, která se nachází na ulici Denisova v Olomouci, ve vzdálenosti cca 50 m od náměstí Republiky. Předmětná budova stojí na pozemku parc. č. st. 141 v obci Olomouc, k.ú. Olomouc – město, a jejím vlastníkem je Česká republika – Ministerstvo kultury. Vlastní prostory kavárny včetně zázemí a příslušenství se nacházejí částečně v přízemí budovy – přístupné z ulice Denisova a z ulice Ke kinu, a také v 1. patře objektu, kde k pronajímanému prostoru přináleží i otevřená terasa, určená pro sezónní využití. Obě podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm. Pronajímané prostory disponují celkovou plochou o velikosti 563 m².
Před plánovaným pronájmem budou prostory kavárny restaurovány. Proběhnou stavební úpravy stávajícího dispozičního řešení, včetně modernizace zázemí inženýrských sítí.
Navrhované stavební úpravy a nové dispoziční řešení jsou součástí podmínek soutěže (viz výkresové dokumentace příloha č. 1/a, 1/b, 1/c).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu do užívání nájemci předmět nájmu uvedený v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, a to se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, vyjma interiérového vybavení a zařízení prostorů kavárny, které je povinen pořídit na své vlastní náklady v souladu s čl. IX. Nájemce. Nájemce touto smlouvou od pronajímatele předmět nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné v dohodnuté výši.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, že předmět nájmu splňuje požadavky dohodnuté smluvními stranami a že jej v tomto stavu přijímá.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování kavárny v souladu s touto smlouvou, obecně závaznými právními předpisy a pokyny pronajímatele, a to v rámci předmětu podnikání nájemce, kterým je hostinská činnost.
2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k provozování služeb dle odst. 1. tohoto článku. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jinému účelu, než je dohodnuto v této smlouvě (zejména k prodeji jiného zboží nebo k nabízení jiných služeb).

IV. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, od 1. září 2019 do 31. srpna 2023, tj. na dobu 48 měsíců.
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny písemně vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu, výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců a začíná běžet od prvního

dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, a to z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, o více než 30 dnů,
 - c) nájemce opakovaně porušil některou z povinností této smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele,
 - d) nájemce dá předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce ztratí způsobilost k provozování kavárny.

V případě výpovědi pronajímatele dle tohoto odstavce článku IV. smlouvy činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce bezprostředně následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen v případě skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a předat jej ve stavu, v jakém jej obdržel, pronajímateli nejpozději do 7 dnů po skončení nájmu. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši,- Kč za každý den prodlení.
5. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné, úhrady za služby spojené s nájmem, smluvní pokuty a náhrady škody.

V. Nájemné, úhrada za služby

1. Měsíční nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy je stanoveno dohodou ve výši,- Kč bez DPH, tj.,- Kč včetně DPH.
2. Nájemné za každý kalendářní měsíc trvání nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli měsíčně na účet pronajímatele č. ú. 197937621/0710, vedený u České národní banky, a to nejpozději do 10. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno.
3. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli rovněž úhradu za služby, které jsou poskytovány společně s předmětem nájmu a budou využity při provozování objektu – teplo a telefonní připojení. Úhrady za tyto služby je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně dle skutečné spotřeby na základě vyúčtování předloženého pronajímatelem. Zálohy na dodávky vody (vodné a stočné) ve výši 4.000,- Kč budou fakturovány pronajímatelem měsíčně a splatnost faktur bude 10 dnů. Konečné vyúčtování skutečné spotřeby za celý kalendářní rok bude pronajímatelem předloženo nejpozději k 10 dni prvního měsíce následujícího kalendářního roku.
4. Zálohy na elektrickou energii a odvoz odpadů nejsou v ceně nájmu zahrnuty a nájemce si je hradí sám na základě jím sjednaných smluv s příslušnými poskytovateli těchto služeb.
5. Nájemce na své náklady zařídí denní úklid pronajímaných prostor včetně poskytnutých sociálních zařízení.

6. Úhradu za služby poskytované společně s předmětem nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování pronajímatele za předmětné období na účet pronajímatele, č. ú. 197937621/0710, vedený u České národní banky.
7. V případě prodlení nájemce s placením nájemného resp. úhrady za služby poskytované společně s nájmem se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0/0 měsíčního nájemného resp. 0/0 úhrady za služby. Dále se zavazuje uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na jakékoli plnění z důvodu jakýchkoli poruch nebo omezení provozu (např. dočasné uzavření muzea nebo pokles počtu návštěvníků), vyjma slevy na nájemném dle odst. 9 tohoto článku. Pronajímatel je však povinen neprodleně upozornit nájemce na případné dočasné uzavření muzea.
9. V případě uzavření muzea se snižuje nájemné úměrně počtu dnů uzavření, pro výpočet snížení za jeden den uzavření se použije roční průměr podílu na nájemném připadajícím na jeden den.

VI. Provozní povinnosti

1. Nájemce je povinen zahájit provoz v souladu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy a za splnění dalších povinností stanovených touto smlouvou k datu 1. září 2019. V případě nedodržení tohoto termínu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0/0 měsíčního nájemného. Dále je povinen uhradit dalších,- Kč/den prodlení. Nedojde-li k zahájení provozu nejpozději do 2 měsíců od zahájení plnění dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit a požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši x...násobku měsíčního nájemného.
2. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy shodná s otevírací dobou muzea pro veřejnost, včetně všech pondělí, kdy je muzeum pro veřejnost uzavřeno. Užívání předmětu nájmu pro provoz v době mimo tuto otevírací dobu muzea pro veřejnost je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce zajistí cenovou úroveň sortimentu, odpovídající ceně v místě za dané zboží obvyklé, s přihlédnutím k profilu běžného návštěvníka muzea.
4. Nájemce musí zajistit, aby nebyl omezován provoz muzea, především pohoda návštěvníků, a je povinen udržovat pořádek, čistotu a úklid v předmětu nájmu. Pronajímatel má v případě porušení výše uvedené povinnosti nájemci právo kdykoli zakázat:
 - a) chování nájemce, které by mělo výrazně negativní
 - b) vliv na návštěvníky muzea (např. nadměrný hluk).Nájemce je povinen se řídit případným zákazem ze strany pronajímatele.

- c) Nájemce je povinen zajistit vysoký standard úrovně prodeje, tj. zejména úroveň obsluhy, komunikace se zákazníky, kultury stravování a jednotný vzhled obsluhy. Nájemce je také povinen zajistit čistý pracovní oděv obsluhy a dodržování příslušných hygienických zásad provozu. V případě porušení hygienických norem, stanovených právními předpisy, je nájemce povinen sjednat bezodkladnou nápravu.
- d) Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, zejména návštěvníků muzea. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.
- e) Nájemce je povinen zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu sezónní vyhlídkové terasy, která je součástí předmětu nájmu.
- f) Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele.
- g) Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.
- h) Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni dbát na to, aby svou činností nepoškozovali dobré jméno pronajímatele (zejména kvalitou svých služeb a přístupem k návštěvníkům muzea).
- i) Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli.
- j) Nájemce není oprávněn předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství dále pronajímat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- k) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení oprav a rovněž za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou.
- l) Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět vyhlášovateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.
- m) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši,- Kč v případě každého jednotlivého porušení provozních povinností stanovených v tomto článku smlouvy.

VII. Vstup nájemce do areálu muzea

1. Každý zaměstnanec nájemce musí být na pracovním oděvu viditelně označen názvem firmy nájemce.
2. Vjezd vozidel nájemce do areálu MUO je možný pouze s povolením k vjezdu vydaného odpovědnou osobou muzea.

VIII. Kauce

1. Nájemce je povinen nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele č. ú. 197937621/0710, vedený u České národní banky, kauci ve výši,- Kč, která bude sloužit k zajištění plnění veškerých finančních závazků nájemce vůči pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy (včetně smluvní pokuty a náhrady škody). Tato kauce je vratná při ukončení nájemního vztahu do 7 dnů od ukončení nájmu. Pronajímatel je oprávněn použít tuto kauci na úhradu případných nedoplatků nájemného, úhrady za služby poskytované společně s předmětem nájmu, na úhradu případné smluvní pokuty či náhrady škody nebo na úhradu jiného peněžního závazku nájemce vůči pronajímateli.

IX. Provozní a investiční náklady

1. Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 31. 7. 2019 pořídí svým jménem a na své náklady veškeré interiérové vybavení a zařízení prostorů kavárny, včetně osvětlení, kompletního mobiliáře, zabudovaných spotřebičů apod., které jsou nutné k provozu kavárny a nebyly předány pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.
2. Veškeré provozní náklady včetně nákladů na zákonem předepsané revize bude hradit nájemce na vlastní účet.
3. Provozní náklady sloužící k běžné údržbě a adaptaci předmětu nájmu ponese nájemce. Pronajímatel je povinen hradit pouze takové investice, které jsou nezbytně nutné k samotné provozuschopnosti nemovitosti – předmětu nájmu.
4. Nájemce bude hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu; za drobné opravy se považují zejména: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování interiéru, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, mísících baterií, sprch, umyvadel, WC mís, výlevek jako i jiná údržba a opravy nepřesahující v jednotlivém případě částku 5.000,- Kč bez DPH.

X. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že byly v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení

směrnice 95/46/ES, poučeny o zpracování osobních údajů poskytnutých na základě této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že byly zejména poučeny o svých právech na přístup k osobním údajům, opravu nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, právu požadovat vysvětlení o probíhajícím zpracování osobních údajů, požadovat nápravu situace, která je v rozporu s právními předpisy, zejména formou zastavení nakládání s osobními údaji, jejich opravou, doplněním či odstraněním, právu obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, právu na výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li se, že byly zpracovávány protiprávně, na omezení jejich zpracování. Právním titulem a účelem zpracování osobních údajů poskytnutých smluvními stranami je nezbytnost tohoto zpracování pro splnění smluvní povinnosti. Osobní údaje budou v souladu se zákonnou povinností uschovatele uchovány po dobu deseti let od ukončení úschovy finančních prostředků a listin.

2. Pro případ vzájemného doručování si strany sjednaly, že doporučená zásilka odeslaná poštou druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud písemně není sdělena adresa jiná, je adresátovi zásilky v případě nevyzvednutí zásilky, doručena desátým dnem od uložení zásilky u příslušné pošty a v případě odepření převzetí zásilky adresátem, dnem tohoto odepření.
3. Pronajímatel je povinen nájemci poskytnout součinnost v těch záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu, a které je oprávněn z titulu svého práva k předmětu nájmu vykonávat pouze on.
4. Nájemce se zavazuje, že pronajímateli uhradí případnou vzniklou škodu a že ponese plnou zodpovědnost za všechny škody, které pronajímateli vzniknou jeho zaviněním. Nájemce bere na vědomí, že má povinnost na vlastní náklady zajistit si případná úřední povolení, jichž je pro jeho plánovanou činnost zapotřebí, a že ručí za to, že budou splněny vznesené požadavky úřadů.
5. Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu.
6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
7. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky.
8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom jejím vyhotovení.
10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu obou smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnit smlouvu postupem dle citovaného zákona je povinen pronajímatel.

V Olomouci dne:

V..... dne.....

Za pronajímatele:

Mgr. Michal Soukup
ředitel Muzea umění Olomouc

Za nájemce:

.....