



Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

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: PaedDr. Zbyšek Ondřeka, ředitel
oprávnění jednat ve věcech realizace smlouvy: Mgr. Slavěna Jurčíková, tel.: 723 392 518
bankovní spojení: 115-2222260237/0100 a 19-3682350297/0100, Komerční banka a.s., pobočka Frýdek-Místek

dále též „pronajímatel“ nebo „muzeum“

a

Název společnosti

se sídlem: [redacted]
IČ: [redacted]
bankovní spojení: [redacted]

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:

n á j e m n í s m l o u v ě

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 parcelních č. 59, 60, 61, 62, 320, 321, 322 vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek, pro k. ú. Sklenov, obec Hukvaldy, na LV č. 483 (Příloha č. 1 této smlouvy).
2. Předmětem nájmu jsou prostory, odsouhlasené nájemcem a pronajímatelem, konkrétně prostor bufetu celodřevěného s ochozem, grilem a prostorem pro lavice (viz příloha č. 1 této smlouvy), celkově pronajatá výměra tedy činí 64,2 m² a to od 17. 3. do 31. 10. 2024 v rámci otevírací doby hradu (dále jen „**Předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu 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 dalším osobám. 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.

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 gastronomických služeb na hradě Hukvaldy. 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 se s pronajímatelem dohodli na shodné provozní době hradního občerstvení s otevírací dobou hradu (viz www.hradhukvaldy.eu), kterou bude nájemce respektovat.
4. Nájemce je povinen zajistit plnohodnotné občerstvení po celou dobu konání kulturních a společenských akcí v objektu. Realizace bude prováděna ve shodě se zápisem z jednání, který bude pravidelně vyhotovován první pracovní den v příslušném týdnu konání kulturně společenské akce.
5. Nájemce se zavazuje dodržet následující prodejní sortiment:
 - standardní denní nabídka bude obsahovat minimálně jeden druh produktu studené kuchyně – př. chléb se škvarky, sendvič apod. po celou otevírací dobu.
 - denní obědová nabídka (vždy minimálně v době 11.00 – 15.00 hodin) ve všední dny bude obsahovat alespoň jeden druh polévky
 - víkendová obědová nabídka (vždy minimálně v době 11.00 – 15.00 hodin bude obsahovat minimálně 3 druhy teplých pokrmů, včetně 3 druhů příloh a alespoň jeden druh polévky.
 - dále se zavazuje dodržet nabídkový list, který je součástí přílohy č. 2

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 17. 3. do 31. 10. 2025.
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, 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.

VI.

Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronajímaný předmět nájmu činí **xxx,--Kč (slovy: xxxkorunčeských)**.
2. Nájemce je povinen uhradit náklady související s odběrem elektrické energie vzniklé odečtem stavu na podružném elektroměru „Hukvaldy bufet“, napojeného na fakturační měřidlo odběrného místa **EAN 859182400500280587** fakturačního elektroměru v.č. **2280401434**, a to nejpozději do 14 dnů od vystavení faktury. Odběr elektrické energie bude účtován v aktuálních cenách, které dodavatel (tj. organizace k tomu určená) vyúčtuje pronajímateli. Odečtené stavy měřidla budou odsouhlaseny smluvními stranami.
3. Nájemce je povinen uhradit spotřebu vodného na základě odečtu z vodoměru výrobní číslo **2120003300**. Výše spotřeby se vynásobí cenou za 1m³, kterou dodavatel vodného a stočného (organizace k tomu oprávněná) vyúčtuje pronajímateli. Stav vodoměru bude odsouhlasen smluvními stranami.
4. Nájemce je povinen hradit poměrnou část nákladů spojených s vývozem a likvidací směsného a komunálního odpadu, a to v paušální výši, jež činí **xxx,--Kč (slovy: xxxkorunčeských)** měsíčně. Tyto náklady je nájemce povinen uhradit ve dvou splátkách, vždy k 30. 6. 2025 a 31. 10. 2025, vždy nejpozději do 14. dnů od data vystavení faktury převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře, vedený Komerční bankou a.s., pobočka Frýdek-Místek. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit na svůj náklad a nebezpečí likvidaci olejů, nebezpečných odpadů a dalších odpadů, které nejsou komunálním či směsným odpadem.
5. Nájemné je nájemce povinen uhradit ve dvou splátkách, vždy k 30. 6. 2024 a 31. 10. 2025, nejpozději do 14. dnů od data vystavení faktury převodem na účet pronajímatele uvedený na faktuře, vedený Komerční bankou a.s., pobočka Frýdek-Místek. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

6. Nájemce bere na vědomí, že vjezd motorových vozidel do Obory Hukvaldy je zakázán a případnou výjimku ze zákazu vjezdu motorových vozidel do Obory Hukvaldy uděluje Ostravsko-opavské biskupství. V ceně nájmu nejsou zahrnuty případné náklady spojené s průjezdem oborou.

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 nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy, tj. 1.000,--Kč.
4. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou 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 smlouvenému 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. V odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup k Předmětu nájmu v rámci otevírací doby hradu, a to bezplatně nebo před otevírací dobou hradu 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 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.
6. Nájemce obdrží dva kusy klíčů od vstupních dveří občerstvení na základě předávacího protokolu. Nájemce nemá oprávnění, jakkoliv měnit, kopírovat, množit klíče bez písemného souhlasu oprávněného zástupce pronajímatele.

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 své náklady zabezpečovat pravidelný úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu.
4. 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 způsobitelné omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) hradu. 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 nebo klienti. Nájemce se zavazuje dodržovat otevírací dobu objektu, a v tuto dobu je povolen vjezd motorovými vozidly pouze v mimořádných případech, po předchozím souhlasu Správy objektu.
10. Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost, tj. v Předmětu nájmu **kouřit**, užívat 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.
11. 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 vždy po dohodě se Správou hradu. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.
12. Nájemce nese zodpovědnost za dodržování právních norem a předpisů, vztahujících se k předmětu podnikání a tyto zajišťuje na svůj náklad a nebezpečí (EET, finanční kontrola, hygiena, zaměstnanost apod.) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neposkytuje připojení na internet. Povinné úkony spojené s online službou EET bude nájemce provádět mimo internetové sítě pronajímatele.
- 13. Nájemce je povinen strpět omezení vyvolané stavebními činnostmi objektu a výslovně souhlasí, že mu v této souvislosti nevzniká nárok na finanční kompenzaci.**



X.

Oprávnění jednat

1. Ve věcech realizace této smlouvy je za pronajímatele oprávněn jednat Mgr. Slavěna Jurčíková (tel. 734 845 007) a Kateřina Bordovská (tel. 731 660 808). V případě náhlé provozní potřeby je pronajímatelem oprávněn určit rovněž jiné osoby oprávněné jednat ve věcech realizace této smlouvy.
2. Ve věcech realizace této smlouvy je za nájemce oprávněn jednat **xxx (tel. xxx)**, nebo jiný písemně pověřený zástupce nájemce.

XI.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., s tím, že nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním dle zákona č. 340/2015 Sb. v platném znění.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Nájemce je povinen dodržovat na svůj náklad a nebezpečí „nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále též „GDPR“). Nájemce zodpovídá v plném rozsahu za dodržování tohoto nařízení při realizaci smlouvy.
4. Osobní údaje obsažené v této smlouvě budou Muzeem Beskyd Frýdek-Místek, příspěvkovou organizací zpracovávány pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy; k jiným účelům nebudou tyto osobní údaje Muzeem Beskyd Frýdek-Místek, příspěvkovou organizací použity.
5. Muzeum Beskyd Frýdek-Místek, příspěvková organizace při zpracovávání osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách Muzea Beskyd Frýdek-Místek, příspěvkové organizace, www.muzeumbeskyd.com a www.hradhukvaldy.eu
6. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
7. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
8. 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.
9. Je-li tato smlouva uzavřena v listinné podobě, je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž pronajímatelem obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení. Je-li tato smlouva uzavřena elektronicky, obdrží obě smluvní strany její elektronický originál opatřený uznávanými elektronickými podpisy oprávněných osob.

Ve Frýdku-Místku dne2025

Ve Frýdku-Místku dne2025

.....

Pronajímatelem

.....

Nájemce

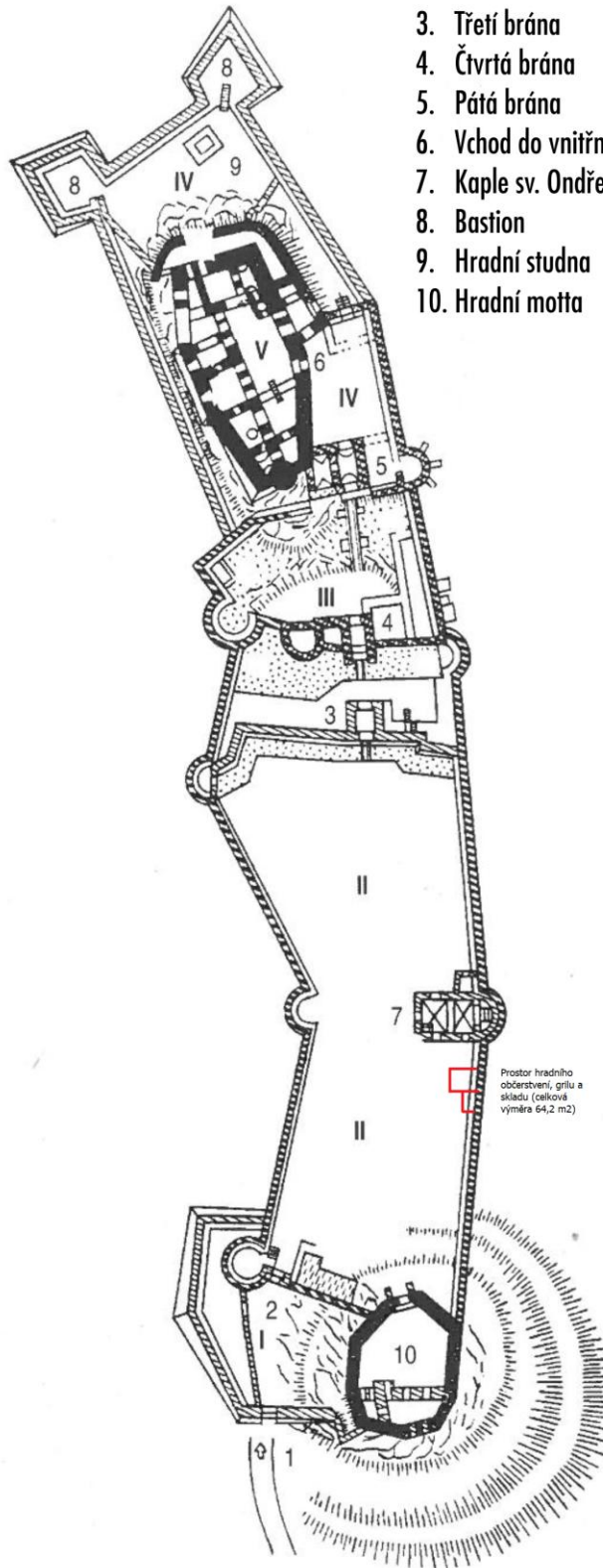
Byla provedena dle zákona č. 320/2001Sb kontrola před vznikem nároku (příjmu): dne: Podpis.....

PŘÍLOHA Č. 1

Situační plán

Vysvětlivky:

1. První brána
2. Druhá brána
3. Třetí brána
4. Čtvrtá brána
5. Pátá brána
6. Vchod do vnitřní části hradu
7. Kaple sv. Ondřeje
8. Bastion
9. Hradní studna
10. Hradní motta



PŘÍLOHA Č. 2

NABÍDKOVÝ LIST: