



MMOPP009XGVP

SMLOUVA O NÁJMU RESTAURACE DOMU UMĚNÍ VČETNĚ MORAVSKÉ KAPLE

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Horní náměstí 69, 746 26 Opava**
IČ: **00300535**
DIČ: **CZ00300535**
Číslo účtu: **19-1842619349/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s., pobočka Opava**
Zastoupen: **Bc. Martinem Vítečkem, primátorem**

- dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Gastro Svačina s.r.o.**
právní osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem
v Ostravě, oddíl C, vložka 61690
Se sídlem: **V Zátíší 810/1, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava**
IČ: **03876799**
DIČ: **CZ03876799**
Číslo účtu: **3931978369/0800**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna, a.s.**
Zastoupen: **Radimem Svačinou, jednatelem**

- dále také jen „nájemce“

Článek II.

Základní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 348, zastavěná plocha a nádvoří, ležícího v katastrálním území Opava – Město (dále také jen „**pozemek parc.č. 348**“), jehož součástí je budova č.p. 417, objekt občanské vybavenosti (Dům umění), která se nachází se na adrese Pekařská 12, 746 01 Opava (dále také jen „**předmětná budova**“). Pronajímatel je dále vlastníkem pozemku parc.č. 353/1, ostatní plocha, ležícího v katastrálním území Opava – Město (dále také jen „**pozemek parc.č. 353/1**“).
2. Předmětná budova je nemovitou kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu Kulturních památek České republiky pod rejstříkovým číslem 34629/1 – 1307/1, a nachází se na území Městské památkové zóny Opava, prohlášené vyhláškou č. 476/1992 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.
3. V předmětné budově se nacházejí prostory sloužící podnikání, tvořící restauraci Domu umění včetně Moravské kaple, které jsou specifikovány v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této smlouvy, a vedle předmětné budovy se na části pozemku parc.č. 348 a na části pozemku parc.č. 353/1 nacházejí prostory sloužící jako venkovní posezení – zahrádka, kteréžto části uvedených pozemků jsou vymezeny v **Příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné prostory**“).
4. Pronajímatel je dále vlastníkem interiérového vybavení restaurace, jež je specifikováno v **Příloze č. 3**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné vybavení restaurace**“), a gastronomického vybavení, jež je specifikováno v **Příloze č. 4**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné gastronomické vybavení**“), kteréžto věci a vybavení jsou umístěny v předmětných prostorách a slouží k jejich provozu a užívání.
5. Předmětné prostory, předmětné vybavení restaurace a předmětné gastronomické vybavení tvoří jakožto ucelený soubor věcí (věc hromadná) předmět nájmu dle této smlouvy a budou také jako „**předmět nájmu**“ dále v této smlouvě označovány.
6. Předmětná budova včetně pozemku parc.č. 348 a pozemku parc.č. 353/1 byla zřizovací listinou předána k hospodaření Opavské kulturní organizaci, příspěvková organizace, se sídlem Opava, Ostrožná 236/46, PSČ: 746 01, IČ: 75117398 (dále také jen „**Příspěvková organizace**“), jejímž zřizovatelem je pronajímatel. Osobou oprávněnou jednat za Příspěvkovou organizaci je ředitelka Příspěvkové organizace, kterou je v současné době Ing. Jana Hynarová.
7. Příspěvková organizace je vlastníkem interiérového vybavení Moravské kaple, jež je specifikováno v **Příloze č. 5**, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětné vybavení kaple**“). Právo užívat předmětné vybavení kaple si tedy nájemce sjedná s Příspěvkovou organizací. Pronajímatel jako zřizovatel Příspěvkové organizace v této souvislosti vyjadřuje svůj souhlas s tím, aby Příspěvková organizace pronajala nájemci předmětné vybavení kaple za těchto hlavních podmínek:
 - účel nájmu: užívání předmětného vybavení kaple v rámci provozování restaurace Domu umění včetně Moravské kaple
 - doba nájmu: v souladu s touto smlouvou s tím, že skončí-li nájem dle této smlouvy, skončí současně nájem předmětného vybavení kaple
 - výše ročního nájemného: 12.000,- Kč (slovy: dvanácttisíckorunčeských)
 - splatnost nájemného: měsíčně, do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
8. Veškeré práva a povinnosti vyplývající pronajímateli z této smlouvy, není-li stanoveno jinak, vykonává Příspěvková organizace, která s uzavřením této smlouvy na základě dohody s pronajímatelem souhlasí a kterou tímto pronajímatel zmocňuje k zastupování pronajímatele ve všech věcech souvisejících s plněním této smlouvy. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen bezvýhradně respektovat pokyny pronajímatele, resp. Příspěvkové organizace a řídit se jimi.

Článek III.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu předmět nájmu, sestávající z předmětných prostor, předmětného vybavení restaurace a předmětného gastronomického vybavení.
2. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek IV.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem provozování restaurace Domu umění včetně Moravské kaple.

Článek V.
Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností ode dne 12. 6. 2015 na dobu určitou, a to do dne 11. 6. 2025.

Článek VI.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné, které se skládá:
 - z nájemného za předmětné prostory ve výši **169.008,- Kč** (slovy: jednošedesátdevět tisíc korun českých) **ročně**, tj. **14.084,- Kč měsíčně**
 - z nájemného za předmětné vybavení restaurace ve výši **12.000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých) **ročně**, tj. **1.000,- Kč měsíčně**
 - a z nájemného za předmětné gastronomické vybavení ve výši **12.000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých) **ročně**, tj. **1.000,- Kč měsíčně**.
- Všechny výše uvedené částky nájemného představují základ daně z přidané hodnoty (dále také jen „DPH“) a dohodnuté nájemné bude o příslušnou sazbu DPH navýšeno. Součástí této smlouvy jako její **Příloha č. 6** je Splátkový kalendář, který je dle § 31 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), daňovým dokladem a je platný zpravidla na období jednoho roku. Před skončením platnosti příslušného splátkového kalendáře vyhotoví pronajímatel nový splátkový kalendář s náležitostmi daňového dokladu na další období trvání této smlouvy a tento splátkový kalendář doručí nájemci. Doručením nájemci se nový splátkový kalendář stane nedílnou součástí této smlouvy jako rozšíření její **Přílohy č. 5**. Zdanitelné plnění za část měsíce června 2015 nastává ke dni poskytnutí služby nebo dnem přijetí nájemného, a to k tomu dni, který nastane dříve.
- Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno dle splátkového kalendáře **měsíčně** tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 25. dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí**.
- Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet pronajímatele:
 - číslo účtu: 19-1842619349/0800
 - vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9162000005 – nájemné za předmětné prostory
 - variabilní symbol: 9182000005 – nájemné za předmětné vybavení restaurace
 - variabilní symbol: 9192000005 – nájemné za předmětné gastronomické vybavení.
- Smluvní strany se zavazují, že jakmile se změní jejich status ve vztahu k plátcovství DPH, neprodleně, nejpozději do jednoho měsíce od vzniku této skutečnosti, oznámí tuto změnu písemně druhé smluvní straně.
- Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát za rok jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, případně ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
- V případě prodloužení nájemce se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VII.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat – a to i prostřednictvím Příspěvkové organizace, která má předmětnou budovu svěřenou k hospodaření a která se zavazuje poskytnout pronajímateli maximální součinnost k tomu, aby pronajímatel řádně a včas splnil své závazky dle této smlouvy, zejména tedy závazky související se zabezpečením sjednaných služeb – řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
 - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
 - dodávka elektrické energie
 - dodávka tepla na vytápění
 - dodávka plynu.
- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušování dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
- Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce.

4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli v souvislosti s užíváním služeb uvedených v odstavci 1 tohoto článku zálohy na cenu služeb ve výši **263.400,- Kč ročně (slovy: dvěšestědesátitřítisícečtyřista korunčeských)**, tj. **21.950,- Kč měsíčně**.
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně se stejnou splatností jako v případě nájemného**.
6. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu, který je jakožto **Příloha č. 7** nedílnou součástí této smlouvy a v němž je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.
7. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede neprodleně po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení zúčtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.
8. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 219275180/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 03876799.
9. Smluvní strany konstatují, že úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se nezahrnuje do základu DPH ve smyslu § 36 odst. 11 ZDPH.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
11. V případě prodloužení nájmu se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VIII.

Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepíše smluvní strany ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

Článek IX.

Podmínky pro užívání předmětu nájmu

1. Vnitřní prostory předmětných prostor musí být provozovány jako nekuřácký prostor.
2. Nájemce se zavazuje, že obchodní název restaurace provozované v předmětných prostorách bude vycházet z tradice Domu umění a že nebude používat název, který pronajímatel předem neschválil.
3. Přístup do předmětných prostor přes prostory předmětné budovy, které nejsou předmětem nájmu, tzn. mimo oficiální vstup do předmětných prostor, je možný jen ve výjimečných případech a po předchozí dohodě s pronajímatelem, resp. Příspěvkovou organizací.
4. Nájemce se zavazuje respektovat stavební podobu interiéru, technickou infrastrukturu, návrh interiéru, výzdobu a vybavení předmětných prostor, to vše dle schválené projektové dokumentace rekonstrukce předmětné budovy, na jejíž realizaci obdržel pronajímatel dotaci. Nájemce prohlašuje, že byl s touto projektovou dokumentací před uzavřením smlouvy seznámen a je si tedy vědom omezení a podmínek, které musejí být při užívání předmětu nájmu respektovány.
5. Nájemce je dále povinen respektovat zvláštní podmínky při užívání části předmětu nájmu – Moravské kaple. Tyto podmínky tvoří **Přílohu č. 8**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nebudou-li tomu bránit závažné a neodkladné provozní důvody nájemce, je nájemce povinen umožnit pronajímateli krátkodobé bezúplatné užívání Moravské kaple ke konání kulturních a společenských akcí, pořádaných nebo garantovaných pronajímatelem; užíváním se rozumí i využití Moravské kaple jako zázemí pro akce konané v sousedním kostele sv. Václava. Pronajímatel je v této souvislosti povinen prokazatelně oznámit svůj požadavek nájemci, a to nejméně dva měsíce před konáním akce. Nebude-li dohodnuto jinak, může pronajímatel bezúplatně užívat Moravskou kapli pro 24 akcí ročně,

přičemž jedna akce nepřesáhne dobu trvání 48 hodin. V době prvních 2 měsíců trvání nájmu se výše uvedená dvouměsíční doba pro oznámení požadavku pronajímatele na umožnění užívání Moravské kaple zkracuje na 14 dnů. Hodnota bezúplatného užívání se rovná součinu součtu výše měsíčního nájemného za předmětné prostory a měsíční zálohy na cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a zlomku, v jehož čitateli je číslo odpovídající počtu dnů bezúplatného užívání a v jehož jmenovateli je číslo 30 (např. hodnota jednodenního bezúplatného užívání se s ohledem na v době uzavření této smlouvy platnou výši nájemného za předmětné prostory a zálohy na cenu služeb vypočte takto: $/14.084 + \text{DPH} + 21.950/ \text{krát } 1/_{30}$).

7. Nájemce je povinen za účelem ověření plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, jakož i povinností vyplývajících z dotace poskytnuté pronajímateli na rekonstrukci předmětné budovy, vytvořit veškeré podmínky k provedení kontroly vztahující se k provozu předmětné budovy, poskytnout veškeré doklady a informace vážící se k předmětné budově a poskytnout součinnost všem osobám oprávněným k provádění kontroly související s dotací, kterou pronajímatel obdržel na rekonstrukci předmětné budovy. Těmito oprávněnými osobami jsou zejména pronajímatel, poskytovatel dotace (Regionální rada regionu soudržnosti Moravskoslezsko), Ministerstvo financí ČR, auditní orgán či pověřený sufitní subjekt, Nejvyšší kontrolní úřad, Evropská komise a Evropský účetní dvůr, případně další orgány oprávněné k výkonu kontroly.
8. Pronajímatel vyžaduje, aby restaurace, k jejímuž provozování se předmět nájmu pronajímá, byla provozována sedm dnů v týdnu a provozní doba restaurace byla alespoň od 11:00 hod. do 21:00 hod. Nájemce bere tento požadavek na vědomí a zavazuje se jej dodržovat.

Článek X.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že je předmět nájmu způsobilý ke smluvenému užívání. Nájemce předmět nájmu přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět v předmětných prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu, jaký je stanoven v [Příloze č. 9](#), která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětných prostor. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmět nájmu před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory předmětné budovy. Nájemce je rovněž povinen uzamykat vstup do předmětných prostor z ulice Mnišská přes pozemek parc.č. 353/1 a z ulice Solná přes pozemek parc. č. 348, a to po uzavírací hodině restaurace v předmětu nájmu provozované, přičemž je současně povinen provést kontrolu, zda se v uzavíraném prostoru nenachází neoprávněné osoby.
6. Nájemce si zajistí pojištění věcí v předmětných prostorách umístěných. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné prostory jsou pojištěny v rámci pojištění předmětné budovy.
7. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence a dodržování bezpečnosti práce, dodržování veškerých obecně závazných a právní předpisů vztahujících se k užívání předmětu nájmu.
8. K jakýmkoli změnám předmětu nájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle článku X. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
11. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětných prostorách, jakož i ve společných prostorách předmětné budovy a v prostoru před vstupem do předmětné budovy. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit. Nájemce dle tohoto článku odpovídá i za znečištění způsobené třetími osobami, jimž umožnil přístup do předmětných prostor.

12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětných prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětných prostor.
13. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie, vody a plynu ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo vnitřní prostory předmětných prostor.
14. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření odběru vody, elektrické energie, tepla a plynu, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěny v předmětných prostorách a náleží pronajímateli.
15. Nájemce je povinen v souladu s platnými právními a ostatními předpisy a v součinnosti s pronajímatelem zabezpečovat a evidovat revize a kontroly veškerých zařízení, která do tohoto režimu patří a která jsou součástí předmětu nájmu.
16. Nájemce je povinen při využívání předmětu nájmu dodržovat příslušnou obecně závaznou vyhlášku Statutárního města Opavy o ochraně nočního klidu a regulaci hlučných činností.
17. Nájemce je povinen zajistit pro kulturně - společenské akce pořádané pronajímatelem hostinskou činnost dle svého sortimentu a za ceny obvyklé v daném čase a místě. Pronajímatel je povinen nejméně třicet dnů před konáním kulturně - společenské akce prokazatelně oznámit nájemci svůj požadavek.
18. Nájemce bere na vědomí, že rozhodne-li se pronajímatel provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která neznemožní užívání předmětu nájmu, nemá právo na slevu z nájemného z důvodu postaveného lešení nebo jiných nezbytných stavebních úprav činěných v prostoru před vstupem do předmětných prostor.

Článek XI.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze smlouvu písemně vypovědět v níže uvedených případech.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména v rozporu s účelem nájmu sjednaným v článku IV. smlouvy
 - b) nájemce se dostane do prodlení s placením nájemného nebo s placením ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu či záloh na tyto služby delšího než jeden měsíc
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - d) nájemce nebude provádět v předmětných prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu dle článku X. odst. 3 této smlouvy
 - e) nájemce provede na předmětu nájmu změnu či změnu využití předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
 - f) nájemce neumožní pronajímateli přístup do předmětných prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem
 - g) nájemce poruší jinou povinnost stanovenou touto smlouvou a na výzvu pronajímatele nezjedná ve lhůtě stanovené pronajímatelem nápravu, resp. nesplní-li ve lhůtě stanovené pronajímatelem porušenou povinnost
 - h) pronajímatel se rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v níž se nachází předmět nájmu, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel zvažuje provedení rekonstrukce či jiné stavební úpravy předmětné budovy a prohlašuje, že bezvýhradně respektuje, že rozhodne-li se pronajímatel pro rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, která znemožní užívání předmětu nájmu, je to důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět v případě, že pronajímatel poruší tuto smlouvu zvlášť závažným (podstatným) způsobem tím, že znemožní nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou a na písemnou výzvu nájemce ke splnění porušené povinnosti nebo ke zjednání nápravy pronajímatel v dodatečně přiměřené lhůtě porušenou povinnost nesplní nebo nápravu nezjedná.
5. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí jeden měsíc a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena. V případě, že se pronajímatel rozhodne provést rekonstrukci či jinou stavební úpravu předmětné budovy, v níž se předmět nájmu nachází, v důsledku čehož nebude možné předmět nájmu užívat, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena.

6. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, nebo se souhlasem pronajímatele ve stavu, jak jej na základě povolených změn upravil, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, údaje o stavu měřičů spotřeby služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
7. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
8. Smluvní strany se dohodly, že skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, neuplatní se mezi nimi ust. § 2315 občanského zákoníku.

Článek XII.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do třiceti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – **kauci** – ve výši **38.924,- Kč (slovy: třicetosmtisícdevětsetdvacetčtyřikorunyčeské)**, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: 3698862/0300
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s., pobočka Opava
 - variabilní symbol: 9285000037.
2. Důsledkem skutečnosti, že nájemce nezaplatí pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, je jednak vznik povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku výše této kauce a jednak vznik práva pronajímatele od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli do tří dnů ode dne zrušení smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej převzal, a zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu, jakož i cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kauci použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O použití kauce se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
4. Nepoužije-li pronajímatel kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kauci, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode dne vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné a úhradu za služby řádně a včas, kteroužto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp. její nepoužité části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Příspěvková organizace.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - *Příloha č. 1* – specifikace předmětných prostor nacházejících se v předmětné budově
 - *Příloha č. 2* – specifikace předmětných prostor sloužících jako venkovního posezení – zahrádka, resp. části pozemku parc.č. 348 a části pozemku parc.č. 353/1, na nichž se venkovní posezení nachází
 - *Příloha č. 3* – specifikace předmětného vybavení restaurace
 - *Příloha č. 4* – specifikace předmětného gastronomického vybavení

- Příloha č. 5 – specifikace předmětného vybavení kaple
 - Příloha č. 6 – Splátkový kalendář
 - Příloha č. 7 – Evidenční list
 - Příloha č. 8 – Specifické podmínky pro užívání prostoru Moravské kaple
 - Příloha č. 9 - vymezení drobných oprav a běžné údržby, které je povinen provádět nájemce.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
 6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva může být bez jakéhokoliv omezení zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Statutárního města Opavy (www.opava-city.cz). Souhlas se zveřejněním se týká i případných osobních údajů uvedených v této smlouvě, kdy je tento odstavec smluvními stranami brán jako souhlas se zpracováním osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a tedy Statutární město Opava má mimo jiné právo uchovávat a zveřejňovat osobní údaje v této smlouvě obsažené.
 7. Záměr pronajímatele pronajmout předmětné prostory tvořící Restauraci Domu umění včetně Moravské kaple byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období ode dne 6. 5. 2015 do dne 22. 5. 2015 pod číslem 322/15.
 8. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 9.6.2015 číslo usnesení 526/16 RM 15, bod 1 a).

V Opavě dne 23.6.2015

V Opavě dne 12.6.2015

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Bc. Martin Víteček v.r.
primátor

Radim Svačina v.r.
jednatel

V Opavě dne 23.6.2015

Prohlašuji, že souhlasím s uzavřením této smlouvy a že beru na vědomí její uzavření, její obsah, jakož i důsledky plynoucí z této smlouvy pro Příspěvkovou organizaci, a zavazuji se povinnosti Příspěvkové organizace řádně a včas plnit.

Za Příspěvkovou organizaci:

Ing. Jana Hynarová v.r.
ředitelka Opavské kulturní organizace,
příspěvková organizace