

Národní památkový ústav,

státní příspěvková organizace

se sídlem Valdštejnské nám. 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

zastoupený Ing. arch. Naděždou Goryczkovou, generální ředitelkou

kterou zastupuje:

Územní památková správa NPÚ v Kroměříži

se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž,

jednající Ing. Petrem Šubíkem, ředitelem

Bankovní spojení, ČNB, 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 objektu vily Stiassni

Hroznová 82/14, 603 00 Brno,

tel: +420 734 469 039, e-mail: konecna.katerina@npu.cz

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

x

se sídlem

IČ: , DIČ:

zastoupená

zapsaná v

email: tel:

bankovní spojení:

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

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

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**Článek I.**

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky - nemovitostmi v areálu vily Stiassni, jmenovitě s budovou č. p. 82 (objekt občanské vybavenosti), na pozemku parc. č. 675, v k. ú. Pisárky, obec Brno, zapsané na LV č. 2348 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na adrese Hroznová 82/14, Brno, chráněnou jako nemovitá kulturní památka (dále jen „**vila Stiassni**“). Pronajímatel dále prohlašuje, že součástí areálu vily Stiassni jsou rovněž dva skleníky bez č. p. (dále jen „**skleníky**“).
2. Pronájem částí nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. S ohledem na povahu předmětu nájmu, nebyl předmět nájmu nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím.
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. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou prostory dvou skleníků v severozápadní části areálu vily Stiassni, objekty bez č. p., stojící na pozemku parc. č. 676, v k. ú. Pisárky o celkové užitné ploše 63,40 m² (dále jen „předmět nájmu“), jehož grafické vymezení na plánu zahrady vily Stiassni je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
2. Součástí skleníků není inventář, vybavení, příslušenství ani žádné jiné movité věci ve vlastnictví pronajímatele.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činností: jako **prostory pro pěstování a uskladnění rostlin**.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu znám, a že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
3. Nájemce dále prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění vyžadovaných platným právním řádem České republiky pro výkon činnosti dle odst. 1 tohoto článku.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do dočasného užívání nájemci.
2. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do dočasného užívání přejímá a zavazuje se platit ujednané nájemné ve výši a způsobem uvedeným v článku V. této smlouvy.

Článek V. Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran a v souladu s nájemným v místě a čase obvyklým takto:

1. Výše nájemného činí,- Kč měsíčně za předmět nájmu, tj. **celkem roční nájemné činí,- Kč (slovy:korun českých).**
2. Nájemné se počínaje rokem 2027 valorizuje vždy k 1. 1. každého roku, a to z důvodu inflace, vyjádřené průměrnou roční mírou inflace spotřebitelských cen za předcházející rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem; nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí zpravidla do 31. března příslušného roku. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele v každém takovém roce. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.
3. Roční nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je osvobozeno od DPH (jde o osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., § 56a).

4. Úhrada ročního nájemného bude prováděna formou jedné roční platby ve výši ročního nájemného. Toto nájemné bude nájemce hradit převodem příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy na základě faktury se 21-ti denní splatností – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem ke dni 31. 7. běžného kalendářního roku. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.
5. Platba nájemného dle odst. 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. V případě, že nájemné dle odst. 3 tohoto článku smlouvy či služby spojené s nájmem dle čl. VI této smlouvy nebude nájemcem zaplacené řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z celkově dlužné částky včetně 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.
7. V případě ukončení nájemního poměru nájemce hradí částku odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.

Článek VI.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. Služby související s nájemním vztahem, tedy výše a způsob plateb za odběr plynu k vytápění, vody a stočného jsou upraveny v příloze č. 2 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce si zajistí odvoz a likvidaci odpadu, včetně odpadu biologického samostatnou smlouvou s poskytovatelem těchto služeb.

Článek VII.

Podnájem

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a schválení MKČR.
4. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč za každý takovýto případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek VIII.

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 započatím 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), 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 je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.
 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 běžnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
 - opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
 - opravy měřící techniky,
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
 - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi.
 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.
 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 včasné 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 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.

Článek IX.

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 sjednaného účelu nájmu.
2. O předání předmětu nájmu sepíše 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.
3. Pověření pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to i v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
4. 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.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez 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.
 6. Pronajímatel umožní nájemci parkování maximálně tří osobních vozidel před administrativní budovou S004.
 7. Pronajímatel si vyhrazuje právo uzavřít 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 10 dní předem. Nájemce se pro tyto případy vzdává jakýchkoli nároků vůči pronajímateli a nebude po pronajímateli požadovat jakékoli náhradní plnění či kompenzace.

Článek X.

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 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.
3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, ochrany životního prostředí, hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
4. 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 činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
5. Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na promínutí nájemného. Toto právo zaniká, neuplatní-li ho nájemce právo do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit.

Nájemce není osvobozen od placení nájemného či nemá právo požadovat slevu z nájemného nebo jiné kompenzace v těchto případech:

- je-li mu bráněno ve výkonu jeho užívacího práva z důvodů týkající se jeho osoby,
 - je-li mu bráněno ve výkonu jeho užívacího práva z vážných provozních důvodů či z důvodů vyšší moci; v takovém případě je pronajímatel oprávněn uzavřít areál hradu Pernštejn pro návštěvnickou veřejnost. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Za důvod vyšší moci se považuje obecně neodvratitelná nehoda.
6. 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 areálu vily Stiassni, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik pro mobiliární

- fondy a jiné umělecké předměty uložené v hlavní budově vily Stiassni. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
7. 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.
 8. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí). Totéž platí i pro nátěry pronajatých prostor a jejich příslušenství. Výjimkou je pouze případ, že k takovýmto zásahům do omítek, či zdiva dojde po předchozí dohodě s oprávněným pracovníkem pronajímatele ve smyslu článku VIII. této smlouvy.
 9. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá a ručí za škodu, které tyto osoby způsobí.
 10. 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.
 11. 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.
 12. 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.
 13. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.
 14. Nájemce tímto bere na vědomí, že vstup zaměstnanců nájemce je možný pouze bránou z ulice Marie Pujmanové, v rozmezí doby dané návštěvním řádem vily Stiassni tj. denně od 8.00 hod do 18.00 hod, kdy tito zaměstnanci jsou povinni používat nejkratší cestu od této brány k předmětu nájmu a zpět. V případě jakékoliv výjimky nahlásí tuto skutečnost předem vedoucímu správě vily a vyčká jeho souhlasu.
 15. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu vily Stiassni platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucí správě vily Stiassni. Nájemce se tímto zavazuje, že zásobování předmětu nájmu bude probíhat pouze v rozmezí doby dané návštěvním řádem vily Stiassni tj. denně od 8.00 hod do 18.00 hod, a to výlučně bránou z ulice Marie Pujmanové.
 16. Zaměstnanci nájemce se budou v areálu vily Stiassni řídit základními pravidly návštěvního řádu vily Stiassni, a nebudou nijak omezovat a rušit návštěvníky v běžné otevírací době vily Stiassni.
 17. Nájemce bere na vědomí, že v běžné otevírací době vily Stiassni může být v blízkosti předmětu nájmu pohyb návštěvníků.
 18. 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 XI. Náhrada škody

1. Nájemce odpovídá za poškození nebo opotřebení předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem a rovněž za škody způsobené osobami, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu.
2. V případě, že při činnosti uvedené a blíže specifikované v článku III. této smlouvy či v přímé souvislosti s ní způsobí nájemce pronajímateli škodu, nahradí ji vlastním nákladem a jím sjednanými odbornými kapacitami uvedením v předešlý stav. V případě, že to není možné, zaplatí ji v penězích.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do pronajímaných prostor a ani za škody na majetku vneseném do pronajímaných prostor jinými osobami se souhlasem či vědomím nájemce.
4. 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.

5. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku vis maior - vyšší moci, například živelné události.

Článek XII. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, **a to od 1. 7. 2026 do 30. 6. 2031.**
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; ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a nájemce neodstraní své závadné chování ani po písemném upozornění pronajímatele v jím přiměřeně stanovené lhůtě. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. nedodržování povinností nájemce dle ustanovení 5. Čl. X., Práva a povinnosti nájemce, smlouvy),
 - 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 či služeb spojených s nájmem po dobu delší než 3 měsíce.Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.
4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci. V případě pochybností se má za to, že je odstoupení doručeno třetí den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedené v záhlaví této Smlouvy.
5. Smluvní strany si rovněž ujednaly, že vylučují pokračování nájemního vztahu po dni, kdy má podle této smlouvy skončit.
6. Výpověď stejně jako odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatele vypracován písemný zápis s případným uvedením vzniklých škod a způsobu jejich odstranění, resp. jejich náhrady (dále jen „zápis“). Odmítne-li nájemce zápis podepsat, vyhotoví jej vedoucí správy vily Stiassni spolu s další osobou jako svědkem, případně též pořídí fotodokumentaci stavu předmětu nájmu ke dni sepsání zápisu. V tomto případě je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých). Dále také platí, že v daném případě bude úhrada podle předchozího odstavce tohoto článku stanovena na základě vyčíslení pronajímatele.
8. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
9. 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.
10. 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.

11. 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 XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
2. V souvislosti se závazkovým vztahem vzniklým na základě této smlouvy sjednávají smluvní strany fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenou, byla-li odeslána do sídla nájemce bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce zdržuje či nikoli, případně zda si ji druhá strana vyzvedla či nikoliv, a to 3. dnem po takovém odeslání písemnosti.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
6. 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), a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
7. 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.
8. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
9. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.
Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Grafické zobrazení předmětu nájmu.

Příloha č. 2: Přehled poskytovaných služeb, včetně stanovení vyúčtování.

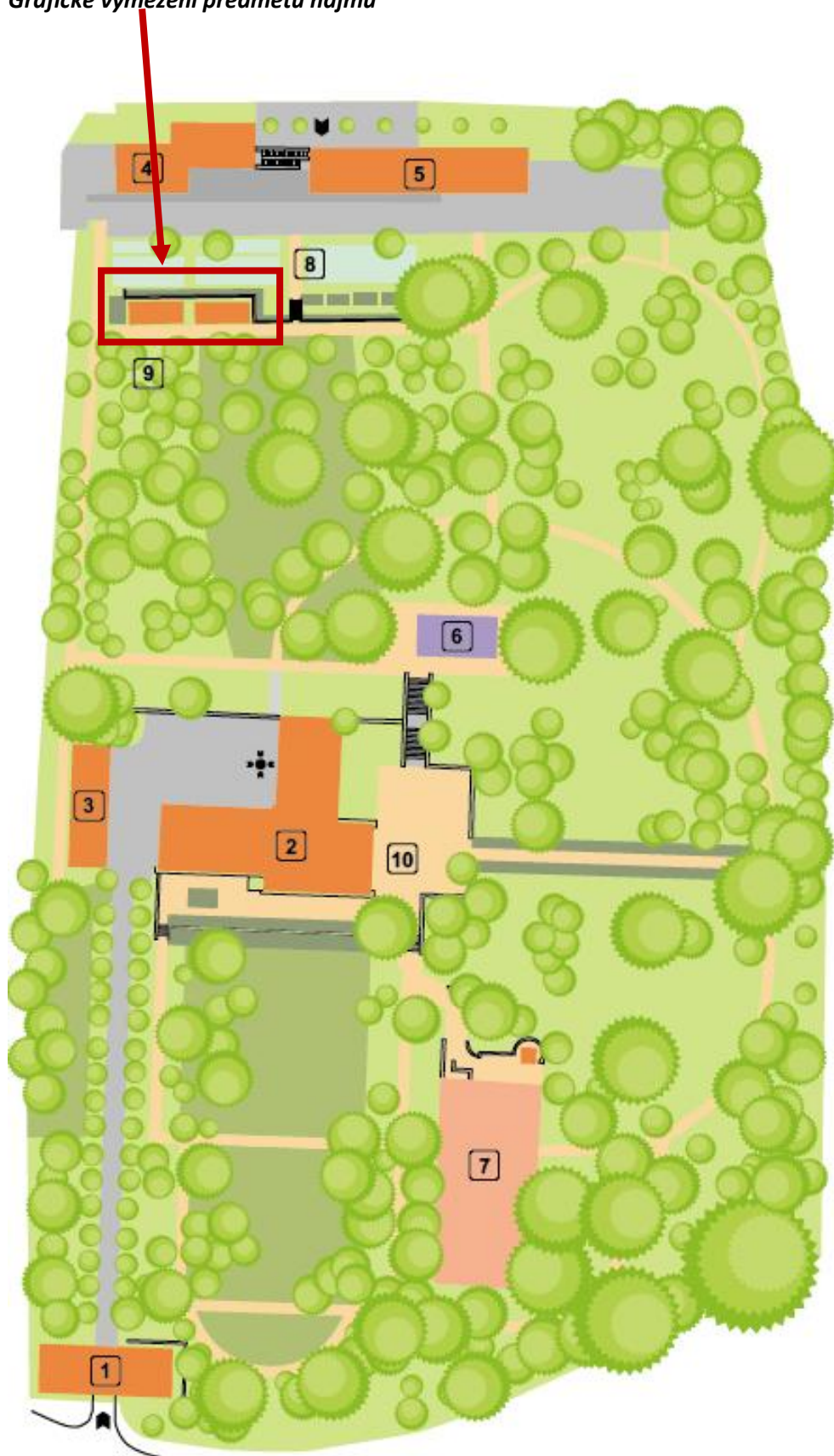
V Kroměříži dne 2026

V Brně dne 2026

.....
za pronajímatele
Ing. Petr Šubík, ředitel

.....
za nájemce

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor k podnikání
Grafické vymezení předmětu nájmu



Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor**Vodné:**

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu vody dle skutečné spotřeby na základě odečtu na příslušných podružných vodoměrech Enbra č. 65363239 a 65352681, dle platných tarifů poskytovatele tohoto media.

Úhradu za spotřebovanou vodu bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh. Nájemce uhradí pronajímateli jednu zálohu ve výši **5 000,- Kč** na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-denní splatností, která bude vystavena ke dni 1. 9. běžného kalendářního roku. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Samostatný odečet se provede vždy ke dni 1. 7. běžného kalendářního roku, 31. 12. běžného kalendářního roku ke dni skončení nájmu tedy k 30. 6. 2031.

Skutečnou výši nákladů a záloh za vodu za každý kalendářní rok nájmu vyúčtuje pronajímatel nájemci včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb., v pl. znění, po obdržení dodavatelské faktury a toto vyúčtování pronajímatel doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. běžného kalendářního roku).

Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na tyto poskytnuté služby je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování těchto poskytovaných služeb nájemci. Údaje pro úhradu případného nedoplatku jsou uvedeny ve vyúčtování. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námítky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

Nájemce bere na vědomí, že v případě změny celkové spotřeby vody v konkrétním místě odběru nebo změny cen vody, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný zápočet záloh a změnit jejich výši. Nová výše záloh bude oznámena nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.

Plyn:

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu plynu dle skutečné spotřeby na základě odečtu kompaktního měřiče tepla Enbra, č. 25235372 dle platných tarifů poskytovatele této energie.

Úhradu za spotřebovaný plyn bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh. Nájemce uhradí pronajímateli dvě zálohy, každá ve výši **15 000,- Kč**, vždy na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-denní splatností, která bude vystavena ke dni 1. 8. běžného kalendářního roku a ke dni 1. 10. běžného kalendářního roku. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Samostatný odečet se provede vždy ke dni 1. 7. běžného kalendářního roku, ke dni 31. 12. běžného kalendářního roku a ke dni skončení nájmu tedy k 30. 6. 2031.

Skutečnou výši nákladů a záloh za každý kalendářní rok nájmu vyúčtuje pronajímatel nájemci včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb., v pl. znění, po obdržení dodavatelské faktury a toto vyúčtování pronajímatel doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. běžného kalendářního roku).

Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na tyto poskytnuté služby – poskytnutí plynu je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování těchto poskytovaných služeb nájemci. Údaje pro úhradu případného nedoplatku jsou uvedeny ve vyúčtování. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

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.

Nájemce bere na vědomí, že v případě změny celkové spotřeby plynu v konkrétním místě odběru nebo změny cen plynu, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný zápočet zálohy a změnit její výši. Nová výše záloh bude oznámena nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.

Úhrada za spotřebovanou energii není předmětem DPH /z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11/.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy v Brně či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit výši účtované ceny (vodné, plyn), změnit výši plateb záloh či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálu a určit jeho výši. Nová výše plateb záloh, nový způsob platby prostřednictvím paušálu či jiná změna výše ceny účtovaných služeb bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem a nájemce je povinen tuto změnu akceptovat. Nedodržení této povinnosti nájemce je důvodem k ukončení smlouvy dle čl. XII., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

Zúčtovací období je kalendářní rok.

Žádné další služby související s nájemním vztahem pronajímatel nájemci neposkytuje.