

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
se sídlem: Valdštejnské náměstí 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
IČ 75032333, DIČ CZ75032333,
Jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou,
kterou zastupuje:
Územní památková správa v Kroměříži
se sídlem: Sněmovní náměstí 1, 767 01 Kroměříž,
jednající Ing. Petrem Šubíkem,
bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, č. účtu: 500005-60039011/0710
osoba pro věcná jednání: Mgr. Zdeněk Novák, kastelán

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, Správa Květné zahrady Kroměříž
Adresa: Generála Svobody 1192 / 39, 767 01 Kroměříž
tel.: +420 775 887 104, e-mail: novak.zdenek@npu.cz
dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

jméno/název firmy

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn u /Fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákonu nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem:

IČO: DIČ:

Jednající:

Bankovní spojení:

Tel: e-mail:

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

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

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání: (dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – areálem Květné zahrady v Kroměříži, na adrese: Generála Svobody 1192, 767 01 Kroměříž, zapsaný na listu vlastnictví č. 7427, pro katastrální území Kroměříž, který je národní kulturní památkou ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění.
2. Pronájemem části 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 následující prostory, které se nacházejí v nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně:
 - a) prostory sloužící k podnikání v tzv. Studeném (též „Hrubém“ či „Velkém“) skleníku v Květné zahradě, konkrétně prodejní stánek o podlahové ploše o výměře 12,5 m².
 - b) prostory sloužící k podnikání v tzv. Studeném (též „Hrubém“ či „Velkém“) skleníku v Květné zahradě, konkrétně prostory sloužící k podnikání nacházející se před výše uvedeným prodejním stánkem o celkové výměře 120 m²,
(dále jen předmět nájmu). Grafické znázornění předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
2. Součástí předmětu nájmu je i nájem vnitřního vybavení, konkrétně 9 stolů a 36 kusů židlí, které je blíže vyspecifikováno v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy, (dále jen „mobiliář“).
3. Mobiliář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší obě 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.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnosti: **k provozování občerstvení/kavárny s obsluhou a posezením určeným pro návštěvníky Květné zahrady v Kroměříži a pro účastníky kulturních akcí konaných ve Květné zahradě v Kroměříži a jako sklad.**
2. Smluvní strany považují za nesporné, že účel nájmu v předmětu nájmu v části provozování občerstvení/kavárny bez obsluhy a s posezením určeným pro návštěvníky Květné zahrady v Kroměříži a pro účastníky kulturních akcí konaných ve Květné zahradě v Kroměříži je možno realizovat nájemcem pro veřejnost v návštěvníkové sezóně v Květné zahradě v Kroměříži v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 30. září běžného kalendářního roku, v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pro veřejnost o víkendech nebo dle dohody se správcem Květné zahrady v Kroměříži, a to zároveň vždy pouze v otvírací době Květné zahrady v Kroměříži nebo během akcí pro veřejnost. Mimo sezónní provoz pro veřejnost je možný pouze za podmínek uvedených v čl. X odst. 7. této smlouvy. V období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku bude nájemce předmět nájmu v části uvedené v čl. II. Předmět nájmu, odst. 1 písm. a) a c) využívat jako sklad, část předmětu nájmu v části uvedené v čl. II. Předmět nájmu, odst. 1 písm. b) a mobiliář bude v tomto období využívat pouze se souhlasem pronajímatele za účelem zkvalitnění služeb během mimo sezónních akcí.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost dle tohoto článku.
5. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému 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

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

- **Nájemné za nemovitou část předmětu nájmu za jeden kalendářní rok činí ,- Kč, bez DPH.** Tato část nájemného je osvobozena od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

- **Nájemné za movitou část předmětu nájmu/za mobiliář, za jeden kalendářní rok činí ,- Kč, + DPH v aktuální výši, tedy částka,- Kč, včetně DPH.**

2. **Celková výše nájemného za jeden kalendářní rok činí ,- Kč, (slovy: korun českých), bez DPH, částka,-Kč včetně DPH.**

3. Úhrada ročního nájemného bude prováděna formou dvou splátek, z nichž každá se rovná polovině sjednaného 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 v termínu ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku. Variabilním symbolem je vždy číslo faktury.
4. Platba nájemného dle odstavce 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájemné dle odstavce 1 a 3 tohoto článku smlouvy či služby související s nájmem dle čl. VI. této smlouvy nebude nájemcem zaplacené řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z 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.
6. V případě ukončení nájemního poměru se částka odpovídající nájemnému dle této smlouvy hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
7. Pronajímatel je dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné počínaje rokem 2026 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného částku 200,- Kč, zvýšení nájemného se neuplatní. 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. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. 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.

Článek VI.
Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby: dodávku **elektrické energie, vodné, stočné a likvidace směsného odpadu**.
2. Podrobný způsob placení a vyúčtování všech služeb souvisejících s tímto nájemním vztahem je obsahem přílohy č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek VII.
Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MKČR.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odstavci 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. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že veškeré opravy a stavební úpravy na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých nemovitostech 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 započítáním 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. Nájemce bere na vědomí, že veškeré investiční akce na předmět nájmu, jsou možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a současně jen pokud budou provedeny v souladu s platným právním řádem České republiky. Investičními akcemi se rozumí činnost, kterou jsou na předmětu nájmu, vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele, případně jiného předmětu vlastnictví pronajímatele vynaloženy náklady (dále jen „investice na akce“), kterými jsou tyto zhodnocovány, případně udržovány, zejména stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, výměny, instalace, údržba. Nájemce je povinen předkládat své návrhy na stavební úpravy na předmětu nemovitosti vždy v členění na investice, které zhodnocují předmět nájmu, a na investice ostatní, které směřují především do vlastního provozu nájemce v předmětných prostorech.
4. 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.
5. 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 a malby vnitřních omítek a opravy podlah; opravy vnitřních instalací a osvětlovací techniky; výměna zámků a kování; opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.*
6. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, na své finanční náklady, hradí nájemce.
7. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid předmětu nájmu, stejně jako úklid a odvoz odpadu vzniklého následkem či v souvislosti s činnostmi nájemce specifikovanými v článku III. této smlouvy. Totéž platí i pro úklid a odvoz odpadu vzniklého v důsledku provádění stavebních úprav realizovaných nájemcem ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy.
8. 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).

9. 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.
10. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), to platí pro jakékoliv umístění informačního zařízení kdekoliv na pozemcích, jiných nemovitostech či movitých věcech ve vlastnictví pronajímatele. Nejpozději ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen na svůj náklad takovou reklamu či informační zařízení odstranit. Neučiní-li tak, je takovou reklamu či informační zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
11. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení sjednané doby nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. 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.

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 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 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 na předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tyto úpravy či opravy v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce 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 je oprávněn z vážných provozních důvodů uzavřít areál Květné zahrady v Kroměříži pro návštěvnickou veřejnost. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že za dobu, kdy z vážných důvodů bude Květná zahrada v Kroměříži v provozní době uzavřena veřejnosti, nenáleží nájemci žádná kompenzace, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
7. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně zakázat prodej některého druhu zboží nebo poskytování určitých služeb, které jsou například nevhodné s ohledem na charakter areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn, nebo jsou v rozporu s povahou, posláním a zájmy pronajímatele.

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 na svůj náklad provádět úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel dle příslušných ustanovení právních předpisů provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí 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, jakož i všechny předpisy a nařízení přijaté státními orgány k zamezení šíření koronaviru (COVID 19). Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád Květné zahrady v Kroměříži, stejně jako všechny režimová opatření organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele.
7. **Smluvní strany se dohodly, že provozní doba předmětu nájmu pro veřejnost je stanovena sezónně od dubna do září běžného roku, v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pro veřejnost pouze o víkendech nebo dle dohody s pronajímatelem a vždy zároveň odpovídá otevírací době Květné zahrady v Kroměříži nebo době během akcí, výjimky z tohoto ustanovení smlouvy vždy musí povolit pronajímatel. V období od listopadu do března běžného kalendářního roku lze předmět nájmu provozovat pro veřejnost pouze v případech, kdy s tímto provozem pronajímatel vydá souhlas a kdy zároveň pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a Květná zahrada v Kroměříži je tak přístupná veřejnosti, jinak je v tomto období předmět nájmu využíván jako sklad či není využívána vůbec, uvedeno v čl. III. Účel nájmu, této smlouvy.**
8. **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 prominutí 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 týkajících 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 Květné zahrady v Kroměříži 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.
9. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází ve vnitřním střeženém areálu Květné zahrady v Kroměříži, a proto mimo otevírací dobu Květné zahrady v Kroměříži, v rámci celého kalendářního roku, je přístup nájemce do předmětu nájmu možný pouze v pracovní době zaměstnanců Květné zahrady v Kroměříži pouze na základě předchozí domluvy s pronajímatelem.

10. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v sezoně od dubna do října běžného kalendářního roku v Květné zahradě v Kroměříži předmět nájmu otevřít, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň, kouřeno ani žádným jiným způsobem zvyšováno požární nebezpečí nebo možnost výbuchu (s výjimkou k tomu vyhrazených míst vedoucím správy Květné zahrady v Kroměříži).
15. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu Květné zahrady v Kroměříži platí zákaz vjezdu motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze na co možná nejkratší dobu pro zajištění nutné obsluhy a zásobování prodejny, pokud toto není možné zajistit mimo provozní dobu Květné zahrady v Kroměříži. Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je povoleno pouze na parkovišti před Květnou zahradou v Kroměříži.
16. 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.
17. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu Květné zahrady v Kroměříži či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
18. 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.
19. 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.
20. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele.
21. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý takovýto případ.

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. 5. 2025 do 30. 4. 2028.**
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 nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. nedodržování povinnosti nájemce uvedených v ustanoveních Čl. X této 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 souvisejících s nájmem po dobu delší než 1 měsíc.

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 provedena 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 15. 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 Květné zahrady v Kroměříži 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). Platí, že v daném případě bude výše náhrady škody podle 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 doručenu, 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 třetím dnem po takovémto 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 smlouvy 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.

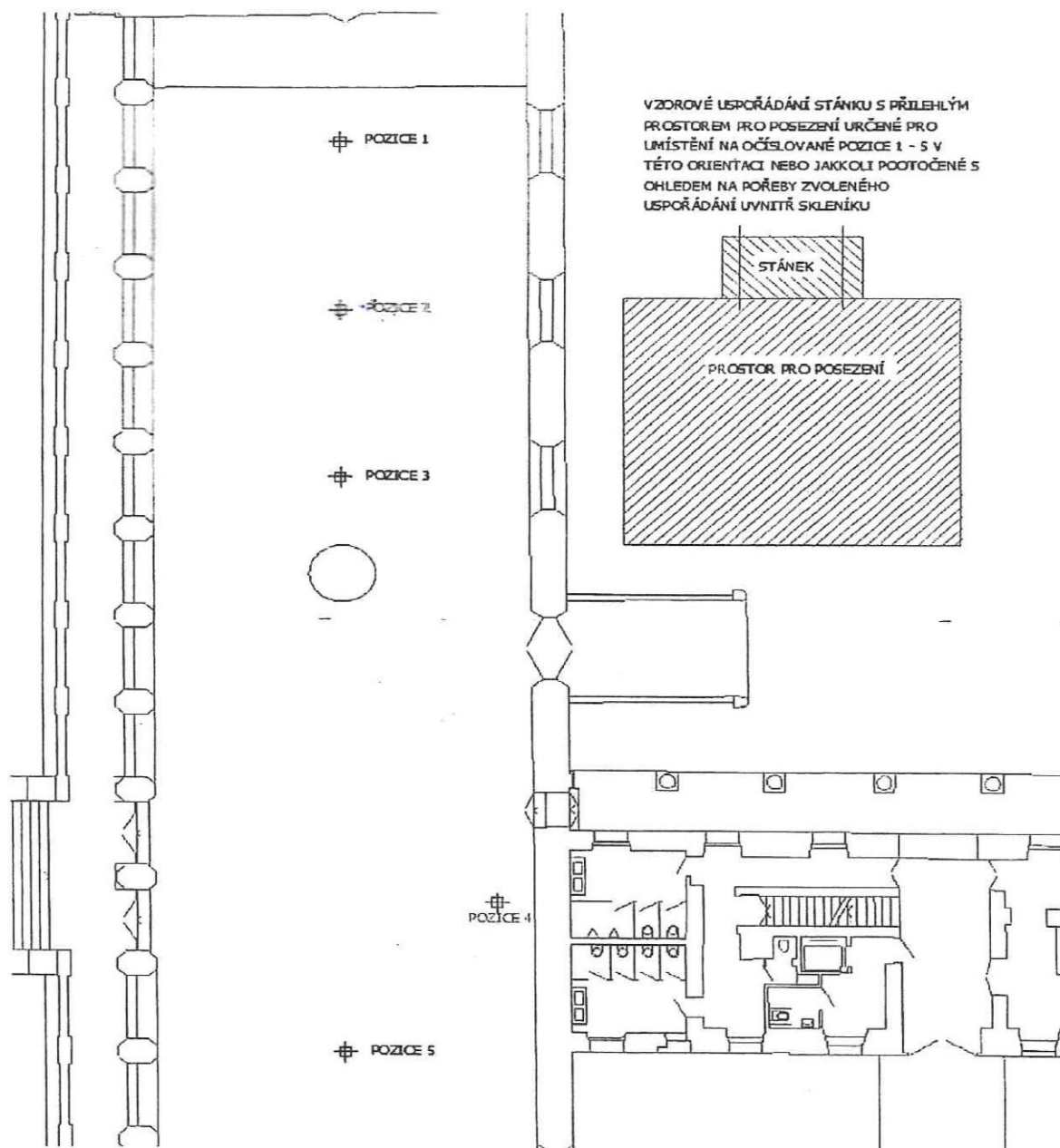
Přílohy: 1. Grafické znázornění předmětu nájmu
2. Seznam vnitřního mobiliáře – vybavení
3. Výčet služeb poskytovaných spolu s nájmem, včetně způsobu účtování

V Kroměříži, dne 2025

V Kroměříži, dne 2025

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

.....
za nájemce



Poř. číslo:	Název prvku:	Inventární číslo:
1	Stánek	5018710210
2	Kavárenský stůl	50188111955
3	Kavárenský stůl	50188111956
4	Kavárenský stůl	50188111957
5	Kavárenský stůl	50188111958
6	Kavárenský stůl	50188111959
7	Kavárenský stůl	50188111961
8	Kavárenský stůl	50188111962
9	Kavárenský stůl	50188111963
10	Kavárenský stůl	50188111965
11	Židle	501891132449-1
12	Židle	501891132449-2
13	Židle	501891132449-3
14	Židle	501891132449-4
15	Židle	501891132449-5
16	Židle	501891132449-6
17	Židle	501891132449-7
18	Židle	501891132449-8
19	Židle	501891132449-9
20	Židle	501891132449-10
21	Židle	501891132449-11
22	Židle	501891132449-12
23	Židle	501891132449-13
24	Židle	501891132449-14
25	Židle	501891132449-15
26	Židle	501891132449-16
27	Židle	501891132449-17
28	Židle	501891132449-18
29	Židle	501891132449-19
30	Židle	501891132449-20
31	Židle	501891132449-21
32	Židle	501891132449-22
33	Židle	501891132449-23
34	Židle	501891132449-24
35	Židle	501891132449-25
36	Židle	501891132449-26
37	Židle	501891132449-27
38	Židle	501891132449-28
39	Židle	501891132449-29
40	Židle	501891132449-30
41	Židle	501891132449-31
42	Židle	501891132449-32
43	Židle	501891132449-33
44	Židle	501891132449-34
45	Židle	501891132449-35
46	Židle	501891132449-36

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j.: NPÚ-450/ /2025
Přehled poskytovaných služeb, včetně stanovení vyúčtování

Elektrická energie:

Spotřeba elektrické energie bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružném elektroměru č. 71076106, který se bude provádět v termínech 2x ročně, tj. ke dni 1. 1. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 12. běžného kalendářního roku, dle cen dodavatele této služby.

Úhradu za spotřebovanou energii bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli pololetní zálohy, každá ve výši 30 000,- Kč na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 1. 5. běžného kalendářního roku a ke dni 10. 11. běžného kalendářního roku.

Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury, v cenách od dodavatele této služby. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 31. 3. následujícího roku.

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

Vodné a stočné:

Vodné:

Spotřeba vody bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružném vodoměru č. 13469644, který se bude provádět v termínech 2x ročně, tj. ke dni 1. 1. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 12. běžného kalendářního roku, dle cen dodavatele této služby.

Stočné:

Nájemce uhradí pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod ve výši, odpovídající výši množství spotřeby vody, a to dle cen dodavatele této služby.

Úhradu za vodu a stočné bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli pololetní zálohy, každá ve výši 5 000,- Kč na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 1. 5. běžného kalendářního roku a ke dni 10. 11. běžného kalendářního roku.

Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury, v cenách od dodavatele této služby za vodu a stočné. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 31. 3. následujícího roku.

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

Komunální odpad:

Pronajímatel zajistí nájemci svoz komunálního odpadu za úplatu - nájemce uhradí pronajímateli pololetní zálohy, každá ve výši 6 000,- Kč na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 1. 5. běžného kalendářního roku a ke dni 10. 11. běžného kalendářního roku.

Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury, v cenách od dodavatele této služby. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 31. 3. následujícího roku.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši účtovaných záloh nebo samotnou výši požadovaných cen za poskytované služby či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat přímou platbu a určit její výši či požadovat platbu paušálu. Nový způsob platby prostřednictvím přímé platby, nové ceny poskytovaných služeb, platby paušálu či změna výše účtovaných záloh 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.