

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## Článek 1 Strany smlouvy

### 1.1 Regionální muzeum v Mikulově, příspěvková organizace

se sídlem: Zámek 1 / 4, 692 01 Mikulov

zastoupeno: Mgr. Petrem Kubínem, ředitelem

IČ: 000 89613

DIČ: není plátcem DPH

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

### 1.2 Kateřina Stražilová

Adresa bydliště: [REDACTED]

IČ: 22516956

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

## Článek 2 Úvodní ustanovení

2.1. Jihomoravský kraj je vlastníkem pozemku p. č. 5, zastavěná plocha a nádvoří, s budovou č. p. 5, stavba občanského vybavení, jako jeho součástí a pozemku p. č. 6, ostatní plocha, vše k. ú. Mikulov na Moravě. Uvedené nemovitosti jsou nemovitou kulturní památkou zapsanou v ÚSKP ČR pod reg. č. 14988/7–1381. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV 358 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Břeclav, pro k. ú. Mikulov na Moravě (694 193).

2.2. Vlastník předal pronajímateli na základě zřizovací listiny právo s nemovitostmi uvedenými v bodě 2.1 hospodařit. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo nebytové prostory nacházející se v budově na adrese Zámek 5/5, 692 01 Mikulov a přilehlý pozemek p. č. 6 v k. ú. Mikulov na Moravě pronajímat.

2.3. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## Článek 3 Předmět a účel nájmu

3.1. Pronajímatel přenechává ode dne uvedeného v čl. 4.1. této smlouvy nájemci do nájmu prostory, sloužící k podnikání, o výměře 50 m<sup>2</sup> vlastní kavárny a 27 m<sup>2</sup> provozních prostor, nacházejících se v suterénu objektu č.p. 5 specifikovaného v čl. 2 bodu 2. 1. této smlouvy, na adrese Zámek 5/5, 692 01 Mikulov (samostatný vstup z II. nádvoří zámku) a část pozemku p. č. 6 v k. ú. Mikulov na Moravě o celkové výměře 50,0 m<sup>2</sup>, nacházející se za budovou na „východní“ terase, stejně tak šterkovou plochu „východní terasy“ (dále jen „předmět nájmu“).

Nebytové prostory jsou blíže specifikovány v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu bezplatně užívat společné přístupové cesty k těmto nebytovým prostorům.

3.3. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu: kavárna pro maximální počet 23 osob, tzn. návštěvníci včetně obsluhy.

3.4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a za podmínek dále stanovených touto smlouvou a zaplatit za toto užívání sjednané nájemné.

3.5. Nájemce prohlašuje, že prostor sloužící k podnikání bude užívat výlučně v souladu se svojí podnikatelskou činností – hostinská činnost a že má potřebné živnostenské oprávnění k této činnosti. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je úředně ověřená kopie podnikatelského oprávnění nebo úředně ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce.

#### **Článek 4 Doba nájmu**

4.1. Nájem nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem **1. 4. 2026** a konče dnem **31.10.2026**. Doba nájmu se automaticky prodlužuje následujícím rokem od 1.4. 2027, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.

#### **Článek 5 Nájemné a úhrada za služby**

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné.

**Celkové nájemné činí: 95 375 Kč, za období duben-říjen 2026.**

Měsíční platby nájemného činí: 13 625 Kč, u nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit služby s nájmem související. Energie budou účtovány jednou měsíčně podle skutečné spotřeby dané stavem odečtového elektroměru a vodoměru, měřidel, které jsou součástí předmětu nájmu.

5.3. Nájemce je povinen hradit měsíční nájemné za pronajatý prostor nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, a to na účet uvedený v čl. 5.4. této smlouvy.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor, včetně úhrad cen za služby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.: [REDAKCE], var. symbol: [REDAKCE] konstantní symbol: [REDAKCE]. Zaplacením se rozumí připsání na účet.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy. Právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou jistinu.

5.6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od toho oznámení je nájemce povinen platit valorizované nájemné. Valorizaci, rozdíl nájemného zaplatí nájemce spolu s platbou již valorizovaného nájemného.

5.7. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši, budou tyto písemným oznámením zaslány nájemci.

Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do 30 dnů po skončení zúčtovacího období, kdy tímto obdobím je 1 (jeden) měsíc.

5.8. Neuhradí-li nájemce v případě peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce splatnou jistotou.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

6.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci provozování hostinské činnosti v souladu s touto smlouvou a zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

6.2. Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Tyto vstupy se zásadně konají v pracovních dnech a v provozní době nájemce. Ve sporném případě se má za to, že provozní doba nájemce je od 9.00 hod. do 16.00 hod. v období od 1.4. do 30.11. běžného kalendářního roku. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nebytových prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel neprodleně uvědomit nájemce, a to ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

6.3. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti nájemce**

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, je povinen užívat pronajaté prostory ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze předmětu přiměřeným, při dodržování veškerých právních, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.2. Nájemce je povinen na své náklady pronajímané prostory vybavit vlastním technickým vybavením a speciálními kusy nábytku při dodržení platných norem. Pronajímatel neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen sjednotit provozní dobu s otevírací dobou Regionálního muzea v Mikulově.

Mimo otevírací dobu muzea je prostory možno provozovat za podmínky, že nájemce o této skutečnosti informuje pronajímatele (emilem nebo telefonicky). V tomto případě je nájemce povinen dodržovat městskou vyhlášku o nočním klidu a je zodpovědný za řádné uzamčení areálu.

7.4. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním prostor sloužících k podnikání.

7.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit 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.

7.6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

7.7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.

7.8. Nájemce je povinen zavést a dodržovat při své činnosti příslušné protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí a předpisy o památkové péči, jakož i vnitřní organizační předpisy pronajímatele vztahující se k provozu budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit provádění příslušných periodických revizí ve všech zařízeních, která jsou umístěna v pronajímaných nebytových prostorách a kde to zvláštní předpisy vyžadují. Nájemce se zavazuje podle obecně závazných předpisů nebo požadavků příslušných správních orgánů vypracovávat na vlastní náklady požadované doklady dle rozhodnutí, směrnic a jiné vyžadované písemnosti.

7.9. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií.

7.10. Nájemce je povinen hradit nájemné, úhradu za služby a případné nedoplatky za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.11. Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu užívat k nezákonným, nepovoleným nebo jiným činnostem, které se svým charakterem vymykají běžnému provozu a nebude užívat prostory či pozemek, které nejsou předmětem nájmu. Zejména se zavazuje, že na II. nádvoří zámku (část pozemku p. č. 2 v k. ú Mikulov) nebude parkovat, a také ani jeho klienti. Výjimkou je zásobování provozu, a to pouze se stáním na dobu nezbytně nutnou.

7.12. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady uzavřít s pojišťovnou pojistnou smlouvu na škody způsobené poškozením movitého majetku a zásob. Dále je nájemce povinen na vlastní náklady uzavřít pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou provozem a pro případ poškození a zničení živelnou událostí a vodou z vodovodního zařízení.

7.13. Nájemce prohlašuje, že se s prostorem sloužícím k podnikání podrobně seznámil a že tyto ve všech ohledech vyhovují požadavkům nájemce a splňují technické požadavky k naplnění účelu nájmu.

7.14. Nájemce bere na vědomí, že v objektu je instalován tzv. generální klíč. Pronajímatel předá nájemci proti podpisu ve dvou vyhotoveních klíč umožňující vstup do pronajatých prostor. V případě jeho ztráty či změny oprávnění je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a uhradit mu veškeré náklady spojené s nápravou stavu.

7.15. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.16. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu.

7.17. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

7.18. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí i pro umístění reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), nebo drobné stavební úpravy, které jsou nutné k běžnému provozu.

7.19. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení.

7.20. Drobné opravy a náklady na běžnou údržbu nebytových prostor provádí a hradí nájemce. Práce, které svým rozsahem a charakterem přesahují rámec běžné údržby a oprav hradí pronajímatel s možností účasti nájemce. Pro posouzení, co účastníci rozumí drobnou opravou a drobnou údržbou se řídí ustanovením zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Pro účely této smlouvy se drobnou opravou a drobnou údržbou dle dohody rozumí náklady nepřevyšující 50 000 Kč za jednotlivou drobnou opravu nebo údržbu.

7.21. Nájemce zajistí na svůj náklad a vlastními silami úklid pronajímaných prostor a je povinen zajistit si nádoby na odpad včetně odvozu a likvidace odpadu.

7.22. Nájemce zajistí na svůj náklad telekomunikační služby – Wifi a služby související.

7.23. Nájemce se zavazuje, že všechny vnitřní pronajaté prostory budou provozovány jako nekuřácké, s výjimkou elektronických cigaret.

## **Článek 8** **Peněžitá jistota**

8.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č.ú.: XXXXXXXXXX, peněžitou jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. **27 250 Kč**. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžitá jistoty je **přílohou č. 4** této smlouvy. Jistota byla složena ve prospěch pronajímatele dne 6. 2. 2025.

8.2. Účelem peněžitá jistoty je zajištění úhrad případných pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení, zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní

pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu do původního stavu.

8.3. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 30 dnů po vyklizení pronajatého prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. 8.1. pokud nedojde k čerpání peněžité jistoty z důvodu uvedených v čl. 8.2. této smlouvy.

## **Článek 9 Zánik nájmu**

9.1. Smluvní vztah zaniká:

- uplynutím doby nájmu
- dohodou smluvních stran
- výpovědí
- zánikem předmětu nájmu
- odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku).

9.2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět pokud:

- nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval
- má-li být předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- nájemce ztratil způsobilost k podnikání (činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat).

9.3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět, pokud

- nemá zájem dále předmět nájmu užívat
- ztratil způsobilost k podnikání (činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat),
- přestane-li být najatý předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen.

9.4. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. 9.2 a 9.3. je výpovědní doba tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

9.5. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb, dále pronajímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

9.6. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo, že hrozí zničení předmětu nájmu nebo opakovaně nedodrží sjednanou otevírací dobu. Dále provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umísťuje na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamy bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu a upozornění na možnost výpovědi nesjednává do 7 dnů od doručení výzvy nápravu.

Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

9.7. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený prostor pronajímateli ke dni dokončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

9.8. Nájemce dále souhlasí s tím, že nepředá-li ani do 30 dnů od výzvy pronajímateli vyklizený předmět nájmu, je pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit a protokolárně jej převzít za podmínek ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

## **Článek 10** **Závěrečná ustanovení**

10.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárně poplachových směrnic, s umístěním hasících přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

10.2. Reklamy a vývěsní štít na předmětu nájmu může nájemce umístit jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

10.3. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

10.4. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

10.5. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v plném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

10.5. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě podepsaným zástupci obou smluvních stran.

10.6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

10.7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami. Dále obě smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. podléhá uveřejnění v registru smluv. Tuto povinnost zajistí pronajímatel.

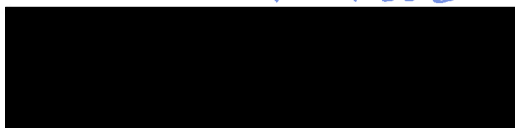
10.8. Nájemce bere na vědomí, že je na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

10.9. Nájemce bere na vědomí povinnost pronajímatele vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

10.11. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž 3 výtisky obdrží pronajímatel a jeden výtisk nájemce.

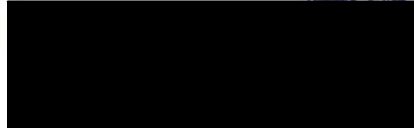
10.12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

V Mikulově dne 5.3.2026



Mgr. Petr Kubín, ředitel  
Regionální muzeum v Mikulově, p. o.  
pronajímatel

V Mikulově dne 5.3.2026



Kateřina Strašilová  
nájemce

**Přílohy:**

- Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – Podnikatelské oprávnění – živnostenský list, výpis z OR
- Příloha č. 3 – Protokol o převzetí předmětu nájmu
- Příloha č. 4 – Doklad o složení peněžité jistoty