

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník mezi:

Článek 1 Strany smlouvy

- 1.1 Pronajímatel:**
Regionální muzeum v Mikulově, příspěvková organizace
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 1225
se sídlem: Zámek 1, 692 15 Mikulov
IČ: 00089613
DIČ: CZ00089613
zastoupena: Mgr. Petrem Kubínem, ředitelem
bankovní spojení: [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel”)
- 1.2 Nájemce:**
Ing. Petr Marcinčák, IČO: 10560271, DIČ: CZ6506091922
se sídlem: Vinařská 1561/6, 692 01 Mikulov
Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce”)

Článek 2 PREAMBULE

- 2.1. Jihomoravský kraj je vlastníkem pozemku parc. č. 4 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 4, stavba občanského vybavení a pozemku parc.č. 9 ostatní plocha pod kterým se nachází stavba bez č.p./č.e. nezapsaná do katastru nemovitostí, vše v katastru nemovitostí na LV č. 358 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Mikulov pro Mikulov na Moravě, obec Mikulov. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2. Nemovitosti jsou součástí nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR pod reg. č. 14988/7-1381.
- 2.3. Vlastník předal pronajímateli na základě zřizovací listiny právo s nemovitostmi uvedenými v bodě 2.1 hospodařit. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo tyto nebytové prostory pronajímat.

Článek 3 Předmět a účel nájmu

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

3.1. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou:

- **suterénní nebytové prostory o celkové výměře 200 m²** nacházející se při hlavním vstupu do zámeckého parku ve stavbě bez č.p./č./e., nezapsané stavbě pod pozemkem p.č. 9. Součástí nebytových prostor není WC ani prostory sociálního zařízení. Pronajímané prostory jsou vyznačeny v plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že příjezdová plocha k těmto suterénním prostorům není součástí nájmu a zároveň garantuje nájemci, že tento příjezdový prostor nebude využíván pro účely nájmu a parkování jinými subjekty. Tato plocha je vyznačena v plánu (plocha č. 2), který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

- **suterénní nebytové prostory o celkové výměře 35 m²** nacházející se ve stavbě č.p. 4, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p.č. 4, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí nebytových prostor není WC ani prostory sociálního zařízení. Pronajímané prostory jsou vyznačeny v plánu, který je nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy.
- **zahradní plocha o výměře 25 m²** nacházející se v zámecké zahradě za účelem instalace demontovatelného prodejního stánku, která je vyznačena v plánu, který je nedílnou přílohou č. 3 této smlouvy (plocha č. 1).

vše označené v čl. 3.1. této smlouvy, (dále jen „**předmět nájmu**“)

3.2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu vymezeného v čl. 3.1. této smlouvy k podnikatelské činnosti nájemce, zejména jako provozovna k prodeji a prezentaci vína a sklady vína, a instalace demontovatelného prodejního stánku. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory bude užívat výlučně ke své podnikatelské činnosti.

3.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

3.4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby byl na pronajímané ploše v zámecké zahradě postaven demontovatelný prodejní stánek.

3.5. Pronajímatel přenechává nájemci za níže uvedené nájemné předmět nájmu do užívání ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, a nájemce prohlašuje, že výše uvedený předmět nájmu v tomto stavu ke dni účinnosti smlouvy přebírá. Smluvní strany prohlašují, že nebytové prostory se pronajímají bez vybavení.

3.6. Nájemce je oprávněn v souladu se smlouvou předmět nájmu užívat a zavazuje se za užívání zaplatit pronajímateli sjednané nájemné.

3.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat.

Článek 4 **Práva a povinnosti pronajímatele**

4.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci provozování předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.

4.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit 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. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nebytových prostor ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný 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.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

5.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle čl. 3.1. této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

5.2. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu bezplatně užívat společné přístupové cesty. Na základě písemného povolení pronajímatele má nájemce oprávnění vjezdu automobilem do zámeckého areálu a také oprávnění k parkování před pronajatým nebytovým prostorem.

5.3. Nájemce je povinen hradit řádně a včas nájemné dle ustanovení čl. 7 této smlouvy.

5.4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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 prostorech a kde to zvláštní předpisy vyžadují. Nájemce se zavazuje podle obecně závazných předpisů nebo požadavků příslušných správních orgánů vypracovávat požadované podklady, směrnice a jiné vyžadované písemnosti.

5.8. Nájemce odpovídá za škody způsobené jeho činnostmi a vzniklé v souvislosti s ní.

5.9. 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.

Článek 6

Stavební a jiné úpravy a údržba

6.1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v kulturní památce a že údržbu, opravu nebo jinou úpravu předmětu nájmu lze provádět pouze v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

6.2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu dle této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.3. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. 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 nař. vl. č. 258/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Pro účely této smlouvy se drobnou opravou a drobnou údržbou rozumí náklady nepřevyšující 10 000 Kč za jednotlivou drobnou opravu nebo údržbu.

6.8. Nájemce zajistí na svůj náklad úklid pronajímaných nebytových prostor a plochy v zámecké zahradě.

Článek 7

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

7.1. V souladu s ustanovením čl. 3.6. této smlouvy je nájemce povinen platit celkové roční nájemné ve výši 160 744,- Kč (slovy: Jedno sto šedesát tisíc sedm set čtyřicet čtyři korun českých), a to za: nebytové prostory nájemné ve výši 133.319,-Kč, (slovy: Jedno sto třicet tři tisíc tři sta devatenáct korun českých) a za zahradní plochu nájemné ve výši 27 425,-Kč, (slovy: Dvacet sedm tisíc čtyři sta dvacet pět korun českých). Na základě zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty dle par. 56 – osvobozeno od daně, se fakturuje bez DPH.

7.2. Splatnost nájemného:

Nájemné je splatné 1x ročně vždy do 31. 1. příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele č. 1430651/0100. Za rok 2025 je nájemné za nebytové prostory uhrazeno. Nájem za zahradní plochu bude doplacen v poměrné části na základě vystavené fakturace. V ceně nájmu není zahrnuta cena služeb.

Článek 8

Platební podmínky, služby související s nájemním vztahem

8.1. Náklady spojené s odběrem el. energie hradí nájemce pronajímateli dle stavu uvedeného na samostatných odběrových elektroměrech dle pravidelného měsíčního odečtu, kdy tyto budou vyúčtovány 2x ročně, a to vždy do 20.7. příslušného kalendářního roku a po uplynutí příslušného kalendářního roku na základě faktury od společnosti CEJIZA s.r.o., vždy nejpozději do 20. 1. následujícího roku.

8.2. Náklady spojené se spotřebou vody a stočného hradí nájemce pronajímateli jednou ročně na základě odečtu podružného vodoměru a dle vyúčtování VaK Břeclav, nejpozději do 20.1. následujícího roku

8.3. Nájemce si zajišťuje samostatně na své náklady:

- a) nádoby na odpad
- b) likvidaci odpadu včetně odvozu odpadu

8.4. Je-li nájemce v prodlení s úhradami podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy za každý započatý den prodlení.

Článek 9

Inflační doložka

9.1. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že sjednaná výše nájemného za nájem nebytových prostor a zahradní plochy dle této smlouvy může být každoročně zvýšeno pronajímatelem vždy od 1. ledna příslušného roku o míru inflace, vyjádřenou indexem růstu životních nákladů v České republice pro podnikatelské služby, každoročně oficiálně publikovaným Českým statistickým úřadem za rok uplynulý. První úprava nájemného může být takto poprvé provedena k 1. 1. 2026. Výše uvedená úprava úhrady za nájem bude provedena v každém kalendářním roce trvání nájemního vztahu tak, že se nájemné zvýší s platností od 1. 1. kalendářního roku podle uvedeného indexu. Jako základ pro tuto úpravu bude sloužit nájemné platné v předcházejícím roce. Smluvní strany se tímto dohodly, že pro tuto úpravu výše úhrady za nájem stačí písemnost, doručená pronajímatelem nájemci před jeho zvýšením. V této písemnosti bude nová výše nájemného s datem jeho změny uvedena, a to s odvoláním na výše zmíněný index Českého statistického úřadu.

Článek 10

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem podpisu smlouvy.

10.2. Nájem může být ukončen:

- a) písemnou dohodou smluvních stran
- b) písemnou výpovědí bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3 měsíců, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, vylučuje se § 2 312 zák.č. 89/2012 Sb., OZ

- c) ze strany nájemce písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 30 dnů z důvodů uvedených v § 2308 zák.č. 89/2012 Sb. OZ, tedy: ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, přestane – li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
- d) ze strany pronajímatele písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 30 dnů z důvodů uvedených v § 2309 zák.č. 89/2012 Sb. OZ, tedy : má-li být nemovitá věc , v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu provozu užívání prostoru a při uzavření této smlouvy to nemohl a nemusel pronajímatel předvídat, nebo porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

10.3. Výpovědní lhůta počíná běžet pro obě strany prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pro doručení výpovědi (jakož i případného odstoupení či jiných právních úkonů si smluvní strany sjednávají i možnost použití náhradního způsobu dle zákona, tedy na e.- mailovou adresu, případně faxem na osobu, která je oprávněna danou stranu zastupovat.

10.4. Nájemce má povinnost předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději v den ukončení výpovědní lhůty nebo nejpozději v poslední den smluvené doby nájmu nebo v případě jiného skončení nájmu v jeho poslední den, o čemž bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Pro případ prodlení se splněním této povinnosti nájemce, předat vyklizený prostor v den skončení nájmu pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vymáhat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení.

10.5. Pokud dojde ze strany nájemce k prodlení delšímu než 10 dnů. Je oprávněn pronajímatel na náklady nájemce pronajaté prostory vyklidit, movité věci uskladnit, případně zadržet k zajištění svých splatných pohledávek.

Článek 11

Pojištění

Pronajímatel neodpovídá za škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce je povinen uzavřít pojistku na vnitřní inventář a odpovědnost za škodu.

Článek 12

Ustanovení přechodná a závěrečná

12.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě, a to formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě podepsaných zástupci obou smluvních stran.

12.2. 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.

12.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami.

12.4. 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.

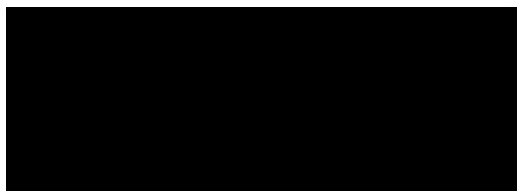
12.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 výtiscích, přičemž každá ze stran obdrží po dvou výtiscích.

12.6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a vážně, prosti jakéhokoliv nátlaku. S obsahem smlouvy se podrobně seznámili a s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což dokládají svými podpisy.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000Sb., o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů: (pouze u smluv s dobou trvání nad 1 rok)

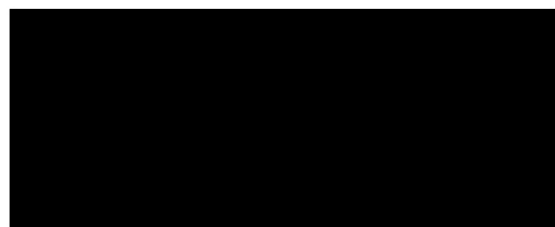
Rada Jihomoravského kraje na své ...³⁴... schůzi konané dne 6.11.2025 usnesením č. 2351/25/R.34 v souladu s ust. § 59 odst. 1 písm. i) z.č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů, **udělila souhlas** k uzavření Smlouvy o nájmu mezi Regionálním muzeem v Mikulově, příspěvkovou organizací, sídlo Zámek 1/4, 692 01 Mikulov, IČ: 00089613 a Ing. Petrem Marcínčákem, IČO: 10560271, se sídlem Vinařská 1561/6, 692 01 Mikulov.

V Mikulově dne 25.11.2025



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

V Mikulově dne 25.11.2025



Ing. Petr Marcínčák

