



**NÁRODNÍ  
ZEMĚDĚLSKÉ  
MUZEUM**

**NZM/2023/1861  
SML /002/2023**

## **Nájemní smlouva**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen „*občanský zákoník*“)

**mezi:**

**Národní zemědělské muzeum, s. p. o. (NZM)**

právní forma: státní příspěvková organizace  
zastoupené: xxx  
se sídlem: Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7 – Holešovice  
IČO: 75075741  
DIČ: CZ75075741  
bankovní spojení: Česká národní banka  
číslo účtu: 28371111/0710  
kontaktní osoba: xxx

(dále jen „*pronajímatel*“)

na straně jedné

a

právní forma: Empir Cafe s.r.o.  
zastoupená: xxx  
místem podnikání: Čáslavská 5/11 Karlov 28401 Kutná Hora  
IČO: 05029244  
DIČ: CZ05029244  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 256069  
bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s.  
číslo účtu: 487007/5500  
kontaktní osoba: xxx

(dále jen „*nájemce*“)

na straně druhé.

Pronajímatel a nájemce společně dále také jako „*Smluvní strany*“, či samostatně jako „*Smluvní strana*“.

## **Článek I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Česká republika je vlastníkem souboru nemovitých věcí tvořících areál Národního zemědělského muzea, s. p. o. na adrese zámek Kačina, Svatý Mikuláš 51, v katastrálním území Svatý Mikuláš, zapsané do veřejného seznamu u Katastrálního úřadu Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, na LV 154 pro toto katastrální území (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel má podle zřizovací listiny právo hospodařit s majetkem České republiky, mezi které patří nemovitost.
3. V uvedené nemovitosti pronajímatel provozuje hlavní činnost a bude ji provozovat i po dobu trvání nájemního vztahu – pořádá výstavy kreseb a fotografií, pronájmem níže specifikovaných nebytových prostor bude dosaženo účelnější využití věci – provozu zámecké kavárny, při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

## **Článek II.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání za podmínek dále uvedených v této smlouvě předmět nájmu specifikovaný v odst. 2 tohoto článku na sjednanou dobu a nájemce se zavazuje za přenechání předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné dle čl. V. této smlouvy.
2. Předmětem nájmu je:  
Návštěvnické zázemí zámku Kačina zařízené jako kavárna, místnosti č. B 107, B 108, B 109, B 110 o celkové výměře 99 m<sup>2</sup>, umístěné v 1. NP levé části levé kolonády zámku.  
(vše dále spolu též jako „**předmět nájmu**“ nebo „nebytové prostory“)
3. Plánek, vymezující předmět nájmu je jako její nedílná součást přílohou č. 1 této smlouvy.

## **Článek III.**

### **Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně k následujícímu účelu a činností: provozování zámecké kavárny.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odstavce 1 tohoto článku.
3. Nájemce prohlašuje, že byl s tímto technickým stavem obeznámen a že si vědom historické hodnoty předmětu nájmu. A souhlasí s tím, že uvedené prostory takto vyhovují účelu pronájmu.

## **Článek IV.**

### **Role pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
3. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán protokol se stručným popisem stavu předmětu nájmu a jeho součástí a vybavení, jakož i stavů měřidel spotřeby elektřiny.

#### **Článek V.**

#### **Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Měsíční nájemné za pronájem předmětu nájmu činí **21 600,- Kč** (slovy: dvacet jedna tisíc šest set korun českých) za měsíce květen, červen, červenec, srpen a září. Výše měsíčního nájemného v dubnu, říjnu a prosinci, kdy je kavárna otevřena jen o víkendech je pevně stanovena na základě posudku realitních kanceláří a nájemného v předchozích třech letech na 6 000,-Kč. Výše měsíčního nájemného na měsíce leden, únor, březen, listopad, tedy na dobu, kdy je kavárna uzavřena je výše nájemného stanovena na symbolickou 1,-Kč
2. Vzhledem ke skutečnosti, že pronájem předmětu nájmu je touto smlouvou sjednán v předpokládané délce trvání 33 (třicet tři) měsíců od 1. 4. 2024 do 31. 12. 2026, očekávané nájemné za dobu trvání této smlouvy činí **378 009,- Kč** (slovy: tři sta devadesát šest tisíc devět set osmdesát čtyři korun českých).
3. K nájemnému nebude připočítávána DPH.
4. Měsíční platba bude hrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě předčasného ukončení nájmu této smlouvy je pronajímatel povinen uhradit na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy veškeré platby nájemného a platby za vodné a stočné, které nájemce uhradil pronajímateli před ukončením nájmu dle této smlouvy a které se vztahují k období po ukončení této smlouvy.
6. Termíny splatnosti nájemného a paušální platby za vodné a stočné (viz čl. VI odst. 3 této smlouvy):
  - 30. 3. 2024 ve výši 49 200,- Kč (nájemné za duben, květen, červen spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)
  - 30. 6. 2024 ve výši 64 800,- Kč (nájemné za červenec, srpen, září spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)
  - 30. 9. 2024 ve výši 12 001,- Kč (nájemné za říjen, listopad, prosinec spolu s paušální platbou za vodné a stočné).
  - 30. 1. 2025 ve výši 3,- Kč (nájemné za leden, únor, březen spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)
  - 30. 3. 2025 ve výši 49 200,- Kč (nájemné za duben, květen, červen spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)
  - 30. 6. 2025 ve výši 64 800,- Kč (nájemné za červenec, srpen, září spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)
  - 30. 9. 2025 ve výši 12 001,- Kč (nájemné za říjen, listopad, prosinec spolu s paušální platbou za vodné a stočné).

30. 1. 2026 ve výši 3,- Kč (nájemné za leden, únor, březen spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)

30. 3. 2026 ve výši 49 200,- Kč (nájemné za duben, květen, červen spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)

30. 6. 2026 ve výši 64 800,- Kč (nájemné za červenec, srpen, září spolu s paušálními platbami za vodné a stočné za tyto měsíce)

30. 9. 2026 ve výši 12 001,- Kč (nájemné za říjen, listopad, prosinec spolu s paušální platbou za vodné a stočné).

7. Pronajímatel je dále oprávněn v průběhu trvání nájmu jednostranně zvýšit nájemné, po předchozím písemném oznámení zaslaném nájemci alespoň s měsíčním předstihem, a to za situace, pokud by prokazatelně došlo ke změně ceny obvyklé v místě a čase za obdobné předměty nájmu. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn jednostranně zvýšit nájem na úroveň prokazatelné ceny za obdobné předměty nájmu v místě a čase obvyklé, kterou nájemci doložil společně s oznámením zaslaným dle první věty tohoto odstavce, V takovém případě je však nájemce oprávněn odstoupit od smlouvy s výpovědní lhůtou jeden týden s tím, že výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního týdne následujícího po dni, ve kterém bylo oznámení o výpovědi nájemce doručeno pronajímateli. V případě, že nájemce nevyužije svého práva odstoupit od této smlouvy, zvýšení nájemného bude účinné počínaje prvním dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel změnu ceny obvyklé v místě a čase za obdobné předměty nájmu nájemci prokázal.

## **Článek VI.**

### **Služby související s nájmem, jejich cena a splatnost**

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
  - el. energie,
  - voda a stočné.
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
  - el. energie – přeúčtování skutečnosti dle samotného elektroměru
  - vodné a stočné – paušální platbou 500,- Kč/měsíc spolu se sazbou DPH ve výši 15 %, tj. 575,- Kč, a to za každý započatý měsíc, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak
3. Úhrada za služby – vodné a stočné-je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
4. Elektrická energie bude přeúčtována v nominální hodnotě dle stavu odpočtového elektroměru ke dnům 31. 12. 2024, 31. 12. 2025, 31. 12. 2026 na základě výpočtu bude nájemci vystavena faktura.
5. K platbě za elektrickou energii dle předchozího odstavce pronajímatel připočte sazbu DPH ve výši 21 %.
6. Odpad vznikající ze smluvně sjednané činnosti likviduje nájemce sám na své náklady.

## **Článek VII.**

### **Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, ani vybírat jakékoli poplatky za vstup do prostoru předmětu nájmu.

## **Článek VIII.**

### **Stavební a jiné úpravy**

1. Veškeré opravy a stavební úpravy v pronajatých prostorách prováděné na přání nájemcem, budou realizovány na jeho náklad bez nároku na jakoukoliv náhradu po skončení nájmu. 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 a vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu. Pronajímatel má právo kdykoli dle vlastního uvážení a po předchozím oznámení si předmět nájmu prohlédnout a přesvědčit se o stavu, v jakém se nachází. Nájemce se zavazuje tuto prohlídku předmětu nájmu pronajímateli umožnit.
3. Předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepírán, je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoli reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně).
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

## **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. Pronajímatel zajistí, že v prostorách areálu NZM zámku Kačina nebude po dobu trvání nájmu dle této smlouvy provozována činnost, která by byla stejná nebo podobná jako činnost nájemce v předmětu nájmu. Za tuto podobnou činnost se nepovažuje krátkodobý jednodenní nebo dvoudenní prodej sortimentu se stejným nebo podobným charakterem sortimentu nájemce, který pronajímatel případně umožní v průběhu akcí nebo programů.
3. Pověření pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
4. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor 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 pronajatých nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v pronajatých nebytových prostorách, je

oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.

## **Článek X.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajistit provoz Návštěvnického zázemí zámku Kačina zařízeného jako kavárna po celou dobu pravidelné otevírací doby zámku Kačina (od 9:00 do 17:00 hod.) a to:

Duben, říjen, prosinec: soboty, neděle, státní svátky a dny pracovního volna  
květen-září: pondělí až neděle

Zároveň se nájemce zavazuje provozovat Návštěvnické zázemí zámku Kačina zařízené jako kavárna v době víkendových a večerních akcí pořádaných NZM Kačina, o kterých bude pronajímatelem písemně informován nejméně 14 kalendářních dní předem.

2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce bude spolupracovat s pronajímatelem v tom směru, že bude poskytovat kavárenské služby návštěvníkům muzea a návštěvníkům pravidelných příležitostných akcí pořádaných pronajímatelem v lokalitě, kde se kavárna nachází. Nájemce po předchozí domluvě s pronajímatelem může upravovat nabízené menu v duchu akce, kterou pronajímatel bude zrovna pořádat.
4. 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.
5. 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, bezpečnostní a protipožární předpisy.
6. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajímatel prezentuje na stěnách kavárny fotografické či jiné výstavy a umožní proto návštěvníkům zámku jejich prohlídku. Tyto výstavy budou realizovány po dohodě s nájemcem a vždy v takovém rozsahu, aby nájemce nebyl omezován ve své podnikatelské činnosti.
7. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
8. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
9. 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.
10. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěry a přemístování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací.
11. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu obsluhy kavárny umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
12. V prostorách předmětu nájmu zajistí nájemce dodržování zákazu kouření a zacházení s otevřeným ohněm.

13. 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.
14. Nájemce poskytne pronajímateli jeden náhradní klíč od vstupu do předmětu nájmu a bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
15. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je po celou dobu trvání nájemního vztahu oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu z důvodu kontroly dodržování povinností nájemce.
16. Nájemce je povinen předmět nájmu uzavřít a elektronicky zajistit (EZS zámek) do jedné hodiny po ukončení otevírací doby.
17. Nájemce bere na vědomí, že provoz kavárny mimo otevírací dobu NZM Kačina není bez předchozího souhlasu pronajímatele a stanovení smluvních podmínek možný.
18. Zásobování předmětu nájmu zajistí nájemce mimo otevírací dobu NZM Kačina (do 9:00 a po 17:00 hod.), za dodržení podmínek pro vjezd vozidel.
19. Nájemce se zavazuje zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady a udržovat též pořádek v přilehlých prostorách kavárny (chodba, prostory zadního schodiště a přilehlá část levé kolonády).
20. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude vypracován písemný zápis. V případě ukončení nájemního vztahu se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
21. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k rušení případných ostatních uživatelů nemovitosti či okolí hlukem. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby při době trvání nájmu nedocházelo k rušení nočního klidu. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinností stanovených touto smlouvou.
22. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu své technické a ostatní vybavení, speciální kusy nábytku a umělecké předměty se souhlasem kontaktní osoby pronajímatele. Pronajímatel v takovém případě neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku, resp. držení, nájemce.
23. Nájemce je při své činnosti povinen respektovat specifický provoz zámku, muzea, animovaných programů, a skladbu návštěvníků a přizpůsobit tomu provozní dobu.
24. Nájemce je v rámci provozu kavárny oprávněn pořádat kulturní a společenské programy menšího rozsahu, jak nájemce blíže uvedl v popisu svého podnikatelského záměru přiloženém na výzvu pronajímatele ke své nabídce na provoz kavárny ze dne 14.9.2023. Nájemce nesmí pořádáním těchto kulturních a společenských programů omezit provoz pronajímatele.
25. Nájemce je povinen do 14 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy složit na v záhlaví této smlouvy uvedený účet pronajímatele vratnou peněžitou jistotu, kterou může pronajímatel použít k úhradě splatného nájemného či jiných splatných finančních plnění, která bude nájemce povinen pronajímateli dle této smlouvy hradit. Výše vratné jistoty činí dvojnásobek měsíčního nájemného tedy 43 200,- Kč. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení za opožděnou úhradu vratné jistoty ve výši 0,4 % z dlužné částky denně. V souvislosti se stanovením tohoto úroku z prodlení se smluvní strany dohodly na vyloučení § 1971 občanského zákoníku.
26. V případě, že dojde k použití vratné jistoty k úhradě nároků pronajímatele dle tohoto odstavce, je nájemce povinen tuto jistotu doplnit převodem na účet pronajímatele tak, aby do 14 dnů od oznámení jejího použití nájemci měl pronajímatel na svém účtu k dispozici vratnou jistotu 43 200,- Kč. Pronajímatel je oprávněn po nájemci požadovat úrok z prodlení za opožděné doplnění vratné jistoty ve výši 0,4 % z dlužné částky denně. V souvislosti se stanovením tohoto úroku z prodlení se smluvní strany dohodly na vyloučení § 1971 občanského zákoníku.

27. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí ve lhůtě 14 dnů od tohoto skončení jistotu nájemci, případně poníženou o částku, která bude použita na úhradu dluhů nájemce vůči pronajímateli. Nájemce nemá nárok na úroky z jistoty. Pronajímatel vrátí jistotu nájemci bezhotovostním převodem na účet nájemce, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce je oprávněn po pronajímateli požadovat úrok z prodlení za opožděné vrácení jistoty dle tohoto článku, a to ve výši 0,4 % z dlužné částky denně. V souvislosti se stanovením tohoto úroku z prodlení se smluvní strany dohodly na vyloučení § 1971 občanského zákoníku.

## **Článek XI.**

### **Případná krátkodobá přerušení pronájmu**

1. Pronajímatel tímto informuje nájemce, že pravděpodobně dne 7. 9. každého roku nájmu proběhne v areálu zámku Kačina festival „Vinobraní“ (dále jen „akce“). Uvedená data jsou v článku XI této smlouvy orientační, neboť termíny akce nejsou dosud stanoveny.
2. Pořadatelem akce je nezávislá třetí osoba (dále jen „pořadatel“).
3. Pořadatel má zájem využít prostory předmětu nájmu pro účely zázemí a pohoštění určené pro jeho vybrané hosty. V důsledku toho bude v den konání akce nezbytné upravit běžný provoz kavárny v předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nejméně jeden měsíc před konáním akce kontaktní údaje na osobu, která v souvislosti se zajištěním akce jedná na straně pořadatele. Nájemce má právo tento kontakt využít, oslovit pořadatele a vstoupit s ním do jednání ohledně způsobu a pravidel provozu kavárny v předmětu nájmu v den konání akce. V případě dosažení dohody mezi nájemcem a pořadatelem ohledně takového způsobu a pravidel provozu kavárny nájemce oznámí tuto skutečnost pronajímateli bez zbytečného odkladu.
5. V případě nedosažení dohody mezi nájemcem a pořadatelem ohledně způsobu a pravidel provozu kavárny dle odst. 4. tohoto článku XI., je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli, a to do 20:00h dne předcházejícího dni konání akce, tedy do 20:00h dne 6. 9. Pronajímatel je povinen na výzvu nájemce, která mu bude doručena s přiměřeným předstihem, poskytnout nájemci vhodné dočasné náhradní prostory k uskladnění vybavení a sortimentu nájemce, které nájemce za účelem předání předmětu nájmu pronajímateli pro potřeby pořadatele v den konání akce z předmětu nájmu před předáním pronajímateli vyklidí. O předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli před dnem konání akce bude sepsán předávací protokol doplněný fotodokumentací.
6. Za předpokladu postupu dle odst. 5. tohoto článku XI. je pronajímatel povinen předat předmět nájmu zpět nájemci do 20:00h následujícího dne (tj. do 20:00h dne 7. 9.), a to ve stejném stavu, v jakém jej od nájemce před konáním akce převzal. Pronajímatel je dále povinen umožnit nájemci pohyb v předmětu nájmu a souvisejících prostorách za účelem zpětného nastěhování vybavení a sortimentu, které nájemce před dnem konání akce z předmětu nájmu vystěhoval.
7. Za předpokladu postupu dle odst. 5. tohoto článku XI. nemá nájemce nárok na úměrné snížení nájemného a paušálních plateb za vodné a stočné.
8. Za předpokladu postupu dle odst. 5. tohoto článku XI. bude při přeučtování elektrické energie v nominální hodnotě dle čl. VI odst. 4 této smlouvy od stavu odpočtového elektroměru pronajímatelem odečtena hodnota spotřeby elektrické energie za období konání akce.

## **Článek XII.**

### **Doba nájmu**



1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od nabytí účinnosti smlouvy do 31. 12. 2026.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez udání důvodu, a to se čtrnáctidenní výpovědní lhůtou počínající běžet od doručení výpovědi nájemci.
4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět bez udání důvodu, a to se čtrnáctidenní výpovědní lhůtou počínající běžet od doručení výpovědi pronajímateli.
5. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy s okamžitou účinností písemně odstoupit v případě, jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů. Nájem v takovém případě zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Smluvní strany vyloučily pokračování užívacího vztahu nájemce k předmětu nájmu dle této smlouvy tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl užívací vztah skončit.
7. Pronajímatel je oprávněn okamžitě od této smlouvy odstoupit, pokud přestanou být plněny podmínky nájmu dle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, ve znění platném a účinném ke dni podpisu této smlouvy. Nájem v takovém případě zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.

### **Článek XIII.**

#### **Sankce**

1. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí dlužník počínaje desátým dnem prodlení smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Počínaje třicátým dnem prodlení dlužníka se smluvní pokuta navyšuje na částku 0,4 % z dlužné částky včetně za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného.
2. V případě porušení ustanovení čl. X, odst. 1 je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč za každý případ porušení. V případě porušení ostatních ustanovení čl. X, vyjma odstavců 21, 25, 26 a 27, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč za každý případ porušení.
3. Při prodlení s vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu ustanovení čl. X, odstavec 21 je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý započatý den trvání tohoto prodlení.
4. Uhrazení smluvní pokuty nemá žádný vliv na povinnost k úhradě náhrady újmy; ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.

### **Článek XIV.**

#### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby nájmu. Smluvní strany se mohou na jejím předčasném ukončení dohodnout.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou může skončit v souladu s touto smlouvou i výpovědí jedné ze smluvních stran.
3. Účinnost výpovědi ze strany pronajímatele nastává okamžikem doručení výpovědi nájemci. Pro případ pochybnosti platí, že je výpověď nájemci doručena třetí den ode dne odeslání. Nájemce

nemá v případě výpovědi dané nájemci nárok na náhradu za převzetí zákaznické základny dle ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

4. Účinnost výpovědi ze strany nájemce nastává okamžikem doručení výpovědi pronajímateli. Pro případ pochybnosti platí, že je výpověď pronajímateli doručena třetí den ode dne odeslání.
5. Závazkový vztah upravený touto smlouvou a právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené a z ní vyplývající, se řídí právní úpravou obsaženou v občanském zákoníku.
6. Veškeré změny této smlouvy lze provést pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma Smluvními stranami.
7. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele postoupit jakoukoli příp. pohledávku za Pronajímatelem třetí osobě.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou (2).
9. Strany se dohodly a pronajímatel určil, že osobou (osobami) oprávněnou (oprávněnými) k jednání za nájemce ve věcech, které se týkají této smlouvy a její realizace je:

Jméno, příjmení, funkce: xxx tel. xxx e-mail: xxx

10. Strany se dohodly a pronajímatel určil, že, neurčí-li pronajímatel jinak, osobou oprávněnou k jednání za pronajímatele ve věcech, které se týkají realizace Smlouvy:

Jméno, příjmení, funkce:

xxx, tel. xxx e-mail: xx

11. Veškerá korespondence, pokyny, oznámení, žádosti, záznamy a jiné dokumenty vzniklé na základě této Smlouvy mezi Smluvními stranami nebo v souvislosti s ní budou vyhotoveny v písemné formě či ve formě požadované touto Smlouvou, v českém jazyce a doručují se buď osobně, doporučenou poštou, datovou schránkou nebo e-mailem s tím, že bude-li to odpovídat jejich povaze, budou současně odeslány i doporučenou poštou, k rukám a na doručovací adresy oprávněných osob dle této Smlouvy. V případě pochybností se má za to, že zásilka je doručena desátým dnem od jejího doporučeného odeslání na adresu druhé smluvní strany uvedenou výše.

Doručovacími adresami jsou:

Na straně pronajímatele

NZM, s.p.o., Zámek Kačina, Svatý Mikuláš 51, 284 01 Kutná Hora, nzm.kacina@nzm.cz

Na straně nájemce

Empir Cafe s.r.o., Čáslavská 5/11, Karlov, 284 01 Kutná Hora, xxx

12. Tato smlouva a právní vztahy smluvních stran z ní vyplývající, jakož i práva, povinnosti a závazky smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem.
13. Smluvní strany shodně konstatují, že tato smlouva podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění této smlouvy v registru smluv provede pronajímatel.
14. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
15. Pronajímatel není v souladu s § 1740 odst. 3 občanského zákoníku vázán touto smlouvou, jestliže nájemce při uzavírání této smlouvy nebo dodatků k této smlouvě učiní ve smlouvě nebo dodatku

nebo jakémkoli souvisejícím ujednání jakékoliv změny, dodatky nebo odchylky, které byt' i nepodstatně mění podmínky smlouvy, dodatku k této smlouvě nebo souvisejícího ujednání. Pronajímatel dále není touto smlouvou vázán, pokud bude přijetí nabídky nájemcem vyjádřeno odpovědí, která vymezuje obsah této smlouvy jinými slovy.

16. Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1765 občanského zákoníku dohodly, že dojde-li k podstatné změně okolností, která založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr, není nájemce oprávněn domáhat se vůči pronajímateli obnovení jednání o této smlouvě. Nájemce tak tedy ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku na sebe přebírá nebezpečí změny okolností.
17. V případě, že se jakékoli ustanovení stane zcela či z části neplatným, zdánlivým, neúčinným nebo nevymahatelným, ale bylo by platné, účinné a vymahatelné, kdyby byla jeho část vymazána, bude toto ustanovení nebo jeho část, považováno za vymazané v rozsahu, který je potřebný pro platnost, účinnost a vymahatelnost této smlouvy jako celku, při zachování co možná největšího původního ekonomického významu daného ustanovení. V takovém případě smluvní strany nahradí do 21 dnů od výzvy kterékoliv ze smluvních stran takovéto neplatné, zdánlivé, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení ustanovením, které bude nejlépe splňovat smysl takového neplatného, zdánlivého, neúčinného nebo nevymahatelného ustanovení.
18. Jakékoliv ukončení této smlouvy se nedotýká práva na zaplacení dlužného nájemného, poplatků za služby, smluvních pokut, úroků z prodlení a práva na náhradu škody vzniklé v souvislosti s touto smlouvou ani ujednání, která mají vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po ukončení smlouvy. Bude-li případný dluh vzniklý v souvislosti s touto smlouvou zajištěn, nedotýká se ukončení této smlouvy ani zajištění.
19. Smluvní strany tímto v nejvýše povoleném rozsahu ustanovením § 1801 občanského zákoníku vylučují použití ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku na tuto smlouvu a jejich vzájemné právní vztahy z této smlouvy vyplývající.
20. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 1895 odst. 1 občanského zákoníku vylučují možnost postoupení práv a povinností z této smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany s výjimkou zřizovatele pronajímatele nebo jiné organizační složky státu.
21. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o dílo uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prostě omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

V Praze dne

V Kutné Hoře dne

.....

xxx

xxx

xxx

xxx

(za pronajímatele)

.....

(za nájemce)