

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

## Smluvní strany

**Knihovna – Zámek – Duha – centrum zábavy a vzdělání Prostějov, příspěvková organizace**

se sídlem: Skálovo nám. 6, 796 01 Prostějov

IČO: 670 08 976

zastoupená: MgA. Aleš Procházka, ředitel

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**VINO&TAPAS s.r.o.**

se sídlem: Ořechová 400/11, Domamyslice, 796 04 Prostějov

IČO: 11786957

Zastoupená: Tomáš Kohoutek, jednatel

(dále jen „nájemce“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle § 2215 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

## čl. I

### Předmět a účel smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zřizovací listiny a rozhodnutí zřizovatele oprávněn vykonávat práva a povinnosti správce a uživatele budovy č. p. 176/8 v objektu zámku v Prostějově na adrese Pernštýnské nám. 176/8, stojící na pozemku parc. č. 242, katastrální území Prostějov, jak je zapsáno na příslušném listu vlastnictví u katastrálního úřadu, s prostorem sloužícím k podnikání dle přílohy této smlouvy (dále také jen „nemovitost“).
- 1.2. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání přesně specifikovaného a vymezeného mezi stranami této smlouvy, viz čl. II. smlouvy a věci movitých dle přílohy této smlouvy.
- 1.3. Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

## čl. II

### Předmět nájmu a účel nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je nájem prostoru sloužícího k podnikání o celkové výměře 125,85 m<sup>2</sup> nacházejícího se v nemovitosti (dále též „předmět nájmu“):

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	vinárna s barem	103,98
1. NP	sklad	1,97
1. NP	sklad se zadním vstupem	7,08
2.NP	šatna, sklad	12,82

- 2.2 Prostor sloužící k podnikání je pronajímán za účelem provozování vinárny. Nájemce prohlašuje, že disponuje veškerým k tomu potřebným živnostenským či jiným oprávněním k podnikání.

### **čl. III**

#### **Stav předmětu nájmu a předání**

- 3.1. Pronajímatel přenechává do nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu Nájemci. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že předmět nájmu lze k uvedenému účelu legálně i fakticky užívat, (zejména na základě platného kolaudačního rozhodnutí).
- 3.2. Nájemce přebírá do nájmu od Pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu v řádném stavu a způsobilém k účelu nájmu a prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně seznámil.
- 3.3. Předání pronajatých prostorů Nájemci bude provedeno na základě předávacího protokolu, jehož součástí budou stavy elektroměru, vodoměrů a plynoměru.

### **čl. IV**

#### **Práva a povinnosti Pronajímatele**

- 4.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a nedošlo tak k omezení výkonu nájemního práva Nájemce.
- 4.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce nebo s jím pověřenou osobou v pracovních dnech v provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a nutných oprav. Nájemce je povinen tuto kontrolu umožnit. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn Pronajímatel vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu Nájemce či jím pověřené osoby. O takovém vstupu však musí Pronajímatel neprodleně Nájemce informovat, nebylo-li možno Nájemce informovat předem.
- 4.3. Pronajímatel je povinen zajistit revizi spotřebičů, které jsou součástí nájmu a má právo k jejich nájmu nájemci.

### **čl. V**

#### **Práva a povinnosti Nájemce**

- 5.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 5.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, dodávku energií a ostatních služeb podle článku VII a VIII této smlouvy, a to na základě vystavené faktury ze strany Pronajímatele se splatností faktury 14 dní.
- 5.3. V případě zpoždění platby za nájemné či služby o jeden měsíc od data splatnosti a zároveň v případě, že nájemce ani do 7 dnů po obdržení písemné výzvy dlužné nájemné a služby včetně smluvní pokuty neuhradí, má Pronajímatel právo od smlouvy okamžitě odstoupit.

- 5.4. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve svých právech. Zejména nesmí rušit ostatní hlukem, vibracemi, pachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu.
- 5.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla. Pronajímatel je povinen požadovanou opravu provést v přiměřené lhůtě odpovídající závažnosti a obtížnosti dané opravy.
- 5.6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na vlastní náklady provádět v předmětu nájmu běžnou údržbu a drobné opravy, kdy drobnými opravami se rozumí opravy do výše 10.000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
- 5.7. Nájemce se zavazuje svým nákladem zabezpečit revize a kontroly plynových a elektrických zařízení v jeho vlastnictví, které v předmětných prostorách používá, v pravidelných lhůtách stanovených zákonem a je povinen je předložit pronajímateli vždy do 31.3.
- 5.8. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat provozní a požární řád (viz čl. XI této smlouvy) a k tomu zavázat i své zaměstnance. Pokud by nerespektováním těchto řádů vznikla škoda Pronajímateli, zavazuje se ji Nájemce uhradit.
- 5.9. Za ztrátu nebo poškození svých věcných či peněžních prostředků ve výše uvedeném prostoru si zodpovídá Nájemce. Současně Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu způsobenou třetími osobami v předmětu nájmu, a to včetně újmy na zdraví v rámci činností provozovaných nájemcem.
- 5.10. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu Pronajímatele nebude podnájemat předmět nájmu dle této smlouvy třetí osobě. O souhlas Pronajímatele je povinen nájemce požádat písemně. Pokud dojde k nájmu bez souhlasu Pronajímatele, vzniká Pronajímateli právo na okamžité odstoupení od této smlouvy. Porušení této povinnosti se bere jako podstatné.
- 5.11. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a zajistit schůdnost chodníků přilehlých k předmětu nájmu.
- 5.12. Nájemce se zavazuje, že veškeré služby (odvoz odpadu, úklid apod.), vyjma služeb uvedených v článku VIII. poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu si sám zajistí tak, že po uzavření této smlouvy o nájmu uzavře s poskytovateli těchto služeb smlouvy a podle těchto smluv bude tyto poskytované služby hradit. Současně se Nájemce zavazuje v případě použití rozhlasového přijímače či televize hradit zákonné poplatky a uzavřít smlouvu se společností OSA dle Autorského zákona č. 121/2000 Sb.
- 5.13. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený řádně Pronajímateli předat ve stavu v jakém jej převzal s ohledem na obvyklé opotřebení, a to nejpozději dnem, kdy dochází k ukončení doby nájmu. O předání vyklizeného předmětu nájmu musí být Pronajímatel Nájemcem písemně informován, a to nejpozději 30 dnů před plánovaným termínem, o předání bude sepsán předávací protokol.
- 5.14. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této nájemní smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu, v minimálně odpovídající výši pojistného plnění ve vztahu k hodnotě předmětu nájmu a rizikům vyplývajícím z užívání předmětu nájmu, upravující právo na pojistné plnění ve prospěch Pronajímatele z důvodu poškození, zničení, odcizení či jiného znehodnocení předmětu nájmu, jakož i odpovědnosti za újmy

na zdraví osob pohybujících se v předmětu nájmu. Pojištění odpovědnosti bude sjednáno na pojistné plnění nejméně 2.000.000,- Kč a pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou požárem na pojistné plnění nejméně 25.000.000,- Kč. Nájemce je povinen na vyžádání takovou smlouvu pronajímateli obratem předložit. Porušením této povinnosti je porušení podstatné a vzniká pronajímateli právo na okamžité odstoupení od této smlouvy.

- 5.15. Případné opravy na veškerém provozním zařízení, na které se nevztahují záruční podmínky, bude hradit Nájemce. Tyto opravy nebudou Pronajímatelem kompenzovány.
- 5.16. Nájemce je povinen respektovat dopravní značení v okolí, k předmětu nájmu.
- 5.17. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli anebo jím zmocněným osobám po předchozím včasném ohlášení vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu (minimálně jednou za dva kalendářní měsíce). Nájemce nemá právo vyměnit zámkové vložky v místnostech, k nimž má na základě této smlouvy užívací právo.
- 5.18. Nájemce se zavazuje provozovat provoz jako nekuřácký. Porušení tohoto závazku bude považováno za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem.
- 5.19. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid WC ve 2. NP, spojovacího schodiště a chodby.
- 5.20. V případě porušení těchto shora uvedených ujednání může Pronajímatel od této smlouvy okamžitě odstoupit.
- 5.21. Nájemce je povinen zajistit, aby návštěvníci vinárny nevcházeli do galerie s občerstvením, aby nedošlo k poškození aktuálně vystavených předmětů/exemplářů.
- 5.22. Nájemce není oprávněn využívat galerii pro vlastní prezentaci. Využití galerie pro soukromé akce je nutné předem dohodnout s Pronajímatelem.
- 5.23. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy v předmětu nájmu.
- 5.24. Nájemce je oprávněn umístit mobiliář v prostoru komunikace (most přes příkop) za účelem provozování letní předzahrádky v termínu od 23.05. – 30.09 daného kalendářního roku nejdříve od 17:30 hodin v rozmístění dle situačního plánu uvedeného v příloze. Umístění a vzhled mobiliáře je podmíněn schválením ze strany příslušných správních orgánů. Ve výjimečných případech, zejména při konání větší akce na nádvoří zámku, je povinen na výzvu pronajímatele tento mobiliář odstranit.

## **čl. VI**

### **Provozní upřesnění**

- 6.1. Nájemce bere na vědomí, že vinárna bude fungovat v úzké součinnosti s programem zajišťovaným Pronajímatelem, v důsledku čehož je nutné zajistit rozšíření otevírací doby vinárny.  
Nájemce se proto zavazuje zajistit provoz vinárny v období od 1. ledna do 30. června a 1. září až 31. prosince daného roku vždy v sobotu a v neděli od 10.00 do 18.00 hodin. Dále v období od 1. července do 31. srpna daného roku ve dnech úterý až neděle od 10.00 do 18.00 hodin.
- 6.2. Nájemce je povinen v době provozu dle odst. 6.1. této smlouvy zajistit v prostorách nájmu na své náklady zázemí pro návštěvníky programu v zámku zajišťované pronajímatelem, zejména strpět užívání sociálního zařízení návštěvníky zámku zdarma, dále je povinen strpět průchod návštěvníků do galerie a zpět a poskytnout případnou další součinnosti Pronajímateli k zajištění fungování programu Pronajímatele.

- 6.3. Ve výjimečných odůvodněných případech, kdy nájemce nebude schopen zajistit provoz vinárny, musí zpřístupnit alespoň průchod přes vinárnu do galerie.

## čl. VII

### Cena nájmu, platební podmínky a kauce

- 7.1. Cena za nájem prostoru sloužícího k podnikání (dále také „nájemné“) je stanovena dohodou a činí: 4.000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) + příslušná sazba DPH / 1 měsíc.

Výše nájemného za předmět nájmu byla stanovena s přihlédnutím ke specifickým podmínkám provozu vinárny, které se odlišují od běžného komerčního využití obdobných prostor. Provoz částečně plní veřejně prospěšnou funkci, která přesahuje běžné podnikatelské aktivity. Pronájem prostor není primárně veden komerčním zájmem, ale snahou podpořit kulturní a společenský život ve městě a zajistit zázemí pro návštěvníky těchto akcí. Současně jsou ve výši nájemného zohledněny i zvýšené provozní náklady, které s tímto režimem souvisejí. Jedná se zejména o nadstandardní zatížení sociálního zařízení, což vede k častější údržbě, úklidu a nutnosti oprav.

- 7.2. Nájemné bude hrazeno na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti na účet Pronajímatele.
- 7.3. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.
- 7.4. Cena za nájem bude jedenkrát ročně přehodnocena v závislosti na míře inflace za předchozí rok stanovené ČSÚ vždy k 31. 12. s účinností od 1. 1. následujícího roku a navýšena o danou míru inflace. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné platit.

#### 7.5. KAUCE

- a) Nájemce se zavazuje do 20 dnů ode dne uzavření a podepsání této smlouvy uhradit Pronajímateli částku ve výši 2 měsíčních nájmu, tj. 8.000,- Kč ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele číslo účtu 19-2136940287/0100, VS 117869571, která bude sloužit jako kauce – záloha.
- b) Pronajímatel je oprávněn kaucí nebo její část použít k úhradě pouze dlužného nájemného.
- c) Kauce zůstává po celou dobu nájmu vlastnictvím Pronajímatele. Po ukončení nájemního vztahu se Pronajímatel zavazuje kaucí a její použití vyúčtovat a vyúčtování spolu s nepoužitou částí kauce předat Nájemci, a to na základě písemného požadavku Nájemce a sdělení čísla bankovního účtu, nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.
- 7.6. Právo kterékoliv ze stran účtovat kteroukoliv ze smluvních pokut uvedenou v této smlouvě nemá vliv na právo této strany na náhradu způsobené škody a do výše škody se nezapočítává. Právo příslušné strany na úhradu smluvní pokuty v případě porušení závazku či nepravdivosti prohlášení se sjednává bez ohledu na zavinění, vyšší moc či okolnosti vylučující odpovědnost. Strany souhlasně prohlašují a činí nesporným, že výše smluvních pokut odpovídá povaze a významu zajištěného závazku. Smluvní pokuta se stává splatnou do tří dnů ode dne, kdy smluvní strana oprávněná ze smluvní pokuty vyzve smluvní stranu povinnou k její úhradě.

## čl. VIII

### Úhrada za dodávky energií a ostatní služby

- 8.1. Úhradu za dodávku studené vody je Nájemce povinen hradit na základě měsíčních výkazů o spotřebě vody v předmětu nájmu, předkládaných vždy k poslednímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude sloužit jako podklad pro fakturaci – spotřebu vody je pak Nájemce povinen uhradit na základě vystavené faktury, jejíž nedílnou součástí či přílohou bude výkaz. Stav vodoměrů bude upřesněn v předávacím protokolu.
- 8.2. Úhradu za dodávku elektrické energie je Nájemce povinen hradit na základě měsíčních výkazů o spotřebě energie v předmětu nájmu, předkládaných vždy k poslednímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude sloužit jako podklad pro fakturaci – spotřebu elektrické energie je pak Nájemce povinen uhradit na základě vystavené faktury, jejíž nedílnou součástí či přílohou bude výkaz. Stav elektroměrů bude upřesněn v předávacím protokolu.
- 8.3. Úhradu za dodávku zemního plynu je Nájemce povinen hradit na základě měsíčních výkazů o spotřebě zemního plynu v předmětu nájmu, předkládaných vždy k poslednímu dni v měsíci. Tento měsíční výkaz bude sloužit jako podklad pro fakturaci – spotřebu plynu je pak Nájemce povinen uhradit na základě vystavené faktury, jejíž nedílnou součástí či přílohou bude výkaz. Stav plynoměru bude upřesněn v předávacím protokolu.
- 8.4. Úhrady shora uvedených služeb budou prováděny na základě vystaveného daňového dokladu – faktury ve lhůtě splatnosti.
- 8.5. Dílčí zdanitelné plnění se uskutečňuje vždy k poslednímu dni v každém kalendářním měsíci.
- 8.6. Cena spotřebovaných energií je stanovena dohodou a její výše bude podléhat aktuálnímu cenovému vývoji.
- 8.7. Příslušná sazba DPH bude uplatňována dle platného zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- 8.8. Úhrada za poskytované služby a energie může být Pronajímatelem opakovaně navyšována dle sazeb za tyto poskytované služby a energie stanovené dodavatelem služeb a energií vůči Pronajímateli. Takto navýšené úhrady za služby a energie se Nájemce zavazuje platit.

## čl. IX

### Smluvní pokuty, náhrada škody

- 9.1. Při nedodržení data splatnosti uvedeného na faktuře je Pronajímatel oprávněn vyúčtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9.2. V případě, že Nájemce nezajistí provoz v rozsahu dle čl. VI odst. 6.1. smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý den porušení. To neplatí v případě, kdy zajistí průchod dle čl. VI. odst. 6.3 smlouvy.
- 9.3. Poruší-li Nájemce povinnost stanovenou v čl. VI odst. 6.2. této smlouvy, zejména neumožní-li průchod návštěvníků, neposkytne-li sjednané zázemí nebo neposkytne-li součinnost Pronajímateli při zajištění programu, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení, a v případě trvajících porušení ve výši 2.000 Kč za každý započatý den trvání tohoto stavu.

- 9.4. Poruší-li Nájemce zákaz podnájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
- 9.5. Nesplní-li Nájemce povinnost mít sjednáno pojištění dle ust. čl. 5 odst. 5.15 této smlouvy nebo jej na výzvu nepředloží, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení.
- 9.6. Provede-li Nájemce stavební či jiné úpravy bez vědomí Pronajímatele, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení.
- 9.7. Poruší-li Nájemce povinnost zajišťovat úklid či pořádek dle čl. 5 odst. 5.12 a 5.19 této smlouvy, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý zjištěný případ porušení.
- 9.8. Pokud Nájemce předmět nájmu řádně nevyklidí a nepředá, sjednávají smluvní strany právo Pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každý byt započatý den prodlení.
- 9.9. Poruší-li Nájemce jakoukoliv povinnost stanovenou touto smlouvou, pro kterou není sjednána zvláštní smluvní pokuta, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každé jednotlivé porušení, popř. 1.000 Kč za každý den trvání protiprávního stavu.
- 9.10. Smluvní strany sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu škody v plné výši. Smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

## **čl. X**

### **Doba trvání smlouvy a skončení nájmu**

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1. května 2026.
- 10.2. Pronajímatel a Nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 6 měsíců (slovy šesti měsíců), která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 10.3. Nájem skončí písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem, nebo výpovědí této smlouvy.
- 10.4. Ostatní způsoby skončení nájmu prostor sloužících podnikání se řídí obecnou úpravou zániku závazků dle občanského zákoníku nebo obecnými ustanoveními o nájmu dle občanského zákoníku.
- 10.5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, musí v ní být dostatečně určitým způsobem vyjádřena vůle vypovědět nájemní smlouvu a musí dojít druhé straně. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez uvedení důvodů výpovědi. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod ve smyslu ust. § 2312 ObčZ, musí ve výpovědi být uveden důvod výpovědi a to nikoli pouze odkazem na příslušné zákonné nebo smluvní ustanovení, ale i vylíčením konkrétních skutkových okolností, které jej založily.
- 10.6. Výpověď může být vypovídáné straně předána osobně nebo jí může být doručena jiným způsobem. Za řádně doručenou výpověď se považuje i výpověď, jejíž dojití vypovídáná strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla došlá zásilka doručena třetí pracovní den po odeslání, a byla-li odeslána na adresu v jiném státě, patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 ObčZ). Konec výpovědní doby následně připadne na den, který se číslem shoduje se dnem, kdy výpověď došla druhé smluvní straně, a není-li takový den v měsíci, na poslední den v měsíci (§ 605 a násl. ObčZ). Tohoto dne končí i nájem.

- 10.7. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže na toto porušení písemně druhou smluvní stranu upozornila, a ta ani v přiměřené lhůtě tento závadný stav neodstranila. Nájemce a pronajímatel jsou dále oprávněni nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem. Smluvní strany sjednaly, že za zvláště závažné porušení povinností nájemce bude považováno i takové porušení povinností nájemce, nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců nebo porušuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo touto smlouvou ujednáno, včetně případu, kdy nájemce přestane po dobu delší než jeden měsíc v předmětu nájmu provozovat a plnit tak účel nájmu, sjednaný touto smlouvou. Smluvní strany dále sjednávají, že za zvláště závažné porušení povinností nájemce bude považováno nedodržení doby provozu dle odst. 6.1., 6.2. čl. VI. této smlouvy, pokud se nedodržení bude opakovat bez vědomí Pronajímatele v 5 a více případech.
- 10.8. Strany odchylně od ustanovení § 2226 odst. 2 ObčZ sjednávají, že zanikne-li předmět nájmu z části, přičemž ve zbývajících prostorách bude možno zařízení nájemce provozovat, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájmu a dále právo tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
- 10.9. Skončí-li nájem, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen před předáním předmětu nájmu pronajímateli předmět nájmu vyklidit, tj. odstranit z předmětu nájmu své věci, popř. věci dalších spoluúživatelů. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel od nájemce klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do vyklizeného předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 10.10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Splnění povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu ve sjednaném stavu bude posuzováno i s ohledem na stav předmětu nájmu uvedený v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který byl sepsán stranami při vzniku nájmu a předání předmětu nájmu do užívání nájemci. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli po skončení nájmu bude stranami sepsán Protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu.
- 10.11. Povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli odpovídá povinnost pronajímatele předmět nájmu při skončení nájmu převzít.
- 10.12. Nevrátí-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, bude toto jeho jednání považováno za porušení povinnosti odevzdat věc při skončení nájmu pronajímateli. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn po nájemci požadovat vydání bezdůvodného obohacení vzniklého na straně nájemce v důsledku užívání předmětu nájmu bez právního důvodu (§ 2991 a násl. ObčZ) ve výši sjednaného nájemného a ceny služeb a náhradu újmy vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním nájemce (§ 2894 a násl. ObčZ). Náhradu vzniklé újmy bude pronajímatel požadovat i v případě, kdy nájemce předmět nájmu nevrátí pronajímateli řádně, tedy ve stavu, v jakém jej měl vrátit.
- 10.13. Skončení nájmu nemá vliv na závazky vzniklé mezi stranami nebo vůči třetím osobám před jeho skončením. Nezanikají ani odpovědnostní důsledky porušení povinnosti některou ze smluvních stran.
- 10.14. Od této smlouvy lze odstoupit, stanoví-li tak zákon. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl,

práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.

- 10.15. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.

## čl. XI

### Ustanovení přechodná a závěrečná

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že povinnosti dle čl. VI této smlouvy je nájemce povinen zajistit od 22.05.2026.
- 11.2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je třeba činit v písemné formě na základě dohody obou smluvních stran.
- 11.3. Strany sjednávají, že tato smlouva se vztahuje a zavazuje i případné právní nástupce smluvních stran.
- 11.4. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 11.5. Tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv, pokud této povinnosti podléhá ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 11.6. Pronajímatel prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Prostějova dne 29.04.2026 usnesením č. RM/2026/93/02, z titulu zřizovatele pronajímatele.
- 11.7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.
- 11.8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pročetly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha: Situační plán rozmístění mobiliáře v rámci provozu předzahrádky

V Prostějově dne 30.4.2026

KNIHOVNA – ZÁMEK – DUHA  
centrum zábavy a vzdělání Prostějov,  
príspevková organizace  
Skálovovo nám. 6, 796 01 Prostějov  
IČO 67008976 (2)

MgA. Aleš Procházka, ředitel  
(za pronajímatele)

Tomáš Kohoutek  
(za nájemce)

