

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou
kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži

se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž

jednající ředitelem Ing. Petrem Šubíkem

osoba pro věcná jednání: Mgr. Evžen Boček, kastelán zámku Milotice

Bankovní spojení: ČNB

Č. účtu: 500005-60039011/0710

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

(dále jen „**nájemce**“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:
(dále jen „**nájemní smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – pozemky parc. č. 6427 a parc. č. 6399, zapsaných na LV č. 207 pro katastrální území Milotice u Kyjova u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov.
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. S ohledem na povahu předmětu nájmu, nebyl předmět nájmu nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání následující prostory specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně plochu parkoviště o výměře 2371 m² (pozemek parc. č. 6427) a přilehlou část louky o výměře 4152 m² (část pozemku



parc. č. 6399), rozkládající se naproti hlavní zámecké budovy SZ Milotice (dále jen předmět nájmu). Grafické znázornění předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

2. Součástí nájmu není inventář, vybavení, příslušenství ani žádné jiné movité věci ve vlastnictví pronajímatele.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v **provozování parkoviště pro návštěvníky SZ Milotice, a to v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku. Mimo toto období nebude parkoviště/předmět nájmu ze strany nájemce nijak využíván, resp. nájemce zajistí, že předmět nájmu bude vyklizen.**
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **10 000,- Kč** za každý takovýto případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost dle tohoto článku.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. **Nájemné za jeden kalendářní rok nájmu činí 100 000,- Kč (slovy: stotisíc korun českých) + 21% DPH, celkem tedy 121 000,- Kč vč. 21% DPH (dále jen „nájemné“).**
3. Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
4. Nájemné je splatné ve dvou splátkách – ve výši jedné poloviny nájmu za kalendářní rok – na základě daňového dokladu-faktury vystavené pronajímatelem vždy ke dni 1. 7. a ke dni 1. 11. příslušného kalendářního roku se splatností 21 dnů ode dne vystavení.
5. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodloužení s platbami nájemného je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodloužení.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit částku odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
7. Současně se s účinností od 1. 1. 2025 sjednává valorizační doložka každoročního zvyšování nájemného o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. V případě záporné inflace se výše nájemného pro daný rok neupravuje.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem nebudou pronajímatelem poskytovány nájemci žádné služby.
2. Komunální odpad: Nájemce má uzavřenu vlastní smlouvu na odvoz odpadů či sám zajistí jejich odvoz na své náklady.



Článek VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **20 000,- Kč** za každý takovýto případ.

Článek VII.

Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v předmětu nájmu provádět, budou realizovány na jeho náklad. Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy předmětu pronájmu písemně oznámit pronajímateli a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce je dále povinen před započítáním stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Nájemce nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu nebo pod vrstvu asfaltu.
5. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VIII.

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. Pronajímatele a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, 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 či nutných oprav. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, 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 IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například:
 - výměna zámků k přístupu na předmět nájmu
 - sekání trávy
 - úklid odpadků, min 3 týdně
 - údržba asfaltového povrchu od hrubých nečistot
3. 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.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. 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.
9. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. 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.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do předmětu nájmu a ani za škody na majetku vneseném do předmětu nájmu jinými osobami se souhlasem nájemce.
12. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, zdraví a majetek osob, které se zdržují v předmětu nájmu a ani za škody osobám vzniklé při provozování činnosti uvedené v čl. III této smlouvy.
13. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí, že provozní doba předmětu nájmu/parkoviště v období měsíce dubna až října běžného kalendářního roku bude od 8.00 hod do 20.00 hod, od 20.00 hod do 8.00 hod bude parkoviště/předmět nájmu uzavřen, respektive bude na předmětu nájmu znemožněn příjezd jakýchkoliv vozidel, v období měsíce listopadu až března běžného kalendářního roku pak bude parkoviště/předmět nájmu uzavřen po celý den, kdy nájemce vždy zajistí vyklizení předmětu nájmu/parkoviště. Za tímto účelem je nájemce povinen instalovat po dobu nájmu na vjezdu i výjezdu z předmětu nájmu systém uzamykatelných zábran, a to dle pokynů a schválení pronajímatele, dle čl. VII., stavební a jiné úpravy odst. 1 této smlouvy a zároveň v souladu s platnou legislativou.



14. Nájemce zajistí na své náklady po celou dobu sezónního provozu parkoviště v předmětu nájmu stálý/denní dozor prostřednictvím odpovědné osoby nájemce.
15. Nájemce nesmí po dobu nájmu instalovat na předmětu nájmu/parkovišti žádnou mechanickou závoru či automatické umožnění vjezdu/automat.
16. Nájemce je povinen na předmět nájmu instalovat informační systém o provozu parkoviště, a to dle pokynů pronajímatele, dle čl. VII. stavební a jiné úpravy, odst. 3 smlouvy a v souladu s platnou legislativou.
17. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a úklid uvedenou v čl. IX. Práva a povinnosti nájemce, odst. 2 této smlouvy, jakož i zajistit na své náklady odvoz odpadu v předmětu nájmu po celou dobu nájmu, tedy i v období od měsíce listopadu do března běžného kalendářního roku.
18. Nájemce umístí na své náklady v předmětu nájmu odpadkové koše a zajistí jejich pravidelné vyprazdňování, min. 2 x týdně.
19. Nájemce se zavazuje umožnit bezplatné parkování v předmětu nájmu pro všechny držitele karty ZTP/P.
20. Nájemce zajistí na své náklady pravidelné sečení travních porostů na přilehlé část louky o výměře 4152 m² nacházející se na části pozemku parc. č. 6399, v rámci předmětu nájmu, umožňující bezproblémové parkování.
21. Nájemce zajistí na své náklady označení jednotlivých parkovacích míst na zpevněném povrchu předmětného parkoviště v rámci předmětu nájmu, včetně značení výjezdu a výjezdu vozidel.
22. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
23. Nesplnění kterékoliv z povinností stanovených nájemci v tomto článku je považováno za porušení povinností nájemce podle této smlouvy a zakládá důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
24. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý takovýto případ.
25. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 3. 2024 do 28. 2. 2027**.
2. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 60 dní. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např., nájemce neplní povinnosti nájemce uvedené v čl. IX, práva a povinnosti nájemce smlouvy),
 - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - c. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.



4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
8. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních. Pronajímatel obdržel po dvou vyhotoveních a nájemce po jednom vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
4. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
7. Informace kochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Kroměříži, dne 23. 2. 2024

(podpis pronajímatele)

Ing. Petr Šubík

/razítko/



(podpis nájemce)



Příloha č. 1 ke smlouvě č.j.: NPÚ – 450/16898/2024

