

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské náměstí 162/3, 118 00, 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. Lenka Uedlová, kastelánka SH Veveří

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha

Č. účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:**adresa Státní hrad Veveří, 664 71 Veverská Bítýška**tel.: 549 420 164, email: uedlova.lenka@npucz

(dále jen „pronajímatel“)

a

jméno/název firmy

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn u /Fyzická osoba podnikající dle živnostenského

zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem:

IČO: DIČ:

Jednající:

Bankovní spojení:

Tel: e-mail:

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 je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu: Státní hrad Veveří (dále také „SH Veveří“), na adrese: SH Veveří, PSČ: 664 71 Veverská Bítýška, o výměře 13 038 m², vše zapsané na listu vlastnictví č. 3656 pro katastrální území Bystrc, obec Brno.
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájemem 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. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v areálu nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně:

strana 1 (celkem 12)

1.1. Vnější prostory, část pozemku p. č. 5197, (celková výměra tohoto pozemku je 13038 m²) zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 3656 pro katastrální území Bystrc, obec Brno, konkrétně **část pozemku v prostoru tzv. Staré kovárny mezi hradbami tzv. Příhrádku a Středního hradu o výměře 200 m²,**

Jedná se o nezastřešený prostor mezi dvěma hradbami nádvoří Příhrádku a nádvořím Středního hradu.

Součástí této části předmětu nájmu není vnitřní vybavení. Součástí této části předmětu nájmu je nápojný bod elektroinstalace, kanalizace a užitkové vody (včetně napojení kanalizace na splaškovou jímku).

1.2. Vnější prostory, část pozemku p. č. 5197, (celková výměra tohoto pozemku je 13038 m²) zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 3656 pro katastrální území Bystrc, obec Brno, konkrétně, o výměře 10 m², který se nachází na nádvoří tzv. Středního hradu, v blízkosti prostoru tzv. Staré kovárny, tzv. „posezení pod kaštaný“, na kterém se v sezóně nacházejí 4 stoly a 8 lavic,

1.3. Vnitřní prostory sloužící k podnikání v objektu občanské vybavenosti bez č. p. a č.e., tzv. „U Hyklů“ stojící na pozemku p. č. 5197, na nádvoří tzv. Příhrádku, a to dvě místnosti (místnost č. 1 - sklad o výměře 13,8 m² a místnost č. 2 – sklad o výměře 9,1 m²) o celkové výměře 22,9 m²,

(dále jen předmět nájmu“). Grafické znázornění předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do užívání a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
3. Spolu s předmětem nájmu neposkytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat žádné movité věci.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu je nutno sepsat zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v: **v prodeji občerstvení, včetně venkovního posezení a jako sklad, konkrétně:**

1.1. **část předmětu nájmu, která je uvedena v čl. II, odst. 1, ustanovení 1.1. a 1.2. smlouvy** bude využívána jako prodej občerstvení, včetně venkovního posezení,

1.2. **část předmětu nájmu, která je uvedena v čl. II, odst. 1, ustanovení 1.3. smlouvy** bude využívána jako sklad,

1.3. Smluvní strany považují za nesporné, že:

- účel nájmu v části předmětu nájmu uvedeném v čl. II, odst. 1, ustanovení 1.1. a 1.2. smlouvy je možno realizovat nájemcem pro veřejnost pouze v návštěvnické sezóně SH Veveří, tedy v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku, a to pouze v provozní/otevírací době SH Veveří, kdy v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 30. dubna běžného

kalendářního roku a v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pouze o víkendech a o státních svátcích, a to vždy v provozní/otvírací době SH Veveří, mimo sezónní provoz v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku pro veřejnost je možný pouze za podmínek uvedených v čl. X odst. 7 této smlouvy. V tomto období tak bude nájemce předmět nájmu v části vnitřních prostor vypsycifikované v čl. II odst. 1.1., mimo případu uvedených v čl. X odst. 7 této smlouvy, část předmětu nájmu skládající se z vnějších prostor nebude v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku nijak využíván.

1.4. účel nájmu v části předmětu nájmu uvedeném v čl. II, odst. 1, ustanovení 1.3 smlouvy je možno realizovat v období o 1. ledna běžného kalendářního roku do 31. prosince běžného kalendářního roku jako sklad.

2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **5000,- 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.
5. Činnost vymezená v tomto článku bude nájemcem provozována v návštěvnické sezoně památkového objektu, přičemž provozní doba bude stanovena po dohodě s vedoucím správou památkového objektu.
6. Nedojde-li k této dohodě, smlouva se od počátku ruší.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran a v souladu s nájemným v místě a čase obvyklý takto:
 - 1.1. Pronájem předmětu nájmu v části vnitřních prostor k podnikání, vypsycifikované v čl. II odst. 1.1. a 1.2. této smlouvy, nájemné za jeden kalendářní rok je stanoveno na částku _____,- Kč, slovy: korun českých).
 - 1.2. Pronájem předmětu nájmu, v části vnějších prostor vypsycifikovaných v čl. II odst. 1.3. této smlouvy, nájemné za jeden kalendářní rok je stanoveno na částku _____,- Kč, slovy: korun českých).
 - 1.3. Celková výše nájemného za jeden kalendářní rok činí _____,- Kč, (slovy: korun českých).
2. Nájemné je vždy osvobozeno od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Úhrada ročního nájemného bude prováděna formou tří plateb, z nichž každá se rovná 1/3 sjednaného ročního nájemného. Toto nájemné bude nájemce hradit převodem příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy na základě faktury se 21-ti denní splatností – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem v termínu ke dni 15. 6. běžného kalendářního roku, ke dni 15. 8. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 10. běžného kalendářního roku. Variabilním symbolem je vždy číslo faktury.
4. Platba nájemného dle odstavce 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájemné dle odstavce 3 tohoto článku smlouvy či služby související s nájmem dle čl. VI. této smlouvy nebude nájemcem zapláceno řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky bez DPH za každý i jen započatý den prodlení.

Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou porušením smluvních povinností nájemce.

6. V případě ukončení nájemního poměru se částka odpovídající nájemnému dle této smlouvy hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
7. Nájemné se počínaje rokem 2025 valorizuje vždy k 1. 1. každého roku, a to z důvodu inflace, vyjádřené průměrnou roční mírou inflace spotřebitelských cen za předcházející rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem; nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí zpravidla do 31. března příslušného roku. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele v každém takovém roce. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.

Článek V.

Další služby související s nájmem

Služby související s nájemním vztahem, stejně jako způsob úhrady za jejich poskytování, jsou blíže specifikovány v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

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 ČR.
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. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že veškeré opravy a stavební úpravy na přání či z podnětu nájemce, které bude nájemce v pronajatých nemovitostech 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. Nájemce bere na vědomí, že veškeré investiční akce na předmět nájmu, jsou možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a současně jen pokud budou provedeny v souladu s platným právním řádem České republiky. Investičními akcemi se rozumí činnost, kterou jsou na předmětu nájmu, vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele, případně jiného předmětu vlastnictví pronajímatele vynaloženy náklady (dále jen „investice na akce“), kterými jsou tyto zhodnocovány, případně udržovány, zejména stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, výměny, instalace, údržba. Nájemce je povinen předkládat své návrhy na stavební úpravy na předmětu nemovitosti vždy v členění na investice, které zhodnocují předmět nájmu, a na investice ostatní, které směřují především do vlastního provozu nájemce v předmětných prostorech.

4. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že za řádnou běžnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
 - opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah,
 - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotní techniky,
 - opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
 - opravy měřicí a regulační techniky,
 - opravy zdrojů teplé vody,
 - opravy osvětlovací techniky,
 - výměna zámků a kování,
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
 - zazimování předmětu nájmu,
 - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi.
5. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce na své finanční náklady, hradí nájemce.
6. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid (každodenní, dle potřeby) předmětu nájmu, stejně jako úklid a odvoz tříděného odpadu (plast, papír, sklo, bioodpad) (nikoliv komunálního) vzniklého následkem či v souvislosti s činnostmi nájemce specifikovanými v článku III. této smlouvy. Totéž platí i pro úklid a odvoz odpadu vzniklého v důsledku provádění stavebních úprav realizovaných nájemcem ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy.
7. Nájemce bere na vědomí, že při investičních akcích je povinen mj. respektovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále bere na vědomí, že se objekt občerstvení nachází v areálu nemovité národní kulturní památky a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě investičních akcí dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé úpravy včas s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
8. Nájemce se zavazuje k žádosti o souhlas pronajímatele se stavebními úpravami na předmětu nájmu pronajímateli předložit ke schválení rovněž příslušné smlouvy o dílo, příp. jiné se stavebními úpravami související smlouvy.
9. Nájemce se zavazuje před realizací a podpisem příslušné smlouvy o realizaci jakékoli opravy předložit pronajímateli kalkulaci nákladů předem k písemnému odsouhlasení. Smluvní strany se dohodly, že provedené a písemně odsouhlasené technické zhodnocení či oprava pronajímaného majetku dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle aktuálně platných právních předpisů.
10. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), to platí pro jakékoliv umístění informačního zařízení kdekoli na pozemcích, jiných nemovitostech či movitých věcech ve vlastnictví pronajímatele. Nejpozději ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen na svůj náklad takovou reklamu či informační zařízení odstranit. Neučiní-li tak, je takovou reklamu či informací zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
11. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení sjednané doby nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. 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. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých prostorách 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 započatím 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.

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 sjednaného účelu nájmu.
2. Pověření pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to po předchozím upozornění nájemce i v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele 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.
3. Platí, že bude-li pronajímatel nájemcem požádán o provedení drobných úprav nebo oprav na předmětu nájmu, ke kterým je povinen, je oprávněn tyto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tyto úpravy či opravy v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.
5. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně zakázat prodej některého druhu zboží nebo poskytování určitých služeb, které jsou například nevhodné s ohledem na charakter areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn, nebo jsou v rozporu s povahou, posláním a zájmy pronajímatele. Pronajímatel tímto zakazuje nájemci prodej jakýchkoli suvenýrů či propagačních předmětů.
6. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně určit minimální rozsah nabízeného zboží, služeb nebo jejich minimální kvalitu.
7. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý takovýto případ.

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 úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel dle příslušných ustanovení právních předpisů 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 národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, ochrany životního prostředí, hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy, jakož i všechny předpisy a nařízení přijaté státními orgány k zamezení šíření koronaviru (COVID 19). Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události.

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. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SH Veveří, stejně jako všechna režimová opatření organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že provozní doba předmětu nájmu pro veřejnost je stanovena sezónně od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku a odpovídá provozní/otevřicí době SH Veveří, přičemž zavíracím dnem SH Veveří je zpravidla pondělí, kdy v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 30. dubna běžného kalendářního roku a v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pouze o víkendech a státní svátcích, a to vždy v provozní/otvírací době SH Veveří. Provozní doba v předmětu nájmu je maximálně vždy od 10.00 hod do 18.00 hod. Výjimky z tohoto ustanovení smlouvy vždy musí povolit pronajímatel. V období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku lze předmět nájmu provozovat pro veřejnost pouze v případech, kdy s tímto provozem pronajímatel vydá souhlas, nebo když pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a SH Veveří je tak přístupný veřejnosti a vždy odpovídá aktuální provozní/otevřicí době SH Veveří.
8. Smluvní strany se výslovně dohodly, že přístup nájemce do části předmětu nájmu uvedeném v čl. II, odst. 1, ustanovení 1.3 smlouvy je možno realizovat v období od 1. ledna běžného kalendářního roku do 31. prosince běžného kalendářního za realizací účelu dle smlouvy je možný v období sezóny od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku v provozní/otevřicí době SH Veveří, v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního sezónně je možný takovýto přístup nájemce pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
9. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného. Toto právo zaniká, neuplatní-li ho nájemce právo do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit.
10. Nájemce není osvobozen od placení nájemného či nemá právo požadovat slevu z nájemného nebo jiné kompenzace v těchto případech:
 - je-li mu bráněno ve výkonu jeho užívacího práva z důvodů týkající se jeho osoby,
 - je-li mu bráněno ve výkonu jeho užívacího práva z vážných provozních důvodů či z důvodů vyšší moci; v takovém případě je pronajímatel oprávněn uzavřít areál SH Veveří pro návštěvníckou veřejnost. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Za důvod vyšší moci se považuje obecně neodvratitelná nehoda.
11. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v sezóně od dubna do října běžného kalendářního roku na SH Veveří v předmětu nájmu provozovat činnosti dle čl. III této smlouvy, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, minimálně jeden den předem.
12. 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.

13. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva. Výjimkou je pouze případ, že k takovýmto zásahům do omítek, či zdiva dojde po předchozí dohodě s oprávněným pracovníkem pronajímatele ve smyslu článku VIII. této smlouvy.
14. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá a ručí za škodu, které tyto osoby způsobí.
15. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň, kouřeno ani žádným jiným způsobem zvyšováno požární nebezpečí nebo možnost výbuchu (s výjimkou k tomu vyhrazených míst vedoucím správy SH Veveří).
16. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SH Veveří platí zákaz vjezdu motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze na základě předchozího povolení vedoucího správy SH Veveří, a to na co možná nejkratší dobu pro zajištění nutné obsluhy a zásobování prodejny, pokud toto není možné zajistit mimo provozní dobu hradu. Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je povoleno pouze na parkovišti před hradem.
17. 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.
18. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu SH Veveří či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
19. Venkovní i vnitřní mobiliář a mobilní zastřešení včetně případných dalších konstrukcí umístěných na pronajímaném pozemku, musí být schválen ze strany pronajímatele.
20. Nájemce na pronajatý pozemek umístí dostatek odpadkových košů na tříděný odpad, bude dbát o udržování pořádku a včasnou likvidaci odpadu. Smluvní strany považují za nesporné, že nájemce zajistí třídění odpadu na odpad komunální a tříděný (plasty, sklo, papír, bio odpad) s tím, že odvoz tříděného odpadu (plasty, sklo, papír, bio odpad) si nájemce zajistí na své náklady. Výslovně se nájemce zavazuje, že tříděný odpad nebude nájemce vkládat do odpadu komunálního. Doklady o likvidaci odpadu na základě vlastní smlouvy je povinen nájemce evidovat a na vyžádání je předložit pronajímateli. Nájemce se zavazuje, že tento odpad, který nájemce vyprodukuje, bude skladován na dobu nezbytně nutnou do doby jeho odvozu k likvidaci pouze na místě k tomu určeném.
21. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, **a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2029.**
2. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2287, § 2288, § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 3 měsíců, která počíná běžet posledním dnem měsíce, v němž byla doručena výpověď druhé smluvní straně; ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
3. Smluvní strany si odchylně od ust. § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a nájemce neodstraní své závadné chování ani po písemném upozornění pronajímatele v jím přiměřeně stanovené lhůtě. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a) jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu dle čl. III této smlouvy, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu

nájmu (např., nesplnění čl. VII. odst. 1, 6 nebo 7 této smlouvy, čl. IX Práva a povinnosti nájemce, odst. 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20 této smlouvy),

b) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu nebo areál SH Veveří závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu nebo v areálu SH Veveří,

c) jestliže nájemce bude v prodlení s placením platby nájemného dle čl. V odst. 3 této smlouvy či platnou služeb spojených s nájmem po dobu delší než 1 měsíc.

4. Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemce může nájem vypovědět bez výpovědní doby, ztěžuje-li vada předmětu nájmu dle ust. čl. X odst. 8 této smlouvy zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li užívání zcela.
6. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
7. Smluvní strany si rovněž ujednaly, že vylučují pokračování nájemního vztahu po dni, kdy má podle této smlouvy skončit.
8. Výpověď stejně jako odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou.
9. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději 15. den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatele vypracován písemný zápis s případným uvedením vzniklých škod a způsobu jejich odstranění, resp. jejich náhrady (dále jen „zápis“). Odmítne-li nájemce zápis podepsat, vyhotoví jej vedoucí správy SH Veveří spolu s další osobou jako svědkem, případně též pořídí fotodokumentaci stavu předmětu nájmu ke dni sepsání zápisu. V tomto případě je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých). Dále také platí, že v daném případě bude úhrada podle předchozího odstavce tohoto článku stanovena na základě vyčíslení pronajímatele.
10. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1 000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
2. Smluvní strany sjednávají fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost v listinné podobě se považuje za doručenu, byla-li odeslána na adresu sídla nájemce bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce zdržuje či nikoli, případně zda si ji vyzvedl či nikoliv, a to 10. dnem po takovém odeslání písemnosti.
3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
4. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
7. 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.
8. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
9. Jakékoliv změny kontaktních údajů a kontaktních osob je Smluvní strana oprávněna písemně oznámit druhé straně bez nutnosti uzavření dodatku ke Smlouvě.
10. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.
Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Grafické znázornění předmětu nájmu.

Příloha č. 2: Přehled poskytovaných služeb, včetně stanovení vyúčtování.

V Kroměříži, dne 2024

Na Veveří, dne 2024

.....
pronajímatel
Ing. Petr Šubík
ředitel NPÚ ÚPS v Kroměříži
/razítko/

.....
nájemce

/razítko/

Příloha č. 2: Specifikace poskytovaných služeb a úhrada za tyto služby

Dle čl. V. smlouvy se sjednává odebrání a úhrada služeb nájemcem takto:

Elektrická energie:

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu elektrické energie dle platných tarifů dodavatele této služby na základě odečtu na čtyřech podružných elektroměrech č. 0004473/2013, č. 02521/PJ03, č. PJ08 a č. 6139370, který se bude provádět v termínech 2x ročně vždy ke dni 1. 1. příslušného běžného kalendářního roku a ke dni 31. 12. Příslušného běžného kalendářního roku, a to formou záloh na spotřebovanou elektrickou energii /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli za období běžného kalendářního roku 3 zálohy, každá ve výši **10.000,- Kč**. Záloha bude uhrazena nájemcem na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena **ke dni 15. 6.** běžného kalendářního roku, **ke dni 15. 8.** běžného kalendářního roku a **ke dni 15. 10.** běžného kalendářního roku.

Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z.č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně, nejpozději do 31. 3. následujícího roku. Přepjatky a doplatky vyplývající z vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Úhrada za spotřebovanou energii je předmětem DPH /z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce bere na vědomí, že v případě změny celkové spotřeby elektřiny v konkrétním místě odběru nebo změny cen elektřiny, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný přepočtení záloh a změnit jejich výši. Nová výše zálohy bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem.

Užitková voda:

Smluvní strany považují za nesporné, že pronajímatel na základě této smlouvy poskytuje nájemci užitkovou vodu, která není vodou pitnou ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce uhradí ročně pronajímateli za spotřebu užitkové vody z vlastní studny pronajímatele částku stanovenou výpočtem dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 120/2011 Sb. ze dne 29. 4. 2011 (příloha č. 12 – směrná čísla roční potřeby vody) a dle ceny určené Národním památkovým ústavem jako pronajímatelem takto: 30,00 Kč/m³ bez DPH /základ daně/

3,60 Kč sazba DPH 12%

Celková roční úhrada vč. DPH činí **33,60 Kč/m³.**

Úhrada vody z vlastní studny je předmětem DPH v sazbě 12%.

Výpočet: 14 os. x 18m³/os/rok x 33,60Kč/m³ = 8 467,20 Kč/rok vč. DPH

Celková roční úhrada vč. DPH činí zaokr. **8 470,00 Kč.**

Úhradu za užitkovou vodu bude nájemce pronajímateli hradit na základě faktury se 21ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví v termínu do 15. 6. běžného kalendářního roku

Stočné:

Nájemce uhradí ročně pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství užitkové vody odebrané ve výši stanovené výpočtem dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 120/2011 Sb. ze dne 29. 4. 2011 (příloha č. 12 – směrná čísla roční potřeby vody) a dle ceny určené Národním památkovým ústavem jako pronajímatelem takto:

37,00 Kč/m³ bez DPH /základ daně/

4,44 Kč sazba DPH 12%

Celková úhrada vč. DPH činí **41,44 Kč/m³.**

Úhrada je předmětem DPH v sazbě 12%.

Výpočet: 14 os. x 18m³/os/rok x 41,44Kč/m³ = 10 442,88 Kč/rok vč. DPH

Celková roční úhrada vč. DPH činí **10 443,00 Kč.**

Úhradu za stočné bude nájemce pronajímateli hradit na základě faktury se 21ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví v termínu **do 15. 6.** běžného kalendářního roku

Komunální odpad:

Nájemce uhradí ročně pronajímateli za odvoz směsného komunálního odpadu paušální částku ve výši **6 500,- Kč/1** popelnice za jeden kalendářní rok.

Úhrada je předmětem DPH /z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Úhradu za odvoz odpadu bude nájemce pronajímateli hradit na základě faktury se 21ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví v termínu **do 15. 6.** běžného kalendářního roku

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy v Brně-Bystrc či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit jejich výši účtované ceny (vodné, stočné) či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím záloh a určit jejich výši. Pronajímatel je oprávněn i změnit výši paušální částky za odvoz odpadu. Nový způsob platby prostřednictvím záloh či změna výše ceny účtovaných služeb nebo paušální platby bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem a nájemce je povinen tuto změnu akceptovat. Nedodržení této povinnosti nájemce je důvodem k ukončení smlouvy dle čl. X., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

Smluvní strany považují za nesporné, že nájemce zajistí třídění odpadu na odpad komunální a tříděný (plasty, sklo, papír, bio odpad) s tím, že odvoz tříděného odpadu (plasty, sklo, papír, bio odpad) si nájemce zajistí na své náklady. Výslovně se nájemce zavazuje, že tříděný odpad nebude nájemce vkládat do odpadu komunálního.

Zúčtovací období je kalendářní rok.

Žádné další služby související s nájemním vztahem pronajímatel nájemci neposkytuje.