

Národní památkový ústav

Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem Valdštejnské náměstí 162/3, 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 Ing. Petrem Šubíkem
bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, č.účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa Dolu Michal
adresa: Čs. armády 413/95, 715 00 Ostrava - Michálkovice
tel.: +420 771 227 965, e-mail: polasek.vojtech@npu.cz
dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

jméno/název firmy

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn u /Fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákonu nezapsaná v obchodním rejstříku
se sídlem:
IČO: DIČ:
Jednající:
Bankovní spojení:
Tel: e-mail:
dále jen „**nájemce**“ na straně druhé

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

Článek I.

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky, areálem Dolu Michal, na adrese: Čs. Armády 413/95, 715 00 Ostrava - Michálkovice, včetně vstupní budovy do areálu Dolu Michal, stojící na pozemku st. p. č. 244/2, zapsané na LV č. 1251 pro katastrální území Michálkovice, který je národní kulturní památkou ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pronájmou části nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy 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 smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí ve vstupní budově do areálu Dolu Michal, stojící na pozemku st. p. č. 244/2:

1.1. vnitřní prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 157,17 m²

a) prostor restaurační místnosti o výměře	67,9 m ²
b) prostor kuchyně o výměře	25,9 m ²
c) WC personál o výměře	11,0 m ²
d) WC pro hosty o výměře	16,7 m ²
e) prostor denní místnosti (office)	10,5 m ²
f) chodby o výměře	17,87m ²
h) sklad o výměře	7,3m ²

1.2. část pozemku st. p. č. 244/2, který přímo přiléhá k objektu vstupní budovy do areálu Dolu Michal, v k. ú. Michálkovice, o výměře 20 m² (dále jen předmět nájmu)“. Grafické vymezení předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

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

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činností:

Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování hornické hospody v rámci předmětu podnikání – hostinská činnost, bez ubytování, vč. venkovního mobilního zařízení pro občerstvení a letní zahrádky. Část předmětu nájmu uvedeného v čl. II. Předmět nájmu, ustanovení 1.2., smlouvy, tedy část pozemku st. p. č. 244/2, v k. ú. Michálkovice, bude využíván za účelem provozování letní zahrádky a umístění mobilního zařízení pro občerstvení po dobu nájmu vždy v období od 1. 5. běžného kalendářního roku do 30. 9. běžného kalendářního roku, kdy mimo toto období běžného kalendářního roku nebude tato část předmětu nájmu nájemcem nijak využívána.

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu znám, a že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
3. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý takovýto případ.
4. Nájemce dále prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění vyžadovaných platným právním řádem České republiky pro výkon činnosti dle odst. 1 tohoto článku.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do dočasného užívání nájemci.
2. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do dočasného užívání přejímá a zavazuje se platit ujednané nájemné ve výši a způsobem uvedeným v článku V. této smlouvy.

Článek V.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran a v souladu s nájemným v místě a čase obvyklým takto:
 - a) prostory sloužících k podnikání ve vstupní budově do areálu Dolu Michal o celkové výměře 157,17 m², roční nájem činí Kč, (slovy: korun českých).
 - b) část pozemku st. p. č. 244/2, který přímo přiléhá k objektu „vstupní budovy do areálu Dolu Michal“, v k. ú. Michálkovice, o výměře 20 m, roční nájem činí ,- Kč, (slovy: korun českých)
 - c) tj. celkem ,- Kč /slovy: korun českých/ za jeden kalendářní rok, když platí, že takto stanovené nájemné je osvobozeno od DPH /jedná se o osvobozené plnění dle ustanovení § 56a dle zákona č. 235/2004 Sb., Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění/.
2. Úhrada ročního nájemného bude prováděna formou měsíčních splátek, z nichž každá se rovná 1/12 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 od vystavení daňového dokladu, pronajímatelem, v termínu k 15. dni každého kalendářního měsíce běžného roku. Variabilní symbol je vždy číslo 5042200007.
3. Platba nájemného dle odst. 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel je dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné počínaje rokem 2025 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí pravidla do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného částku 200,- Kč, zvýšení nájemného se neuplatní. 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. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. 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.
5. V případě, že nájemné dle odst. 3 tohoto článku nebude nájemcem zaplaceno řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z celkově 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 hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

Článek VI.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

Služby související s nájemním vztahem jsou blíže specifikovány v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek VII.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a schválení 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 takový případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek VIII.

Stavební a jiné úpravy

1. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že veškeré opravy a stavební úpravy na přání 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 opravy předmětu nájmu, jsou možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a současně jen pokud budou provedeny v souladu s platným právním řádem České republiky. Opravami, nebo technickým zhodnocením se rozumí činnost, kterou jsou na předmětu nájmu, případně na jinou věc ve vlastnictví pronajímatele, vynaloženy náklady (dále jen „investice na akce“), kterými jsou tyto zhodnocovány, případně udržovány, a to zejména stavební úpravy, opravy, údržba a technické zhodnocení. Nájemce je povinen předkládat své návrhy na opravy na předmětu nemovitosti vždy v členění na investice, které zhodnocují předmět nájmu, a na opravy ostatní.
4. Platí, že nájemce nemá nárok na náhradu běžných nákladů, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vynaložil. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad řádnou údržbu předmětu nájmu, a to v rozsahu povinnosti, kterou mu ukládá ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a dále pak v rozsahu odstavce 5. tohoto článku smlouvy.
5. 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,
 - opravy vnitřních instalací včetně zabezpečovací techniky,
 - 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.,
 - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi.
6. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, na své finanční náklady, hradí nájemce.
 7. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid předmětu nájmu, stejně jako úklid a odvoz odpadu vzniklého následkem či v souvislosti s činnostmi nájemce. Totéž platí i pro úklid a odvoz odpadu vzniklého v důsledku provádění stavebních úprav realizovaných nájemcem ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy.
 8. Nájemce bere na vědomí, že při možných opravách je povinen mj. respektovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí nemovité národní kulturní památky a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě opravy dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé části včas s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
 9. Nájemce se zavazuje provádět případné stavební úpravy na předmětu vlastnictví pronajímatele až poté, co pronajímateli předloží ke schválení příslušné smlouvy o dílo, příp. jiné se stavebními úpravami související smlouvy.
 10. 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.
 11. Smluvní strany považují za nesporné, že veškeré provozní i investiční náklady (opravy) spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy hradí nájemce. Nájemce dále prohlašuje, že vůči pronajímateli neuplatní sám, ani další subjekty, finanční ani jiné nároky plynoucí z případného zhodnocení předmětu nájmu jakož i ze všech nájemcem vložených nákladů. Nájemce není oprávněn, bez souhlasu pronajímatele, postoupit jakoukoli pohledávku vzniklou z tohoto nájmu třetí osobě.
 12. 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 informaci zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
 13. 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. Výjimkou jsou pouze stavební opravy a úpravy provedené na základě dohody smluvních stran dle odst. 1, věty první a odst. 3 tohoto článku. 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 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 sjednaného účelu nájmu.
2. O předání předmětu nájmu sepíše smluvní strany zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
3. Pověřenými pracovníky pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to 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, plynového, vodovodního a

dalšího vedení. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijní 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.

4. Platí, že bude-li pronajímatel nájemcem požádán o provedení drobných úprav nebo oprav na předmětu nájmu, 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek X.

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 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.
3. 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. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
4. 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.
5. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád Dolu Michal, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že provozní doba pro veřejnost v předmětu nájmu je maximálně vždy mezi od 11 hod do 21 hod, mimo tato data a čas bude účel nájmu - provoz restaurace pro veřejnost, realizován jen po dohodě a se schválením správy Dolu Michal. Dále platí, že bude-li nájemce provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu mimo otevírací dobu Dolu Michal, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik zejména pro mobiliární fondy a jiné umělecké předměty uložené v hlavní budově Dolu Michal. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
6. 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.

7. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí). Totéž platí i pro nátěry pronajatých prostor a jejich příslušenství. 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.
8. 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.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit v předmětu nájmu zákaz kouření a používání otevřeného ohně včetně provádění jiných činností, které zvyšují požární nebezpečí nebo možnost výbuchu (s výjimkou k tomu vyhrazených míst vedoucím správy Dolu Michal).
10. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu Dolu Michal platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy Dolu Michal. Nájemce se tímto zavazuje, že zásobování předmětu nájmu bude probíhat pouze v rozmezí doby dané návštěvním řádem Dolu Michal tj. denně od 6.00 hod do 9.00 hod a od 18.00 hod do 21.00 hod, a to výlučně hlavní bránou do areálu Dolu Michal.
11. 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.
12. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu Dolu Michal či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
13. 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.
14. Nájemce bude informovat pronajímatele zastoupený správou dolu Michal o pořádání všech akcí, pro více jak 80 osob a akcí, které mohou mít vliv na provoz Dolu Michal a to minimálně 30 dnů před jejich konáním.
15. 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.

Článek XI. Náhrada škody

1. Nájemce odpovídá za poškození nebo opotřebení předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem a rovněž za škody způsobené osobami, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu.
2. V případě, že při činnosti uvedené a blíže specifikované v článku III. této smlouvy či v přímé souvislosti s ní způsobí nájemce pronajímateli škodu, nahradí ji vlastním nákladem a jím sjednanými odbornými kapacitami uvedením v předešlý stav. V případě, že to není možné, zaplatí ji v penězích.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do pronajímaných prostor a ani za škody na majetku vneseném do pronajímaných prostor jinými osobami se souhlasem či vědomím nájemce.
4. 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.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku vis maior - vyšší moci, například živelné události.

Článek XII. Doba nájmu

1. **Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 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 3 měsíců; ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
3. 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:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. nedodržování zákazu vjezdu motorových vozidel dle ustanovení 10. Čl. X 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 po dobu delší než 2 měsíce.Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.
4. 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. V případě pochybností se má za to, že je odstoupení doručeno třetí den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedené v záhlaví této Smlouvy.
5. Smluvní strany si rovněž ujednaly, že vyloučí pokračování nájemního vztahu po dni, kdy má podle této smlouvy skončit.
6. Výpověď stejně jako odstoupení od smlouvy musí být provedena písemnou formou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději 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 Dolu Michal 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). Platí, že v daném případě bude výše náhrady škody podle tohoto článku stanovena na základě vyčíslení pronajímatele.
8. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1 000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
9. 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.
10. 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.
11. 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 XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
2. V souvislosti se závazkovým vztahem vzniklým na základě této smlouvy sjednávají smluvní strany fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenu, byla-li odeslána do sídla nájemce bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce zdržuje či nikoli, případně zda si ji druhá strana vyzvedla či nikoliv, a to 3. 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 takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
6. 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), a její uveřejnění zajistí pronajímatel. 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 prostě omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
9. 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: Služby související s nájemním vztahem

V Kroměříži dne 2024

V Ostravě dne 2024

.....
za pronajímatele
Ing. Petr Šubík
Ředitel

.....
za nájemce

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání č.j.: NPÚ – 450/ /2024

El. energie:

Spotřeba elektrické energie, po dobu nájmu, bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružném elektroměru č. 1000886100661, který se provede ke dni 1. 1. b. r. a ke dni 31. 12. b. r.

Skutečnou výši nákladů za el. energii, za příslušný kalendářní rok, vyúčtuje pronajímatel nájemci, včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb., v pl. znění, po obdržení dodavatelské faktury od poskytovatele této služby a toto vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. následujícího b. r.). Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námítky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

Vodné a Stočné:

Vodné:

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu vody dle platných tarifů poskytovatele této služby na základě odečtu na podružných vodoměrech č. 09503479, č. 10500935, č. 09506827, č. 10500938, č. 09506753 a č. 10500012, který se bude provádět v termínech ke dni 1. 1. b. r. a ke dni 30. 12. b. r.

Skutečnou výši nákladů za vodu za příslušný kalendářní rok, vyúčtuje pronajímatel nájemci po obdržení dodavatelské faktury od poskytovatele této služby a toto vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. následujícího b. r.). Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Stočné:

Nájemce uhradí pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství vody odebrané a zjištěné na základě odečtu na podružných vodoměrech č. 09503479, 10500935, 09506827, 10500938, 09506753, 10500012, který se bude provádět ve stejných termínech jako u vodného, v ceně dle platných tarifů dodavatele této služby.

Skutečnou výši nákladů za stočné za příslušný kalendářní rok, vyúčtuje pronajímatel nájemci, po obdržení dodavatelské faktury od poskytovatele této služby a toto vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. následujícího b. r.). Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Dodávka plynu:

Náklady na spotřebovaný plyn budou uhrazeny nájemcem pronajímateli na základě výpočtu výměry plochy vnitřního předmětu nájmu a nákladů pronajímatele na dodávku plynu v době topné sezóny do

příslušných částí předmětu nájmu (nejčastěji za měsíce listopad až březen b. r.) a to na základě faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena zpravidla ke 30. 4. b. r., vždy zpětně za spotřebu předcházejícího roku.

Komunální odpad:

Nájemce má uzavřenu vlastní smlouvu na odvoz odpadu.

V případě, že dojde ke změnám cen, které by měly vliv na účtování medií dle této smlouvy, bude provedena odpovídající změna této přílohy.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny celkové spotřeby služeb účtovaných dle této smlouvy v konkrétním místě odběru nebo změnách cen služeb účtovaných dle této smlouvy či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu za energie prostřednictvím záloh a určovat jejich výši, či je oprávněn např. požadovat platbu prostřednictvím paušálů a určovat jejich výši. Nový způsob platby prostřednictvím zálohových plateb či paušální platby či následná změna výše zálohových a paušálních plateb 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. XII., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

Žádné další služby související s nájemním vztahem pronajímatel nájemci neposkytuje.

Zúčtovací období je kalendářní rok.