

**Národní památkový ústav**, státní příspěvková organizace

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské náměstí 16213,1 18 01 Praha 1 - Malá Strana

**jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou**

osoba pro věcná jednání: Zdeněk J. Škrabal, vedoucí správy státního hradu Pernštejn

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha

Č. účtu: 500005-60039011/0710

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, správa Státního hradu Pernštejn

Pernštejn 16, 592 62 Nedvědice, Pernštejn,

Tel: +420 721 230 076; e-mail: [pernstejn@npu.cz](mailto:pernstejn@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 zákona 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. Preambule**

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – Státním hradem Pernštejn (dále také „SH Pernštejn“), na adrese: Pernštejn 16, 592 62 Nedvědice, zapsaným na listu vlastnictví č. 279 pro katastrální území Pernštejn, obec Nedvědice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, který je národní kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění.
2. Pronájem částí 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 nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v areálu nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně:

1.1. Prostory nacházející se na 1. nádvoří SH Pernštejn:

- a) **vnitřní prostory kuchyně a provozního zázemí o výměře 74 m<sup>2</sup> v přízemí objektu č. p. 18, stojícím na pozemku st. p. č. 37, zastavěná plocha a nádvoří, vnitřní prostory samotného restauračního provozu pro veřejnost – hospody, o výměře 142 m<sup>2</sup>, v přízemí objektu č. p. 9, stojícím na pozemku st. p. č. 36, zastavěná plocha a nádvoří, grafické znázornění této části předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1a, 1b a 1c této smlouvy,**
- b) **vstupní prostor a sklad o výměře 26 m<sup>2</sup>, vše v přízemí objektu č. p. 9, stojícím na pozemku st. p. č. 36, zastavěná plocha a nádvoří, grafické znázornění této části předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1a, 1b a 1c této smlouvy,**
- c) **vnitřní prostor toalet výměře 18 m<sup>2</sup>, v přízemí objektu č. p. 9, stojícím na pozemku st. p. č. 36, zastavěná plocha a nádvoří, grafické znázornění této části předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1a, 1b a 1c této smlouvy,**
- d) **vnitřní prostor sklepa výměře 106 m<sup>2</sup>, pod objektem č. p. 18, stojícím na pozemku st. p. č. 36 zastavěná plocha a nádvoří, grafické znázornění této části předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1d této smlouvy,**

celkově se jedná pod písm. a) až d) o vnitřní prostory sloužící k podnikání o výměře 366 m<sup>2</sup> vše bez vnitřního vybavení,

- e) **vnější prostory, konkrétně část pozemku st. parc. č. 43/1 (celková výměra tohoto pozemku je 9 330 m<sup>2</sup>) na 1. nádvoří SH Pernštejn, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 279 pro katastrální území Pernštejn, obec Nedvědice, přiléhající k budově č. p. 9 a č. p. 18 na 1. hradním nádvoří, konkrétně část vnějších prostor o výměře 200 m<sup>2</sup>; grafické znázornění této části předmětu nájmu, včetně části předmětného pozemku, tvoří přílohu č. 1c této smlouvy,**

vše zapsáno na LV č. 279 pro katastrální území Pernštejn, obec Nedvědice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

- 1.2. Vnější prostory nacházející se zahradní terase, která je součástí pozemku p. č. 54/3 - ostatní plocha, zeleň, o celkové výměře 145 576 m<sup>2</sup>, která je přístupná z 1. hradního nádvoří SH Pernštejn po dvoustranném schodišti, má mlatový povrch a jsou na ní umístěny tři trvalkové záhony, konkrétně:

- a) **část pozemku parc. číslo 54/3, o výměře 270 m<sup>2</sup>, který tvoří venkovní otevřenou terasu, kdy tento prostor přímo sousedí s vnitřními prostory definovanými pod čl. II odst. 1.1. písm. a) této smlouvy (restaurace) – dále jen „terasa“. Tato terasa na předmětné části pozemku je zároveň vedle hradního paláce a nad obnovenou Vrchnostenskou okrasnou zahradou SH Pernštejn; grafické znázornění této části předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1c této smlouvy,**
- b) **součástí terasy je dřevěný, uzamykatelný přístřešek o rozměru 3 x 1,8 m, s laťovými stěnami, přiléhající ke kamenné neomítané zdi podnože budovy restaurace, který bude sloužit k umístění mobiliárního zařízení spojené s plněním účelu nájmu;**

vše zapsáno na LV č. 279 pro katastrální území Pernštejn, obec Nedvědice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov;

**prostory specifikované v čl. II odst. 1.1. a 1.2. této smlouvy dále jen jako „předmět nájmu“.**

2. Spolu s předmětem nájmu neposkytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat žádné movité věci. Přesné umístění nápojných bodů vody a odpadu v části předmětu nájmu kuchyně a provozního zázemí je uveden v příloze č. 1e, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. 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 k následujícímu účelu a činnostem:
  - 1.1. **Část předmětu nájmu vyspecifikovaném v čl. II., odst. 1.1. této smlouvy - k provozování restaurace a občerstvení, s nabídkou teplé kuchyně, vždy z několika druhů teplých jídel, včetně hotových jídel, a venkovní zahrádky u budovy č. p. 9 v rámci předmětu podnikání – hostinská činnost a jako sklad.**  
Smluvní strany považují za nesporné, že:
    - účel nájmu v tomto předmětu nájmu je možno realizovat nájemcem pouze v návštěvní sezóně SH Pernštejn, tedy v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku, a to pouze v provozní/otevřací době SH Pernštejn, 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 to vždy v provozní/otvřací době SH Pernštejn,
    - 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 vyspecifikované v čl. II odst. 1.1. písm. a), b) c), d) a e) smlouvy, mimo případu uvedených v čl. X odst. 7 této smlouvy, využívat jako sklad, část předmětu nájmu vyspecifikovaný v čl. II odst. 1.1. písm. f) nebude v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku nijak využíván.
  - 1.2. **Část předmětu nájmu vyspecifikovaném v čl. II., odst. 1.2. této smlouvy - výhradně za účelem provozu „venkovní zahradní kavárny“, tedy provozování venkovní zahrádky s posezením, s nabídkou zboží „kavárenského“ typu, včetně skladování věcí (v přístřešku).**  
Smluvní strany považují za nesporné, že tato část předmětu nájmu bude nájemcem využívána za účelem dle této smlouvy pouze:
    - v období vždy od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku, pouze v provozní/otevřací době SH Pernštejn, 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 to vždy v provozní/otvřací době SH Pernštejn,
    - v období od 1. listopadu běžného kalendářního roku do 31. března běžného kalendářního roku nebude tato část předmětu nájmu nájemcem nijak užívána.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu znám, a že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.

3. Nájemce dále prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění vyžadovaných platným právním řádem České republiky pro výkon činnosti dle čl. III odst. 1 této smlouvy.
4. Nájemce tímto bere na vědomí, že ke dni podpisu této smlouvy předmět nájmu v části objektu pro prodej občerstvení a jeho zázemí není připojen na elektrickou energii. Nájemce má povinnost zajistit si připojení na elektrickou energii s vlastním elektroměrem a spotřebovanou energii hradit přímo dodavateli na základě samostatné smlouvy.
5. Smluvní strany dále považují za nesporné, že nájemce si vybaví ve lhůtě do 30 kalendářních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy na své náklady předmětu nájmu veškerým vnitřním vybavením, jako i případně provede všechny příslušné rozvody sítí, a to tak, aby byl tento prostor způsobilý k provozování prodeje občerstvení i provozu restaurace a zároveň, aby byly splněny všechny zákonem požadované podmínky, zejména v oblasti stavebních, hygienických a požárních předpisů.
6. Za porušení povinnosti nájemce provozovat činnosti v předmětu nájmu v době uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den, kdy je tato povinnost porušena.

#### **Článek IV. Přenechání předmětu nájmu**

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 obvyklý takto:

1.1. Pronájem předmětu nájmu v části vnitřních prostor k podnikání, v části vyspecifikované v čl. II odst. 1.1. písm. a), b) c) a d) této smlouvy, nájemné za jeden kalendářní rok je stanoveno na částku \_\_\_\_\_,- Kč.

1.2. Pronájem předmětu nájmu, v části vyspecifikované v čl. II odst. 1.1. písm. e) této smlouvy: nájemné za jeden kalendářní rok je stanoveno na částku \_\_\_\_\_,- Kč.

1.3. Pronájem předmětu nájmu, v části vyspecifikované v čl. II odst. 1. 2. písm. a) a b) této smlouvy: nájemné za jeden kalendářní rok je stanoveno na částku \_\_\_\_\_,- Kč.

**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 dvou plateb, z nichž každá se rovná polovině 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 k 30. 6. a k 31. 10. běžného kalendářního roku. Variabilním symbolem je vždy číslo faktury.
3. Platba nájemného dle odstavce 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. 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.

5. V případě ukončení nájemního poměru se částka odpovídající nájemnému dle této smlouvy hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
6. Nájemné se počínaje rokem 2026 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 VI. Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost**

1. Služby související s nájemním vztahem, včetně způsobu jejich úhrady, 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 MKČR.
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. 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 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 zdravotechiky,
  - 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 odpadu 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 včasné 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 informaci 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.

### **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. Pověřeni pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to po předchozím upozornění nájemce i v době 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 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 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 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 Pernštejn, 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/otevírací době SH Pernštejn, přičemž zavíracím dnem SH Pernštejn je zpravidla pondělí, 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 Pernštejn je tak přístupný veřejnosti a vždy odpovídá aktuální provozní/otevírací době SH Pernštejn.**
8. 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.  
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 hradu Pernštejn pro návštěvnickou veřejnost. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Za důvod vyšší moci se považuje obecně neodvratitelná náhoda.
9. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v sezóně od dubna do října běžného kalendářního roku na SH Pernštejně v předmětu nájmu provozovat činnosti dle čl. III této smlouvy, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, minimálně jeden den předem.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 Pernštejna).
14. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SH Pernštejn platí zákaz vjezdu motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze na základě předchozího povolení vedoucího správy SH Pernštejn, 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.

15. 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.
16. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu SH Pernštejn či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
17. 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.
18. Venkovní i vnitřní mobiliář a mobilní zastřešení včetně případných dalších konstrukcí umístěných na pronajímaném pozemku, musí být schválen ze strany pronajímatele.
19. Nájemce na pronajatý pozemek umístí dostatek odpadkových košů na tříděný odpad, bude dbát o udržování pořádku a včasnou likvidaci odpadu. Na své náklady bude zajišťovat likvidaci všeho odpadu, vzniklého v návaznosti na realizaci účelu této smlouvy na 1. hradním nádvoří. Doklady o likvidaci odpadu na základě vlastní smlouvy je povinen nájemce evidovat a na vyžádání je předložit pronajímateli. Nájemce se zavazuje, že odpad, který nájemce vyprodukuje, bude skladován na dobu nezbytně nutnou do doby jeho odvozu k likvidaci pouze na místě k tomu určeném.
20. Nájemce má povinnost ve spolupráci se zaměstnanci hradu pravidelně kontrolovat a na vlastní náklady čistit tukový lapač odpadních vod, umístěný v zahradě pod předmětem nájmu.
21. Nájemce bere na vědomí, že odpadní vody z předmětu nájmu jsou sváděny do čističky SH Pernštejna, jejíž řádný provoz může ohrozit používání určitých chemických a čisticích prostředků. Správa hradu poskytne nájemci seznam doporučených a zakázaných prostředků, které budou součástí předávacího protokolu. V případě, že nájemce způsobí havárii čističky odpadních vod, bude povinen uhradit náklady na její zprovoznění včetně dalších způsobených škod (pokuty aj.).
22. 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 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. 4. 2025 do 31. 3. 2033.**
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. VIII. odst. 1, 6 nebo 7 této smlouvy, čl. X Práva a povinnosti nájemce, odst. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 18, 19, 20 a 21 této smlouvy),
  - b) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu nebo areál SH Pernštejn závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu nebo v areálu SH Pernštejn,
  - 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.

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.

4. 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.
5. 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.
6. Smluvní strany si rovněž ujednaly, že vylučují pokračování nájemního vztahu po dni, kdy má podle této smlouvy skončit.
7. Výpověď stejně jako odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou.
8. 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 Pernštejn 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.
9. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 2 500,- Kč (slovy dva tisíce pět set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
10. 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.
11. 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.

12. 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 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](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

Příloha č. 1a až 1d: Grafické znázornění předmětu nájmu.

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

V Praze dne 2024

V dne 2024

.....

za pronajímatele

Ing. arch. Naděžda Goryczková

.....

za nájemce

**Příloha č. 2** ke smlouvě o nájmu prostor č.j.: NPÚ-310/ /2024**Služby související s nájmem**

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby (dále jen „služby“):

**- vodné, stočné**

**Elektrická energie** – nájemce má nainstalován vlastní elektroměr a spotřebovanou energii hradí přímo dodavateli této služby na základě samostatné smlouvy.

**Komunální odpad** – nájemce má sjednanu vlastní smlouvu na odvoz komunálního odpadu.

2. Způsob vyúčtování těchto služeb:

**Vodné:**

Vyúčtování množství dodávané vody ze studny pronajímatele na základě odečtu na podružném vodoměru č. 39/494191, který se bude provádět 2x ročně, vždy k 1. 4. b. r., 31. 12. b. r. a ke dni 31. 3. 2025.

**Stočné:**

Vyúčtování množství odvedených odpadních vod do čističky odpadních vod pronajímatele rovnající se množství vody odebrané a zjištěné na základě odečtu na podružném vodoměru č. 39/494191 ve výše uvedených termínech.

3. Cena služeb:

1. Voda – sazba dle pronajímatele činí 40,00 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH + 4,8 Kč DPH 12 % (vždy aktuální sazba), celková cena včetně DPH činí 44,8 Kč/m<sup>3</sup> vody.

2. Stočné – sazba dle pronajímatele činí 60,00 Kč/m<sup>3</sup> + 7,2 Kč DPH 12 % (vždy aktuální sazba), celková cena včetně DPH činí 67,2 Kč/m<sup>3</sup> odpadních vod.

4. Úhrada za služby je splatná na stejný účet jako nájemné na základě faktury se 21-ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. následujícího b. r.).

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy v obci Nedvědice či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit 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. Nový způsob platby prostřednictvím záloh či změna výše ceny účtovaných služeb 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.

**Zúčtovací období je kalendářní rok.**

Žádné další služby související s nájemním vztahem pronajímatel nájemci neposkytuje.