

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

kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži

se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž

jednající ředitelem Ing. Petrem Šubíkem

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha

Č. účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa Státního zámku Vizovice,

Palackého náměstí 376, 763 12 Vizovice

Osoba pověřená pro věcná jednání:

Jana Pluhařová, vedoucí správy objektu Státního zámku Vizovice

tel: +420 724 316 410, e-mail: vizovice@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.

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu, s areálem Státního zámku Vizovice, jehož je součástí i budova předzámčí, č. p. 373, stojící na pozemku p. č. st. 558/2, stavba občanské vybavenosti, o celkové výměře 2289 m², a pozemek p. č. 524/2, ostatní plocha, o celkové výměře 302 m², vše zapsáno na LV č. 646 pro k. ú. a obec Vizovice, na adrese: Palackého náměstí 376, 763 12 Vizovice.
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 a plochy, které se nacházejí v části objektu předzámčí SZ Vizovice, objekt č. p. 373, nacházející se na pozemku p. č. st. 558/2, zastavěná plocha a nádvoří zapsaný na LV č. 646, vše pro k. ú. Vizovice, obec Vizovice, a to:

1.1. Část předmětu nájmu v objektu předzámčí SZ Vizovice, zázemí provozu čokoládovny/kavárny se sociálním zařízením veřejného WC, konkrétně:

místnost č. 1.03, - WC pro veřejnost, o výměře 19,25 m²,
místnost č. 1.04 - čokoládovna-kavárna, o výměře 36,80 m²,
místnost č. 1.05 – prodejna čokolády, kavárna, o výměře 106,80 m²
místnost č. 1.06 – závětrí o výměře 3,70 m²,
místnost č. 1.07 – kuchyňka, o výměře 20,65 m²,
místnost č. 1.08 – předsíň, úklidová místnost, o výměře 2,40 m²,
místnost č. 1.09 – výlevka, o výměře 1,60 m²,
místnost č. 1.10 – WC personál, o výměře 1,45 m²,
místnost č. 2.02 – šatna, o výměře 12,50 m²,
místnost č. 2.04 – předsíň sociálního zařízení pro personál, o výměře 4,15 m²
místnost č. 2.05 – WC personál, o výměře 9,50 m²,
místnost č. 2.06 – sprcha, o výměře 1,45 m²,

Celková výměra této části předmětu nájmu činí 220,25 m².

Součástí této části předmětu nájmu je vnitřní následující vybavení a příslušenství sociálního zařízení veřejného WC, konkrétně:

- a) veřejné sanitární zázemí pro veřejnost: umývárna se 2 umyvadly, skříň na úklidové prostředky, 3x WC,
- b) personální sanitární zázemí: umývárna se 2 umyvadly, 2x WC, úklid s výlevkou, sprcha,
- c) plynový kotel s rozvody a topnými tělesy,
- d) zásobník na teplou vodu,
- e) podlaha - keramická dlažba,

1.2. Část předmětu nájmu objektu předzámčí SZ Vizovice pro provozní zázemí čokoládovny/kavárny, konkrétně:

místnosti č. 002, 003 – skladové prostory (2 neoddělitelně propojené místnosti s nestandardní podchodnou výškou, 16,8 m² + 14,20 m²) bez možnosti bezbariérového přístupu.

Celková výměra této části předmětu nájmu činí 31,0 m².

Součástí této části předmětu nájmu není žádné mobiliární a výrobní vybavení, ani venkovní mobiliář.

1. 3. Část předmětu nájmu v objektu předzámčí SZ Vizovice, pro prezentaci účelu nájmu dle této smlouvy, konkrétně:

místnost č. 1.30 – hlavní prezentační/provozní místnost o výměře 126,0 m²,
místnost č. 1.31 – sklad o výměře 26,0 m²,
místnost č. 1.32 – sklad o výměře 9,9 m²,
místnost č. 1.33 – sklad o výměře 12,9 m²,
místnost č. 1.34 – chodba technická o výměře 7,1 m²,
místnosti bez vlastního označení - privátní WC pro hosty, o výměře 10,60 m²,
Celková výměra této části předmětu činí 192,5 m².

Součástí této části předmětu nájmu je následující vnitřní vybavení a příslušenství sociálního zařízení, konkrétně:

- a) sanitární zázemí: umývárna s 1 umyvadlem, výlevka, 1x WC, 2x pisoár,
- b) plynový kotel s rozvody a topnými tělesy,
- c) podlaha - keramická dlažba,

1.4. Část předmětu nájmu v objektu předzámčí SZ Vizovice, provozní zázemí čokoládovny/kavárny, konkrétně:

místnost č. 1.35 – zádveří o výměře 1,8 m²,
místnost č. 1.36 – WC o výměře 5,1 m²,
místnost č. 1.37 – veřejné WC o výměře 5,0 m²,
místnost č. 1.38 – studený sklad o výměře 4,9 m²,
místnost č. 1.39 – provozní místnost o výměře 23,2 m²,
místnost č. 1.40 – provozní místnost o výměře 5,1 m²,

Celková výměra této části předmětu nájmu činí 45,1 m².

Součástí předmětu nájmu je vnitřní vybavení a příslušenství sociálního zařízení, konkrétně:

- a) sanitární zázemí: 2x umývárna s 3 umyvadly, výlevka, 2x WC, 1x sprcha,
- b) podlaha - keramická dlažba.

Celkově tedy předmět nájmu v části objektu předzámčí SZ Vizovice je o výměře 488,85 m².

2. 2. Část pozemku p. č. 524/2 o výměře 21,0 m² v k. ú. Vizovice, zeleň, ostatní plocha, který přímo přiléhá k objektu předzámčí SZ Vizovice, určen pro samotné umístění mobilního posezení, přičemž celková výměra tohoto pozemku je 302m² (část tohoto pozemku o výměře 292 m² je jako okolní plocha kolem tohoto posezení a není předmětem pronájmu).

Součástí této části předmětu nájmu není žádné mobiliární a výrobní vybavení ani venkovní mobiliář.

(dále jen „předmět nájmu“):

Grafické vyjádření předmětu nájmu je v příloze č. 1 k této smlouvě.

Článek III. Účel nájmu

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

Provoz čokoládovny/kavárny a souvisejících provozů, vč. zázemí, skladu a venkovní zahrádky, jakož i provozování veřejných toalet.

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 20 000,- 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:

1.1. , - Kč /slovy: korun českých/ p.a. za předmět nájmu definovaný v čl. II, Předmět nájmu, odst.1.1., 1.2., 1. 3. a 1. 4., této smlouvy bez DPH,

1.2. , - Kč /slovy: korun českých/ p.a za předmět nájmu definovaný v čl.II, Předmět nájmu, odst.2.2., této smlouvy bez DPH,

tj. celkem roční nájemné je ve výši , - Kč /slovy: korun českých/. Toto nájemné je osvobozeno od DPH 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 pololetních splátek, z nichž každá se rovná 1/2 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 1. 8.** běžného kalendářního roku a **k 1. 12.** běžného kalendářního roku. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.
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. 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.

5. V případě, že nájemné dle odst. 3 tohoto článku či služby dle čl. VI této smlouvy a přílohy č. 2 smlouvy nebude nájemcem zaplaceně 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 hradí částka odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

Článek VI.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - a. el. energie
 - b. voda a stočné
 - c. plyn
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
Přeúčtování skutečné spotřeby nájemce dle příslušných měřidel.
3. Komunální odpad: nájemce má zajištěn vlastní odvoz odpadu na základě vlastní smlouvy.
4. Podrobný způsob placení a vyúčtování všech služeb souvisejících s tímto nájemním vztahem je obsahem přílohy 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 pravidelný úklid předmětu nájmu (v části předmětu nájmu s veřejným WC úklid denní), 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. Pověřeni pracovníci 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 činnostmi 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 nebo provozní řád SZ Vizovice, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. 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 SZ Vizovice).
10. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SZ Vizovice je povolen vjezd motorových vozidel pouze po předchozí dohodě s vedoucí správy SZ Vizovice.
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 SZ Vizovice 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 tímto výslovně souhlasí, že účel nájmu - provoz čokoládovny/kavárny pro veřejnost v předmětu nájmu bude realizován celoročně, provozní doba v předmětu nájmu je maximálně vždy od 9.00 hod do 18.00 hod., mimo tento čas bude provoz kavárny pro veřejnost realizován vždy po dohodě a schválení ze strany správy SZ Vizovice.
15. Nájemce tímto výslovně souhlasí, že účel nájmu - provoz veřejných toalet pro veřejnost v předmětu nájmu bude realizován celoročně, provozní doba v předmětu nájmu je vždy od 9.00 hod do 18.00 hod.
16. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v předmětu nájmu provozovat činnosti dle čl. III této smlouvy, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, minimálně jeden den předem.
17. Nájemce se zavazuje, že odpad, který nájemce vyprodukuje, nebude skladován do doby jeho likvidace/odvozu jinde, než na místě k tomu určeném ze strany pronajímatele.

18. Smluvní strany považují za nesporné, a nájemce s tímto výslovně souhlasí, že vstup do sociálního zařízení veřejného WC jako části předmětu nájmu je bezplatná.
19. 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.
20. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců č. 10, 15, 16, 17 a 18 tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 2000,- 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. **Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2029.**
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 nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. nedodržování zákazu vjezdu motorových vozidel dle ustanovení 10. Čl. X této 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. 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.
6. 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 SZ Vizovice 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.
7. V případě prodloužení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1 200,- Kč (slovy jedentisíc dvěstě korun českých) za každý den prodloužení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
8. 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.
9. 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.
10. 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 prosté 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: Vyúčtování energií

V Kroměříži dne 2024

Ve Vizovicích 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

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

Elektrická energie:

Nájemce má pro částí předmět nájmu, označeném v Článku 2., odstavec 1. 2. a 1. 3. této smlouvy uzavřenu vlastní smlouvu na odběr el. energie.

V ostatních částech předmětu nájmu uhradí pronajímateli spotřebu elektrické energie dle platných tarifů od dodavatele této služby na základě odečtu na podružném elektroměru č. 2179197 a podružného elektroměru č. 10044159., který se bude provádět v termínech 2x ročně vždy ke dni 1. 1. b. r., a ke dni 31. 12. b. r. a to formou záloh na spotřebovanou elektrickou energii /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli za běžný kalendářní rok 2 zálohy, každá ve výši 55.000,- Kč. Záloha bude uhrazena nájemcem na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 15. 5. b. r. a ke dni 15. 9. b. r.

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 přepočítání záloh a změnit jejich výši. Nová výše zálohy bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem

Vodné a stočné:

Vodné:

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu vody dle platných tarifů dodavatele této služby na základě odečtu na podružném vodoměru č. 42009381710, který se bude provádět v termínech ke dni 1. 1. b. r. a ke dni 30. 11. b. r.

Úhrada za spotřebovanou vodu není předmětem DPH /z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11/.

Stočné:

Nájemce uhradí pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství vody odebrané a zjištěné na základě odečtu na podružném vodoměru č. 42009381710, který se bude provádět ve stejných termínech jako u vodného, v ceně dle platných tarifů dodavatele této služby.

Vodné a stočné dle platných tarifů dodavatele této služby, za příslušné období, kterým je kalendářní rok, uhradí nájemce na základě odečtu na podružném vodoměru č. 42009381710, a to formou záloh na spotřebovanou vodu a stočné/dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli za období běžného kalendářního roku 2 zálohy, každá ve výši 15 000,- Kč. Záloha bude uhrazena nájemcem na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 15. 5. b. r. a ke dni 15. 9. b. r.

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. Přeplatky a doplatky vyplývající z vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Dodávka plynu:

Za spotřebovaný plyn dle platných tarifů dodavatele této služby, za příslušné období, kterým je kalendářní rok, uhradí nájemce na základě odečtu na podružném plynoměru č. 005913709, a to formou záloh na spotřebovaný plyn /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli za období běžného kalendářního roku 2 zálohy, každá ve výši 60 000,- Kč. Záloha bude uhrazena nájemcem na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 15. 5. b. r. a ke dni 15. 9. b.r.

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. Přeplatky a doplatky vyplývající z vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Komunální odpad:

Nájemce má uzavřenu vlastní smlouvu na odvoz odpadu.

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 jednostranný zápočet záloh a změnit jejich výši, či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálu a určit jejich výši. Nový způsob platby prostřednictvím paušální platby či změna výše 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.