

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

kteřou 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

Osoba pro věcná jednání: Mgr. Bc. Aneta Surmová, DiS., kastelánka SZ Velké Losiny

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa zámku Velké Losiny

adresa: Zámecká 268, 788 15 Velké Losiny,

tel.: +420 770 160 361, e-mail: surmova.aneta@npu.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

jméno/obchodní firma/právní forma

zapsaný/á v obchodní rejstříku vedeném ..., v oddíle ..., vložka ... (příp. údaj o zápisu v jiné evidenci)

se sídlem:

IČO: není-li IČ, dat. nar., DIČ:

zastoupený: oprávněná osoba nájemce

tel: , e-mail:

(dále jen „nájemce“)

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

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu: nemovitostmi v areálu Státního zámku Velké Losiny, na adrese: Zámecká č. p. 268, 788 15 Velké Losiny, jmenovitě s pozemkem p. č. 1, o celkové výměře 7 312 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt „Zámeckého Letohrádku“, jakož i pozemek č. p. 14/1, ostatní plocha, o celkové výměře 37 760 m², vše zapsané na listu vlastnictví č. 1238 pro katastrální území a obec Velké Losiny u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk. Státní zámek Velké Losiny, včetně letohrádku je národní kulturní památkou, rejstř. Č. 45552/8-1191 v ÚSKP ČR.
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do užívání a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v areálu nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně prostory areálu Státního zámku Velké Losiny (dále jen SZ Velké Losiny), konkrétně
 - a. Prostory v tzv. „Zámeckého letohrádku“ v areálu SZ Velké Losiny, konkrétně: místnost v tomto objektu č. 101 o výměře 26,20 m²; místnost č. 102 o výměře 38,20 m²; místnost č. 103 o výměře 25,35 m²; skladový prostor č. 110 o výměře 5,90 m²; provozní kuchyňka č. 116 o výměře 6,90 m² a zázemí kavárny o výměře 18,39 m². Celkem zde prostory o výměře 120,94 m².
 - b. Část pozemku p. č. 14/1, blíže specifikovaného v čl. I odst. 1 této smlouvy, konkrétně část pozemku p. č. 14/1 o výměře 40,00 m², kde se nachází venkovní terasa přímo před objektem „Zámeckého letohrádku“ (dále jen „předmět nájmu“)
 - c. Celková plocha předmětu nájmu je 160,94 m². Grafické vymezení předmětu nájmu v půdorysu objektu „Zámeckého letohrádku“ je obsahem přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Spolu s předmětem nájmu uvedeným v čl. II. odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu (dále jen „inventář“), konkrétně:

Inv. č.	Movitá věc	Datum pořízení
	Stůl čtvercový 8 ks	2020
5003710013	Myčka elektrická na nádobí Silanos	1993
50038101152	Myčka na sklo Simoneli nerez	1994

Inventář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře, který je jako Příloha č. 2, nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu, který je specifikován v čl. II této smlouvy bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti v souladu s předmětem podnikání nájemce spočívající v provozování:

- 1.1. Zámecké cukrárny – kavárny na SZ Velké Losiny v objektu tzv. „Zámeckého letohrádku“,
- 1.2. letního posezení/zahrádky před objektem tzv. Zámeckého letohrádku na pozemku p. č. 14/1, k. ú. Velké Losiny,
- 1.3. Smluvní strany považují za nesporné, že:

účel nájmu v tomto předmětu nájmu pro návštěvníky je možno realizovat nájemcem pouze v těchto obdobích kalendářního roku dle provozní doby SZ Velké Losiny, konkrétně v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku – svátky a víkendy vždy od 9:00 hod do 15:00 hod, od 1. května do 30. září běžného kalendářního roku – denně od 9:00 hod do 18:00 hod. Výjimky z takto stanovené provozní doby pro návštěvníky jsou uvedeny v čl. IX, odst. 18 této smlouvy. V období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. března běžného kalendářního roku bude část předmětu nájmu uvedená v odst. 1.1. tohoto článku smlouvy využívána jako sklad, část předmětu nájmu uvedený v odst. 1. 2. tohoto článku smlouvy nebude v tuto dobu nájemcem nijak užíván.

2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý takovýto případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost dle tohoto článku smlouvy.
5. Provozování cukrárny – kavárny je v souladu s předmětem podnikání nájemce.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Cena ročního nájmu je složena takto:
 - a. Za nájem prostor v tzv. „Zámeckého letohrádku“ a prostor pozemku sloužících k podnikání činí za jeden rok nájmu nájemné ve výši _____, - Kč (slovy: _____ korun českých). Toto nájemné je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
 - b. Za nájem inventáře činí nájemné za jeden rok nájmu _____, - Kč (slovy: _____ korun českých). Plus DPH 21% tj. výše nájmu za inventář celkem _____, - Kč.
3. Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci za jeden rok nájmu činí _____, - Kč včetně DPH (dále jen „nájemné“).
4. Úhrada nájemného za předmět nájmu bude probíhat formou čtyř ročních plateb, vždy každá ve výši ¼ ročního nájmu. Toto nájemné bude nájemce hradit převodem příslušné částky na bankovní účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy na základě faktury se **21denní splatností tohoto daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v termínu ke dni 31. 6. běžného kalendářního roku, ke dni 31. 8. běžného kalendářního roku, ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku a ke dni 30. 11. běžného kalendářního roku.** Variabilní symbol je vždy číslo faktury. Platba se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele. Platí, že dostane-li se pronajímatel do prodlení s vystavením faktury, prodlužuje se nájemci lhůta k úhradě dané faktury o dobu tohoto prodlení.
5. Nájemné se počínaje rokem 2027 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.

6. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení.
7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit částku odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - a. El. energie,
 - b. Vodné,
 - c. Stočné.
2. Služby související s nájemním vztahem a způsob jejich platby jsou dále blíže specifikovány v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek VII.

Stavební a jiné úpravy

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

5. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že za řádnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
 - opravy malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn
 - opravy vnitřních instalací
 - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotechiky
 - 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 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.
8. 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 jedná o nemovitou národní kulturní památku a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě investičních akcí dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé úpravy včas s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
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 investiční akce předložit pronajímateli kalkulaci investičních nákladů předem k písemnému odsouhlasení. Smluvní strany se dohodly, že provedené a písemně odsouhlasené technické zhodnocení pronajímaného majetku dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle aktuálně platných právních předpisů.
11. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky apod.) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
12. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v předmětu nájmu provádět, budou realizovány na jeho náklad. Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy předmětu pronájmu písemně oznámit pronajímateli a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce je dále povinen před započítím 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.
13. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.

14. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
15. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování inventáře z předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
16. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
2. Pronajímatele a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu nájmu a nájemce není oprávněn provést bez písemného 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.
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.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu včetně **sociálního zařízení pro návštěvníky a všech využívaných prostor**.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činnostmi nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
9. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a nebude se kouřit (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
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. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do předmětu nájmu a ani za škody na majetku vneseném do předmětu nájmu jinými osobami se souhlasem nájemce.
13. 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.
14. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
15. Nájemce bere tímto na vědomí, že vjezd do areálu SZ Velké Losiny je povolen vozidlům pro zásobování o celkové hmotnosti do 3,5 t, která **budou přijíždět k letohrádku zadní branou do parku SZ Velké Losiny**.
16. Nájemce bere na vědomí, že parkování vozidel nájemce je povoleno pouze na místě určeném pronajímatelem, a to **v zahradě za objektem SZ Velké Losiny v maximálním počtu 2 osobních automobilů**. Na jiných místech v areálu SZ Velké Losiny, není parkování nájemce povoleno. **Zásobování bude probíhat ze zadní části objektu SZ Velké Losiny tedy od zahrady za zámkem Velké Losiny, od hlavní brány SZ Velké Losiny není dovoleno najíždět.**

17. Nájemce plně odpovídá za bezpečný provoz všech elektrospotřebičů umístěných v předmětu nájmu; na vlastní náklady si zajišťuje revize těchto spotřebičů, je povinen vyvěsit oznámení se jménem osoby odpovědné za provoz elektrospotřebiče. Příslušné ruční hasicí přístroje, jejich potřebný počet a jejich revize pro uvedené prostory zajišťuje správa zámku v ceně pronájmu.
18. Při využívání předmětu nájmu k činnostem dle čl. III. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen počínat si tak, aby žádným způsobem neomezoval návštěvnícky provoz SZ Velké Losiny, jmenovitě přístup návštěvníků do I. patra tzv. Zámeckého letohrádku, kde jsou prostory určené na konání výstav, koncertů, svateb, společenských akcí a jiných aktivit zámku. Výjimky z tohoto pravidla jsou možné pouze po dohodě s vedoucí správou SZ Velké Losiny.
19. Provozní doba předmětu nájmu je stanovena následovně: konkrétně v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku – svátky a víkendy vždy od 9:00 hod do 15:00 hod, od 1. května do 30. září běžného kalendářního roku – denně od 9:00 hod do 18:00 hod. Výjimky z takto stanovené provozní doby pro návštěvníky jsou uvedeny v čl. IX, odst. 19 této smlouvy. V období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. března běžného kalendářního roku bude část předmětu nájmu uvedená v odst. 1.1. tohoto článku smlouvy využívána jako sklad, část předmětu nájmu uvedený v odst. 1. 2. tohoto článku smlouvy nebude nájemcem nijak užíván. Jakékoliv změny takto stanovené provozní doby pro veřejnost jsou možné pouze po odsouhlasení pronajímatele, dále v době konání kulturních akcí v areálu SZ Velké Losiny je možná prodloužená otevírací doba předmětu nájmu, pouze po odsouhlasení pronajímatele. Případné uzavření předmětu nájmu pro návštěvníky v takto uvedené provozní době pro veřejnost je nutno předem odsouhlasit ze strany pronajímatele.
20. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody jím způsobené, jakož i za škody způsobené jeho zaměstnanci nebo zákazníky, a to dle platných obecně závazných právních předpisů. Vzniklou škodu nájemce nahradí pronajímateli v penězích, nebude-li možno uvést poškozený majetek pronajímatele do původního stavu. Neučiní-li tak, pak pronajímatel je oprávněn vzniklou škodu odstranit sám, a to na náklady nájemce.
21. Nájemce je povinen zajistit reklamní cedule upozorňující na provoz cukrárny v době, kdy bude cukrárna zavřená, a to tak, že na informační ceduli bude uvedena informace, zda je cukrárna otevřená pro veřejnost nebo nikoliv, případně informační cedule uklidí.
22. Nájemce se zavazuje garantovat kulturu chování, ale i vhodný zevnějšek svých pracovníků zajišťujících provoz předmětu nájmu a přicházející do styku s veřejností, to je mimo jiné respektování zvykových společenských norem a pravidel profesionální obsluhy.
23. 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.
24. Nesplnění kterékoliv z povinností stanovených nájemci v tomto článku smlouvy je považováno za porušení povinností nájemce podle této smlouvy a zakládá důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 6. 2026 do 31. 5. 2031.**
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. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrжуje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. podmínky nájemce stanovené v čl. IX smlouvy)
 - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - c. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 800,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
8. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno totožné vyhotovení této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
4. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísni a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
7. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Příloha č. 1: Grafické zobrazení předmětu nájmu.

Půdorys 1. NP letohrádku

Půdorys 2. NP letohrádku

Příloha č. 2: Seznam a popis pronajatého inventáře.

Příloha č. 3: Specifikace poskytovaných služeb a úhrada za tyto služby.

V Kroměříži, dne 2026

V , dne 2026

.....
(podpis pronajímatele)

Ing. Petr Šubík

/razítko/

.....
(podpis nájemce)

/razítko/

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku č. j. **NPÚ-450/.....**

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

Elektrická energie:

1. Za užívání předmětu nájmu za provozování kavárny-cukrárny bude skutečná spotřeba elektrické energie hrazena na základě odečtu na podružném elektroměru č. 527215070054, a to formou vyúčtování skutečné spotřeby na základě vyúčtování dodané dodavatelem el. energie, v cenách tímto dodavatelem stanovených a měsíčních záloh na spotřebovanou elektrickou energii (dále jen „záloha“), když nájemce uhradí pronajímateli 12 záloh, každou ve výši 6 000,- Kč, na základě zálohové faktury pronajímatele se 21 denní splatností, vystavené vždy k 15. dni v měsíci po dobu nájmu.

2. Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 30. 4. následujícího roku.

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

Užitková voda

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

2. Nájemce uhradí ročně pronajímateli za spotřebu užitkové vody z vlastní studny pronajímatele za množství odpovídající spotřebované vody pro výpočet stočného (na základě odečtu na podružném vodoměru č. 2505968 a dalšího přepočtu pronajímatele) a dle ceny určené Národním památkovým ústavem jako pronajímatelem takto:

30,00 Kč/m³ bez DPH /základ daně/

3,60 Kč aktuální sazba DPH 12%

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

3. Úhradu za vodu bude nájemce pronajímateli hradit 1x ročně na základě faktury se 21ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví v termínu ke dni 31. 8. běžného kalendářního roku.

Stočné

1. Stočné hrazeno na základě odečtu na podružném vodoměru č. 2505968 a dalšího přepočtu pronajímatele, tedy ve stejném množství jako množství spotřebované užitkové vody v cenách od dodavatele této služby, a to formou čtyř záloh na stočné (dále jen „záloha“), kdy nájemce uhradí pronajímateli čtyři zálohy, každou ve výši 2 000,- Kč, na základě zálohové faktury pronajímatele se 21 denní splatností, vystavené vždy ke dni 31. 6. běžného kalendářního roku, ke dni 31. 8. běžného kalendářního roku, ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku a ke dni 30. 11. běžného kalendářního roku.

2. Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 30. 4. následujícího roku.
3. Vyúčtování záloh na el. energii a vodu za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci vždy nejpozději do 31. 1. následujícího roku.
4. 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.

Další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy ve Velkých Losinách či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit výši účtované ceny (elektrická energie, vodné, stočné) či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování této služby, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálu či požadovat platbu záloh nebo následně měnit určené výše záloh. Nový způsob platby prostřednictvím paušálu, záloh, změna výše záloh či změna výše ceny účtované služby bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem a nájemce je povinen tuto změnu akceptovat. Nedodržení této povinnosti nájemce je důvodem k ukončení smlouvy dle čl. X., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

Zúčtovací období je kalendářní rok.