NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV

č.j. NPÚ-450/ /2026
evid. číslo:

**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,**
osoba pro věcná jednání: Ing. Radek Přibyla, vedoucí správy státního zámku Hradec nad Moravicí,
bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: 500005 – 60039011/0710

Doručovací adresa:
Státní zámek Hradec nad Moravicí
Městečko 2
747 41 Hradec nad Moravicí
hradec@npu.cz
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**jméno/název firmy**
Podnikající fyzická osoba/jednající
IČ:
se sídlem:
bankovní spojení:
kontakt:
(dále jen „**nájemce**“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
**smlouvu o nájmu pozemku:**
**(dále jen „nájemní smlouva“)**

## Článek I.
## Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu, areálem Státního zámku Hradec nad Moravicí, na adrese: Státní zámek Hradec nad Moravicí, Městečko 2, 747 41 Hradec nad Moravicí, včetně pozemku p. č. 679/1 v k. ú. Hradec nad Moravicí o výměře 35403 m2, vše zapsáno na LV č. 1142, pro k. ú. Hradec nad Moravicí, okr. Opava, který je národní kulturní památkou ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb., v platném znění (dále jen „nemovitost“)
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem níže specifikovaných prostor v nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy 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.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s uvedením údajů v této smlouvě.

**Článek II.**
**Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně:
   – část pozemku 679/1 v k. ú. Hradec nad Moravicí o výměře 200 m2, v části u počátku náhonu tzv. Žimrovického splavu, která bezprostředně sousedí s objektem bez č. p. – stánku pro prodej občerstvení (dále jen „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do dočasného užívání a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
3. Nájemce se seznámil s návštěvním řádem, požárním řádem a požární poplachovou směrnicí Státního zámku Hradec nad Moravicí.
4. Spolu s předmětem nájmu uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy neposkytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu žádný mobiliář - vnější vybavení.

**Článek III.**
**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v:
   *zřízení venkovního posezení/zahrádky k přilehlému stánku pro prodej občerstvení.*
   *1.1* Smluvní strany považují za nesporné, že účel nájmu v předmětu nájmu vyspecifikovaném v Čl. II Předmět nájmu odst. 1 této smlouvy, bude nájemcem realizován pouze v návštěvnické sezóně SZ Hradec nad Moravicí, konkrétně vždy od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku. Mimo tato období, vyjma výjimek uvedených v této smlouvy, nebude předmět nájmu nájemcem nijak využíván.
   *1.2* Mimo provozní dobu zámku SZ Hradec nad Moravicí či v období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku lze pronajímané prostory provozovat pro veřejnost pouze dle účelu této smlouvy na základě ustanovení Článku IX. Práva a povinnosti, odst. 8 této smlouvy, tedy v případech povolených vedoucím správy/kastelánem památkového objektu státního zámku Hradec nad Moravicí (např. v případech, kdy pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a zámek je přístupný veřejnosti).
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- 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.

**Článek IV.**
**Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Celková výše nájmu za jeden kalendářní rok nájmu činí Kč (nájem nad 48h je osvobozen od DPH).
3. Roční nájemné je splatné na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem vždy ke dni 15. června příslušného kalendářního roku se splatností 21 dnů ode dne vystavení.
4. Nájemné se počínaje rokem 2028 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. 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.
6. 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. Pronajímatel nájemci žádné služby neposkytuje.

**Článek VI.**
**Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury ČR.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč za každý takovýto případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

**Článek VII.**
**Úpravy pozemků**

1. Jakékoliv úpravy a změny předmětu nájmu může nájemce uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To se týká i kácení a výsadby porostů.
2. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
3. 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 pověření 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.

3. Pronajímatel a jím pověření zaměstnanci jsou 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. 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.

**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.
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 národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy.
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. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být pří kontrolách součinný.
7. 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.
8. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SZ Hradec nad Moravicí, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že nájemce nebude provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu pro veřejnost mimo otevírací dobu SZ Hradec nad Moravicí, mimo výjimky schválené vedoucím památkového objektu/ kastelánem SZ Hradec nad Moravicí. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
9. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. Nájemce tímto bere na vědomí, že do areálu SZ Hradec nad Moravicí platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SZ Hradec nad Moravicí.
11. 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).
12. 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.
13. 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.

14. 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.
15. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
16. 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. 1. 2027 do 31. 12. 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 14 dnů.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje:

   a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu, zejména uvedené v čl. IX povinnosti nájemce, 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 1 měsíc.
4. Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti.
5. Pronajímatel má rovněž o možnost odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 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.
6. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího dne po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 300,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
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 zák.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 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
2. 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.
3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Pronajímatel obdrží jedno a nájemce jedno totožné vyhotovení.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. O tom, zda tato smlouva bude v registru uveřejněna, rozhoduje pronajímatel.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
6. 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.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních předpisů.
8. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
9. 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.
10. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Kroměříži, dne 2026 Ve 2026

…….
(podpis pronajímatele)
Ing. Petr Šubík,ředitel
/razítko/

……..
(podpis nájemce)
/razítko/