

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
zastoupen: PhDr. Petrem Hrubým, ředitelem územní památkové správy v Ústí nad Labem
Zástupce pro věci organizační: PhDr. Pavel Ecler, kastelán Státního zámku Veltrusy
Zástupce pro věci technické: Ing. Jan Bulín

doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní památková správa v Ústí nad Labem,
Podmokelská 1/15, 400 07 Ústí nad Labem
bankovní spojení: ČNB, č. ú. 200002-60039011/0710
na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

.....

Se sídlem:

IČO:.....

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání, případně spolkové činnosti:
(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu zapsaných na listu vlastnictví č. 150 pro katastrální území Veltrusy:
 - a) *č.p. 58 na p.č. 104 (konírna – přesný popis je přílohou č. 1 této smlouvy; půdorys je přílohou č. 2. této smlouvy)*
 - *stáj (místnost č. 1.16) -6 volných boxů na ustájení koní, dále dva boxy se zámeckými koňmi a mycí box. Uložení nářadí. Pitná voda, rozvod vody do napáječek. Dvě protilehlá ukázková historická stání. Stáj je součástí centrálního areálu (čestného dvora) zámku Veltrusy a v době otevření čestného dvora je povinnost umožnit nahlížení návštěvníkům do stáje. Vstup do stáje z čestného dvora musí být umožněn správě zámku v rámci prezentací a edukačních aktivit, po předchozí výzvě ze strany správy zámku, učiněné min 1 jeden den předem.*
 - *Ovsovna (místnost č.1.17) – slouží na uložení krmiv*
 - *Ošetřovna (místnost č. 1.18) – zázemí pro ošetřovatele koní, pitná voda*
 - *Sedlovna (místnost č. 1.12) – uložení vybavení*
 - *Zázemí jezdců (místnosti č. 1.08 – 1.011) – šatna, toalety, sprcha*
 - *Chodba ((místnost č. 1.07)*
 - *Zázemí pro stájníka (místnosti č. 1.01 – 1.05)*
 - *Půda – pouze uložení sena a slámy*
 - *Sklep – možno využít na skladování některých komodit (jablka, mrkev...) dle mikroklimatických podmínek*
 - b) *p.č. 104 (úvaziště, stanoviště pro vyvážení hnoje, jímka, přístupový prostor celkem 1444 m²)*
 - c) *p.č. 968/4 (přístupový prostor) pro průjezd vozidel a techniky*
 - d) *p.č. 968/2, 968/3 a 969 plocha pro kruhovku a zimní výběh 3.642 m²)*
 - e) *976/1 (výběhy 20.730m²)*

f) Sklad sena na p.č. st.578 (130m²)

g) p.č. 959/1 a 105/3 (prostor pro drezurní obdélník 60x20 m²) – vyžaduje terénní a další úpravy;

h) stanoviště popelnice pro vývoz

výše uvedené plochy jsou označeny v příloze č. 3

(dále jen „předmět nájmu“).

2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu 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. 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. Spolu s předmětem nájmu poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu: kuchyňské linky Koryna 1,8m a 2,4m, krbová kamna Megan (dále jen „mobiliář“).
3. Mobiliář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou případně s návodek k použití, který je k dispozici na webu výrobce.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
5. Při užívání těchto nemovitých věcí je povinen počínat s maximálně ohleduplně a nenarušovat běžný provoz areálu státního zámku Veltrusy a podílet se na údržbě v souladu s touto smlouvou.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské nebo spolkové činnosti spočívající v:
 - a) ustájení koní a jejich výcviku,
 - b) výuce, soutěžím a prezentaci jezdeckých sportů, a souvisejících aktivit
 - c) práce s koňmi,
 - d) účast koní a jezdců na kulturních a dalších akcích správy zámku.
2. Nájemce je dále oprávněn v předmětu nájmu pořádat edukační a osvětové aktivity, zejm. přednášky, workshopy, semináře, kurzy, příměstské tábory a podobně. Je zde také oprávněn konat své schůze a organizační porady.
3. Účelem nájmu není:
 - a) jiné využití koní v areálu. V takovém případě musí být uzavřena zvláštní dohoda.

- b) využití předmětu nájmu k jiným činnostem (k soukromým oslavám, svatbám a jiným soukromým příležitostem; ke skladování věcí nesouvisejících se samotným účelem nájmu; odstavování vozidel; pobyt jiných, než schválených zvířat a podobně)
 - c) Využívání jiných, než pronajatých prostor.
 - d) Příjezd jiných koní, než zde ustájených, bez předchozího souhlasu správy zámku Veltrusy.
4. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 až 3 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za první takovýto případ, 5.000,- Kč za druhý případ a 15.000,- Kč za třetí případ.
 5. Pokud porušením povinností nájemce v odst. 1 až 3 tohoto článku došlo ke škodě, nebo ušlému zisku na straně pronajímatele, nemá uhrazení smluvní pokuty vliv na nárok na uhrazení škody nebo ušlého zisku. Pro takový případ je stanovena smluvní pokuta 20.000,-Kč za každý takovýto případ.
 6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.
 7. Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že pronajímatel může pronajmout jiné části areálu na kulturní, společenské nebo vzdělávací akce, fotografování a filmování, nebo je sám pořádat. V takovém případě může dojít k časovému omezení např. průjezdu nebo průchodu částmi areálu, v nichž jsou předmětné činnosti konány. Tyto akce mohou být doprovázeny hlasitou hudbou, pyrotechnickými efekty a podobně. O konání takovýchto akcí bude nájemce předem informován.
 8. Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že pronajímatel může pronajmout jiné části areálu Státního zámku jiným nájemcům, kteří budou provozovat obchodní činnost a poskytovat služby stejného druhu jako nájemce.
 9. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
 10. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou či spolkovou činnost dle tohoto článku.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena na základě veřejné soutěže o nejvýhodnější nabídku.
Měsíční nájemné za předmět nájmu je stanoveno soutěží o nejvýhodnější nabídku ve výši
..... slovy:..... Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Celková cena měsíčního nájmu je složena takto:
 - a. Nájemné za jeden kalendářní měsíc dle bodu č. 1 čl. IV.
 - b. Nájem za movité věci činí 565,29,- Kč bez DPH + DPH 21%, celkem 628,- Kč.Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci za jeden kalendářní měsíc činí Kč včetně DPH (dále jen „nájemné“). Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
3. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli. Za každý započatý den je to 1/30 měsíčního nájmu.
4. Pronajímatel je dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné počínaje rokem 2026 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhledávání zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného částku 200,- Kč, zvýšení nájemného se neuplatní. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele v každém takovém roce. V případě záporné inflace se výše

nájemné pro daný rok neupravuje. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.

5. Nájemné za příslušný měsíc je splatné do 21. dne běžného měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
11. 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 0,3 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
6. Nájemné není účtováno za dobu, kdy bylo užívání prostor či přístupových cest k němu prokazatelně nemožné.

Článek V.

Služby související s nájmem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - el. energie
 - voda
 - likvidace tekutého odpadu ve vlastní ČOV
 - jímka
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
 - El. energie – přeúčtování skutečné spotřeby na základě odběrů podružných měřičů v konírně
 - Voda – přeúčtování dle skutečné spotřeby na základě odběrů z odměrného místa (vodoměru) pro celý objekt
 - stočné – rozpočítává se dle spotřeby vody pro část stavby připojené k ČOV.
 - Vývoz jímky zajišťuje nájemce samostatně na své náklady
3. Cena služeb:
 - El. energie - dle aktuálně platných cen dodavatele služeb
 - Voda - dle aktuálně platných cen dodavatele služeb
 - stočné: v ceně v čase a místě obvyklé
4. Odvoz a likvidaci odpadu zajišťuje nájemce na své náklady samostatně.
5. Připojení internetu, TV signálu a jakékoliv služby výše neuvedené si zajišťuje nájemce samostatně na své náklady.
6. K úhradě těchto služeb je sjednaná pravidelná záloha ve výši 6.000,- Kč měsíčně za elektřinu a 3.000,- Kč za vodu za každý měsíc a po prvním vyúčtování bude upravena tak, aby kryla nejméně 75% průměrné měsíční spotřeby služeb dle tohoto článku, maximálně však 100%.
7. Úhrada záloh na tyto služby je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
8. Další služby v níže uvedených cenách může nájemce objednat průběžně po dobu platnosti smlouvy s tím, že je musí objednat minimálně pět pracovních dnů předem a zrušit objednávku je oprávněn ve čtrnáctidenní lhůtě před. Na základě soupisu poskytnutých služeb vždy za kalendářní měsíc odsouhlasený oběma stranami se níže uvedené služby fakturují čtvrtletně se splatností 21 dní. Jedná se o práce dle níže uvedených cen s tím, že ceny je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit v návaznosti na inflaci a další skutečnosti:
 - a) velkým traktorem (zejména navážení sena a slámy) v ceně 750,- Kč/za každou započatou hodinu
 - b) středním traktorem nebo obdobnou technikou (např. vyvážení hnoje) v hodnotě 600,- Kč za každou započatou hodinu.
 - c) Přistavení kontejneru na hnůj 900,- Kč/měs.
 - d) Převoz koně přepravíkem na koně po ČR 400,- Kč/h + 20,- Kč/km.

- e) Zapůjčení přepravníku na koně 500,- Kč/den (na základě písemného předání s garancí v případě škody)

Článek VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájem 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 **50 000 Kč** za každý takový případ.
3. Za podnájem dle bodu 1. se nepovažuje ustájení koně nebo koní jiného majitele.

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 plánované 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. Úpravy nesmí narušit vzhled ani podstatu památkově chráněných staveb a ploch. Úpravy dále nesmí snížit stávající parametry PO, BOZP, hygienických a veterinárních norem a předpisů.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný a důstojný 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. Tyto aktivity jsou zpoplatněny nad rámec smlouvy. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. 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.
5. 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. Pronajímatel a jím pověřený zaměstnanec 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 pověřený zaměstnanec 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 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.
6. 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.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
8. Pronajímatel upozorňuje nájemce, 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.
9. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu se nachází v lokalitě Národní kulturní památky
10. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu se nachází v lokalitě přírodní památky
11. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že předmět nájmu se nachází v záplavovém území

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. Mezi běžnou údržbu se řadí například: výmalba prostor zázemí, údržba podlah, výmalba stáje vápnem, nátěr kruhovky, a další práce specifikované v jednotlivých bodech tohoto článku. Nájemce provozuje v předmětu nájmu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy činnosti dle čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce garantuje po odborné stránce všechny podmínky pro chov koní podle zákona 252/1997 Sb., o zemědělství, v platném znění, zákona 166/1999 Sb., o veterinární péči, v platném znění, zákona č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týraní, v platném znění, a všech předpisů, upravujících chov koní a péči o ně. Tyto povinnosti se přiměřeně týkají i chovu jiných hospodářských zvířat, jestliže je nájemce uvedl v koncepci. Tuto garanci provádí prostřednictvím zodpovědné osoby.
4. Nájemce zajišťuje na své náklady ustájení dvou koní NPÚ (včetně zajištění podestýlky a celodenního přídělů sena) v rozsahu uvedeném v příloze č. 5. Nájemce bere na vědomí, že NPÚ bude mít ve vztahu ke zde ustájeným svým koním stejná práva a povinnosti, jako ostatní vlastníci koní (volný vstup pověřených osob, kontrola péče, užívání sedlovny a zázemí....)
5. Zajišťuje bezpečnost provozu po stránce BOZP, i PO. Odpovídá za bezpečnost vnesených strojů, přístrojů, zařízení, nářadí a spotřebičů.
6. V prostorách, které nemají samostatné podružné měření, si počíná nájemce maximálně úsporně. Topení v ošetřovně využívá jen po dobu přítomnosti ošetřovatele anebo jako nezbytnou prevenci zamrznutí vody.
7. Nájemce provádí likvidaci hnoje (odvoz na polní hnojiště) a současně zodpovídá, že nebude hnůj s podestýlkou kontaminován jiným odpadem (zejména provázky z balíků slámy a sena a jiný odpad, který může poškodit kompostovací linku). Pokud k tomu dojde, odstraní celý kontaminovaný objem kontejneru na svoje náklady, případně uhradí opravu kompostovací linky.
8. Na své náklady zajišťuje potřebnou desinfekci, desinsekci a deratizaci celého objektu konírny minimálně 2x ročně, v případě boxů 1x měsíčně a vede o tom provozní záznam.

9. Zajistí návštěvníkům v době otevření čestného dvora možnost nahlédnout do konírny, zejména na část s historickými stáními pro koně.
10. Bude po celou dobu trvání smlouvy zajišťovat náležitou péči o koně a předmět nájmu, minimálně v rozsahu dle následujících odstavců.
11. Zajistí na vlastní náklady možnost napájení koní na pastvině čerstvou vodou kdykoliv během jejich pobytu.
12. Na své náklady zajistí pravidelné čištění pastviny od kobylinců nejméně 1x týdně v rozmezí od pátečního zavírání koní po sobotní vypouštění). Dále zajistí sezónní údržbu pastvin (vysekávání nedopasků, jarní vláčení, ev. došetí...).
13. Zajistí organizaci pastvy a výběhu tak, aby půda nebyla znehodnocena a některé části pastvin či výběhu nebyly esteticky znehodnoceny nadměrným užíváním.
14. Zajistí průběžnou údržbu ohrazení pastvin a výběhů
15. Zajistí průběžnou údržbu hipotrazy a jejího značení.
16. Zajistí průběžnou údržbu kruhovky.
17. Je oprávněn vytvořit drezurní obdélník na schváleném místě dle schválených podkladů.
18. Udržuje nadstandardní úroveň a důstojnost všech jím koordinovaných aktivit a to včetně vhodného vybavení koní a oděvu a chování lidí.
19. Udržuje všechny cesty, kudy se pohybují koně, čisté bez kobylinců, průběžně a bezodkladně.
20. Nájemce se zavazuje, že jeho akce nenaruší, ani významně neomezí návštěvnický provoz ani jiné edukační, kulturní a společenské akce v zámeckém areálu.
21. Nájemce je oprávněn a povinen návštěvníkům areálu podávat informace a instrukce ohledně svěřených koní a činností s nimi (např. zákaz krmení, výstraha na použití elektrického hradníku a podobně...). Nájemce je oprávněn návštěvníky upozornit, pokud porušují návštěvní řád areálu (např. volně pobíhající psi a podobně). Podávat jiné informace o zámku, a udělovat jiné instrukce návštěvníkům, nájemce oprávněn není.
22. Užívání předmětu nájmu musí být důstojné. Užívání nahoty, symbolů hnutí směřujících k potlačování práv člověka či diskriminaci dle rasy či pohlaví a podobné nedůstojné projevy jsou považovány za porušení této smlouvy. Nájemce zajistí, že nikdo z osob, kterým umožní pohyb v předmětu nájmu, nebude požívat alkohol na veřejném prostranství, ani se v podnapilém stavu nebude pohybovat po areálu.
23. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním nebo nečinností příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škody. Nájemce bere na vědomí, že ve všech interiérech je zakázáno kouření a používání ohňů. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že ve všech užívaných prostorách nebude používán otevřený oheň a nebude zde kouřeno. Kouření je povoleno jen na vyhrazených místech.
24. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu dle této smlouvy není povoleno fotografování a pořizování audiovizuálních záznamů pro komerční účely. Výjimkou je pořizování fotografií a audiovizuálních záznamů k propagaci a lepšímu dosažení účelu této smlouvy, odsouhlasené zástupcem pronajímatele pro věci organizační.
25. Pořádání kulturních akcí nájemcem v předmětu nájmu není předmětem této smlouvy a bude řešeno příslušnou smlouvou o nájmu nebo o spolupořádání akce.
26. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré aktivity pouze prostřednictvím osob, které jsou pro případ způsobení škody na zvířatech, patřičně pojištěné. Odpovědnost za škody způsobené zvířetem se řídí podle občanského zákoníku.
27. Nájemce bere na vědomí v letních měsících velký výskyt hmyzu, obtěžujícího koně a je povinen tento vliv na koně minimalizovat (např. rozmístováním lapacích zařízení).
28. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je tento 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. V takovém případě vykonává nájemce též povinnost ohlašovací.

29. Nájemce je zodpovědný za své konání v předmětu nájmu. O podmínkách a pravidlech pohybu a činnosti v předmětu nájmu, stanovených touto smlouvou, je povinen informovat všechny osoby, které vstoupí na předmět nájmu v souvislosti s činností nájemce, tedy zejména všechny své členy, zaměstnance, klienty, smluvních partnery, dodavatele a poskytovatele služeb. Jedná se zejména o příslušná ustanovení tohoto článku smlouvy, dále návštěvní řád areálu, dopravně provozní řád a pravidla pro pohyb jezdce v areálu (příloha č.4).
30. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět péči, úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou péčí a údržbou se řadí například:
 - a) Denně péče o koně pronajímatele stájníkem (dle přílohy č. 5)
 - b) Péče o koně pronajímatele ošetřovatelem (dle koncepce – viz příloha č. 6)
 - c) nejméně 1x týdně vyklízení výběhů (v pátek odpoledne, nejpozději v sobotu před zavedením koní do výběhů); případně častěji dle Koncepce (příloha č. 6)
 - d) zpravidla 1x týdně vyvážení hnoje
 - e) Navážení sena a slámy dle potřeby
 - f) čtvrtletně desinfekce boxů
 - g) Vybílání stáje vápnem nejméně 1x ročně nejpozději do 1.5., pokud to povětrnostní podmínky dovolí.
 - h) Vyvážení jímky dle potřeby
 - i) Výmalba ostatních prostor dle potřeby (v souladu s pokyny pronajímatele).
31. Činnosti dle předchozího bodu plánuje a organizuje nájemce tak, aby nenarušil návštěvnický provoz, údržbu, kulturní akce, svatby a jiné aktivity v areálu).
32. Nájemce se zavazuje používat pronajaté prostory pouze v k účelu, specifikovanému v čl. III. odst. 1. a 2.
33. 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.
34. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn zastavit či přerušit provoz v předmětu nájmu dle této smlouvy, s výjimkou případu, kdy k zastavení či přerušení provozu v předmětu nájmu dojde v důsledku plnění povinnosti nájemce stanovené v platných právních předpisech České republiky. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost zajišťovat gastronomický provoz v souladu s touto smlouvou, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného připadajícího podle této smlouvy na jeden den, a to za každý jednotlivý den, kdy došlo k porušení.
35. 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
36. 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. Pro případ vzniku škody je nájemce adekvátně pojištěn. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
37. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
38. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní a technologické pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.

39. 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.
40. Za porušení povinností nájemce výše uvedených je sjednána smluvní pokuta 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ (tedy za každé zvíře, za každý prostor apod.).
41. Nájemce je dále pro účely nájmu oprávněn přiměřeně užívat:
 - hipo trasy dle přílohy č. 4,
 - potřebné příjezdové cesty,
 - parkoviště pro zaměstnance;

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 1. 2025 do 31. 12. 2027**, s možností prodloužení do 31.12.2029, o toto prodloužení je nájemce povinen pronajímatele požádat minimálně 3 měsíce před koncem trvání této smlouvy. Pronajímatel není povinen žádosti nájemce vyhovět. Případné prodloužení nájmu bude upraveno dodatkem a cena nájmu bude adekvátně navýšena o inflaci.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran a to s platností na celé měsíce.
3. 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 2 měsíců. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
4. 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 zvláště 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. opakované porušování povinností nájemcem) de
 - 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 30 dnů.
5. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. 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.
7. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději pátý pracovní 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 1.000,- Kč za každý den prodlení 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.

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. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
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 tísní 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“.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Popis
- Příloha č. 2 Půdorys
- Příloha č. 3 Mapa ploch
- Příloha č. 4 Vzor povolenky a pravidel pro jízdu po parku na koni včetně mapy hipotras
- Příloha č. 5 Péče o koně NPU

Ústí nad Labem

Dne:

.....
pronajímatel

.....
nájemce