

## **příloha č. 1 - Návrh nájemní smlouvy**

### **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

#### **Národní památkový ústav**

se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana

IČ: 75032333

DIČ: CZ75032333

bankovní spojení: ČNB, číslo účtu: 2002-60039011/0710

zastoupený: Mgr. Dušanem Michelfeitem, ředitelem územní památkové správy v Praze

Zástupce pro věci organizační: PhDr. Pavel Ecler, kastelán SZ Veltrusy

Zástupce pro věci technické: Ing. Jan Bulín

#### **Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, územní památková správa v Praze

Sabinova 373/5

130 00 Praha 3

(dále jen „pronajímatel“)

a

.....

se sídlem.....

IČ: .....

bankovní spojení: .....

(dále jen „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**smlouvu o nájmu nebytových prostor:**

#### **Článek I.**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí parc. č. 105/3, tzv. Ratejna a obydlí šafáře s přilehlým dvorkem, o výměře 257 m<sup>2</sup> zapsané na listu vlastnictví č. 150 pro katastrální území Veltrusy.
2. Pronájmem uvedené nemovité věci 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. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy:

---

kuchyně s přípravnou, restaurační místnost, WC, venkovní terasa v rozsahu vymezeném zdí, 2 místnosti rychlého občerstvení. Celková plocha činí 257m<sup>2</sup>.

2. Spolu s prostory uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu tyto movité věci a zařizovací předměty:  
Olejový přímotop 2 ks, malý dřez 1 ks, dvojdřez (kuchyně) 1 ks, bojler 2 ks, digestoř 1 ks. Za tyto předměty se platí nájem. Nájem movitých věcí podléhá platbě DPH.
3. Na základě potřeby na navýšení sezonní kapacity míst na sezení, může správa zámku dočasně přidělit další pozemky, jako tzv. zahrádku. Tyto prostory bez obsluhy je nájemce povinen vybavit sedacím nábytkem a umožnit zde konzumaci jídel a nápojů (i vlastních). Do ploch nájmu se tyto zahrádky bez obsluhy nezapočítávají.

### **Článek III. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činností: provozování restaurace a občerstvení.
2. Přípustný je také režim využívání předmětu nájmu – prodej z okénka.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.

### **Článek IV.**

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

### **Článek V. Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Nájemné prostor činí za jeden měsíc .....,- Kč, (slovy: .....). Nájemné za dlouhodobý pronájem prostor je osvobozeno od DPH.
2. Nájemné za vybavovací předměty je stanoveno ve výši 500,- Kč měsíčně +21% DPH, tedy 605,- Kč.
3. Nájemné za příslušný měsíc je splatné do 15. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za dlouhodobý pronájem je osvobozeno od DPH.
4. Nájemné se platí za každý měsíc využívání předmětu nájmu, nejméně však za měsíce duben až říjen.
5. Prodloužení provozu mimo výše uvedené měsíce je operativně možné. Nájemné se platí v případě, kdy je v daném kalendářním měsíci restaurace nejméně tři dny v provozu. Do dnů provozu s nárokem na nájem se nezapočítávají dny, kdy je restaurace otevřena kvůli kulturní akci na zámku (zpravidla státní svátky, adventní neděle, Velikonoce a pod...)
6. Za zimní měsíce bez restauračního provozu se nájem neplatí, hradí se pouze náklady (voda, elektřina).
7. Smluvní strany se dohodly, že k výši nájemného sjednávají inflační doložku, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního Indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou

---

Českým statistickým úřadem. Pronajímatel spočítá indexové nájemné dle tohoto ustanovení smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co Český statistický úřad publikoval údaje o Indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Poté pronajímatel písemně informuje nájemce o výsledku kalkulace. Pokud dosáhne indexové nájemné vyšší částky než nájemné za předchozí rok, pronajímatel zašle nájemci bez zbytečného odkladu fakturu za doplatek vztahující s k období od začátku kalendářního roku. Upravené nájemné bude splatné počínaje další splátkou. Toto zvýšení nájemného je povinen pronajímatel nájemci písemně oznámit do 30. 6. daného roku, jinak toto právo zaniká.

8. V případě prodloužení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

#### **Článek VI.**

##### **Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost**

- 1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:**
  - el. energie, změna parametrů odběru (sazba, hodnota jističe atd.) je možná jen se souhlasem pronajímatele
  - voda a kanalizace ( vlastní ČOV)
  - rozvod plynu (lahve PB si zajišťuje nájemce samostatně)
- 2. Způsob vyúčtování těchto služeb:**
  - el. energie - nájemce uzavře smlouvu přímo s dodavatelem
  - vodné - dle přeúčtování skutečného odběru vody dle podružného vodoměru pro objekt (č. odběrného místa 705126-950) 1x ročně
  - stočné - v ceně v místě obvyklé dle skutečné spotřeby vody.
- 3. Cena služeb:**
  - el. energie - dle smlouvy s dodavatelem
  - vodné a stočné - dle platného ceníku dodavatele v čase a místě obvyklého
4. Úhrada za služby (případně záloha na tyto služby) je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
5. Jiné služby, jako např. odvoz pevného odpadu a vývoz lapolu, údržbu digestoře a podobně... pronajímatel nájemci neposkytuje a tento si je zajišťuje samostatně.

#### **Článek VII.**

##### **Podnájem**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MK ČR. Za každý zjištěný případ nedodržení tohoto ustanovení se sjednává smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč.

#### **Článek VIII.**

##### **Stavební a jiné úpravy**

1. Jakékoliv úpravy pronajatého nebytového prostoru může nájemce uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy může provádět pouze za předpokladu předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je nutný i v případě pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškerých zásahů do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

- 
2. Prokazatelného souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně).
  3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

#### **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 účelu nájmu.
2. Pověřeni pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor, 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.
3. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor 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 pronajatých nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v pronajatých nebytových prostorách, 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 pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
5. Po dobu rekonstrukce sníží pronajímatel poměrně cenu měsíčního nájemného o 1/30 za každý den, kdy z důvodů probíhající rekonstrukce nebude restaurace pro zákazníky přístupná, nebo nebude možné provádět zásobování. Obdobně se bude postupovat i při řešení havarijních stavů a jiných oprav, které omezí užívání předmětu nájmu ke schválenému účelu – pokud stav nezavinil (úmyslně či z nedbalosti) nájemce.
6. Pronájem restaurace nezakládá výhradní postavení na prodej potravin a poskytování služeb občerstvení. Pronajímatel si vyhrazuje právo pronajímat další prostory pro občerstvení a další místa na stánkový prodej občerstvení na kulturních akcích a najímat na společenské a další akce služby cateringových společností, případně sám nebo v zastoupení prodávat balené potraviny a nápoje, případně provozovat či umožnit provoz nápojových automatů, aniž by to považoval za omezení práv nájemce.

#### **Článek X.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu – a to zejména výmalbu prostor dle potřeby, zpravidla však nejméně 1x za dva roky, a dále průběžné čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů.
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, bezpečnostní a protipožární předpisy.
4. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve vztahu k zaměstnancům, za zajištění péče o bezpečnost a ochranu zdraví ve vztahu k zákazníkům a za požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou při jeho činnosti či v souvislosti s jeho činností.
5. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele
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), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v pronajatých prostorách nebude používán otevřený oheň a kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst). Svíčky je možno používat jen v klenuté místnosti lokálu v bezpečných úchytech nebo nádobách, zabraňujících převržení svíčky a za stálého dozoru poučené osoby vybavené hasicí textilii. Svíčky se na stole nepoužívají, jsou-li na témže stole nápoje s obsahem alkoholu více, než 50% v množství větším než 1 ltr, do vzdálenosti menší než 1m.
9. 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.
10. Nájemce poučí všechny své dodavatele a zaměstnance o příjezdové cestě přes hospodářský dvůr a omezené době pro vykládku/nakládku vozidla na 15 minut a o maximální celkové hmotnosti vozidla 7t.
11. Nájemce bude na svoje náklady udržovat čisté a funkční napojení splaškové kanalizace z restaurace na hlavní kanalizační přípojku, vyvážet a udržovat lapol na chytání mastných tuků. Vrstva usazeného tuku by neměla překročit 5cm. V případě přetečení lapolu do kanalizace a kontaminace ČOV, zajistí nájemce nápravu na své náklady.  
Na své náklady bude celoročně udržovat čistá dešťová koryta a svody.  
Nájemce je povinen v kuchyni v digestoři zajišťovat pravidelnou výměnu filtrační tkaniny (třída filtrace G4) ve filtru na půdě dle intenzity provozu (hloubka souvislého nasáknutí tkaniny tukem by neměla překročit 3mm).
12. Nájemce se zavazuje dodržovat sjednanou minimální provozní dobu. Prodloužení otevírací doby není porušením této povinnosti, pokud po 22hod nedojde k rušení nočního klidu.

DUBEN, KVĚTEN	sobota - neděle	11 - 17:00 hodin
ČERVEN, ZÁŘÍ	úterý - neděle	11 - 18:00 hodin
ČERVENEC, SRPEN	úterý - neděle	10 - 20:00 hodin
ŘÍJEN	sobota - neděle	11 - 17:00 hodin

Za každý den, kdy nájemce svévolně neotevře restauraci v uvedených dobách, uhradí nájemce pokutu ve výši 1/5 měsíčního nájmu prostor restaurace.
13. Restaurace bude otevřena pro veřejnost během kulturních akcí na zámku.  
Nájemce nepronajme na tyto dny kulturních akcí restauraci ani její část uzavřené společnosti, s výjimkou svatby konané v ten den na zámku; v takovém případě zajistí nájemce pro veřejnost náhradní prodej základního sortimentu občerstvení.
14. Bude-li vyslovena poptávka po svatební hostině v restauraci ze strany svatebčanů u svatby

---

konané na zámku, v předstihu před termínem konání hostiny větším než 1 měsíc, zavazuje se nájemce takovouto poptávku při rezervaci upřednostnit.

15. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do restaurace z hospodářského dvora.
16. Nejméně od začátku dubna do konce října budou v restauraci v nabídce čepované nápoje.
17. Nájemce zajistí dostatečné zazimování a temperování prostor, aby nedošlo ke škodám mrazem či zatečením. Zároveň bude mimo sezonu provádět pravidelné kontroly pronajatých prostor. O kontrolách vede záznam formou deníku na místě.
18. Nájemce zajistí na své náklady nejméně 2x ročně prokazatelným způsobem desinsekcí a deratizaci všech prostor pronajaté nemovitosti.
19. Nájemce se zavazuje poskytovat stravovací služby způsobem a v úrovni, kterou uvedl v soutěžní nabídce.

#### **Článek XI. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s předpokladem zahájení provozu od **1. 1. 2022 do 31. 12. 2024.**
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit v těchto případech :
  - a) jestliže nájemce poruší svoje povinnosti, uvedené v čl. VII., VIII., IX. a X. této smlouvy,
  - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájmného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 30 dnů.Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději 7 pracovních dnů následujících po ukončení nájmního 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. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
5. 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.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu předat pronajímateli do tří dnů od skončení nájmu.
7. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

#### **Článek XII. Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Tato smlouva a veškeré otázky se smlouvou související, včetně otázek její platnosti, se řídí českým právem.
4. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud smírná jednání nepovedou ke zdárnému vyřešení sporu, je pro jeho řešení místně příslušný soud podle sídla pronajímatele.

- 
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom stejnopisu.
  6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, oprávněni v dané věci jednat, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své svobodné, vážné, pravé a určité vůle, prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
  7. 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. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
  8. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách [www.npu.cz](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Praze dne.....

V ..... dne.....

.....  
Mgr. Dušan Michelfeit  
ředitel územní památkové správy v Praze

.....