

**Národní památkový ústav**

státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002  
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,  
se sídlem Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana  
zastoupený generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou,  
kterou zastupuje **územní památková správa v Českých Budějovicích  
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. čp. 34, 370 21 České Budějovice**  
zastoupená PhDr. Pavlem Slavkem, vedoucím správy SHZ Český Krumlov,  
bankovní spojení: ČNB, č. ú.: **300003-60039011/0710, VS 300219005**

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, ÚPS v Č. Budějovicích, Státní hrad a zámek Český Krumlov  
adresa: Zámek, 381 01 Český Krumlov  
tel.: xxxxxxxxxx, fax: xxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxx  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**CM Hrad s.r.o.**

se sídlem: **Příkrá 204, 381 01 Český Krumlov**  
IČ: 28132971  
bankovní spojení:  
Společnost zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích,  
oddíl C, vložka 19229  
(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.**

Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu – **objektem SHZ Český Krumlov čp. 59, č. parcelní 663/1, o výměře 9538 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 1568 pro katastrální území Český Krumlov.**

1. V uvedené nemovitosti pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti níže specifikované nebytové prostory, jejichž pronájmem 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.
2. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání.

## **Článek II. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy:  
**Veřejné záchodky – IV. nádvoří – 97,65 m<sup>2</sup>**
2. Spolu s prostory uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu **movité věci uvedené níže:**  
- **Nejsou poskytovány**

## **Článek III. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti:  
**Provozování veřejných WC.**
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý takový 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.**

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání.

## **Článek V. Nájemné**

Výše nájemného se sjednává následujícím způsobem:

**Nájemné prostor činí od 18. 3. 2019 do 30. 11. 2019: 30.000,-- Kč**

Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.

*Slovy: Třicettisíc*

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

1. Nájemce je povinen zajistit si na své náklady, efektivní a ekologické shromažďování odpadu vzniklé jeho činností a jeho následnou likvidaci.
2. V nájemních prostorech vybavených samostatným elektroměrem a vodoměrem je nájemce povinen převést toto měřící zařízení na svou osobu u příslušného poskytovatele služeb.
3. V nájemních prostorech, které nejsou vybaveny samostatnými měřícími zařízeními, bude pronajímatel, v souvislosti s pronájmem, poskytovat nájemci tyto služby:  
- el. energie,  
- voda.

Způsob vyúčtování těchto služeb:

el. energie –	paušál ve výši 18.600,-- Kč za smluvní období bez DPH
	paušál ve výši 22.506,-- Kč za smluvní období včetně 21% DPH
voda –	paušál ve výši 1.500,-- Kč za smluvní období bez DPH
	paušál ve výši 1.815,-- Kč za smluvní období včetně 21% DPH

Úhrada za služby je splatná ve stejném termínu jako v případě platby nájemného, a to na stejný účet (viz čl. VII.)

## Článek VII.

### Celkové náklady za nájemné a služby, jejich splatnost a způsob úhrady

Celkem za nájem za smluvní období:	30.000,-- Kč
Celkem za služby za smluvní období:	24.321,-- Kč
<b>Celkem za nájem a služby za smluvní období:</b>	<b>54.321,-- Kč</b>

Takto stanovené nájemné je splatné na základě splátkového kalendáře **ve třech splátkách dle splátkového kalendáře** a to převodem na účet pronajímatele **300003-60039011/0710, VS 300219005**.

V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí dlužník smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení. Počínaje třicátým dnem prodlení dlužníka se smluvní pokuta navyšuje na částku 0,1% za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného. Uhrazení smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

## Článek VIII.

### 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 **10 000 Kč** za každý takový případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

## Článek IX.

### Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých prostorách 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 započatím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu. Pronajímatel má právo jednou měsíčně dle vlastního uvážení a předchozí dohody si předmět nájmu prohlédnout a přesvědčit se o stavu v jakém se nachází. Nájemce se zavazuje tuto prohlídku předmětu nájmu pronajímateli umožnit.
3. **Předchozí písemný souhlas** pronajímatele je **zapotřebí** rovněž **pro umístění jakékoliv reklamy** či **informačního zařízení** (informačního štítu, tabulky a podobně) na

pozemcích a budovách ve správě pronajímatele. Při nedodržení tohoto bodu smlouvy bude uplatněna smluvní pokuta ve výši 200,-- Kč/den. 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 mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
5. 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. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodu možného zhodnocení předmětu nájmu.

## **Článek X.**

### **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. Pověření 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. 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. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor 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 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. Tyto klíče budou zapečetěny pro případ požárů, havárií atp. u ostrahy objektu. 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.
7. Podmínky dle předchozích dvou odstavců jsou stanoveny v příloze této smlouvy. Takto stanovené podmínky mohou být v případě potřeby pronajímatelem písemně změněny.
8. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý takovýto případ.

## Článek XI. 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 a úklid** předmětu nájmu.
3. **Nájemce zajistí** vlastním nákladem **úklid přilehlé části přístupových prostorů a chodníků** včetně odklízení sněhu a zabezpečení těchto ploch proti úrazům, zejména posypem v zimním období, případně použitím jiných dovolených prostředků, při dodržování příslušných právních předpisů.
4. Nájemce bere na vědomí, že provoz podléhá kontrole správy hradu a zámku a opakované nedostatky mohou být důvodem k ukončení spolupráce.
5. 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.
6. 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.
7. a) V pronajatém prostoru za plnění úkolů na úseku požární ochrany odpovídá nájemce a bude dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č.133/85 Sb. O požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).  
b) V případě akcí, kterých se účastní 200 a více osob, bude nájemce dodržovat podmínky požární bezpečnosti vyplývající z Nařízení kraje č. 3/2002 a bude se jimi řídit.  
c) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v platném znění.  
d) Nájemce v pronajatém prostoru je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
8. 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.
9. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele
10. 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.
11. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
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. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji obchodní činnost tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje písemně předložit **provozní dobu a prodejní sortiment** v případě, že účelem nájmu je provozování restauračního či prodejního zařízení. **Případná změna provozní doby či prodejního sortimentu bude předem písemně schválena pronajímatelem.**
15. 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).

16. 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.
17. 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.
18. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
19. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
20. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, kteří vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.

## **Článek XII.**

### **Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 18. 3. 2019 do 30. 11. 2019**
2. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 1 měsíce. 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 vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
  - a) jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrжуje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu,
  - b) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
  - c) jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
  - d) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 30 dnů.
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž o možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem 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 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.
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 XIII.**

#### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. Nájemce se vzdává svého práva namítat nepřiměřenou výši smluvní pokuty u soudu ve smyslu § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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.
3. 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.
4. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních o sedmi stranách v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Jeden výtisk dostane nájemce, jeden výtisk NPU, ÚPS v Českých Budějovicích a jeden výtisk SHZ Český Krumlov.
5. 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. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
7. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
8. 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 tísní 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](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Českém Krumlově, dne 12. 3. 2019

V Českém Krumlově, dne 12. 3. 2019

.....  
(podpis pronajímatele)  
/razítko/

.....  
(podpis nájemce)  
/razítko/