

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

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

zastoupený: Mgr. Jana Sedláčková, kastelánka SZ Konopiště

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa zámku Konopiště

Konopiště 1

256 01 Benešov

(dále jen „pronajímatel“)

a

ND BANKET SERVIS, s.r.o.

se sídlem: Plzeňská 1270/103, 150 00 Praha 5

IČO: 27594246, DIČ: CZ27594246

zastoupený: Petr Šuráni, jednatel společnosti

Doručovací adresa:

ND BANKET SERVIS, s.r.o.

SZ Konopiště

Konopiště 1

256 01 Benešov

(dále jen „nájemce“)

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

Článek I.

Pronajímatel je příslušný hospodařit s částí severního křídla hlavní budovy zámku Konopiště čp. 1, umístěné na pozemku parcely č. 4254, k.ú. Benešov.

Pronájemem uvedené nemovité věci bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

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, sklepní prostor (2 místnosti), 2 restaurační místnosti, kancelář, WC (oddělené pánské a dámské). Celková plocha činí 278 m².

2. Spolu s prostory uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu tyto movité věci:
Kachlová kamna, židle (54 ks), stůl 80 x 140 (9ks), stůl ovál (1ks), stůl 80 x 80 (1ks), barový pult, zarámované fotografie (42 ks), lustr dvanáctiramenný (3ks), lustr šestiramenný (2ks), nástěnná svítidla (16ks).
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 donesených). Do ploch nájmu se tyto zahrádky bez obsluhy nezapočítávají a platí se zvlášť.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem:
provozování restaurace a občerstvení
2. 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 **32.496,- Kč**, (slovy: třicettisíc). Nájemné za dlouhodobý pronájem prostor je osvobozeno od DPH.
Nájemné za jeden den v měsíci **listopadu** činí **1.083,- Kč** (tisícosmdesáttri)
Nájemné za pronájem movitého vybavení za jeden měsíc 4.000,- Kč, (slovy: čtyřtisíce) + 21%.
Celkem **4.840,- Kč** včetně DPH (slovy: čtyřtisíceosmsetčtyřicet).
Nájemné za příslušný měsíc je splatné na základě faktury vždy k 15. dni následujícího kalendářního měsíce.
2. Nájemné bylo ujednáno i vzhledem k povinnostem nájemce podle čl. X., odst. 1 této smlouvy, po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat žádnou úhradu ani plnění.
3. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. 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
 - voda a kanalizace (ČOV)
 - elektronické zabezpečení objektu

- odvoz odpadu

2. Způsob vyúčtování těchto služeb:

- el. energie – dle přeúčtování skutečného odběru dle elektroměru
- vodné a stočné – dle skutečného odběru dle vodoměru
- odpad – paušální částkou 1.000,- Kč + DPH/měsíc.

3. Úhrada za služby (případně záloha na tyto služby) je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.

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. 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. 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.
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. 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 **důkladný a pravidelný úklid pronajatých prostor**, výmalbu prostor dle potřeby, zpravidla však nejméně 1x za dva roky, pastování cihelné podlahy odbornou firmou v obdobném intervalu 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 kouření.
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 a omezené době pro vykládku/nakládku vozidla. Po dobu rekonstrukce střešní krytiny je nutné použít pro zásobování pouze vjezd na spodní nádvoří (západní brána) vždy před zahájením návštěvnického provozu nebo po jeho ukončení.
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. V případě přetečení laplu do kanalizace a kontaminace ČOV, zajistí nájemce nápravu na své náklady. Na své náklady bude celoročně udržovat čistá dešťová koryta a svody.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat sjednanou minimální provozní dobu. Prodloužení otevírací doby není porušením této povinnosti, pokud bude nahlášeno nejpozději 48 hodin před akcí na správě zámku a pokud po 22hod nedojde k rušení nočního klidu.
13. ZÁŘÍ, ŘÍJEN úterý - neděle 10 - 16:00 hodin
14. ČERVEN – SRPEN úterý - neděle 10 - 17:00 hodin
15. LISTOPAD sobota – neděle 10 – 15:00 hodin
16. 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 zaměstnance zámku možnost personálního stravování.

17. Nájemce se zavazuje umožnit vstup do restaurace z nádvoří zámku.
18. Nejméně od začátku dubna do konce října budou v restauraci v nabídce čepované nápoje.
19. Nájemce zajistí na své náklady nejméně 2x ročně prokazatelným způsobem desinsekcí a deratizaci všech prostor pronajaté nemovitosti.
20. Nájemce se zavazuje poskytovat stravovací služby způsobem a v úrovni, která odpovídá významu pronajatého prostoru.

Článek XI.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 6. 2021 do 30. 11. 2021**.
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., X. této smlouvy,
 - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného 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 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 3.000,- 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.

Článek XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva se sepisuje ve třech vyhotoveních, přičemž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle zákona č.340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
3. Nájemce se vzdává svého práva namítat nepřiměřenou výši smluvní pokuty u soudu ve smyslu § 2051 zák.č.89/2012 sb., OZ, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
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. 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 srozumitelná a určitá.

6. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Konopišti dne 26. 5. 2021



ND Banket Servis s.r.o.
Plzeňská 1270/103
150 00 Praha 5

V Praze dne 21.5. 2021

Žádost o prodloužení nájemní smlouvy

Vážená paní kastelánko Sedláčková,

žádám Vás o prodloužení nájemní smlouvy nebytových prostor o výměře 278 m² v části severního křídla hlavní budovy čp. 1. (označené jako „Restaurace“) umístěné na pozemku parc. č. 4254 k.ú.Benešov na období 06/2021 až 10/2021.

Cena nájemného (navýšena o míru inflace, která činí dle indexu ČSÚ pro rok 2020 3,2%),
původní nájemné 31.488,- + 1.008,-(inflace 3,2%) = 32.496,-Kč bez DPH.

S pozdravem
ND Banket Servis s.r.o.

