

smlouva č.j. NPÚ | 450 | 2021
evid. číslo: 5041500059

Národní památkový ústav,
státní příspěvková organizace
se sídlem Valdštejnské nám. 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,
zastoupený [redacted] Státního zámku Valtice
bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 500005 – 60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa Státního zámku Valtice,
Zámek 1, 691 42 Valtice,
tel: +420 [redacted] e-mail: [redacted]
dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

ChrisEvents s.r.o.
Jižní 25, 779 00 Olomouc
IČ: 04976525
Zastoupený: [redacted]

dále jen „nájemce“ na straně druhé

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

Článek I.

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky - nemovitostmi v areálu Státního zámku Valtice, Zámek 1, 691 42 Valtice, jmenovitě s budovou bez č.p./č.e. na parcele č. 648, zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 5205 m², vše zapsáno na LV č. 503 pro k.ú. a obec Valtice, okr. Břeclav, která je národní kulturní památkou ve smyslu zák.č. 20/1987 Sb. v platném znění (dále jen „nemovitost“).
2. Část nemovitosti specifikovanou v čl.II této smlouvy pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
3. Pronájem částí nemovitosti specifikované v čl.II této smlouvy bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
4. 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 prostory, které se nacházejí v severozápadní a západní části nemovitosti:
 - a) Zimní jízdárna
 - b) Španělská konírna
 - c) Vstupní hala
 - d) Kuchyňské zázemí
 - e) WC přiléhající zimní jízdárně
 - f) Dvůr
2. Součástí předmětu nájmu je inventář, vybavení, příslušenství k movité věci ve vlastnictví pronajímatele.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem:
Čokoládový festival 2021
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu znám, a že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
3. Nájemce dále prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění vyžadovaných platným právním řádem České republiky pro výkon činnosti dle odst.1 tohoto článku.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do užívání nájemci.
2. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do užívání přejímá a zavazuje se platit jednané nájemné ve výši a způsobem uvedeným v článku V. této smlouvy.
3. Nájemce se před započítím nájmu seznámí především s návštěvním řádem a požárním řádem předmětu nájmu dle čl. II odst 1.

Článek V.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob platby se sjednává následujícím způsobem:

1. Celkem nájemné činí celkem 190 000,- Kč bez DPH (slovy: sto devadesát tisíc korun českých).
2. Součástí nájemního je mobiliář jízdný především pódiové díly a židle.
3. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je osvobozeno od DPH (jde o osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., § 56a.)
4. Úhrada nájemného bude provedena bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury s okamžitou splatností – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem před započítáním doby nájmu. Variabilní symbol je vždy číslo faktury. Nájemce si vyhrazuje právo před uplynutím lhůty splatnosti vrátit fakturu, pokud neobsahuje náležitosti daňového dokladu nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. V tom případě se hledí na fakturu jako na nedoručenou.
5. Platba nájemného dle odst. 1 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. V případě, že nájemné dle odst. 1 tohoto článku nebude nájemcem zapláceno řádně a včas platí, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z celkově dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou porušením smluvních povinností nájemce.
7. Nájemné bylo ujednáno vzhledem k povinnostem nájemce podle čl. IX a čl. XI. této smlouvy. Po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat žádnou úhradu ani plnění.

Článek VI.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. Za poskytování služeb souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy (dodávka el. energie, vody, atp.) bude účtována, dle skutečné spotřeby a to na plynoměru č. NR4116731 – zimní jízdná , vodoměru č. 1530294 – jízdná a WC a elektroměru č. podružný – zimní jízdná. Zálohová platba na tyto služby činí 10 000 Kč vč. DPH ve výši 21%.
Před započítáním a po skončení předmětu pronájmu bude proveden odpočet, o čemž bude proveden protokolární záznam.
2. Jednorázový poplatek za služby spojené s pronájmem činí (zahrnuje smluvní a administrativní agendu pronájmu, náklady na dozor akce, ostrahu, zajištění informací, úklid, přípomoci na místě a další služby dle objednávky nájemce) činí 20 000,- Kč bez DPH (slovy: dvacet tisíc korun českých). DPH činní 21%.
3. Úhrada paušální platby za poskytování služeb souvisejících s nájemním vztahem bude provedena bezhotovostním převodem příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě faktury se 14-ti denní splatností – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem po skončení sjednané doby nájmu. Variabilní symbol je vždy číslo faktury. Nájemce si vyhrazuje právo před uplynutím lhůty splatnosti vrátit fakturu, pokud neobsahuje náležitosti daňového dokladu nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. V tom případě se hledí na fakturu jako na nedoručenou.
4. Platby dle odst. 1 a 2 tohoto článku se považují za zaplacené dnem jejich připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. V případě, že platby dle odst.1 a 2 tohoto článku nebudou nájemcem provedeny řádně a včas platí, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z celkové dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.

Článek VII. Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MKČR.

Článek VIII. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých nemovitostech 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 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.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), to platí pro jakékoliv umístění informačního zařízení kdekoliv na pozemcích, jiných nemovitostech či movitých věcech ve vlastnictví pronajímatele. Nejpozději ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen na svůj náklad takovou reklamu či informační zařízení odstranit. Neučiní-li tak, je takovou reklamu či informační zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení sjednané doby nájmu 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 sjednaného účelu nájmu.
2. O předání předmětu nájmu sepíší smluvní strany zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
3. Pověření pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to

- i v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele 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.
4. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav na předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.
 5. 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. 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.
 6. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, zdraví a majetek osob, které se se souhlasem či vědomím nájemce zdržují v pronajatých nebytových prostorech.

Článek X.

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, a to včetně kompletní likvidace a svozu komunálního odpadu.
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, ochrany životního prostředí, hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
5. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
6. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SZ Valtice, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele.

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 neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor.
9. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá a ručí za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň, kouřeno ani žádným jiným způsobem zvyšováno požární nebezpečí nebo možnost výbuchu (s výjimkou k tomu vyhrazených míst vedoucím správy SZ Valtice).
11. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SZ Valtice platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SZ Valtice.
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 je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu SZ Valtice či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
14. Nesplnění kterékoliv z povinností stanovených nájemci v tomto článku je považováno za porušení povinností nájemce podle této smlouvy a zakládá důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
15. Nájemce je povinen ve spolupráci s městem Valtice, zorganizovat parkování v dostatečném počtu pro předpokládaný počet návštěvníků akce.
16. Nájemce bude vybírat vstupné do předmětu nájmu v průchodu u hlavní pokladny SZ Valtice.

Článek XI. Náhrada škody

1. Nájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu nájmu a rovněž za škody způsobené osobami, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu.
2. V případě, že při činnosti uvedené a blíže specifikované v článku III této smlouvy či v přímé souvislosti s ní způsobí nájemce pronajímateli škodu, nahradí ji vlastním nákladem a jím sjednanými odbornými kapacitami uvedením v předešlý stav. V případě, že to není možné, zaplatí ji v penězích.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do pronajímaných prostor a ani za škody na majetku vneseném do pronajímaných prostor jinými osobami se souhlasem či vědomím nájemce.

4. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku vis maior - vyšší moci, například živelné události.

Článek XII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 28. 10. 2021, 14:00 do 31. 10. 2021, 16:00** včetně nezbytné doby na technickou přípravu a úklid. Pronajímatel umožní nájemci přípravu akce od 27. 10. 2021 10:00, vyklizení předmětu nájmu bude nejpozději do 31. 10. 2021 22:00.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a) jestliže nájemce neplní či poruší svoje povinnosti uvedené v čl. VII., VIII., IX. a X. této smlouvy,
 - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem před započítáním pronájmu.
4. Pronajímatel má rovněž o možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1., 2. nebo 3 této smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Výpověď stejně jako odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou.. Při výpovědi zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit do 31.10.2021 22:00 s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatele vypracován písemný zápis s případným uvedením vzniklých škod a způsobu jejich odstranění, resp. jejich náhrady (dále jen „zápis“). Odmítne-li nájemce zápis podepsat, vyhotoví jej vedoucí správy SZ Valtice spolu s další osobou jako svědkem, případně též pořídí fotodokumentaci stavu předmětu nájmu ke dni sepsání zápisu. V tomto případě je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých), a to na základě faktury pronajímatele se 14-ti denní splatností. Dále také platí, že v daném případě bude úhrada podle předchozího odstavce tohoto článku stanovena na základě vyčíslení pronajímatele.
6. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 3.000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.

Článek XIII. Kauce

1. Za účelem zajištění úhrady škody způsobené nájemcem NPÚ v prostorách NPÚ či jeho inventáře při naplňování účelu této smlouvy, je nájemce povinen složit NPÚ jistotu/kauci ve výši 30 000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých). Tuto jistotu/kauci je NPÚ oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy.
2. Kauce je splatná na základě daňového dokladu-faktury vystavené s okamžitou splatností po podpisu smlouvy. Úplata se považuje za uhrazenou dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. Po skončení nájemního vztahu bude kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena nájemci na základě daňového dokladu – dobropisu na účet uvedený v záhlaví této smlouvy a to nejpozději do 14 dnů po ukončení předmětu pronájmu.

Článek XVI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. V souvislosti se závazkovým vztahem vzniklým na základě této smlouvy sjednávají smluvní strany fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenou, byla-li doručena do sídla nájemce bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce zdržuje či nikoli.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních o sedmi stranách v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
5. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

Ve Valticích dne 21-10-2021

V Praze dne 13.10.2021

