č.j.NPU-430/816/2023

č.sml. 3010J123002

**Národní památkový ústav,** státní příspěvková organizace

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

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

zastoupen: Mgr. Petrem Pavelcem, ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích

bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: 300003-60039011/0710, VS: 301023002

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní památková správa v Českých Budějovicích

Nám. Přemysla Otakara II. 34

370 21 České Budějovice

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Mgr. Lada Čuříková**Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
se sídlem **Třeboňské předměstí 371, 378 16 Lomnice nad Lužnicí**

IČO: 12488399, DIČ: XXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXX č. účtu: XXXXXXXXXX  
email: XXXXXXXXX, telefon: XXXXXXXXXXX  
(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“)**

# **Úvodní ustanovení**

* 1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu:

objektem Státního zámku Třeboň, zapsaným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec, pro katastrální území a obec Třeboň na listu vlastnictví č. 295:

Součástí výše uvedené nemovitosti je stavba **č.p. 112 na parc. č. 4**, o celkové výměře 729m2, avšak předmětem nájmu jsou tyto prostory nacházející se v uvedené nemovitosti:

1. **Vstupní prostor se skladem 4,52 m²**
2. **Úklidová komora 1,87 m²**
3. **WC**  **2,67 m²**
4. **Prodejní prostor**  **24,70 m²**
5. **Výrobní prostor, vč. skladů 54,5 m²**

***celkem 88,26* m²**

(dále jen „předmět nájmu“)

* 1. 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.
  2. 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.

# **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: **žádný** (dále jen „mobiliář“)*.*
3. Mobiliář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvu včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře.
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.

# **Účel nájmu**

* 1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v: **BYLINKY OD SVĚTA – výrobna a prodej ovocných a bylinných sirupů, obchod s regionálním zbožím nejen vlastní výroby.**
  2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **10 000 Kč** za každý takovýto 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.

# **Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Vzhledem k tomu, že smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu předtím než je známa míra inflace za rok 2022 (vypočtenou Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlašování zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok) **bude cena měsíčního nájmu v roce 2023 stanovena výše uvedeným postupem z částky 7.498,50 Kč měsíčně** a pronajímatel oznámí cenu nájmu nájemci písemně do 30. 1. 2023.
3. 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.
4. Nájemné je splatné na základě této smlouvy vždy k 15. dni příslušného měsíce na účet pronajímatele **300003-60039011/0710, VS 301023002. Nájemné za měsíc leden 2023 bude uhrazeno společně s nájemným za měsíc únor 2023. V roce 2024 a 2025 zaplatí nájemce rozdíl mezi uhrazeným nájemným v měsíci lednu a nájemným podle valorizace společně s nájmem za měsíc únor.**
5. 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 0,5 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
7. Nájemné se bude každý kalendářní rok, počínaje 1. 1. 2024 zvyšovat o tolik procent, o kolik se zvýší index růstu životních nákladů za uplynulý rok dle ČSÚ ČR. Výši nájemného vypočte pronajímatel a sdělí písemně nájemci, včetně splátkového kalendáře pro daný kalendářní rok, a to do 31.1. daného kalendářního roku.

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

* 1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:

**- elektrická energie**

**- voda**

* 1. Způsob vyúčtování těchto služeb:

el. energie – přeúčtování skutečnosti dle elektroměru č. 8280860

voda – přeúčtování dle skutečnosti dle vodoměru č. 68021616

* 1. Cena služeb: pronajímatel bude nájemci účtovat cenu el. energie podle vývoje cen u dodavatele těchto služeb.
  2. Úhrada za služby (případně záloha na tyto služby) je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
  3. Poplatek za svoz odpadu hradí nájemce přímo poskytovateli této služby.

# **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 **50 000 Kč** za každý takovýto případ.

# **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 stavební úpravy předmětu pronájmu písemně oznámit pronajímateli a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce je dále povinen před započetím 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. 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. 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.

# **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. Pronajímatele a jím pověření zaměstnanci 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 pověření zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu 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 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 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.

# **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, úklid předmětu nájmu, zákonné prohlídky a revize používaných elektrospotřebičů apod. Veškeré náklady za běžnou údržbu a pravidelné revize hradí nájemce. Nájemce se zavazuje předkládat pronajímateli revizní zprávy vždy nejpozději do 14 dnů od provedení revize.
  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 památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
  5. 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.
  6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
  7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
  8. 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. Nájemce je povinen mít po celou dobu nájmu uzavřené pojištění provozní odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, za škody způsobené na pronajatém či užívaném majetku a pojištění vlastního majetku pro případ živelných událostí.
  9. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
  10. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a nebude se kouřit (s výjimkou k tomu vyhrazených míst – venkovní dvorek).
  11. 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.
  12. 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.
  13. 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.
  14. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
  15. Nájemce bude ctít návštěvnický provoz zámku s tím, že bude vozem (např. z důvodu zásobování) vjíždět na velké nádvoří zámku pouze v časech 7.00 – 8.30 hodin, a poté od 17.30 do 22.00 hodin. Od podzimu do jara pak je možné zásobovat v odpoledních hodinách již od 16.00 hodin. Zároveň bere nájemce na vědomí možné uzavření areálu zámku z důvodu konání kulturní akce, zvláště v letním období, přičemž bude nutné příp. provoz uzavřít dříve s ohledem na přípravu bez veřejnosti atd.
  16. Nájemce bude užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele.
  17. S ohledem na odlišnou funkci a povahu poskytovaných služeb – oproti restauracím a kavárnám – si zvolí nájemce rozsah otevírací doby dle vlastního rozhodnut, ovšem s přihlédnutím k otevírací době areálu a omezením stran kulturních akcí. Pronajímatel však uvítá provoz o víkendech od března do prosince s ohledem na návštěvnický provoz památkového objektu**.**
  18. Nájemce bere na vědomí, že nemá v areálu objektu vyhrazena žádná místa na parkování a není oprávněn parkovat v objektu jakýmkoli dopravním prostředkem.
  19. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli kopie těchto klíčů za účelem umožnění vstupu do předmětu nájmu v případě nenadálých událostí. *(viz též článek VIII., odst. 2,3,4)*

# **Doba nájmu a ukončení nájmu**

* 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.1.2023 do 31.12.2025.**
  2. 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 **15 dní**. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne (v případě výpovědní doby počítané ve dnech) následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
  3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
     1. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu
     2. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
     3. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
     4. jestliže nájemce pozbyde oprávnění k provozování činnosti
     5. jestliže bude proti nájemci zahájení insolvenční řízení a soud insolvenční návrh v zákonné lhůtě neodmítne pro zjevnou bezdůvodnost.
  4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  5. 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.
  6. 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 3.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
  7. 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.
  8. 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.
  9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

# **Závěrečná ustanovení**

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. 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 tísni 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](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

|  |  |
| --- | --- |
| V Českých Budějovicích, dne 4. 1. 2023  …………………………………………..  Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.  ředitel NPÚ ÚPS v Č. Budějovicích | V Třeboni, dne 20. 1. 2023  …………………………………………..  Mgr. Lada Čuříková  nájemce |