



NPU1002305018

*čj.* NPU-420/26488/2024

WAM: 2012J124001

**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. Tomášem Řehořem, vedoucím správy / kastelánem státního zámku Žleby

bankovní spojení: XXXX

***Doručovací adresa:***

**Národní památkový ústav, správa státního zámku Žleby**,

Zámecká 1, 285 61 Žleby, XXXX

e-mail: XXXX

*(dále jen „****pronajímatel****“)*

a

**Lenka Bukó**

*se sídlem:*

V Chalupách 90, 285 61 Žleby

IČO: 13974831

bankovní spojení: XXXX

*(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 **Státní zámek Žleby, Zámecká čp. 1 a 2, 285 61 Žleby,** zapsané na listu vlastnictví č. 206 pro katastrální území 797651 Žleby.
  2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem níže specifikovaných prostor v nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy 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.

# 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. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy:

a) **část** **prostoru** **zázemí pro návštěvníky s obslužným barovým pultem** v jižní části 1. NPDolního zámku. Jedná se o prostor na místě někdejších místností č. 1 a 2, situovaný v přízemí tzv. hospodářské budovy v areálu Předzámčí – dolního nádvoří, z něhož jsou přístupné i veřejné WC (situované v suterénu). Celková výměra předmětného prodejního prostoru[[1]](#footnote-1) je 9 m2;

b) provozně technický / skladový prostor v chodbě za barem a tzv. nápojový skladový prostor v 1. PP o celkové výměře 2,5m2;

c) samostatné personální WC a šatna *(dále jen „předmět nájmu“).*

* 1. Spolu s předmětem nájmu uvedeným v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu i oprávnění užívat movité věci (mobiliář), které jsou součástí předmětného prostoru: viz příloha č. 1 této smlouvy.

# Účel nájmu

* 1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v **zajišťování občerstvení (Bistro Café) pro návštěvníky zámku** (na základě platného živnostenského oprávnění);
  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. Cena nájmu je složena takto: nájemné za sjednané smluvní období činí **77.000,- Kč bez DPH** *(slovy: sedmdesátsedmtisíckorunčeských).*
  3. Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci za sjednané smluvní období činí 70.000,- Kč bez DPH (dále jen „nájemné“). Nájemné nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je osvobozeno od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
  4. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem **v sedmi** měsíčních splátkách **ve výši 11.000 Kč** *(jedenácttisíckorunčeských)* vždy k 25. dni v měsíci s tím, že:
     + 1. splatnost první splátky je ke dni **25. 4. 2024,**
       2. splatnost poslední splátky je ke dni **25. 10. 2024.**
  5. Předmětné nájemné je splatné na účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti do hlavní pokladny správy zámku.
  6. 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. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
  7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

# Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

* 1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby: elektrická energie, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu.
  2. Cena a uzpůsob vyúčtování těchto služeb:

1. elektrická energie (záloha/paušál): 3.000,- Kč / měsíčně;
2. vodné (paušál): 500,- Kč / měsíčně;
3. likvidace odpadu, stočné (paušál): 1.500,- Kč / měsíčně

**Cena služeb celkem: 5.000,- Kč vč. DPH / měsíčně.**

* 1. Úhrada za služby (případně záloha na tyto služby) je splatná na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem v měsíčních splátkách ve stejných termínech jako v případě plateb nájemného (viz čl. IV.), a to na stejný účet nebo v hotovosti do hlavní pokladny správy zámku.

# 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.

# 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 dodržovat provozní (otevírací) dobu předmětu nájmu, která je shodná s otevírací dobou památkového objektu pro veřejnost.
  3. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například i zákonné prohlídky / revize elektrických spotřebičů, tlakových nádob a podobných zařízení, které jsou v majetku nájemce.
  4. 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.
  5. 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. Nájemce zajistí nepřetržitou provozní / pořadatelskou a protipožární službu.
  6. 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.
  7. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být pří kontrolách součinný.
  8. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
  9. 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.
  10. 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 terénních situací a archeologických území.
  11. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
  12. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň (s výjimkou krbových kamen) a nebude se kouřit (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
  13. 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.
  14. 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.
  15. 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.
  16. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
  17. 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.

# Doba nájmu a ukončení nájmu

* 1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to od nabytí účinnosti smlouvy do 31. 12. 2024**.
  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 dvou měsíců. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce/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. 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 [XXXX](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

|  |  |
| --- | --- |
| Ve Žlebech, dne ………………………………………  …………………………………………..  (podpis pronajímatele)  /razítko/ | Ve Žlebech, dne …………………………………………….  …………………………………………..  (podpis nájemce)  /razítko/ |
|  |  |

**Příloha č. 1**

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání

Spolu s předmětem nájmu uvedeným v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu i oprávnění

užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu (dále jen „mobiliář baru“):

**SOUPIS BAROVÉHO MOBILIÁŘE**

1. pevná sestava obslužného barového pultu s nerezovou a dubovou pracovní deskou se třemi zabudovanými nerezovými dřezy a výčepní okapovou lištou s oplachovým zařízením včetně kompletní vodoinstalační technologie;
2. nedílnou součástí sestavy jsou podpultové skříňky s úložným prostorem a napojená kývací dvířka;
3. tři barová svítidla nad čelem barového pultu;
4. nástěnná 4-úrovňová police
5. rychlomyčka kavárenského / barového nápojového nádobí zn. REDFOX, která je zabudována do barového tubusu.

V souvislosti s předmětem nájmu uvedeným v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu i oprávnění užívat movité věci, které sice nejsou předmětem nájmu, ale tvoří nedílnou součást interiérového vybavení přilehlého prostoru návštěvnického centra – zázemí pro návštěvníky (dále jen „mobiliář“):

**SOUPIS MOBILIÁŘE NÁVŠTĚVNICKÉHO CENTRA:**

1. 6 ks čtvercových kavárenských stolků na kovové noze s vrchní dubovou deskou zn. TON;
2. 18 ks stohovatelných dřevěných židlí s područkami zn. TON;
3. krbová kamna zn. JOTUL s příslušenstvím.

Uvedený mobiliář je nájemce oprávněn užívat dle jeho charakteru a specifikace vhodným způsobem a v souladu s touto smlouvu včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře. Nájemce je současně povinen dbát o jeho řádnou údržbu a respektovat zákaz přemísťování, nadměrného zatěžování nebo jakéhokoliv poškozování předmětného mobiliáře.

|  |  |
| --- | --- |
| Ve Žlebech, dne ………………………………………  …………………………………………..  (podpis pronajímatele)  /razítko/ | Ve Žlebech, dne …………………………………………….  …………………………………………..  (podpis nájemce)  /razítko/ |

1. včetně samostatné plochy v prostoru návštěvnického centra pro sezónní umístění samoobslužného mrazícího pultu [↑](#footnote-ref-1)