**Národní památkový ústav,** státní příspěvková organizace



NPU1002460784

*čj.* NPU-420/114566/2024

WAM: 2003J124037

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

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

zastoupen: PhDr. Petrem Hrubým, ředitelem územní památkové správy v Ústí nad Labem,

kontaktní osoba: Ing. Lukáš Kunst, vedoucí správy hradu Karlštejn,

bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: xxx

***Doručovací adresa:***

Národní památkový ústav, územní památková správa v Ústí nad Labem

adresa: Podmokelská 1/15, 400 07 Ústí nad Labem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Ing. Jiří Přáda**

se sídlem: Na Cibulce 748, 266 01 Beroun-Závodí

IČO: 44369352, DIČ:CZ7105153616

zastoupený: Ing. Jiřím Přádou

(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“)**

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

**Interiér Studniční věže o výměře 43 m2**, státní hrad Karlštejn, Karlštejn 172, 267 18 Karlštejn, zapsané na listu vlastnictví č. 94 katastrální území Budňany (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.

1. **Předmět nájmu**
2. 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.
3. **Účel nájmu**
   1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v prodeji především keramiky, vína a drobných předmětů.
   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.
4. **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 jeden kalendářní měsíc nájmu v období leden 2025 – prosinec 2025 činí:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Měsíc** | **Nájemné za předmět nájmu (DPH osvobozeno)** | **El. energie** | **Nájemné celkem vč. 21% DPH** |
| Leden | 2 500 Kč | 500 Kč | **3 000 Kč** |
| Únor | 2 500 Kč | 500 Kč | **3 000 Kč** |
| Březen | 3 900 Kč | 500 Kč | **4 400 Kč** |
| Duben | 8 300 Kč | 500 Kč | **8 800 Kč** |
| Květen | 9 500 Kč | 500 Kč | **10 000 Kč** |
| Červen | 9 500 Kč | 500 Kč | **10 000 Kč** |
| Červenec | 12 000 Kč | 500 Kč | **12 500 Kč** |
| Srpen | 12 000 Kč | 500 Kč | **12 500 Kč** |
| Září | 9 500 Kč | 500 Kč | **10 000 Kč** |
| Říjen | 8 300 Kč | 500 Kč | **8 800 Kč** |
| Listopad | 4 500 Kč | 500 Kč | **5 000 Kč** |
| Prosinec | 4 350 Kč | 500 Kč | **4 850 Kč** |
| **Celkem** | **86 850 Kč** | **6 000 Kč** | **92 850 Kč** |

* 1. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu-faktury vystavené pronajímatelem vždy k prvnímu dni příslušného měsíce se splatností 21 dnů ode dne vystavení. Faktura může být vyhotovena v elektronické podobě a zaslána elektronicky.
  2. Pronajímatel je dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné a paušální částky za el. energii počínaje rokem 2026 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlašování zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného a paušální částky za el. energii je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného a paušální částky za el. energii částku 200,- Kč, zvýšení nájemného a paušální částky za el. energii se neuplatní. Nezaplacené nájemné a paušální částky za el. energii z důvodu zvýšení za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele v každém takovém roce. V případě záporné inflace se výše nájemného a paušální částky za el. energii pro daný rok neupravuje. Výsledná výše nájemného a paušální částky za el. energii se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru*.* Zvýšení nájemného a paušální částky za el. energii pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.
  3. 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 0,25 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení.
  4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

1. **Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost** 
   1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:

- el. energie,

* 1. Způsob vyúčtování těchto služeb:

el. energie – paušální platba

* 1. Cena služeb:
  2. el. energie – paušální platba uvedena ve článku IV. bod 2 této smlouvy.
  3. Úhrada za služby (případně záloha na tyto služby) je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.

1. **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.
2. **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 po skončení nájemního vztahu povinen 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.
3. **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. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
   3. 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.
   4. 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.
   5. 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.
   6. 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.
   7. 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.
   8. Podmínky dle předchozích dvou odstavců musí být písemně stanoveny v příloze této smlouvy. Takto stanovené podmínky mohou být v případě potřeby pronajímatelem písmeně změněny.
   9. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem, dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý takový případ.
   10. 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.
   11. 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.
   12. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
4. **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 provozovat předmět nájmu pravidelně a to každý den dle otevírací doby hradu, která se mění dle ročního období a která je uvedena v příloze č. 1 smlouvy. Otevírací doba hradu se může v průběhu platnosti této smlouvy měnit. Nezasáhne-li vyšší moc, provádí se případné korekce otevírací doby hradu vždy od 1.2. následujícího roku. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že provoz hradu může být výjimečně dočasně omezen z technických důvodů a nájemci v tomto případě nepřísluší žádná finanční kompenzace.
   3. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, spočívající především v pravidelném běžném úklidu.
   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 souhlasí s tím, že předmět nájmu je mimo otevírací dobu zajištěn zabezpečovacím systém a pokud vyžaduje vstup mimo otevírací dobu hradu, je nezbytné nahlásit se u pověřených pracovníků pronajímatele a to před vstupem do předmětu nájmu. V případě opomenutí této povinnosti budou vzniklé náklady předepsány nájemci k úhradě.
   6. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.
   7. 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.
   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 bere na vědomí, že k předmětu nájmu není poskytován žádný další skladovací prostor a zásobování je možné provádět pouze v čase od 7:00 do 9:00 a následně po skončení provozní doby hradu. Konkrétní hodiny je možné domluvit se správou hradu.
   10. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
   11. 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.
   12. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
   13. 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).
   14. 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.
   15. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.
   16. Nájemce je povinen předmět nájmu pojistit proti riziku škody způsobené třetím osobám činností vykonávanou v předmětu nájmu, škody způsobené na předmětu nájmu nájemcem a proti živelným pohromám a haváriím (únik vody apod.), a to výše 1 000 000 Kč. Pojistnou smlouvu prokazující splnění této povinnosti předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy poslední ze smluvních stran.
5. **Doba nájmu a ukončení nájmu**
   1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2029.
   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 2 měsíců. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce 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 (např. nebude mít platnou pojistnou smlouvu nebo bude provádět neoprávněné stavební zásahy do zdí a konstrukcí…)
      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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.
6. **Závěrečná ustanovení**
7. 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.
8. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
9. 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) a 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.
10. 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.
11. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
12. 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.
13. 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“.

(Příloha č. 1: Otevírací doba hradu a provozní podmínky)

|  |  |
| --- | --- |
| V       , dne  …………………………………………..  PhDr. Petr Hrubý, ředitel | V      , dne  …………………………………………..  (podpis nájemce)  /razítko/ |