

NPU1002489336

*čj.* NPU-420/13081/2025

WAM: 2027J125001/2025

**Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace**

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské náměstí 162/3, 118 01 Praha 1 - Malá Strana

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

bankovní spojení: ČNB, č.ú.: xxx

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav,

územní památková správa v Ústí nad Labem,

Podmokelská 1/15,

400 07 Ústí nad Labem-Krásné Březno

**Zástupce pro věcná jednání:** Ing. Ondřej Cink, kastelán státního zámku Kynžvart

tel.: xxx

Státní zámek Kynžvart,

Zámek 347

354 91 Lázně Kynžvart

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Jarmila Straková /OSVĆ**

se sídlem: Kostelní 8, 354 91 Lázně Kynžvart

IČO: 46824120, DIČ: CZxxx

zastoupený: oprávněná osoba nájemce

(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:

Zámek Kynžvart, p.p.č. st. 258, čp. 347, Lázně Kynžvart, o výměře 2 999 m2 zapsané na listu vlastnictví č. 156 pro katastrální území Lázně Kynžvart.

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.

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

- místnost číslo 0-35 v 1.NP o podlahové ploše 59 m2 (pro účely Zámecké kavárny)

- místnost číslo 0-34a v 1.NP o podlahové ploše 6m2 (pro skladové účely)

- místnost číslo 0-34b (přiléhající k místnosti 0-35) v 1.NP o podlahové ploše 3 m2 (pro skladové účely)

- prostor přiléhající k západní bráně 1.NP o rozloze 30 m2 (pro účely provozovny – letní zahrádka Zámecké kavárny (dále jen „předmět nájmu“).

1. **Účel nájmu**
   1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v: provozování kavárny a cukrárny (tj. poskytování nápojů a jídel návštěvníkům zámku, občerstvení, relaxace), příslušného skladového zázemí k provozu kavárny.
   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.
2. **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:
      1. Nájemné za jeden kalendářní měsíc nájmu nemovité věci (prostor) činí:

za měsíce duben až říjen (7 měsíců):

**7 000,- Kč bez DPH + 0,00 Kč DPH 0 % (nájem nad 48h je osvobozen),**

za měsíce listopad až březen (5 měsíců):

**2 500,- Kč bez DPH + 0,00 Kč DPH 0 % (nájem nad 48h je osvobozen),**

* + 1. Poplatek za pořadatelskou činnost za jeden kalendářní měsíc činí:

**1 000,- Kč bez DPH + 210,- Kč DPH 21 %, celkem 1210,- Kč včetně DPH.**

Poplatek za pořadatelskou činnost zahrnuje smluvní a administrativní agendu pronájmu.

* 1. **Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci za jeden kalendářní měsíc (duben až říjen) činí 8 210,-** **včetně DPH. Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci za jeden kalendářní měsíc (listopad až březen) činí 3 710,-** **včetně DPH** (dále jen „nájemné“). 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, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
  2. 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.
  3. Pronajímatel je dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné 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 je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného částku 200,- Kč, zvýšení nájemného se neuplatní. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného 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 nájemné pro daný rok neupravuje. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru.). Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.
  4. 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.
  5. 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,

- voda

* 1. Způsob vyúčtování těchto služeb:

el. energie - přeúčtování skutečnosti dle odpočtového elektroměru

voda - paušál

* 1. Cena služeb:

el. energie – přeúčtováno dle aktuálních cen na základě fakturace

voda - paušál

Ceny služeb: 1 250,- Kč měsíčně bez DPH + 150,- Kč DPH 12 %

Ceny služeb: **1 400,- Kč** měsíčně včetně DPH

* 1. Úhrada za vodu je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
  2. Úhrada za el. energii je splatná za pololetí, tj. dle skutečného stavu k 31. 7. a k 30. 11. příslušného roku. V případě předčasného ukončení nájmu k poslednímu dni.

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. 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. Nájemcem předané klíče budou zapečetěny v obálce a budou pronajímatelem využity jen v případě výjimečné situace, kdy nebude možné zajistit přítomnost zástupce nájemce. Nájemce má právo kdykoliv si vyžádat klíče ke kontrole.
   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. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý takovýto případ.
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 na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a zajištění provedení všech zákonných prohlídek a revizí.
   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.
   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, které určí pronajímatel).
   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 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 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.
   17. K parkování aut má nájemce k dispozici dvě parkovací místa pro osobní vozidla na malém parkovišti (u parkoviště invalidů). Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců v areálu zámku mimo místa k parkování určena bude považováno za porušení sjednaných podmínek smlouvy.
   18. Zásobování kavárny s vjezdem ke vchodu do zámku bude primárně probíhat v ranních hodinách od 8.00 do 10.00 ráno. Po odjezdu zásobování musí být zábrana vjezdu osazena zpět. Výjimečně lze domluvit jiný termín – po předchozí domluvě s kastelánem či jeho zástupcem. Zásobovací vozy nesmí blokovat průjezdnou plochu vyznačenou bílými pruhy. Pro vykládku a nakládku zboží je určena doba maximálně 15 min.
   19. Nájemce je povinen zajistit likvidaci odpadu vzniklého jeho činností. Pronajímatel souhlasí s umístěním kontejneru v areálu zahradnictví (vpravo za vjezdovými vraty). Vstup do areálu bude vždy předem nahlášen ostraze objektu. Doba vývozu odpadu – není-li shodná s vývozem pronajímatele – bude s předstihem nahlášena správě objektu.
5. **Doba nájmu a ukončení nájmu**
   1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 3. 202****5 do 30. 11. 2028**.
   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 60 dní. Výpověď musí být písemná. Výpověď může být i bez udání důvodu. Výpovědní doba běží od prvního dne 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 500,- 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“.

|  |  |
| --- | --- |
| V Ústí nad Labem, dne  …………………………………………..  (podpis pronajímatele)  /razítko/ | V Lázních Kynžvart, dne  …………………………………………..  (podpis nájemce)  /razítko/ |