

Národní památkový ústav, 118 01 Praha 1 - Malá Strana, Valdštejnské nám. 3,
státní příspěvková organizace zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2000
IČO: 750 32 333, DIČ: CZ75032333
zastoupený Mgr. Petrem Pavelcem Ph.D., ředitelem územní památkové správy v Českých
Budějovicích
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX, č. ú: XXXXXXXXXX,

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní památková správa v Českých Budějovicích,
nám. Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice,
(dále jen "pronajímatel")

a

Petr Novák

se sídlem: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
IČO: 491 98 050
(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“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu – *objektem SZ Kozel, zapsaným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň – město na listu vlastnictví č. 214 pro k. ú. Štáhlavy.*
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.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy: velikost celkem 105 m²
 - a) suterénní část objektu konírny o výměře 33 m² nacházející se v objektu č. p. 265 (Café Kozel) na pozemku par. č. st. 113 – (WC - 1m², šatna – 3 m², sklad – 8,5 m², přípravná – 12,5 m², chodba – 8 m²)
 - b) sklad nacházející se v části sklepa lokajny o výměře 21 m² nacházející se v objektu č. p. 266 na pozemku par. č. st. 112
 - c) přilehlá terasa - část parcely p. č. 902/1 o výměře 149 m² včetně 13 m² tzv. anglického dvorku

d) veřejné toalety nacházející se v části objektu lokajny o výměře 38 m² č. p. 266 na pozemku parc. č. st. 112

(dále jen „předmět nájmu“).

2. Spolu s předmětem nájmu uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu:
 - kavárna - 15 kusů kovových přístřešků, 15 kusů kovových stolů, 60 kovových židlí, 1 akumulární elektrický ohřívač vody;
 - WC - 4 ks dávkovače mýdla, zařízení jako součást stavby - kabina obsluhy, úklidová komora s výlevkou, 6 kusů vysoušečů rukou, 4 zásobníky papírových ručníků, 4 odpadkové koše, 5 držáků na sáčky na vložky, 6 umyvadel, 2 zrcadla, 4 madla u klozetových mis pro paraplegiky, 7 klozetových mis, 3 pisoáry (dále jen „mobiliář“).
3. Nájemce je povinen užívat mobiliář vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v: provozování občerstvení se sortimentem kavárny a cukrárny a v provozování veřejných toalet pro návštěvníky objektu.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
3. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k provozování činnosti dle této smlouvy. Předmět nájmu určený pro provozování cukrárny je způsobilý k využívání prostor k uvedenému účelu. Předmět nájmu není vybaven kuchyňskými technologiemi.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání.

Článek V.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Cena měsíčního nájmu je stanovena ve výši 7.500 Kč měsíčně (slovy sedm tisíc pět set korun českých).
3. Nájemné je splatné vždy v termínu do 10. dne v měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to v hotovosti na pokladně objektu na základě příjmového pokladního dokladu vystaveného pronajímatelem (správou zámku). 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. Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 51 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek VI.

Služby související s nájmem vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - voda
 - elektřina
 - vytápění - elektrické
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
El. energie – přeúčtování skutečného odběru dle elektroměru č 44737470.
3. Spotřebovanou elektrickou energii hradí nájemce podle skutečné měsíční spotřeby, vyčíslené správou objektu na základě vyúčtování obdrženého od dodavatele elektrické energie. Úhrada spotřebované energie za předcházející měsíc je splatná v hotovosti na pokladně objektu na základě vystaveného příjmového pokladního dokladu, vždy k 10. dni měsíce následujícího po měsíci, za který spotřebovanou energii hradí. První úhradu provede nájemce nejpozději k 10. 6., poslední úhradu k 10. 11. 2018.
4. Nájemce si zajišťuje na svoje náklady svoz a likvidaci komunálního odpadu. V případě uložení odpadu do nádob náležejících správě objektu, oznámí nájemce množství uloženého odpadu a následně uhradí v hotovosti na pokladně objektu poplatek za takto uložený odpad.
5. Vyúčtování vodného a stočného provede pronajímatel ke dni 31. 10. 2018. Nájemce uhradí vyúčtované vodné a stočné v hotovosti na pokladně objektu na základě vystaveného příjmového pokladního dokladu ke dni 31. 10. 2018. Pronajímatel zajistí osazení jednotlivých částí předmětu nájmu samostatnými měřidly.

Cenu vodného stanovil pronajímatel částkou 33,30 Kč/m³ vč. DPH 15%

Cenu stočného stanovil pronajímatel částkou 29,40 Kč/m³ vč. DPH 15%

Osazení předmětu nájmu samostatnými měřidly vyžaduje stavební úpravy. Pro případ, že by pronajímatel nebyl schopen zajistit osazení před zahájením užívání nájmu nájemcem, si smluvní strany výslovně sjednávají, že cenu za odběr vody do okamžiku samostatného měření určí pronajímatel podle výše stanovené ceny a spotřebu určí odběrem naměřeným za stejné časové období samostatným měřidlem.

6. Smluvní strany sepíší ke dni zahájení nájmu předávací protokol, který bude obsahovat stav jednotlivých osazených měřidel.

Článek VII.

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 **10.000 Kč** za každý takovýto případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek VIII.

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.
2. 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.
3. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.

4. 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.
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.

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 účelu nájmu.
2. Pronajímatele a jím pověřených zaměstnanců 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 pověřených zaměstnanců jsou 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. 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.

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. WC budou k dispozici všem návštěvníkům Státního zámku Kozel bezplatně/za úplaty (dle rozhodnutí nájemce). V případě, že WC budou provozována za úplatu, nepřesáhne cena za použití 10 Kč.
4. V běžném režimu bude otvírací doba cukrárny odpovídat provozní době areálu zámku Kozel - vyplývající z provozně bezpečnostních podmínek tj. od 9:00 do 18:00 hodin.
1. V případě pořádání kulturních či společenských akcí se nájemce zavazuje přizpůsobit otvírací dobu cukrárny i veřejných toalet době trvání akce.
5. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například úklid, výmalba, údržba a úklid podlah, výměna vodovodních baterií, výměna zásuvek a vypínačů. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit pravidelné prohlídky a

revize elektrických spotřebičů a elektrických rozvodných sítí, komínů a plynových kotlů, a to v intervalech stanovených zákonem nebo jiným předpisem.

6. 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.
7. 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 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 činnostmi nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
9. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
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 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.
13. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
14. 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).
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
19. 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.
20. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k provozování jiné činnosti nebo ke změně způsobu nebo podmínek jejího výkonu než vyplývá z účelu nájmu nebo z ujednání této smlouvy.
21. Nájemce je povinen mít po dobu trvání nájmu uzavřenou pojistnou smlouvu na úhradu škod způsobených svojí činností s náhradou škody v odpovídající výši. Uzavření pojistné smlouvy doloží nájemce pronajímateli ve lhůtě 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn po dobu trvání nájmu požadovat doložení platně uzavřené pojistné smlouvy.

Článek XI. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 5. 2018 do 31. 10. 2018
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 měsíce.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - b. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy.
5. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
7. 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. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
8. 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.
9. 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.
10. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XII. 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.
2. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu je nutno sepsat zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. O tom, zda tato smlouva bude v registru uveřejněna, rozhoduje pronajímatel.

6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
7. 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.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních předpisů.
9. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

V Českých Budějovicích dne 25. 4. 2018

V Plzni dne 24. 4. 2018

.....

Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.

.....

Petr Novák