

č.j.

č. sml.

Národní památkový ústav
státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002
IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
bankovní spojení: ČNB, č. ú.: 300003-60039011 / 0710, variabilní symbol 300222068
zastoupen Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích
Doručovací adresa:
Národní památkový ústav
územní památková správa v Českých Budějovicích
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. čp. 34, 370 21 České Budějovice
(dále jen „pronajímatel“)

a

zapsaná v obchodní rejstříku vedeném
IČO: _____, DIČ: _____
se sídlem:
bankovní spojení:
č. účtu: zastoupený: (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 SHZ Český Krumlov, jehož součástí je nemovitost zapsaná Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, pro katastrální území a obec Český Krumlov na listu vlastnictví č. 1568. Předmětem nájmu dle této smlouvy je :
2. pozemek parc. č. st. 659, o výměře 953m² – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova s č. p. 178 - tzv. Jízdárna (dále jen „předmět nájmu“). Podmínky užívání předmětu nájmu jsou stanoveny touto smlouvou a jejími přílohami.
- 3.2. 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.
- 4.3. 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. 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. O předání a převzetí prostor uzavřou smluvní strany předávací protokol, jehož součástí bude i záznam stavu předávaných prostor.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem:
 - a) skladování gastronomického a restauračního vybavení,
 - b) v termínech dohodnutých s pronajímatelem k pořádání společenských a kulturních akcí, podmínkou je souhlas pronajímatele, který musí nájemce opatřit k pořádání každé jednotlivé akce. Osobou pověřenou k projednání záměru pořádat kulturní akci a vydání souhlasu je vedoucí správy SHZ Český Krumlov .
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.
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.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena měsíčního nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé .
2. Výše nájmu bude každoročně navýšena o míru inflace vypočtenou Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok
3. Nájemce bude hradit měsíční nájemné na základě této smlouvy vždy k 15. dni měsíce, za který nájemné hradí na základě splátkového kalendáře, který je přílohou smlouvy převodem na účet pronajímatele a to na č. účtu:, pod vs:
4. Nájem nemovitě 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.
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.

Článek V.

Služby související s nájmem vztahem, jejich cena a splatnost

V souvislosti s nájmem neposkytuje pronajímatel nájemci žádné služby. Nájemce je povinen zajistit si na svoje náklady ekologické shromažďování a likvidaci vyprodukovaného odpadu. Dodávku

elektrické energie, plynu, vody a odvoz odpadů je nájemce povinen zajistit na svoje náklady uzavřením smluv s jednotlivými dodavateli těchto služeb.

Článek VI.

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 100.000 Kč za každý takovýto případ.

Článek VII.

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 započítím 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. Pokud nájemce umístí reklamu či informační zařízení na předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den neoprávněného umístění reklamy či informačního zařízení. 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 předem písemně informovat správu objektu a zajistit si souhlas ke změnám v pronajatých prostorách a při umístování venkovních staveb.
6. 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 VIII.

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 pověřený zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází pověřený 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 pověřeni 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.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. V případě pořádání kulturní akce se nájemce zavazuje, že poskytované služby budou odpovídat historickému a kulturnímu pojetí SHZ Český Krumlov. Porušení tohoto ujednání je považováno za závažné porušení této smlouvy a je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce se zavazuje písemně předložit pronajímateli harmonogram pořádané akce, prodejní sortiment, přehled zaměstnanců, vedoucího provozu s kontakty, nájezdy zásobovacích aut a aut personálu, reklamní a propagační tabule. Případné změny jsou možné pouze s písemným schválením pronajímatele, které předchází realizaci změny.
3. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu, kterou nájemce provádí na vlastní náklady se řadí například: zajistit a hradit včetně odstranění závad, revize elektroinstalací, hromosvodů, přenosu EPS na PCO HZS, revize nouzového osvětlení, požárních klapek, žebříků, plynu a plynové kotelny, EPS apod. výměna vodovodních baterií, oprava a výměna zásuvek a, vypínačů, koncových osvětlovacích zdrojů, sanitární keramiky a případného dalšího vybavení sociálního zařízení. V případě pořádání kulturní akce se zavazuje zajistit kontrolu a revize veškerého zařízení tak, aby byly splněny podmínky pro bezpečné pořádání akce. Nájemce je povinen zajistit na svoje náklady rozhodnutí příslušného správního orgánu, je-li takové rozhodnutí pro provedení akcí vyžadováno. Smluvní strany prohlašují, že v případě neshody co je běžnou údržbou a drobnou opravou předmětu nájmu použijí pro výklad podpůrně specifikace z § 2 a § 4 Nařízení vlády č. 208/2015 Sb.
4. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady pravidelný úklid přilehlé části přístupových prostorů a chodníků včetně odklizení sněhu a zabezpečení těchto ploch ve schůdném stavu v zimním období. V zimních měsících kdy nájemce pořádá akci v prostorách předmětu nájmu, zajistí nájemce odklizení sněhu a zabezpečení ploch pro dopravu a zásobování, proti pádům a úrazům posypem přístupových komunikací. Jedná se o komunikace od křižovatky Na Dlouhé zdi k Jízdárně, terasy před Jízdárnou a plochy v šíři 1 m od zdi kolem objektu Jízdárny.

5. 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.
6. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí památkově chráněného objektu a odpovídá za dodržování všech obecně závazných právních předpisů, zejména předpisů na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožárních předpisů.
7. 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. Za plnění těchto povinností nájemce určí odpovědnou osobou a její jméno oznámí pronajímateli do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
8. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
9. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
10. 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 odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy. Nájemce doloží pronajímateli doklad osvědčující uzavření pojistné smlouvy k náhradě škod způsobených v souvislosti s činností nájemce. Nájemce se zavazuje mít platně uzavřenou pojistnou smlouvu po celou dobu užívání předmětu nájmu.
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 a nebude se kouřit.
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, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.
18. Nájemce je povinen ponechat v platnosti uzavřenou samostatnou smlouvu s provozovatelem přenosového zařízení na CP HZS JČK.
19. Nájemce není oprávněn uskutečnit akci bez předchozího souhlasu pronajímatele. O souhlas musí pronajímatele požádat v měsíčním předstihu a v případě náhlých akcí minimálně 5 dní před termínem konání akce. Tento souhlas je nezbytný pro součinnost ostrahy a údržby komunikací a ploch správou zámku.
20. V případě pořádání akce je nájemce povinen řídit se Nařízením kraje č. 3/2002, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení požární ochrany při akcích, kterých se zúčastňuje větší počet osob.

21. Nájemce je povinen dodržovat platná hygienická opatření a odpovídá za jejich dodržování v rámci konané akce.
22. Pronajímatel je oprávněn požadovat kontrolu prostor po každé konané akci a nájemce je povinen zajistit mu k provedení kontroly součinnost.
23. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání této smlouvy uzavřené platné smlouvy s dodavateli jednotlivých médií a zajišťovat na svoje náklady veškeré činnosti nezbytné pro fungování prostor a zařízení, která jsou pro provoz nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy potřebná.
24. Nájemce je povinen zajistit převod dodavatelských smluv na dodávku jednotlivých médií a svozu a likvidace odpadu.
25. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že pronajímatel neposkytuje v rámci nájmu žádné gastro ani jiné zařízení prostor .
26. Nájemce se zavazuje zajišťovat obsluhu všech technických zařízení, kterými je předmět nájmu vybaven osobami s příslušnými znalostmi a oprávněním k obsluze těchto zařízení.
27. Nájemce se zavazuje na svoje náklady provádět běžnou údržbu, servis, revize a předepsané zkoušky u všech technických zařízení, kterými je předmět nájmu vybaven. Pokud příslušný kontrolní orgán zjistí nedostatky v plnění povinnosti dle předchozí věty, je nájemce povinen nahradit všechny škody tímto zanedbáním pronajímateli, jedná se zejména o uložené pokuty apod .

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 5. 2024 do 30. 4. 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 3 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 zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu, zejména podmínky stanovené v čl. III., IV. a IX.
 - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - c. 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. 3. 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 5.000 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.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. 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. // Tato smlouva se uzavírá elektronickou formou s elektronickými podpisy smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. // 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.
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 tísní 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 v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Příloha:

Obecné podmínky užívání

V _____, dne _____ V _____, dne _____

.....

.....