

Národní památkový ústav

Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem Valdštejnské náměstí 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana
zastoupen: Bc. Martinou Rudolfovou, kastelánkou SZ Lysice

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní památková správa v Kroměříži,
správa Státního zámku Lysice,
Státní zámek Lysice
Zámecká 1, 679 71 Lysice
e-mail: rudolfova.martina@npu.cz
Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, č.účtu: 500005-60039011/0710

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

jméno/název firmy

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn u /Fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem:

IČO: DIČ:

Jednající:

Bankovní spojení:

Tel: e-mail:

dále jen „nájemce“ na straně druhé

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**Článek I.**

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – areálem Státního zámku Lysice, na adrese: Zámecká 1, 679 71 Lysice, zapsaný na listu vlastnictví č. 138, pro katastrální území Lysice, který je národní kulturní památkou ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb. v platném znění.
2. Pronájem částí nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy 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.
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:
 - a) Prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 116 m², konkrétně místnost tzv. kavárny o výměře 61 m² a dva sklady o celkové výměře 55,5 m², vše v jižním křídle předzámčí SZ Lysice, na adrese: Zámecká 3, stojící na pozemku p. č. 214, zapsané na LV č. 138, vše pro k. ú. Lysice 689661, obec Lysice.
 - b) Prostory sloužící k podnikání, konkrétně místnost tzv. bistra o výměře 27 m², vše v západním křídle předzámčí SZ Lysice, na adrese: Zámecká 3, stojící na pozemku p. č. 214, zapsané na LV č. 138, vše pro k. ú. Lysice 689661, obec Lysice.
 - c) část pozemku p. č. 214 o výměře 20 m² (zastavěná plocha a nádvoří), který se nachází v prvním nádvoří SZ Lysice, v k. ú. Lysice 689661, zapsaném na LV č. 138, obec Lysice, (dále jen „předmět nájmu“).
Grafické znázornění nemovité části předmětu nájmu je jako příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Součástí předmětu nájmu je i nájem vnitřního vybavení kavárny, které je blíže vyspecifikováno v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
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.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činností:
 - 1.1. provozování kavárny a bistra, včetně skladu a letní venkovní zahrádky v rámci předmětu podnikání – hostinská činnost.
 - 1.2. Smluvní strany považují za nesporné, že účel nájmu v předmětu nájmu pro veřejnost je možno realizovat nájemcem pouze v sezóně SZ Lysice, tedy v období duben až říjen 2025, mimo toto období je možno předmět nájmu užívat pro účely této smlouvy pouze o víkendech a svátcích. Část pozemku p. č. 214 o výměře 20 m² bude nájemcem využívání pouze v období měsíce dubna až října 2025, mimo toto období nebude nájemcem nijak využíván.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu znám, a že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
3. Nájemce dále prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění vyžadovaných platným právním řádem České republiky pro výkon činnosti dle odst. 1 tohoto článku.
4. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do dočasného užívání nájemci.
2. Nájemce od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do dočasného užívání přejímá a zavazuje se platit ujednané nájemné ve výši a způsobem uvedeným v článku V. této smlouvy.

Článek V.

Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran a v souladu s nájemným v místě a čase obvyklým takto:

Ad 1/ vnitřní prostory sloužící k podnikání

Celkem tedy nájemné za dobu nájmu za vnitřní prostory sloužící k podnikání činí částku , -Kč (slovy: korun českých). Toto nájemné je osvobozeno od DPH (jde o osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., § 56a).

Ad 2/ pozemek

Vzhledem k době provozu nájemce v návštěvnické sezóně na SZ Lysice v době sedmi měsíců ročně, tzn. od dubna do října za dobu nájmu, kdy nájemce část tohoto pozemku užívá jako předmět nájmu, činí nájemné za toto období celkem , -Kč (slovy: korun českých). Toto nájemné je osvobozeno od DPH (jde o osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., § 56a). Nájemce pozemky od listopadu do dubna b. r. nikterak nevyužívá.

Ad /3 vnitřní vybavení

Částka nájemného za vnitřní vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy, je stanovena s ohledem na dobu jeho pořízení, délku využití a charakter na částku , - Kč + 21% DPH, celkem tedy na , - Kč (slovy: korun českých) včetně DPH.

2. Celkem je tedy nájemce povinen pronajímateli uhradit částku za dobu nájmu , - Kč (slovy: korun českých), včetně DPH.
3. Úhrada nájemného za dobu nájmu bude prováděna formou dvou splátek, z nichž každá se rovná 1/2 sjednaného nájemného za dobu nájmu. Toto nájemné bude nájemce hradit převodem příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy na základě faktury se 21-ti denní splatností – daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem, v termínu ke dni 30. 4. 2025 a ke dni 30. 11. 2025. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.
4. Platba nájemného dle odst. 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájemné dle odst. 3 tohoto článku smlouvy či služby související s nájmem dle čl. VI této smlouvy nebude nájemcem zapláceno řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové dlužné částky včetně DPH za každý i jen započatý den prodlení. Uplatněním práva na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklou porušením smluvních povinností nájemce.
6. V případě ukončení nájemního poměru se hradí částka odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.

Článek VI.**Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost**

Služby související s nájemním vztahem jsou blíže specifikovány v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

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 schválení MKČR.
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. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že veškeré opravy a stavební úpravy na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých nemovitostech 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 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.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Nájemce bere na vědomí, že veškeré investiční akce na předmět nájmu, jsou možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a současně jen pokud budou provedeny v souladu s platným právním řádem České republiky. Investičními akcemi se rozumí činnost, kterou jsou na předmětu nájmu, vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví pronajímatele, případně jiného předmětu vlastnictví pronajímatele vynaloženy náklady (dále jen „investice na akce“), kterými jsou tyto zhodnocovány, případně udržovány, zejména stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, výměny, instalace, údržba. Nájemce je povinen předkládat své návrhy na stavební úpravy na předmětu nemovitosti vždy v členění na investice, které zhodnocují předmět nájmu, a na investice ostatní, které směřují především do vlastního provozu nájemce v předmětných prostorech.
4. Platí, že nájemce nemá nárok na náhradu běžných nákladů, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vynaložil. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklad řádnou údržbu předmětu nájmu, a to v rozsahu povinnosti, kterou mu ukládá ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a dále pak v rozsahu odstavce 5. tohoto článku smlouvy.
5. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že za řádnou běžnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
 - opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
 - opravy měřicí a regulační techniky
 - opravy zdrojů teplé vody
 - opravy osvětlovací techniky
 - výměna zámků a kování
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi.
6. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, na své finanční náklady, hradí nájemce.

7. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid předmětu nájmu, stejně jako úklid a odvoz odpadu vzniklého následkem či v souvislosti s činnostmi nájemce specifikovanými v článku III. této smlouvy. Totéž platí i pro úklid a odvoz odpadu vzniklého v důsledku provádění stavebních úprav realizovaných nájemcem ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy.
8. Nájemce bere na vědomí, že při investičních akcích je povinen mj. respektovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále bere na vědomí, že se jedná o nemovitou národní kulturní památku a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě investičních akcí dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé úpravy včasně s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
9. Nájemce se zavazuje před realizací a podpisem příslušné smlouvy o realizaci jakékoli investiční akce předložit pronajímateli kalkulaci investičních nákladů předem k písemnému odsouhlasení. Smluvní strany se dohodly, že provedené a písemně odsouhlasené technické zhodnocení pronajímaného majetku dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle aktuálně platných právních předpisů.
10. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), to platí pro jakékoliv umístění informačního zařízení kdekoli na pozemcích, jiných nemovitostech či movitých věcech ve vlastnictví pronajímatele. Nejpozději ke dni ukončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen na svůj náklad takovou reklamu či informační zařízení odstranit. Neučiní-li tak, je takovou reklamu či informací zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
11. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení sjednané doby nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen veškeré záměry oprav a servisu vnitřního vybavení pronajímatele, který byl nájemci na základě této smlouvy pronajat, oznámit pronajímateli, který po odsouhlasení nutnosti těchto oprav či servisu a ceny za uvedené služby na svém majetku na základě faktury od dodavatele tyto proplatí.
13. Nájemce je povinen zachovat vzhled, nábytkové vybavení a úpravu pronajatých prostor vlastní kavárny a pozemku sloužícího jako zahrádka dle původního záměru z 3/2018 dle návrhu Ing. arch. Martina Hrdiny, zejména projektu interiéru. Jakékoliv úpravy návrhu musí být na náklady nájemce s uvedeným autorem projektu interiéru konzultovány a písemně schváleny.
14. Výjimku z výše uvedené povinnosti v odst. 13 tohoto článku smlouvy je umožněno provést pouze při nutném zajištění zázemí pro zajištění občerstvení při větších společenských a kulturních akcích, které pořádá správa SZ Lysice.
15. Kromě aktuální nabídky inzerované na schválených plochách a drobných cenovek sortimentu nebudou v interiéru ani exteriéru prostor v nájmu pořizovány žádné další nápisy.

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 sjednaného účelu nájmu.
2. O předání předmětu nájmu sepíše smluvní strany zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
3. Pověřeni pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to i v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele 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.

4. Platí, že bude-li pronajímatel nájemcem požádán o provedení drobných úprav nebo oprav na předmětu nájmu, je oprávněn tyto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tyto úpravy či opravy v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez 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 určit minimální rozsah nabízeného zboží, služeb nebo jejich minimální kvalitu.

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. 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.
3. 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, ochrany životního prostředí, hygienické, bezpečnostní, protipožární předpisy. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
4. 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.
5. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SZ Lysice, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že bude-li nájemce provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu mimo otevírací dobu SZ Lysice, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik pro mobiliární fondy a jiné umělecké předměty uložené v předzámčí SZ Lysice. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
6. Smluvní strany se dohodly, že otevírací provozní doba kavárny bude stanovena tak, aby byla v souladu s provozní dobou zámku (duben až říjen 2025) v návštěvních hodinách památkového objektu, tedy aby byla kavárna přístupná návštěvníkům vždy v návštěvních hodinách památkového objektu a to vždy minimálně 30 minut před zahájením a 60 minut po ukončení aktuální návštěvní doby zámky. Smluvní strany se dále dohodly, že provozní doba kavárny může provozní dobu zámku přesahovat, a to do 20,00 hodin a dále v době trvání společenských a kulturních akcí, které pořádá správa SZ Lysice. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pro účel této smlouvy mimo toto období sezony na SZ Lysice, tedy od listopadu až března b. r. pouze o víkendech a svátcích.

7. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době SZ Lysice kavárnu otevřít, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli i s uvedením oprávněných důvodů. Odůvodněnost uzavření kavárny posoudí pronajímatel.
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 se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí). Totéž platí i pro nátěry pronajatých prostor a jejich příslušenství. Výjimkou je pouze případ, že k takovýmto zásahům do omítek, či zdiva dojde po předchozí dohodě s oprávněným pracovníkem pronajímatele ve smyslu článku VIII. této smlouvy.
10. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá a ručí za škodu, které tyto osoby způsobí.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň, kouřeno ani žádným jiným způsobem zvyšováno požární nebezpečí nebo možnost výbuchu (s výjimkou k tomu vyhrazených míst vedoucím správy SZ Lysice).
12. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SZ Lysice platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SZ Lysice. Nájemce se tímto zavazuje, že zásobování předmětu nájmu bude probíhat pouze v rozmezí doby dané návštěvním řádem SZ Lysice tj. denně od 6.00 hod do 8.30 hod a od 18.00 hod do 21.00 hod, a tak aby nebylo rušeno konání mimořádných akcí, které správa zámku nájemci nahlásí nejpozději 48 hodin před jejich konáním.
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. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu SZ Lysice či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
15. Nájemce se zavazuje, že odpad, který nájemce vyprodukuje, nebude skladován do doby jeho likvidace/odvozu jinde, než na místě k tomu určeném, tedy u vchodu do technického dvora v předzámčí SZ Lysice. Likvidace veškerého odpadu je zajištěna zcela nájemcem a nebude využívat kontejnery správy zámku.
16. 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.
17. Nájemce na své náklady a vlastními pracovníky zajistí každý víkend úklid návštěvnických toalet, které slouží návštěvníkům zámku i kavárny současně. Mimo návštěvnickou sezónu potom úklid toalety určené výhradně pro hosty kavárny a chodby před ní, pokud ji bude využívat. Tento úklid bude zajištěn nejpozději 30 minut před zahájením návštěvní doby SZ Lysice.
18. Nájemci bude umožněna rostlinná výzdoba z živých rostlin lemů letní zahrádky, která nepřesáhne pás široký 1,5 m od vnějšího okraje dláždění zahrádky a výšku nad zpevněnou plochou 1,5 m, tak aby nebyl zcela zakryt pohled na vlastní budovu zámku. Skladbu těchto rostlin v přenosných nádobách schválí vedoucí zahradnictví SZ Lysice a nájemce je povinen se o ni na svoje náklady řádně starat.
17. Nájemce bude i nadále používat jméno a označení kavárny názvem „Café Dubsky“.
18. Nesplnění kterékoliv z povinností stanovených nájemci v tomto článku je považováno za porušení povinností nájemce podle této smlouvy a zakládá důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
19. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek XI. Náhrada škody

1. Nájemce odpovídá za poškození nebo opotřebení předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem a rovněž za škody způsobené osobami, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu.
2. V případě, že při činnosti uvedené a blíže specifikované v článku III. této smlouvy či v přímé souvislosti s ní způsobí nájemce pronajímateli škodu, nahradí ji vlastním nákladem a jím sjednanými odbornými kapacitami uvedením v předešlý stav. V případě, že to není možné, zaplatí ji v penězích.
3. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do pronajímaných prostor a ani za škody na majetku vneseném do pronajímaných prostor jinými osobami se souhlasem či vědomím nájemce.
4. 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.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku vis maior - vyšší moci, například živelné události.

Článek XII. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to **od 1. 3. 2025 do 15. 1. 2026.**
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; ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a nájemce neodstraní své závadné chování ani po písemném upozornění pronajímatele v jím přiměřeně stanovené lhůtě. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. nedodržování zákazu vjezdu motorových vozidel dle ustanovení 12. Čl. X smlouvy),
 - 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 či služeb s nájmem související po dobu delší než 1 měsíc.Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.
4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci. V případě pochybností se má za to, že je odstoupení doručeno třetí den od jeho odeslání na adresu nájemce uvedené v záhlaví této Smlouvy.
5. Smluvní strany si rovněž ujednaly, že vylučují pokračování nájemního vztahu po dni, kdy má podle této smlouvy skončit.
6. Výpověď stejně jako odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou. 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 3 pracovní dny následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatele vypracován písemný zápis s případným uvedením vzniklých škod a způsobu jejich odstranění, resp. jejich náhrady (dále jen „zápis“). Odmítne-li nájemce zápis podepsat, vyhotoví jej vedoucí správy SZ Lysice spolu s další osobou jako svědkem, případně též pořídí fotodokumentaci stavu předmětu nájmu ke dni sepsání zápisu. V tomto případě je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých). Dále také platí, že v daném případě bude úhrada podle předchozího odstavce tohoto článku stanovena na základě vyčíslení pronajímatele.
8. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
9. 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.
10. 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.
11. 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 XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě vzestupně číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
5. 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 její uveřejnění zajistí pronajímatel. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabude účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
6. 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.
7. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
8. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Příloha č. 1: Grafické znázornění nemovité části předmětu nájmu.

Příloha č. 2: Seznam pronajatého vnitřního vybavení jako části předmětu nájmu.

Příloha č. 3: Přehled poskytovaných služeb, včetně stanovení vyúčtování.

V Lysicích dne: 2025

V Lysicích dne: 2025

.....
za pronajímatele
Bc. Martina Rudolfová
kastelánka státního zámku Lysice

.....
za nájemce

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu prostor č.j.: NPU |450| /2025**Elektrická energie:**

Skutečná spotřeba elektrické energie bude hrazena nájemcem dle cen od poskytovatele této služby na základě odečtu na podružném elektroměru pronajímatele č. 12504137, č. 71018356 a č. 4613164/1, a to formou záloh na spotřebovanou elektrickou energii /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli 3 zálohy, každou ve výši 650.000,- Kč. Stav uvedeného elektroměru k 1. 3. 2025 a ke dni 15. 1. 2026 bude uveden na předávacím protokolu.

Zálohy budou uhrazeny nájemcem na základě zálohové faktury pronajímatele s 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 31. 5. 2025, ke dni 30. 7. 2025 a ke dni 30. 9.2025.

Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb. v pl. znění, bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury od poskytovatele této služby. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla do 31. 3. následujícího roku.

Přeplatky a doplatky vyplývající z vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok jsou splatné do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

Úhrada za spotřebovanou energii není předmětem DPH /z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,

Nájemce bere na vědomí, že v případě změny celkové spotřeby elektřiny v konkrétním místě odběru nebo změny cen elektřiny, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný přepočtení záloh a změnit jejich výši. Nová výše zálohy bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem.

Vodné:

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu vody dle platných tarifů od poskytovatele této služby na základě odečtu na podružném vodoměru č. 06090854 a č. 72657401, který se bude provádět v termínech 2x za dobu nájmu tj. ke dni 30. 6. 2025 a ke dni 15. 1. 2026. Stav vodoměru k 1. 3. 2025 bude uveden na předávacím protokolu.

Úhrada za spotřebovanou vodu není předmětem DPH/z.č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Spotřebu za vodné nájemce pronajímateli uhradí pololetně na základě faktury s 21-ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví vždy do 14ti dnů po provedení odečtu.

Stočné:

Nájemce uhradí pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství vody odebrané a zjištěné na základě odečtu na podružném vodoměru č. 06090854 a č. 72657401, v cenách od poskytovatele této služby, který se bude provádět ve stejných termínech jako u vodného.

Úhrada není předmětem DPH /z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Spotřebu za stočné nájemce pronajímateli uhradí pololetně na základě faktury s 21-ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví vždy do 14ti dnů po provedení odečtu.

Komunální odpad:

Nájemce bude mít uzavřenou smlouvu na odvoz komunálního odpadu.

Dodávka plynu:

Nájemce je povinen uhradit cenu za odebraný plyn v objemu 70% dodaného plynu, kterou určí pronajímatel, kdy se tato cena stanoví jako podíl celkové ceny za zúčtovací období, podíl plochy předmětné kavárny a bistra a vypočteno dle přepočtového koeficientu stanoveného pronajímatelem, vše dle cen od dodavatele této služby, v době topné sezóny do těchto částí předmětu nájmu (měsíce listopad až březen 2025). Cenu za spotřebovaný plyn uhradí nájemce pronajímateli na základě faktury pronajímatele s 21-ti denní splatností, která bude vystavena k 15. 1. 2026, vždy zpětně za spotřebu předcházejícího roku. Spotřeba kavárny a bistra za období od 1. 1. 2026 do 15.1.2026 bude stanovena paušálem na základě spotřeby za leden 2025 (1/2 – polovina této spotřeby).

V případě, že dojde ke změnám cen, které by měly vliv na účtování energií dle této smlouvy, bude provedena odpovídající změna této přílohy. Nájemce bere výslovně na vědomí, že pronajímatel je oprávněn v průběhu doby nájmu změnit výši jednotlivých záloh za energie, včetně jejího navýšení a nájemce je povinen takovéto změny přijmout. Nová výše jednotlivých záloh za energie bude oznámena nájemci písemně s dostatečným předstihem, minimálně jeden týden předem. Nedodržení této povinnosti nájemce je důvodem k ukončení smlouvy dle čl. XII., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

Žádné další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.

V Lysicích dne 2025

V Lysicích dne 2025

.....
za pronajímatele
Bc. Martina Rudolfová
vedoucí správy státního zámku Lysice

.....
za nájemce