

**Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace**

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské náměstí 16213,1 18 01 Praha 1 - Malá Strana

jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou

kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži

se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž

**jednající ředitelem Ing. Petrem Šubíkem**

osoba pro věcná jednání: Ivana Holásková vedoucí správy/kastelánka Státního zámku

Lednice

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha

Č. účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav

Ivana Holásková vedoucí správy/kastelánka Státního zámku Lednice

Zámek 1, 691 44 Lednice

E-mail: holaskova.ivana@npu.cz

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

**název firmy**

živnostenské oprávnění ev., vydané dne

se sídlem:

IČO: DIČ:

**Zastoupena:**

Bankovní spojení: , č.ú.:

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 je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu v areálu SZ Lednice, na adrese: Zámek č. p. 1, Lednice, který je národní kulturní památkou ve smyslu z. č. 20/1987 Sb. v platném znění, zapsané na listu vlastnictví č. 525 pro katastrální území Lednice na Moravě.
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 areálu nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně v parku SZ Lednice u objektu Minaret:

**I. prostory v části objektu „Návštěvnického centra u Minaretu“**, (objekt bez č.p. či č.e., dále také objekt), nacházející se na pozemku p. č. 1884, zapsaný na LV č. 525, vše pro k. ú. Lednice na Moravě, obec Lednice a to:

**A) část objektu se sociálním zařízením veřejného WC**, konkrétně:

místnost č. 3.01 – umývárna muži o výměře 5,38 m<sup>2</sup>,  
místnost č. 3.02, - WC muži o výměře 12,39 m<sup>2</sup>,  
místnost č. 4.01, - umývárna ženy o výměře 5,38 m<sup>2</sup>,  
místnost č. 4.02 - WC muži o výměře 12,59 m<sup>2</sup>,  
místnost č. 5.01- bezbariérové WC o výměře 5,30 m<sup>2</sup>, vše o celkové výměře 41,04 m<sup>2</sup>.

Součástí předmětu nájmu je vnitřní vybavení a příslušenství části objektu „Návštěvnického centra u Minaretu“, se sociálním zařízením veřejného WC, konkrétně:

- Veřejné sanitární zázemí ženy: umývárna se 2 umyvadly, skříň na úklidové prostředky, 3 x WC,
- Veřejné sanitární zázemí muži: umývárna se 2 umyvadly, 3x pisoár, 2 x WC, úklid s výlevkou
- podlaha z PVC.

**B) část objektu pro prodej občerstvení vč. zázemí**, konkrétně:

místnost č. 1.01 – občerstvení o výměře 14,48 m<sup>2</sup>,  
místnost č. 1.02 – zázemí občerstvení o výměře 5,91 m<sup>2</sup>,  
místnost č. 1.03 – zázemí občerstvení o výměře 4,45 m<sup>2</sup>, vše o celkové výměře 24,84 m<sup>2</sup>.

Součástí předmětu nájmu „Návštěvnického centra u Minaretu“, části objektu pro prodej občerstvení vč. zázemí je následující vybavení, konkrétně:

- podlaha z PVC,
- ventilátor pro odvětrání,
- v rámci sanitárního vybavení je nainstalován pouze nápojový bod elektroinstalace, kanalizace a vody (včetně napojení kanalizace na splaškovou jímku).

Celkově tedy pronajímatel nájemci přenechává v souladu s touto smlouvou prostory v objektu „Návštěvnického centra u Minaretu“ o výměře 65,88 m<sup>2</sup>, kdy přesné grafické znázornění těchto prostor je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

**II. část pozemku p. č. 1884** o výměře 65,42 m<sup>2</sup>, který přímo přiléhá k objektu „Návštěvnického centra u Minaretu“ uvedeného v bodu I. tohoto článku smlouvy, zapsaný na LV č. 525, vše pro k. ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, (část tohoto pozemku o rozměrech 6,4 m<sup>2</sup> x 5,3 m<sup>2</sup> je určena pro samotné umístění venkovního mobiliáře a část tohoto pozemku o výměře 31,5 m<sup>2</sup> je určena jako okolní plocha kolem tohoto venkovního mobiliáře určeného k posezení), kdy přesné grafické znázornění části předmětného pozemku, včetně umístění venkovního mobiliáře, je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2 (dále jen předmět nájmu).

### Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činností: **provozování občerstvení a veřejného WC, včetně venkovní zahrádky v rámci předmětu podnikání – hostinská činnost.** V rámci zajišťování služeb občerstvení se bude jednat o pultový prodej. Rozsah sortimentu (v návaznosti na příslušná ustanovení této smlouvy) si určí nájemce a tomu přizpůsobí samotné vybavení předmětu nájmu v části objektu pro prodej občerstvení a jeho zázemí.
2. Smluvní strany považují za nesporné, že vzhledem ke skutečnosti, že předmět nájmu v části „Návštěvnického centra u Minaretu“ - prodej občerstvení není vybaven zdrojem pitné vody, je možné prodávat pouze balené potraviny, nápoje připravované z balené vody a jednoduchá připravovaná jídla z polotovarů. K přípravě jídel nelze používat syrové maso, syrová vejce a neočištěnou zeleninu.
3. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu faktický stav předmětu nájmu znám, a že tento je způsobilý ke sjednanému účelu nájmu.
4. Nájemce dále prohlašuje, že je držitelem všech oprávnění vyžadovaných platným právním řádem České republiky pro výkon činnosti dle odst. 1 tohoto článku.
5. Nájemce tímto bere na vědomí, že ke dni podpisu této smlouvy není předmět nájmu, v části „Návštěvnického centra u Minaretu“ v části objektu pro prodej občerstvení a jeho zázemí, zkolaudován k užívání této části stavby k určenému účelu pro prodej občerstvení.
6. Smluvní strany dále považují za nesporné, že nájemce si vybaví ve lhůtě do 90 dnů ode dne účinnosti této smlouvy na své náklady část předmětu nájmu v části objektu pro prodej občerstvení veškerým vnitřním vybavením jakož i případně provede všechny příslušné rozvody sítí, a to tak, aby byl tento prostor způsobilý k provozování prodeje občerstvení a zároveň byly splněny všechny zákonem požadované podmínky, zejména v oblasti stavebních, hygienických a požárních předpisů pro kolaudaci této části předmětu nájmu v části objektu pro prodej občerstvení, pro účel využití jako občerstvení, jakož i zajistí u příslušného stavebního úřadu vydání kolaudačního

rozhodnutí stanovující předmět nájmu, v části objektu pro prodej občerstvení, užívat k určenému účelu pro prodej občerstvení. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci v rámci tohoto řízení potřebnou součinnost, kdy nájemci pronajímatel udělí plnou moc za účelem jednání u příslušného stavebního úřadu směřujícího k vydání kolaudačního rozhodnutí umožňující předmět nájmu, v části objektu pro prodej občerstvení, užívat k určenému účelu pro prodej občerstvení.

7. Smluvní strany považují dále za nesporné, že účel smlouvy dle odst. 1 tohoto článku smlouvy může být skutečně nájemcem pro veřejnost realizován až po vydání příslušného kolaudačního rozhodnutí u příslušného stavebního úřadu k předmětu nájmu, jež stanoví účel užívat předmět nájmu, část objektu „Návštěvnického centra u Minaretu“, v části se sociálním zařízením veřejného WC k určenému účelu provozu WC a v části tohoto objektu pro prodej občerstvení k určenému účelu pro prodej občerstvení. V případě porušení tohoto smluvního ujednání nájemcem, je nájemce plně odpovědný za všechny škody, které tímto porušením pronajímateli vzniknou.
8. Smluvní strany se dále dohodly, že pro důvody uvedené v odst. č. 6 a 7 tohoto článku smlouvy se vylučuje užití ustanovení § 2208 občanského zákoníku.
9. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 a odst. 7 tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 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

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

1. Výše ročního nájemného za předmět nájmu činí , - Kč (slovy: korun českých). Současně se s účinností od 1. 1. 2022 sjednává valorizační doložka každoročního zvyšování nájemného o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí nejpozději do 10. března příslušného roku. V případě záporné inflace se výše nájemného pro daný rok neupravuje.
2. Roční nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je osvobozeno od DPH (jde o osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., § 56a).
3. Úhrada ročního nájemného bude prováděna formou měsíčních splátek, z nichž každá se rovná 1/12 sjednaného ročního nájemného. Výše jedné splátky bude činit , - Kč (slovy: korun českých). Toto nájemné bude nájemce hradit převodem příslušné

částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy na základě faktury se 14-ti denní splatností od vystavení daňového dokladu pronajímatelem, v termínu k 15. dni každého kalendářního měsíce b.r.. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

4. Platba nájemného dle odst. 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájemné dle odst. 3 tohoto článku nebude nájemcem zaplaceno řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z celkově dlužné částky bez 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 náhrada odpovídající nájemnému hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

## **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 povinností uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000,-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 příslušná 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. 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 a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah,
    - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotní techniky,
    - 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.,
    - čištění střechy, zazimování předmětu nájmu,
    - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi.
  5. Výměnu zařizovacích předmětů, které pořídil nájemce, na své finanční náklady, hradí nájemce.
  6. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid (každodenní, dle potřeby) 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.
  7. 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 objekt občerstvení a WC nachází v areálu nemovité národní kulturní památky a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě investičních akcí dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé úpravy včasné s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
  8. Nájemce se zavazuje provádět případné stavební úpravy na předmětu vlastnictví pronajímatele až poté, co pronajímateli předloží ke schválení příslušné smlouvy o dílo, příp. jiné se stavebními úpravami související smlouvy.
  9. Nájemce se zavazuje před realizací a podpisem příslušné smlouvy o realizaci jakékoli opravy předložit pronajímateli kalkulaci nákladů předem k písemnému odsouhlasení. Smluvní strany se dohodly, že provedené a písemně odsouhlasené technické zhodnocení či oprava pronajímaného majetku dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle aktuálně platných právních předpisů.
  10. Smluvní strany považují za nesporné, že veškeré provozní náklady i investiční náklady spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy hradí nájemce. Nájemce dále prohlašuje, že vůči pronajímateli neuplatní sám, ani další subjekty, finanční ani jiné nároky plynoucí z případného zhodnocení předmětu nájmu jakož i ze všech nájemcem

vložených nákladů. Nájemce není oprávněn, bez souhlasu pronajímatele, postoupit jakoukoli pohledávku vzniklou z tohoto nájmu třetí osobě.

11. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), to platí pro jakékoliv umístění informačního zařízení kdekoliv 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 informační zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
12. 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. Výjimkou jsou pouze stavební opravy a úpravy provedené na základě dohody smluvních stran dle odst. 1, věty první a odst. 3 tohoto článku. 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.
13. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem v odstavci č. 6 tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každé takovéto porušení.

### **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 sepíší 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. Pověření 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 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.
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. Pronajímatel umožní nájemci, pro účely dané touto smlouvou, užívání zdroje užitkové vody – studny, nacházející se na pozemku p. č. 1884.
6. 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.
7. 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. Pronajímatel tímto např. zakazuje nájemci prodej jakýchkoli suvenýrů či propagačních předmětů.
  8. 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.
  9. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každý takovýto případ.

## **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 a 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 Lednice, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.
6. 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.
7. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva. 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.



8. 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.
9. 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 Lednice).
10. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SZ Lednice platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SZ Lednice. Nájemce se tímto zavazuje, že zásobování předmětu nájmu, odvoz odpadu, vč. odpadních vod či další jízdy vozidel související s tímto nájemním vztahem, budou probíhat pouze v rozmezí doby dané návštěvním řádem SZ Lednice tj. denně od 6.00 hod do 9.30 hod a od 18.00 hod do 21.00 hod.
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. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu SZ Lednice či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
13. Nájemce se zavazuje, že odpad, který nájemce vyprodukuje, nebude skladován do doby jeho likvidace/odvozu jinde, než na místě k tomu určeném.
14. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu SZ Lednice, vč. minaretu 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.
15. Nájemce se tímto výslovně zavazuje, že na své náklady zajistí, aby provozní doba veřejných WC byla minimálně ve stejném rozsahu, jako otevírací doba minaretu.
16. Smluvní strany považují za nesporné, že maximální cena jednoho vstupu do sociálního zařízení veřejného WC je stanovena ve výši 10,- Kč.
17. Venkovní mobiliář, který bude umístěn na části pozemku p. č. 1884, v k. u. Lednice na Moravě v rámci „venkovní zahrádky“ bude schválen ze strany pronajímatele a zároveň bude odpovídat návrhu tohoto mobiliáře uvedeného v projektové dokumentaci k obnově návštěvnického centra u Minaretu, který je uveden v rámci přílohy č. 2 této smlouvy, jako nedílná součást této smlouvy.
18. Nájemce je povinen rozmístit venkovní mobiliář na tomto pozemku p. č. 1884, v k. u. Lednice na Moravě v rámci „venkovní zahrádky“ přesně dle plánu umístění, který je obsahem přílohy č. 2 této smlouvy, jako nedílná součást této smlouvy.
19. Nájemce se tímto zavazuje, že umožní bezplatný vstup do sociálního zařízení veřejného WC všem zaměstnancům pronajímatele, správy SZ Lednice.
20. Nájemce se tímto zavazuje, že umožní bezplatný přístup do bezbariérového sociálního zařízení veřejného WC, místnosti 5.01 všem příslušným osobám, a to i na základě tzv. „euroklíče“.
21. Nájemce bude zajišťovat na své náklady likvidaci všeho odpadu vzniklého v návaznosti na realizaci účelu této smlouvy, včetně všech odpadních vod, nájemce tak bude na své náklady vyvázet odpadní jímku, kam jsou svedeny všechny odpadní vody z předmětu nájmu, a to dle potřeby a při dodržení všech právních norem v této oblasti. Doklady o

- likvidaci obsahu odpadní jímky je povinen nájemce evidovat a na vyžádání je předložit pronajímateli.
22. Nájemce ponese veškeré náklady související s užíváním zdroje užitkové vody pro účely tohoto nájemního vztahu, např. náklady na el. energii, údržbu - opravy čerpadla atd.
  23. 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.
  24. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců č. 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20 a 21 tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 5000,- 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. 7. 2021 do 30. 6. 2024.**
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 měsíce; 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 nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání

- předmětu nájmu (např. nesplnění povinností nájemce uvedené v Čl. III. odst. 7 této smlouvy, nesplnění povinností nájemce uvedené Čl. VIII. odst. 6 této smlouvy, či Čl. X Práva a povinnosti nájemce, této 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 po dobu delší než 2 měsíce.
- 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. 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.
  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 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 Lednice 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.
  7. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 2.000,- Kč (slovy dvě tisíce korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
  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 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. 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. V souvislosti se závazkovým vztahem vzniklým na základě této smlouvy sjednávají smluvní strany fikci doručení pro doručování písemností nájemci, kdy písemnost se považuje za doručenou, byla-li odeslána do sídla nájemce bez ohledu na skutečnost, zda se zde nájemce zdržuje či nikoli, případně zda si ji druhá strana vyzvedla či nikoliv, a to 3. dnem po takovém odeslání písemnosti.
  4. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
  5. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.
  6. 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.
  7. 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.
  8. 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.
  9. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
  10. 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“.
- Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Grafické znázornění předmětu nájmu - prostory v části objektu „Návštěvnického centra u Minaretu“,

Příloha č. 2: Grafické znázornění předmětu nájmu - část pozemku p. č. 1884 o výměře 65,42 m<sup>2</sup>, včetně rozmístění venkovního mobiliáře a návrhu podoby a vzhledu venkovního mobiliáře,

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

V Lednici dne 2021

V Lednici dne 2021

.....  
za pronajímatele  
Ing. Petr Šubík

.....  
za nájemce

**Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu prostor č.j.: NPÚ-450/ /2021****El. energie:**

Spotřeba elektrické energie, včetně spotřeby čerpadla vody z vodního zdroje, po dobu nájmu, bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružném elektroměru č. 71031566 a podružném elektroměru č. 71031574, který se provede k 1. 7. b.r. a ke dni 31. 12. b. r., v roce 2024 pak k datu 30. 6. 2024.

Úhradu za spotřebovanou el. energii bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh. Nájemce uhradí pronajímateli ročně dvě zálohy, každá ve výši 40 000,- Kč, a to na základě zálohové faktury pronajímatele se 14-denní splatností, která bude vystavena k 1. 8. b. r. a k 31. 12. b. r.. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Skutečnou výši nákladů a záloh za el. energii, za příslušný kalendářní rok, vyúčtuje pronajímatel nájemci, včetně náležitostí stanovených z. č. 235/2004 Sb., v pl. znění, po obdržení dodavatelské faktury a toto vyúčtování pronajímatel doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. 4. následujícího b.r.).

Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na tyto poskytnuté služby – el. energie je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování těchto poskytovaných služeb nájemci. Údaje pro úhradu případného nedoplatku jsou uvedeny ve vyúčtování. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námitky.

Nájemce bere na vědomí, že v případě změny celkové spotřeby elektřiny v konkrétním místě odběru nebo změny cen elektřiny, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný zápočet záloh a změnit jejich výši. Nová výše záloh bude oznámena nájemci písemně v dostatečném časovém předstihu.

Úhrada za spotřebovanou energii není předmětem DPH /z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11/.

**Vodné a Stočné:****Vodné**

Pronajímatel nájemci poskytuje užitkovou vodu v rámci platby nájemného.

Smluvní strany považují za nesporné, že pitnou vodu pronajímatel nájemci nikterak nezajišťuje, a nájemce je povinen si pitnou vodu pro účelu tohoto nájemního vztahu zajišťovat sám, na své náklady.

**Stočné**

Pronajímatel nebude po nájemci požadovat úhradu stočného. Odpadní vody jsou jímány do samostatné jímky umístěné u „Návštěvnického centra u Minaretu“, kdy je nájemce povinen tuto jímku vyvážet dle potřeby na své náklady při dodržení všech předpisů v této oblasti.

**Komunální odpad:**

Nájemce má uzavřenu vlastní smlouvu na odvoz odpadu.

*V případě, že dojde ke změnám cen, které by měly vliv na účtování médií dle této smlouvy, bude provedena odpovídající změna této přílohy.*

Žádné další služby související s nájemním vztahem pronajímatel nájemci neposkytuje.

V Kroměříži, dne 2021

V Lednici, dne 2021

-----  
pronajímatel  
Ing. Petr Šubík

-----  
nájemce