



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

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

jméno/obchodní firma/právní forma

zapsaný/á v obchodní rejstříku vedeném ..., v oddíle ..., vložka ... (příp. údaj o zápisu v jiné evidenci)

se sídlem:

IČO: není-li IČ, dat. nar., DIČ:

zastoupený: oprávněná osoba nájemce

(dále jen „**nájemce**“)

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

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu:

Státním hradem a zámkem v Českém Krumlově, nemovitost zapsaná Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov na listu vlastnictví č. 1568 pro obec a katastrální území Český Krumlov.

2. Pronajímatel poskytuje na základě této nájemní smlouvy nájemci do užívání následující prostory veřejných toalet (jednotlivé části nájmu):

- **prostor veřejných toalet na I. nádvoří v č. p. 46 o výměře 28,17 m²** - prostor je rozdělen na pánské toalety, dámské toalety, toalety pro vozíčkáře, místnost obsluhy, vstupní chodbu a komoru,
- **prostor veřejných záchodků Hradního muzea na II. nádvoří o výměře 18,7 m²** - prostor je rozdělen na pánské toalety, dámské toalety, toalety pro vozíčkáře využívané jako místnost obsluhy, vstupní chodba,
- **prostor veřejných záchodků na IV. nádvoří o výměře 97,65 m²** - prostor je rozdělen na pánské toalety, dámské toalety, toalety pro vozíčkáře dámské a toalety pro vozíčkáře pánské, místnost obsluhy, vstupní chodbu a komoru,

(dále jen „předmět nájmu“).

3. 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. 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.

5. Předmět nájmu je vybaven sanitárním vybavením, které je specifikované v příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen užívat sanitární vybavení k účelu, ke kterému je určeno a zajistit jeho neničení uživateli toalet. Vyžaduje-li užívané vybavení servis nebo údržbu zajišťuje toto nájemce ne vlastní náklady.

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 předmětu nájmu bude sepsán 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 za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v **provozování veřejných toalet pro návštěvníky Státního hradu a zámku Český Krumlov a návštěvníky kulturních a společenských akcí konaných v areálu Státního hradu a zámku Český Krumlov.**
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý takovýto případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost dle tohoto článku.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
Nájemné za jeden kalendářní měsíc nájmu činí celkem částku :.....Kč (slovy.....). Tato částka je složena takto:
 - nájem prostor veřejných toalet na I. nádvoří v č. p. 46Kč za kalendářní měsíc,
 - nájem prostor veřejných záchodků Hradního muzea na II. nádvoří Kč za kalendářní měsíc,
 - nájem prostor veřejných záchodků na IV. nádvoří Kč za kalendářní měsíc
2. Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
3. Nájemné je splatné na základě splátkového kalendáře (příloha č. 2 - splátkový kalendář) ve čtvrtletních splátkách vždy k 10.1., 10.4. 10.7., 10.10. kalendářního roku a to převodem na účet pronajímatele č. ú.: 300003-60039011 / 0710, pod VS:
4. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodloužení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodloužení.



5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek V.

Služby související s nájmem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:

- el. energie
- voda

2. Způsob úhrady:

veřejné toalety I. nádvoří - prostory jsou osazeny podružným vodoměrem, vyúčtování provádí nájemce fa UNIOS CB užívající další prostory budovy, ve které jsou umístěny toalety na základě vzájemné dohody s nájemcem veřejných toalet.

Nájemce bude hradit pravidelné měsíční zálohy na spotřebovanou el. energii ve výši 3.630 Kč, prostor toalet je osazen samostatným měřením, vyhlášovatel provede vyúčtování podle skutečné spotřeby nejpozději k 30. 6. následujícího roku.

veřejné toalety Hradního muzea – voda bude hrazena paušálem ve výši 24.204 Kč za kalendářní rok, nájemce bude hradit stanovený paušál formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 2.017 Kč, elektrická energie je stanovena paušálem ve výši 20.832 Kč za kalendářní rok podle příkonu užívaných spotřebičů, nájemce bude hradit stanovený paušál formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 1.736 Kč. Jelikož jsou toalety využívány i návštěvníky kavárny je nájemce oprávněn uzavřít s provozovatelem kavárny smlouvu na úhradu poměrné části vynaložených nákladů za spotřebovanou vodu a el. energii.

veřejné toalety na IV. nádvoří – voda bude hrazena paušálem ve výši 21.630 Kč za kalendářní rok, nájemce bude hradit stanovený paušál formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 1.802,50 Kč, elektrická energie je stanovena paušálem ve výši 24.756 Kč za kalendářní rok podle příkonu užívaných spotřebičů, nájemce bude hradit stanovený paušál formou pravidelných měsíčních splátek ve výši 2.063 Kč.

3. U všech paušálů za energie (voda, el.energie) se jedná o základ daně, ke kterému bude připočtena vždy platná sazba DPH podle zákona. Paušál za služby související s nájmem (el.energie, voda) bude hrazen společně v termínu splátek nájemného dle splátkového kalendáře – viz příloha č. 2 smlouvy – splátkový kalendář

4.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **50 000 Kč** za každý takový případ.

5.

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 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. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování inventáře z předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
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.

6.

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 pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřené zaměstnanci 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 je oprávněn požadovat úpravu doby provozu veřejných toalet podle návštěvníckého provozu.

7.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.

2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například: *pravidelný úklid, výměna koncových světelných zdrojů a zásuvek, výměna umyvadlových baterií, oprava splachovadel.*

Dále je nájemce povinen zajistit vlastním nákladem úklid přilehlé části přístupových prostor a chodníku včetně odklizení sněhu a zabezpečení těchto ploch proti úrazu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
9. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a nebude se kouřit (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
11. 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.
12. 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.
13. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
14. 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.
15. Nájemce je povinen zajistit přístupnost toalet pro návštěvníky takto:
 - a. **veřejné toalety I. nádvoří** fungují celoročně vyjma vánočních svátků, po domluvě je zajištěn jejich provoz po dobu trvání akcí pořádaných zámekem či městem – medvědí Vánoce, Slavnosti pětileté růže. Otevírací doba je stanovena od 1. dubna do 31. října od 8. hodin do 18. hodin, v ostatních měsících od 9. hodin do 16. hodin.
 - b. **veřejné toalety Hradního muzea na II. nádvoří** jsou otevřeny podle otevírací doby Hradního muzea a slouží i pro návštěvníky přilehlé kavárny,
 - c. **veřejné toalety na IV. nádvoří** jsou otevřeny od konce března (zahájení fungování se řídí zahájením návštěvnické sezóny NPÚ pro daný kalendářní rok, pokud jsou před zahájením sezóny Velikonoce, zahájí se fungování záchodků tímto svátkem) předpokládaný termín ukončení fungování v daném kalendářním roce je 30. 11., v případě mrazů před tímto datem dojde k dřívějšímu uzavření,

důvodem je nebezpečí zamrznutí vody v potrubí. Provozní doba se řídí otevírací dobou zámku. Nájemce zajistí v letních měsících bezplatné zpřístupnění toalet pro návštěvníky večerních akcí pořádaných v areálu zámku Český Krumlov.

16. Nájemce je oprávněn uzavřít s provozovatele kavárny v Hradním muzeu dohodu o částečné úhradě nákladů na provoz WC
17. Nájemce je povinen na vlastní náklady zásobovat veřejné toalety dostatečným množstvím zdravotně nezávadných hygienických potřeb.
18. Nájemce je povinen při provozování a úklidu toalet dodržovat technické předpisy, návody a normy stanovených pro používání mycích, desinfekčních a dalších prostředků užívaných při provozování a úklidu toalet.
19. Nájemce se zavazuje dbát při provozování veřejných toalet na dodržování důstojných pracovních podmínek pracovníků, kteří se na provozování budou podílet. Nájemce se zavazuje, že při plnění této smlouvy budou dodržovány pracovněprávní předpisy, zejména nikoli však výlučně předpisy upravující minimální mzdu, podmínky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, podmínky pracovněprávních vztahů.
20. Nájemce se zavazuje provozovat veřejné toalety s dostatečným počtem pracovníků, tak aby byl zajištěn pravidelný úklid prostor toalet i v době provozu.

8.

Doba nájmu a ukončení nájmu

- a. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.1.2020 do 31. 12. 2022.
- b. 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 1 měsíc. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce/dne (v případě výpovědní doby počítané ve dnech)následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- c. 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:
 - i. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu.
 - ii. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - iii. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
- d. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- e. 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.
- f. 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 2.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění. Smluvní strany



prohlašují, že smluvní pokuta ve výši 2.000 Kč se určuje každý den prodlení v každé jednotlivé části nájmu.

- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.

9.

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. 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.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud 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), 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: Příloha č. 1 Specifikace vybavení

Příloha č. 2 Splátkový kalendář

V Českých Budějovicích, dne

V, dne

.....
Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.
ředitel NPÚ, ÚPS v Č. Budějovicích

.....
(podpis nájemce)
/razítko/