

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
se sídlem: Valdštejnské náměstí 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
IČ 75032333, DIČ CZ75032333,
Jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou,
kterou zastupuje:
Územní památková správa v Kroměříži
se sídlem: Sněmovní náměstí 1, 767 01 Kroměříž,
jednající Ing. Petrem Šubíkem,
bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha, č. účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa Státního hradu Pernštejn
Pernštejn 16, 592 62 Nedvědice
Osoba pověřená pro věcná jednání: Zdeněk Škrabal, vedoucí správy státního hradu Pernštejn,
Tel: +420 721 230 076; e-mail: pernsitejn@npu.cz
dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

jméno/název firmy

zapsána v obchodním rejstříku pod sp. zn u /Fyzická osoba podnikající dle živnostenského
zákonu 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:

(dále jen „**nájemní smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – areálem Státního hradu Pernštejn, na adrese: Pernštejn č. p. 16, 592 62 Nedvědice, včetně objektu občanské vybavenosti, č. p. 12, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 279 pro katastrální území Pernštejn, obec Nedvědice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, který je národní kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění.
2. Pronájmem části 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 nemovité věci specifikované v čl. I. této smlouvy, konkrétně:
 - Prostor sloužící k podnikání o celkové výměře 45 m², který je oddělenou částí většího sálu v přízemí budovy č. p. 12 (objekt občanského vybavení), stojící na pozemku parcelní číslo st. 43/4, o výměře 845m², zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na LV č. 279 pro katastrální území Pernštejn, obec Nedvědice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, který se nachází a je přístupný ze 4. nádvoří SH Pernštejn (dále jen „předmět nájmu“).
 - Předmět nájmu je bez vnitřního vybavení.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu sepiší obě 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.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnosti: **prodeji suvenýrů a dárkového zboží, prodeji kávy a drobném občerstvení do jednorázových obalů a jako sklad.**
2. Smluvní strany považují za nesporné, že účel nájmu v předmětu nájmu v části **prodeji suvenýrů a dárkového zboží, prodeji kávy a drobném občerstvení do jednorázových obalů veřejnosti** je možno realizovat nájemcem pro veřejnost pouze v návštěvní sezóně SH Pernštejn, kdy v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 30. dubna běžného kalendářního roku, v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pro veřejnost pouze o víkendech, a to zároveň vždy pouze v provozní/otvírací době SH Pernštejn, přičemž zavíracím dnem SH Pernštejn je zpravidla pondělí, zatímco mimosezónní provoz pro veřejnost je možný pouze za podmínek uvedených v čl. X odst. 7. této smlouvy. V období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku bude nájemce předmět nájmu využívat jako sklad.
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.
5. 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 k dočasnému 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:
 - **Nájemné za jeden kalendářní měsíc nájmu v období I. (návštěvní sezóna) od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku činí , - Kč.**
 - **Nájemné za jeden kalendářní měsíc nájmu v období II. (mimo návštěvní sezónu) od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku činí , - Kč.**
2. **Celková výše nájemného za jeden kalendářní rok činí , - Kč, (slovy: korun českých).**
 Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Úhrada ročního nájemného bude prováděna formou dvou splátek, z nichž každá se rovná polovině sjednaného ročního nájemného. 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. 6. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku. Variabilním symbolem je vždy číslo faktury.
4. Platba nájemného dle odstavce 3 tohoto článku se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. V případě, že nájemné dle odstavce 1 a 3 tohoto článku smlouvy či služby související s nájmem dle čl. VI. této smlouvy nebude nájemcem zaplacen řádně a včas, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z 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 částka odpovídající nájemnému dle této smlouvy hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
7. Pronajímatel je dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné počínaje rokem 2026 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného částku 200,- Kč, zvýšení nájemného se neuplatní. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele v každém takovém roce. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.

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

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby: dodávku **elektrická energie**.
2. Podrobný způsob placení a vyúčtování všech služeb souvisejících s tímto nájemním vztahem je obsahem přílohy č. 2, 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 předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MKČR.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odstavci 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 a malby vnitřních omítek a opravy podlah; opravy vnitřních instalací a osvětlovací techniky; výměna zámků a kování; opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.*
6. Výměnu zařízeníových 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 včasné 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. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

Článek IX.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
2. 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 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 na předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tyto úpravy či opravy v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce 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 je oprávněn z vážných provozních důvodů uzavřít areál hradu Pernštejn pro návštěvnickou veřejnost. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že za dobu, kdy z vážných důvodů bude SH Pernštejn v provozní době uzavřen veřejnosti, nenáleží nájemci žádná kompenzace, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
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.

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 na svůj náklad provádět úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel dle příslušných ustanovení právních předpisů 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 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, jakož i všechny předpisy a nařízení přijaté státními orgány k zamezení šíření koronaviru (COVID 19). Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události.
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. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SH Pernštejn, stejně jako všechny režimová opatření organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele.
7. **Smluvní strany se dohodly, že provozní doba předmětu nájmu pro veřejnost je stanovena sezónně od dubna do října běžného roku, v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pro veřejnost pouze o víkendech a vždy zároveň odpovídá provozní/otvírací době SH Pernštejn, přičemž zavíracím dnem SH Pernštejn je zpravidla pondělí, výjimky z tohoto ustanovení smlouvy vždy musí povolit pronajímatel. V období od listopadu do března běžného kalendářního roku lze předmět nájmu provozovat pro veřejnost pouze v případech, kdy s tímto provozem pronajímatel vydá souhlas a kdy zároveň pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a SH Pernštejn je tak přístupný veřejnosti, jinak je v tomto období předmět nájmu využíván jako sklad.**
8. **Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného. Toto právo zaniká, neuplatní-li ho nájemce právo do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit. Nájemce není osvobozen od placení nájemného či nemá právo požadovat slevu z nájemného nebo jiné kompenzace v těchto případech:**
 - je-li mu bráněno ve výkonu jeho užívacího práva z důvodů týkající se jeho osoby,
 - je-li mu bráněno ve výkonu jeho užívacího práva z vážných provozních důvodů či z důvodů vyšší moci; v takovém případě je pronajímatel oprávněn uzavřít areál hradu Pernštejn pro návštěvnickou veřejnost. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Za důvod vyšší moci se považuje obecně neodvratitelná náhoda.
9. **Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází ve vnitřním střeženém areálu SH Pernštejn, a proto mimo provozní/otvírací dobu SH Pernštejn, v rámci celého kalendářního roku, je přístup nájemce do předmětu nájmu možný pouze v pracovní době zaměstnanců SH Pernštejn pouze na základě předchozí domluvy s pronajímatelem.**
10. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v sezoně od dubna do října běžného kalendářního roku na SH Pernštejn předmět nájmu otevřít, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli.
11. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
12. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi 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.
13. 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.

14. 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 SH Pernštejn).
15. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SH Pernštejn platí zákaz vjezdu motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze na co možná nejkratší dobu pro zajištění nutné obsluhy a zásobování prodejny, pokud toto není možné zajistit mimo provozní dobu hradu. Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je povoleno pouze na parkovišti před hradem.
16. 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.
17. Nájemce je povinen zajistit dodržování předchozích ustanovení tohoto článku i osobami, které vjedou do areálu SH Pernštejn či vstoupí do předmětu nájmu s jeho souhlasem či vědomím.
18. 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.
19. 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.
20. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele.
21. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 1000,- 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. 4. 2025 do 31. 3. 2030.**
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 zvlášť 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. nedodržování povinností nájemce uvedených v ustanoveních Čl. X 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 či služeb souvisejících s nájmem po dobu delší než 1 měsíc.

Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvlášť 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 provedena 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 15. 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 SH Pernštejn 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). Platí, že v daném případě bude výše náhrady škody podle 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 500,- Kč (slovy pětset 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. 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 třetím dnem po takovémto odeslání písemnosti.

3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.
4. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních. Dvě vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce jedno totožné vyhotovení.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě v zestupně číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
6. 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.
7. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
8. 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.
9. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

Přílohy: 1. Podrobný způsob placení a vyúčtování všech služeb souvisejících s tímto nájemním vztahem
2. Seznam el. spotřebičů užívaných nájemcem

V Kroměříži, dne 2024

V Pernštejně, dne 2024

.....
za pronajímatele
Ing. Petr Šubík

ředitel

.....
za nájemce

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

Dle čl. VI. smlouvy se sjednává odebírání a úhrada služeb nájemcem takto:

1. Elektrická energie:

1.1. Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu v budově č. p. 12 ve výši stanovené výpočtem dle tam nájemcem užívaných spotřebičů dle aktuálních cen od poskytovatele této služby za období vždy od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku (175 dní) takto:

- Instalované osvětlení: $3 \times 100 \text{ W LED halogeny} = 3 \times 100 \text{ W/h} \times 8 \text{ h/den} \times 214 \text{ dní} = 513\,600 \text{ W} = \underline{0,5136}$
- MWh.

Spotřeba užívaných spotřebičů, které bude nájemce užívat v předmětu nájmu, ve vlastnictví nájemce (kávovar, chladnička, přímotop aj.), které bude nájemce užívat v předmětu nájmu s výpočtem výše jejich spotřeby, a to dle aktuálního seznamu těchto užívaných spotřebičů předložených nájemcem, který musí být vždy potvrzen ze strany pronajímatele. Tento seznam je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

1.2. Spotřeba elektrické energie v pronajatých prostorách umístěných v budově č. 12 bude nájemcem hrazena na základě výpočtu uvedeném v odst. 1 tohoto článku přílohy č. 1 smlouvy, dle cen od poskytovatele této služby, a to formou záloh na spotřebovanou elektrickou energii, kdy konkrétně nájemce uhradí pronajímateli ročně dvě zálohy, každá ve výši 3 500,- Kč. Zálohy budou hrazeny nájemcem na základě faktury pronajímatele s 21-ti denní splatností vystavené vždy ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku.

1.3. Skutečnou výši nákladů a záloh za tuto službu vyúčtuje pronajímatel dle cen dodavatele této služby nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (tedy do 30. dubna daného běžného kalendářního roku). Zúčtovacím obdobím je jeden kalendářní rok. Úhrada za Spotřebovanou energii není předmětem DPH (z. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, § 36 odst. 11).

1.4. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnutou službu je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci. Údaje pro úhradu případného nedoplatku jsou uvedeny ve vyúčtování.

1.5. 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 námítky.

2. Vodné a stočné

Vodné a stočné není nájemci účtováno. Budova č. p. 12, ve které se nachází předmět nájmu, není napojena na vodovod a kanalizaci.

3. Komunální odpad.

Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajišťovat odvoz a likvidaci odpadu, který bude provozováním předmětu nájmu vyprodukován.

4. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

5. Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny celkové spotřeby služeb účtovaných dle této smlouvy v konkrétním místě odběru nebo změnách cen služeb účtovaných dle této smlouvy či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn provést jednostranný zápočet záloh a změnit jejich výši, či je

pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálů a určit jejich výši či jiných způsobů. Nový způsob platby prostřednictvím paušální platby či jiných způsobů či změna výše paušálních plateb bude oznámena nájemci písemně s dostatečným časovým předstihem a nájemce je povinen tuto změnu akceptovat. Nedodržení této povinnosti nájemce je důvodem k ukončení smlouvy dle čl. XII., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

6. Žádné další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.