

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace
IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
jednatelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou
kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži
se sídlem Sněmovní náměstí 1, 767 01 Kroměříž
jednatelkou Ing. Petrem Šubíkem

Bankovní spojení: bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 500005 – 60039011/0710

Osoba pro věcná jednání: Bc. Jan Binder

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa hradu Bítov

adresa: Bítov 1, 671 07 Uherčice

tel.: +420 515294622, e-mail: bitov@npu.cz

(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:

areálem Státního hradu Bítov, stojícího na pozemku p. č. 1 zapsaného na LV č. 579 pro k. ú. Bítov, obec Bítov, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště ve Znojmě. Předmětný areál požívá ochrany jako památkově chráněné území, je národní kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek pod evidenčním 6207.

2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. S ohledem na povahu předmětu nájmu, nebyl předmět nájmu nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím.

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 prostory areálu Státního hradu Bítov (dále jen SH Bítov), konkrétně:

- A) prostor v objektu bývalé kočárovny v areálu SH Bítov, konkrétně místnost č. 131, se dvěma vchody, která je přístupná z hlavního nádvoří hradu s celkovou výměrou 108,62 m²,
- B) částečně předělený prostor sloužící k podnikání umístěný vpravo od vstupu do budovy koníren v areálu SH Bítov, konkrétně místnost č. 126, sloužící jako sklad pod restaurací, s celkovou výměrou 58,55 m²,
- C) část pozemku p. č. 1 před objektem koníren, mezi oběma vchody na hlavním nádvoří, o výměře 69 m², (dále jen „předmět nájmu“).

Grafické vymezení předmětu nájmu je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

- 2. 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. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází a nájemce potvrzuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, a že pronajímatel nemá s jeho přípravou k užívání nájemcem žádné povinnosti.
- 3. Spolu s předmětem nájmu poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu (dále jen „mobiliář“). Přesný seznam a popis mobiliáře je obsažen v příloze číslo 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 4. Mobiliář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře.
- 5. 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 hradní restaurace a kavárny, (s nabídkou teplé kuchyně), venkovní zahrádky a jako sklad**, vše v rámci předmětu podnikání nájemce - hostinská činnost.

Smluvní strany považují za nesporné, že:

- účel nájmu v tomto předmětu nájmu je možno realizovat nájemcem pouze v návštěvníkové sezóně SH Bítov, tedy v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku, a to pouze v aktuální provozní/otevřací době SH Bítov, kdy v období od 1. dubna běžného kalendářního roku do 30. dubna běžného kalendářního roku a v období od 1. října běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku je možné předmět nájmu pro účely smlouvy užívat pouze o víkendech, a to vždy v provozní/otevřací době SH Bítov,
 - mimo sezónní provoz v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku pro veřejnost je možný pouze za podmínek uvedených v čl. IX odst. 18 této smlouvy. V tomto období tak bude nájemce předmět nájmu v části vyspecifikované v čl. II odst. 1. písm. a), b), smlouvy, mimo případu uvedených v čl. IX odst. 18 této smlouvy, využívat jako sklad, část předmětu nájmu vyspecifikovaný v čl. II odst. 1. písm. c) bude v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku využíván pro uložení dřevěné konstrukce pro sezónní umístění zahradního nábytku v rámci provozování letní zahrádky.
- 2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 5 000,- 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.
2. Cena nájmu je složena takto:
 - 2.1. za nájem prostor sloužící k podnikání, v části vyspecifikované v čl. II, Předmět nájmu, odst. 1. písm. a), b) této smlouvy, je nájemné za jeden kalendářní rok **stanoveno na částku** , - Kč **(slovy: korun českých)**. Toto nájemné je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56a dle zákona č. 235/2004 Sb., Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
 - 2.2. za nájem prostor sloužící k podnikání, v části vyspecifikované v čl. II, Předmět nájmu, odst. 1. písm. c) této smlouvy, nájem části pozemku, je nájemné za jeden kalendářní rok **stanoveno na částku** , - Kč **(slovy: korun českých)**. Toto nájemné je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56a dle zákona č. 235/2004 Sb., Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
 - 2.3. za nájem mobiliáře činí roční nájemné , - Kč **(slovy: korun českých)**. Plus DPH 21% ve výši , - Kč, tj. výše ročního nájmu za mobiliář celkem - Kč
 - 2.4. Celkem stanovené roční nájemné je ve výši , - Kč, slovy: Kč, včetně DPH.
3. Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy za jeden kalendářní rok činí Kč včetně DPH (dále jen „nájemné“). Nájemné je splatné na základě daňového dokladu-faktury vystavené pronajímatelem a bude probíhat formou čtyř plateb ročně. Výše každé jednotlivé platby bude činit ¼ výše ročního nájemného. Toto nájemné bude nájemce hradit převodem příslušné částky na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to vždy na základě faktury se 21 denní splatností-daňového dokladu vystaveného pronajímatelem v termínu ke dni 15. 6., ke dni 15. 7., ke dni 15. 8. a ke dni 15. 10. běžného kalendářního roku. Variabilní symbol je vždy číslo faktury. Platba se považuje za realizovanou dnem jejího připsání na tento účet.
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 0,1 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodloužení.
5. Nájemné se počínaje rokem 2027 valorizuje vždy k 1. 1. každého roku, a to z důvodu inflace, vyjádřené průměrnou roční mírou inflace spotřebitelských cen za předcházející rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem; nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí zpravidla do 31. března příslušného roku. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. 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. 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.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit částku odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. Služby související s nájemním vztahem a způsob jejich platby jsou blíže specifikovány v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Úhrada za služby (případně záloha na tyto služby) je splatná ve stejném termínu, a to na stejný účet jako v případě plateb nájemného.

Článek VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **20 000,- Kč** za každý takovýto případ.

Článek VII.

Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v předmětu nájmu provádět, budou realizovány na jeho náklad. Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy předmětu pronájmu písemně oznámit pronajímateli a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce je dále povinen před započítím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyžádat si 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 se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování inventáře z předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
5. Nájemce je povinen 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 zdravotnické 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.,
 - zazimování předmětu nájmu,
 - 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 (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.

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 objekt obcerstvení 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 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 k žádosti o souhlas pronajímatele se stavebními úpravami na předmětu nájmu pronajímateli předložit ke schválení rovněž příslušné smlouvy o dílo, příp. jiné se stavebními úpravami související smlouvy.
10. 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.
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. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
2. Pronajímatele a jím 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 havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k předmětu nájmu a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením. O tomto předání klíčů bude sepsán samostatný protokol. Klíče smějí použít pouze zaměstnanci nájemce. Seznam klíčů předaných pronajímatelem nájemci ke dni zahájení doby nájmu je uveden v příloze č. 2. této smlouvy.
5. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně zakázat prodej některého druhu zboží nebo poskytování určitých služeb, které jsou například

nevhodné s ohledem na charakter areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn, nebo jsou v rozporu s povahou, posláním a zájmy pronajímatele.

6. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně určit minimální rozsah nabízeného zboží, služeb nebo jejich minimální kvalitu.
7. 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.
8. 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.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
8. Pronajímatel se tímto zavazuje umožnit nájemci za účelem navážení zásob zboží do pronajatých prostor příjezd vozidel přes hradní nádvoří SH Bítov, avšak pouze po předchozí dohodě, v míře nezbytně nutné a to vždy do 10:00 hodin ráno a odpoledne nejdříve jednu hodinu před uzavřením celého areálu SH Bítov. Dále pak vždy v pondělí po celý den (pondělí je zavíracím dnem SH Bítov pro veřejnost). Nájemce sestaví vždy ke dni 1. 4. běžného kalendářního roku předběžný měsíční zásobovací plán a předloží jej ke schválení pronajímateli. Navážení zásob musí nájemce provádět vždy tak, aby nebyl narušen návštěvní řád pronajímatele a aby pronajímateli v důsledku této činnosti nájemce nevznikla škoda. S tím souvisí i povinnost nájemce zajistit udržování pořádku a čistoty v okolí příjezdové, zásobovací komunikace a prostor, kde bude vykládán materiál a zboží, včetně úklidu kolem odpadních nádob nájemce.
9. Takto stanovené podmínky mohou být v případě potřeby pronajímatelem písemně změněny.
10. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý takový případ.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například: revize elektrických spotřebičů, opravy kování dveří, oken, výmalba pronajatých prostor, nátěry oken a vnitřních dveří, úklid pronajatých prostor, opravy boilerů kromě jejich výměny, výměnu vodovodních baterií, opravu vedení vnitřní kanalizace – sifonů, opravu osvětlení.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav (výměnu boilerů, opravu podlah a zděných konstrukcí, opravu vchodových dveří), 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. Při akcích pořádaných nájemcem a povolených správou hradu 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. Nájemce bere tímto na vědomí, že vjezd do areálu SH Bítov přes vstupní most je povolen vozidlům o celkové hmotnosti do 3,5 tuny.
12. Nájemce bere na vědomí, že parkování vozidel nájemce je povoleno pouze na místě určeném pronajímatelem. Počet vozidel bude upřesněn pronajímatelem. Na jiných, než domluvených místech v areálu hradu Bítov, není parkování povoleno.
13. Nájemce je povinen během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SH Bítov, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že bude-li nájemce provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu mimo otevírací dobu SH Bítov, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik pro mobiliární fondy a jiné umělecké předměty uložené v budovách SH Bítov. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši. Provozování předmětu nájmu mimo dobu stanovenou návštěvním řádem je možné jen po vzájemné dohodě a se souhlasem správy SH Bítov.
14. Při využívání předmětu nájmu k činnostem dle č. III, odst. 1. této smlouvy je nájemce povinen počínat si tak, aby žádným způsobem neomezoval návštěvníkový provoz SH Bítov. Výjimky z tohoto pravidla jsou možné pouze po dohodě s vedoucím správy SH Bítov.
15. Nájemce tímto bere na vědomí, že do areálu SH Bítov platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SH Bítov a vyjma příkladů uvedených v této smlouvě.
16. Nájemce plně odpovídá za bezpečný provoz všech elektrospotřebičů umístěných v předmětných pronajatých prostorách; na vlastní náklady si zajišťuje revize těchto spotřebičů, je povinen vyvěsit/zveřejnit oznámení se jménem osoby odpovědné za provoz elektrospotřebiče. Nájemce je povinen předložit správě hradu písemné provedení revizí u všech elektrospotřebičů v majetku nájemce ke dni 1. 4. b. r., případně je nahradit čestným prohlášením o provedení revizí podepsaným oprávněnou osobou nájemce. Příslušné ruční hasicí přístroje a boilery, jejich potřebný počet a jejich revize pro uvedené prostory zajišťuje správa hradu v ceně pronájmu.
17. Nájemci se povoluje zajištění dopravy pomocí vozidel dodavatelů při dovozu hotových jídel a cukrářských výrobků do provozovny po celý den v otevírací době SH Bítov. Toto povolení tvoří výjimku z ustanovení 15 tohoto článku smlouvy. Nájemce upozorní tyto dodavatele, že při dopravě zboží se budou pohybovat po úzké a hustě zalidněné komunikaci a bude třeba přizpůsobit rychlost jízdy.
18. **Smluvní strany se výslovně dohodly, že provozní doba předmětu nájmu pro veřejnost je stanovena sezónně od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku a odpovídá provozní/otevírací době SH Bítov, přičemž zavíracím dnem SH Bítov je zpravidla pondělí, výjimky z tohoto ustanovení smlouvy vždy musí povolit pronajímatel. V období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku lze předmět nájmu provozovat pro veřejnost pouze v případech, kdy s tímto provozem pronajímatel vydá souhlas, nebo když pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a SH Bítov je tak přístupný veřejnosti a vždy odpovídá aktuální provozní/otevírací době SH Bítov.**
19. 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.

20. 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 SH Bítov 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.
21. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v sezóně od dubna do října běžného kalendářního roku na SH Bítov v předmětu nájmu provozovat činnosti dle čl. III této smlouvy, sdělí nájemce tuto skutečnost neprodleně pronajímateli, minimálně jeden den předem, s tím, že se nájemce zavazuje v sezóně od dubna do října běžného kalendářního roku na SH Bítov uzavřít předmět nájmu pro veřejnost maximálně po dobu 5 dní celkem.
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
26. 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.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, **a to od 1. 1. 2026 do 31. 12. 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. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce (v případě výpovědní doby počítané ve dnech) následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. podmínky nájemce stanovené v čl. IX 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 a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.

6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
8. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení smlouvy obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení smlouvy nájemce.
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: č. 1: Grafické vymezení předmětu nájmu

č. 2: seznam a popis mobiliáře jako předmětu nájmu

č. 3: Specifikace poskytovaných služeb a úhrada za tyto služby)

V Kroměříži dne

V , dne

.....
(podpis pronajímatele)

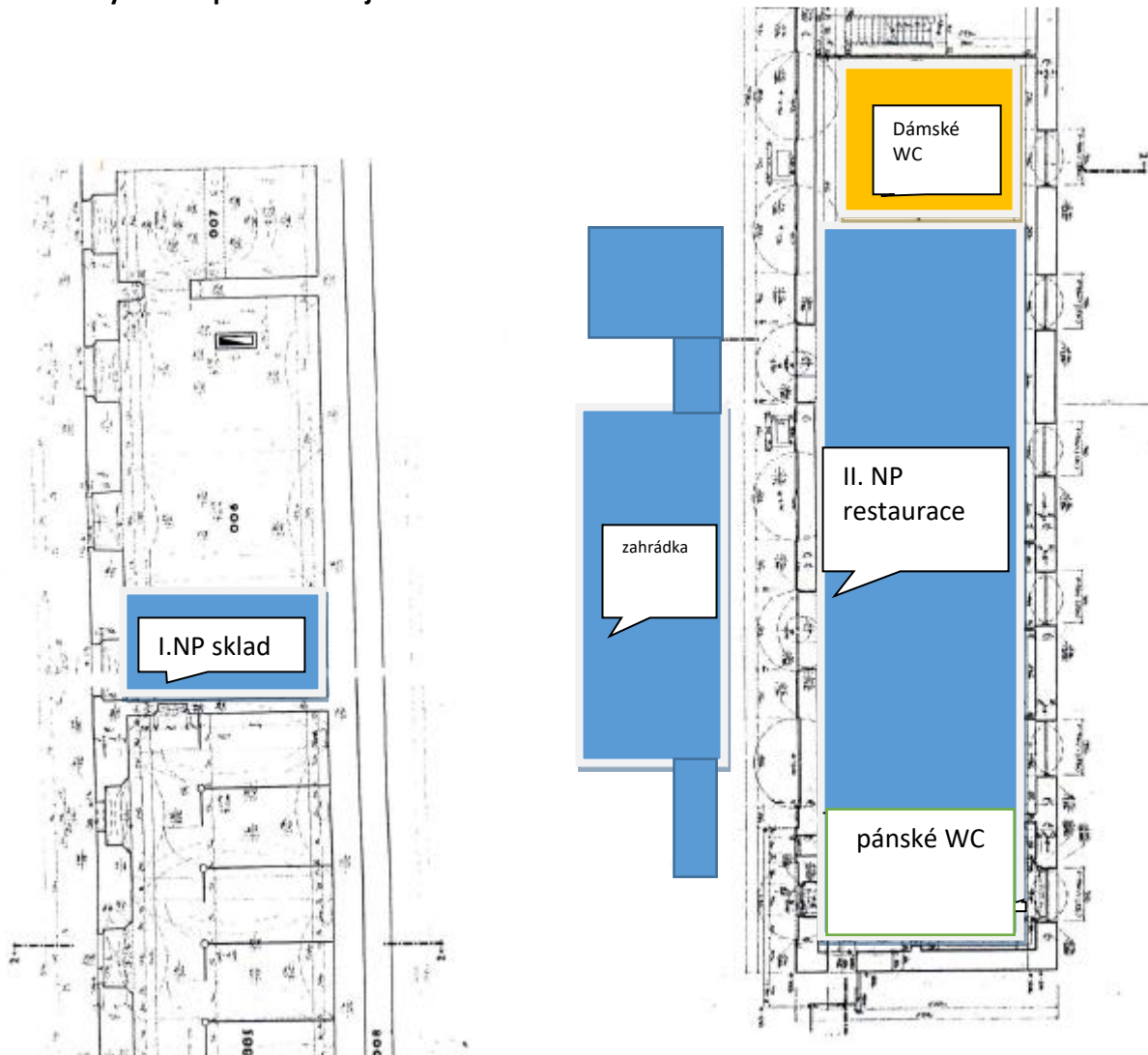
Ing. Petr Šubík
/razítko/

.....
(podpis nájemce)

/razítko/

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č.j.: **NPÚ -450/.....**

Grafické vymezení předmětu nájmu



Příloha č. 2. Předávací protokol ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku č. j. **NPÚ-450/.....**

Seznam mobiliáře:

I. Pronajímatel dále předává nájemci níže uvedený majetek (mobiliář):

1. Boiler 200 l
2. Boiler 120 l
3. Hasící přístroj práškový, hasící přístroj CO2
4. Umyvadlo nástěnné – 2 kusy včetně baterií
5. Dřezová baterie a dřez 1 kus včetně baterie
6. Svítidla 3 kusy (1 stropní a dvě nástěnná)
7. Rozvodná skříň, spínací hodiny, elektroměr č. 130192
8. Telefon

II. Dále nájemce předává pronajímateli klíče od uvedených prostor:

1. Klíče FAB od obou dveří restaurace a dveří do skladu počet kusů...2, FAB
2. Klíče od skladu v suterénu, počet kusů.....1, visací FAB
3. Klíče od hlavní brány, počet kusů 2...

Na Bítově dne 2025

V Bítově dne 2025

.....
nájemce

.....
pronajímatel
Jan Binder

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a pozemku č. j. **NPÚ-450/.....**

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

Elektrická energie:

Za užívání nebytových prostor pro provozování restaurace a kavárny bude spotřeba elektrické energie hrazena na základě odečtu na podružném elektroměru č. 130192 a to formou čtyř záloh na spotřebovanou elektrickou energii /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli čtyři zálohy, každou **ve výši 15 000,- Kč** na základě zálohové faktury pronajímatele se 21 denní splatností, vystavené vždy ke dni 15. 6. běžného kalendářního roku, ke dni 15. 7. běžného kalendářního roku, ke dni 15. 8. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 10. běžného kalendářního roku.

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. 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 je předmětem DPH v sazbě 21%.

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

Vodné:

Nájemce bude odebírat vodu z obecního vodovodu pro provoz restaurace. Nájemce uhradí pronajímateli dodávku vody na základě odečtů na podružném vodoměru pro restauraci č. 5884347/91 (voda z obecního rozvodu vody), které se budou provádět ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 12. běžného kalendářního roku. Úhrada vody z obecního vodovodu je předmětem DPH v sazbě 12%. Cena vč. DPH pro dobu nájmu bude stanovena dle ceníku Vodárenské, a.s. Znojmo pro příslušný kalendářní rok.

Úhradu za vodu bude nájemce pronajímateli hradit dle platných tarifů poskytovatele této služby na základě faktury se 21 denní splatností, kterou pronajímatel vystaví vždy ke dni 15. 7. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 1. běžného kalendářního roku po obdržení dodavatelské faktury. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Stočné:

Odpadní vody bude nájemce odvádět do vlastní čističky pronajímatele nebo do septiku na objektu. Množství odvedených odpadních vod je totožné s množstvím dodané vody. Úhrada za odpadní vody odváděné do čistírny je předmětem DPH v aktuální sazbě 12%.

Stočné je stanoveno v částce 33,00Kč/m³

3,96- Kč sazba DPH 12%, aktuální výše

Celková cena vč. DPH v aktuální výši činí **36,96,- Kč/m³**.

Úhradu za stočné do čistírny bude nájemce pronajímateli hradit na základě faktury se 21 denní splatností, kterou pronajímatel vystaví vždy ke dni 15. 7. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 1. běžného kalendářního roku (po provedení odečtu). Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

Komunální odpad:

Za odvoz a likvidaci komunálního odpadu vzniklého z provozu restaurace odpovídá pronajímatel. Pronajímatel zapůjčí nájemci potřebný počet odpadních nádob (6 ks popelnic á 120 l) k ukládání komunálního odpadu, které budou určeny pouze nájemci. Pronajímatel určí prostor pro umístění popelnic. Nájemce uhradí pronajímateli odvoz komunálního odpadu na základě doloženého seznamu o počtu vyvezených popelnic za období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 15. 11. běžného kalendářního roku, vedeného pronajímatelem.

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

Počet popelnic k úhradě bude zaznamenán v protokolu vývozu popelnic vedeného údržbářem při jejich vývozu. Potřebný počet popelnic může být měněn podle množství ukládaného odpadu, vždy po domluvě s nájemcem.

Úhradu za odvoz komunálního odpadu bude nájemce pronajímateli hradit dle platných tarifů na základě faktury se 21 denní splatností, kterou pronajímatel vystaví vždy ke dni 15. 1. běžného kalendářního roku po obdržení dodavatelské faktury. Variabilní symbol je vždy číslo faktury.

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

Další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy v Bítově jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit výši účtované ceny (elektrická energie, vodné, stočné, komunální odpad) či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálu či změnit výše záloh. Nový způsob platby prostřednictvím paušálu, změna výše záloh či změna výše ceny účtovaných služeb 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. X., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.

Zúčtovací období je kalendářní rok.