

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

se sídlem Valdštejnské náměstí 16213,1 18 01 Praha 1 - Malá Strana
jednatelkou generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou
kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži
se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž

jednatelkou ředitelkou Ing. Petrem Šubíkem

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha
Č. účtu: 500005-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa hradu Buchlov
adresa: Polesí 418, 687 08 Buchlovice,
osoba pro věcná jednání: Ing. Rostislav Jošek, kastelán SH Buchlov,
tel.: +420 770 167 481, e-mail: buchlov@npu.cz
(dále jen „pronajímatel“)

a

X

zapsaný:
se sídlem:
adresa pro doručování:
IČO:
Bankovní spojení:
číslo účtu:
zastoupený:
tel, email
(dále jen „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání a pozemku:
(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit mimo jiné s nemovitostí ve vlastnictví státu:
Státní hrad Buchlov, nemovitá kulturní památka, zapsaná na listu vlastnictví č. 2017 pro katastrální území a obec Buchlovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště v Uherském Hradišti, na adrese: Státní hrad Buchlov Polesí 418, PSČ: 687 08 Buchlovice.
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 Buchlov (dále jen SH Buchlov):

a) prostory tzv. hradní restaurace a vinárny v jihovýchodním objektu hospodářských budov SH Buchlov, které se nacházejí na pozemku p. č. 3358/1 v katastrálním území Buchlovice, které jsou přístupné z II. hradního nádvoří a jejichž celková výměra činí 231,4 m².

Výčet předmětných prostor tvořící předmět nájmu:

- restaurace s výčepem (výměra: 44,6 m²),
- jídelna – salonek (výměra: 55 m²),
- kuchyně – příprava (výměra: 28 m²), prodejní/výdejní místnost (výměra: 4 m²),
- sklad – komora (výměra: 19,8 m²),
- chodba – schodiště (výměra: 3,2 m²) a prostor vinárny (výměra: 76,8 m²)

b) dále se jedná o prostor části pozemku p. č. 3358/1 v katastrálním území Buchlovice, sloužící pro **venkovní posezení restaurace a vinárny** na II. nádvoří SH Buchlov o celkové výměře 25 m², před prostorem hradní restaurace (vše dále jen „předmět nájmu“).

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 uvedené v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „mobiliář“).
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 Buchlov, tedy v období od 1. dubna do 31. října běžného kalendářního roku, a to pouze v aktuální

provozní/otevírací době SH Buchlov, 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/otvírací době SH Buchlov,

- mimosezónní provoz v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku pro veřejnost je možný pouze za podmínek uvedených v čl. IX odst. 7 této smlouvy. V tomto období tak bude nájemce předmět nájmu v části vyspecifikované v čl. II odst. 1. písm. a), smlouvy, mimo případu uvedených v čl. IX odst. 7 této smlouvy, využívat jako sklad, část předmětu nájmu vyspecifikovaný v čl. II odst. 1. písm. b) nebude v období od 1. listopadu do 31. března běžného kalendářního roku nijak využíván.

2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý takový 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, splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného se stanoví dohodou smluvních stran takto:
 - a) **nájemné za užívání prostor sloužících k podnikání za jeden rok trvání této smlouvy činí: ... Kč** (slovy: ... **korun českých**). Nájemné je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty podle ustanovení § 56a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
 - b) **nájemné za užívání mobiliáře za jeden kalendářní rok trvání této smlouvy činí: ... Kč** (slovy: ... **korun českých**) bez DPH. K ceně nájmu za movité věci bude připočtena vždy aktuální DPH, která činí 21 %, tj. **... Kč**. **Cena celkem za nájem mobiliáře činí ... Kč** (slovy: ... **korun českých**) včetně DPH.
2. Celkové nájemné za užívání prostor a věcí movitých na jeden rok dobu trvání nájmu dle smlouvy je ve výši **... Kč bez DPH**, slovy: **... korun českých**. Toto nájemné bude uhrazeno ve dvou splátkách vždy ve výši **½ celkového ročního nájmu** na základě faktury - daňového dokladu s 21 denní platností vystaveného pronajímatelem **ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku**.
3. Platba nájemného na základě této smlouvy bude uskutečněna dle daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a nájemcem poukázána na shora uvedený bankovní účet pronajímatele. Platba se považuje za uhrazenou dnem jejího připsání na účet pronajímatele.
4. V případě prodloužení s platbami nájemného zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodloužení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
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. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - dodávku vody a stočné
 - odvoz a likvidace odpadu

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 takový případ.

Článek VII.

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 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 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. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět **běžnou údržbu** předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že za řádnou běžnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
 - opravy a malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn, podlah,
 - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotní techniky,
 - opravy zdrojů tepla, otopných těles a rozvodů tepla,
 - opravy měřicí a regulační techniky,
 - opravy zdrojů teplé vody,
 - opravy osvětlovací techniky,

- výměna zámků a kování,
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
 - čištění střechy, zazimování předmětu nájmu,
 - pravidelné předepsané revize, zkoušky a odstraňování závad v souvislosti s nimi.
5. Výměnu zařízení předmětů, které pořídil nájemce, na své finanční náklady, hradí nájemce.
 6. Mimo výše uvedené je nájemce povinen zajistit na vlastní náklad úklid (každodenní, dle potřeby) předmětu nájmu, stejně jako úklid a odvoz odpadu vzniklého následkem či v souvislosti s činnostmi nájemce specifikovanými v článku III. této smlouvy. Totéž platí i pro úklid a odvoz odpadu vzniklého v důsledku provádění stavebních úprav realizovaných nájemcem ve smyslu odstavce 1 tohoto článku smlouvy.
 7. Nájemce bere na vědomí, že při investičních akcích je povinen mj. respektovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dále bere na vědomí, že se objekt občerstvení a WC nachází v areálu nemovité národní kulturní památky a zejména je srozuměn s tím, že při přípravě investičních akcí dle tohoto článku bude plánovat jednotlivé úpravy včasně s ohledem na tuto skutečnost (tzn. případné lhůty při vydávání závazných stanovisek, zdržení stavby v důsledku archeologických průzkumů a stavebně-historických průzkumů).
 8. Nájemce se zavazuje provádět případné stavební úpravy na předmětu vlastnictví pronajímatele až poté, co pronajímateli předloží ke schválení příslušné smlouvy o dílo, příp. jiné se stavebními úpravami související smlouvy.
 9. Nájemce se zavazuje před realizací a podpisem příslušné smlouvy o realizaci jakékoli opravy předložit pronajímateli kalkulaci nákladů předem k písemnému odsouhlasení. Smluvní strany se dohodly, že provedené a písemně odsouhlasené technické zhodnocení či oprava pronajímaného majetku dle této smlouvy je nájemce oprávněn odepisovat dle aktuálně platných právních předpisů.
 10. Smluvní strany považují za nesporné, že veškeré provozní náklady i investiční náklady spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy hradí nájemce. Nájemce dále prohlašuje, že vůči pronajímateli neuplatní sám, ani další subjekty, finanční ani jiné nároky plynoucí z případného zhodnocení předmětu nájmu jakož i ze všech nájemcem vložených nákladů. Nájemce není oprávněn, bez souhlasu pronajímatele, postoupit jakoukoli pohledávku vzniklou z tohoto nájmu třetí osobě.
 11. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně), to platí pro jakékoliv umístění informačního zařízení 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 informaci zařízení oprávněn odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
 12. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení sjednané doby nájmu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Výjimkou jsou pouze stavební opravy a úpravy provedené na základě dohody smluvních stran dle odst. 1, věty první a odst. 3 tohoto článku. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.
 13. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem v odstavci č. 6 tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každé takovéto porušení. 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 započatím 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.

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 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 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. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích dvou odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý takovýto 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 během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SH Buchlov, 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 Buchlov, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik pro mobiliární fondy a jiné umělecké předměty uložené v budovách SH Buchlov. 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 Buchlov.

3. 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 Buchlov. Výjimky z tohoto pravidla jsou možné pouze po dohodě s vedoucím správy SH Buchlov.
4. Nájemce tímto bere na vědomí, že do areálu SH Buchlov platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SH Buchlov.
5. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například zákonné prohlídky.
6. 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. Příslušné ruční hasicí přístroje a boilers, jejich potřebný počet a jejich revize pro uvedené prostory zajišťuje správa hradu v ceně pronájmu.
7. 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 Buchlov, přičemž zavíracím dnem SH Buchlov 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 Buchlov je tak přístupný veřejnosti a vždy odpovídá aktuální provozní/otevírací době SH Buchlov.
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.
9. 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 Buchlov pro návštěvníkový provoz. Pronajímatel oznámí tuto skutečnost neprodleně nájemci i s uvedením oprávněných důvodů (havárie, natáčení filmu aj.). Za důvod vyšší moci se považuje obecně neodvratitelná nehoda.
10. V případě, že z vážných důvodů nebude možné v provozní době v sezóně od dubna do října běžného kalendářního roku na SH Buchlov 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 Buchlov uzavřít předmět nájmu pro veřejnost maximálně po dobu 5 dní celkem.
11. 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.
12. 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.
13. 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.

14. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
15. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
16. 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.
17. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
18. 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).
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
23. 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 tří měsíců. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce 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 zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje 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. Pronajímatel obdrží jeden stejnopis a jedno vyhotovení obdrží 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 kochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Příloha: 1. Seznam movitých předmětů k pronájmu - mobiliáře

V Kroměříži, dne **xx.12. 2025**

V Buchlovicích, dne **xx.12 2025**

.....
(podpis pronajímatele)
Ing. Petr Šubík
/razítko/

.....
(podpis nájemce)
/razítko/

Příloha č. 1: Seznam movitých předmětů k pronájmu - mobiliáře

Konvektomat B611bRPE0611BA
Myčka Fagor TOP Model AD48C

Nerez skříňka 1200x300 mm
Stolek ST 11-16 - konvektomat
Gastronádoba nerez děrovaná GNO-konvektomat
Gastronádoba smaltovaná GNS - konvektomat
Změkčovač WMK-BNT 2650T-konvektomat
Horeca - lednice prosklená osvětlená
Horeca - vitrína na zákusky osvětlená
Ohřívací propanbutanové těleso sloupové 1 ks
Horeca - ohřívací vana hluboká 2 ks (8a, 8b), 1/3 gastronádoby 3 ks (8c)
Horeca - ohřívací nádoba nízká 1 ks
Goodess - mrazící truhla A+ 200l
Fairline - mrazící truhla A+ 200l
Whirpool - lednice monoklimatická A+ 200l
Fairline - lednice malá podpultová A+ 100l
Fairline - mrazák podpultový A+ 100l
Horeca - profi nerezová mikrovlnná trouba 25l/2kw
Nerezová mikrovlnná trouba 23l/1,5kw
Fairline - bílá mikrovlnná trouba
Horeca - ohřívací kotlík s digitální regulací 8l
Digitální váha SX 15 cejchovaná 15kg/5g
Fagor - černá vinotéka 150 cm
Umyvadlo s průtokovým el. Ohřivačem
Regály kovové 3 ks (sklad)
Dřevěný soudek na víno 2 ks (29a, 29b)
Ohřívací hrnec na nápoje nerez s poklicí 10l
Ohřívací hrnec na nápoje smalt bez poklice 20l

Restaurace barový pult, 8 stolů. 12 lavic, 24 židlí, 4 x el. aku kamna keramická

Vinárna: barový pult, 5 stojanů na víno, 4 stoly, 12 lavic, 2 stolky šachové

Venkovní posezení: 6 stolů, 12 lavic

Pozn. bez kulturního mobiliáře

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

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

1. Vodné a stočné:**Vodné**

Nájemce uhradí pronajímateli spotřebu vody na základě odečtu na podružném vodoměru měřící spotřebu vody pro předmět nájmu, v ceně určené pronajímatelem, který se bude provádět v termínech 2x ročně vždy ke dni 30. 6. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku v době trvání nájmu. Úhrada za spotřebovanou vodu je předmětem DPH v aktuální výši, která je ke dni podpisu této smlouvy 12%. Úhradu bude nájemce pronajímateli hradit na základě faktury se 21denní splatností, kterou pronajímatel vystaví vždy do 10 dnů po provedení odečtu.

Vodné je pronajímatelem stanoveno v částce 30,00 Kč/m³

3,6 Kč sazba DPH 12%, aktuální výše

Celková cena vč. DPH v aktuální výši činí 33,6 Kč/m³.

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, která je ke dni podpisu smlouvy 12%.

Stočné je pronajímatelem stanoveno v částce 25,00Kč/m³

3,- Kč sazba DPH 12%, aktuální výše

Celková cena vč. DPH v aktuální výši činí 28,- 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.

2. likvidace komunálního odpadu

Likvidace komunálního odpadu bude zajištěna prostřednictvím pronajímatele vývozem kontejneru, pouze v období duben až říjen běžného kalendářního roku, v cenách stanovených Správou SH Buchlov na základě fakturace dodavatele vývozu odpadu/kontejneru. Úhradu bude nájemce pronajímateli hradit na základě faktury se splatností 21 dnů, kterou pronajímatel vystaví vždy do deseti dnů po odvozu odpadu.

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 Buchlově jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit výši účtované ceny (vodné, stočné, komunální odpad) či je pronajímatel např. oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálu či záloh. Nový způsob platby prostřednictvím paušálu či záloh nebo 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.

