

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

IČ: 75032333 DIČ: CZ75032333

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

jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou

kterou zastupuje:

Územní památková správa v Kroměříži

se sídlem Sněmovní nám. 1, 767 01 Kroměříž

jednající ředitelem Ing. Petrem Šubíkem

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

zástupce pro věcná jednání: Ivana Holásková, kastelánka Státního zámku Lednice

se sídlem: Státní zámek Lednice, č. p. 1, Lednice na Moravě

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, správa Státního zámku Lednice

Zámek 1, 691 44 Lednice

tel.: +420 519 340 128, e-mail: holaskova.ivana@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)

IČO: není-li IČO, dat. nar., DIČ:

se sídlem:

zastoupen: oprávněná osoba nájemce

Bankovní spojení:

Tel:

Email:,

(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 nemovitostmi v areálu SZ Lednice na Moravě, tzv. Hlavní budova SZ Lednice, na adrese: Zámecká ulice č. p. 1, Lednice, PSČ: 691 44, který je národní kulturní památkou ve smyslu z. č. 20/1987 Sb. v platném znění, včetně pozemku p. č. 1851, vše zapsané na listu vlastnictví č. 525 pro katastrální území Lednice na Moravě.
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. A) prostory sloužící k podnikání, které se nacházející v přízemí objektu severovýchodního křídla SZ Lednice, na adrese zámek č. p. 1, Lednice, PSČ: 691 44, stojící na pozemku p. č. 3, zastavěná plocha a nádvoří, LV č. 525, k. ú. Lednice na Moravě, a to konkrétně:

1. místnost využívanou jako kuchyň, rozměry: 5 m x 4,10 m, celková výměra 20,5 m².
 2. místnost využívanou jako zázemí provozovny, rozměry: 5 m x 1,95m, celková výměra 9,8 m².
 3. místnost využívanou jako přípravnu, rozměry: 1,65 m x 4,10 m, celková výměra 6,8 m².
 4. místnost využívanou jako posezení pro zákazníky, rozměry: 6,10 m x 4,75 m, celková výměra 28,9 m².
 5. místnost s prodejním pultem, rozměry 3,65 m x 4,10 m, celková výměra 14,9 m².
 6. chodba spojující jednotlivé místnosti, rozměry: 6,10 m x 2,8 0m, celková výměra 17m².
- Celková výměra všech těchto prostor: 98 m².

B) prostory sloužící k podnikání, které se nacházející v přízemí objektu hlavní budovy SZ Lednice, západní křídlo, na adrese Zámek č. p. 1, Lednice, PSČ: 691 44, stojící na pozemku p. č. 3, zastavěná plocha a nádvoří, a to konkrétně:

prostor veřejných toalet, v přízemí západního křídla hlavní budovy SZ Lednice, prostory orientované z pravé strany SZ Lednice, které jsou přístupné z tzv. Loveckého nádvoří SZ Lednice s celkovou výměrou 40 m².

- C) Část pozemku, p. č. 1851 o výměře 100 m², ostatní plocha, LV č. 525, k. ú. Lednice na Moravě, který přímo přiléhá k prostorám sloužících k podnikání specifikovaných v odst. 1., písm. A), č. 4 tohoto článku smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
2. Spolu s předmětem nájmu neposkytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat žádné movité věci.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnosti:
Část předmětu nájmu ad A), v období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku výhradně za účelem **provozování cukrárny a kavárny v rámci předmětu podnikání – hostinská činnost, včetně skladu,**
místnost uvedená pod č. 2, (zázemí provozovny) výměra 9,8 m², i v období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 12. běžného kalendářního roku a od 1. 1. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku **výhradně jako sklad.**
Část předmětu nájmu ad B) v období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku výhradně za účelem **provozování veřejného WC,** v období od 1. 1. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku není tato část předmětu nájmu využívána.
Část předmětu nájmu ad C) v období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku **část pozemku p. č. 1851 o výměře 100 m² za účelem venkovní letní zahrádky,** od 1. 1. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku tato část předmětného pozemku jako předmět nájmu není využívána.

Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než uvedenému účelu a mimo uvedená období kalendářního roku.

2. Nájemce i pronajímatel shodně prohlašují, že nájemce výše uvedený předmět nájmu podle dřívějších vzájemných nájemních ujednání již užívá a pronajímatel tedy nemá s jeho přípravou k užívání nájemcem žádné povinnosti.
3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání.

Článek V.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného jeho splatnost a způsob platby se sjednává následujícím způsobem:

Ad A.) prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 98 m² za období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku.

Celkem ,- Kč/ za 7 měsíců v rámci kalendářního roku v době nájmu

Ad A.) místnost uvedená pod č. 2 (zázemí provozovny) o výměře 9,8 m² v období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 12. běžného kalendářního roku a od 1. 1. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku.

Celkem ,- Kč/ za 5 měsíců v rámci v rámci kalendářního roku v době nájmu

Ad B.) prostory sloužící k podnikání o celkové výměře 40 m² za období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku

Celkem ,- Kč/ za 7 měsíců v rámci v rámci kalendářního roku v době nájmu

Ad C.) část pozemku p. č. 1851 o výměře 100 m² za období od 1. 4. běžného kalendářního roku do 31. 10. běžného kalendářního roku

Celkem ,- Kč/ za 7 měsíců v rámci v rámci kalendářního roku v době nájmu

2. **Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí ,- Kč bez DPH za dobu nájmu /slovy: korun českých/.**
3. Nájemné za předmět nájmu je osvobozeno od DPH (osvobozené plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 56a).
4. Nájemné se považuje za zaplacené, bude-li připsáno na účet pronajímatele nejpozději v den splatnosti.
5. Úhrada nájemného uvedeného v odstavce 2 tohoto článku smlouvy bude probíhat formou čtyř plateb. Výše každé této platby nájemného bude činit ¼ 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 15. 9. běžného kalendářního roku, ke dni 15. 12. běžného

kalendářního roku, ke dni 15. 3. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 6. běžného kalendářního roku.

6. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,1 % včetně DPD z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit náhradu odpovídající nájemnému až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
8. Nájemné se počínaje rokem 2026 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.

Článek VI.

Další služby související s nájmem

1. Úhrada za služby (případně záloh na tyto služby) je upravena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek VII.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury ČR.
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. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek VIII.

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 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.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že za řádnou údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
- opravy malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn
 - opravy vnitřních instalací
 - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotnické techniky
 - opravy zdrojů teplé vody
 - opravy osvětlovací techniky
 - výměna zámků a kování
 - opravy vyjmenované v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 - 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 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 včas 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 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.
10. 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.
11. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
12. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

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. 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 pověřený zaměstnanec 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 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.
6. 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.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
8. 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.
9. 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.
10. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích dvou odstavců tohoto článku smlouvy uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek X.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.

7. 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.
8. 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 terénních situací a archeologických území.
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 kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
11. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci autorských práv poplatky dle platných sazebníků příslušného správce.
12. Nájemce bere tímto na vědomí, že do areálu SZ Lednice platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SZ Lednice. Nájemce se tímto zavazuje, že zásobování předmětu nájmu, odvoz odpadu, vč. odpadních vod či další jízdy vozidel související s tímto nájemním vztahem, budou probíhat zejména v rozmezí doby dané návštěvním řádem SZ Lednice tj. denně od 6.00 hod do 9.30 hod a od 18.00 hod do 21.00 hod.
13. Venkovní i vnitřní mobiliář a mobilní zastřešení včetně případných dalších konstrukcí umístěných na pronajímaném pozemku, musí být schválen ze strany pronajímatele.
14. Nájemce bude zajišťovat na své náklady likvidaci všeho odpadu vzniklého v návaznosti na realizaci účelu této smlouvy.
15. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích tří odstavců uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý takovýto případ.
16. 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.

Článek XI.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **ode dne 1. 7. 2025 do dne 30. 6. 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 2 měsíců.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu, zejména povinnosti nájemce uvedené v čl. X povinnosti nájemce, smlouvy,
 - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu nebo areálu SZ Lednice,
 - c. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného či služeb související s nájmem po dobu delší než 1 měsíc.Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.
4. Pronajímatel má rovněž o 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 do sídla nájemce, uvedeného v záhlaví této Smlouvy

5. Výpověď musí být písemná. 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. V případě pochybností se má za to, že je výpověď doručena třetí den od jejího odeslání do sídla nájemce, uvedeného v záhlaví této Smlouvy.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději jeden den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatele vypracován písemný zápis s případným uvedením vzniklých škod a způsobu jejich odstranění, resp. jejich náhrady (dále jen "zápis"). Odmítne-li nájemce zápis podepsat, vyhotoví jej vedoucí správy SZ Lednice spolu s další osobou jako svědkem, případně též pořídí fotodokumentaci stavu předmětu nájmu ke dni sepsání zápisu. V tomto případě je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Dále také platí, že v daném případě bude úhrada podle předchozího odstavce tohoto článku stanovena na základě vyčíslení pronajímatele.
7. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
8. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
9. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl nájemce, a nájemce je neodstraní ani na základě písemné výzvy pronajímatele platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
10. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu je nutno sepsat zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
3. Pronajímatel bere na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných právních předpisů.
4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a nájemce po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. O tom, zda tato smlouva bude v registru uveřejněna, rozhoduje pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
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. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
9. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci "Ochrana osobních údajů".
10. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli 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.

Příloha č. 1: Přehled poskytovaných služeb, včetně stanovení vyúčtování.

V Kroměříži, dne 2025

V Lednici, dne 2025

.....
pronajímatel
Ing. Petr Šubík
ředitel

.....
nájemce

El. energie:

Spotřeba elektrické energie bude hrazena nájemcem na základě odečtu na podružném elektroměru č. IEC 61036 (pro kavárnu) a č. 101054 (cukrárnu), který se bude provádět v termínech ke dni 1. 7. 2025 a ke dni 1. 7. 2030, ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 3. běžného kalendářního roku.

Úhradu za spotřebovanou energii bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli **dvě zálohy, každá ve výši 25 000,- Kč** na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 15. 10. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 4. 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 vždy zpravidla do 31. 3. následujícího roku.

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:

Spotřeba vody bude hrazena nájemcem na základě odečtu na příslušných vodoměrech pro tuto část předmětu nájmu, který se bude provádět v termínech ke dni 1. 7. 2025 a ke dni 1. 7. 2030, ke dni 31. 10. běžného kalendářního roku a ke dni 31. 3. běžného kalendářního roku.

Úhradu za spotřebovanou vodu bude nájemce pronajímateli hradit formou záloh /dále jen záloha/ - nájemce uhradí pronajímateli **dvě zálohy, každá ve výši 23 000,- Kč** na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena ke dni 15. 9. běžného kalendářního roku a ke dni 15. 4. běžného kalendářního roku.

Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci vždy zpravidla do 31. 3. následujícího roku.

Stočné:

Nájemce uhradí pronajímateli stočné za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství vody odebrané, měřené dle předchozího odstavce /vodoměrem č. 1187226/, v ceně stanovené dle Národního památkového ústavu takto:

35,00 Kč/m³ bez DPH /základ daně/

4,20 Kč aktuální sazba DPH, ke dni podpisu smlouvy je aktuální sazba DPH 12%

Celková cena vč. DPH činí **39,20 Kč/m³**.

Spotřebu za stočné nájemce pronajímateli uhradí na základě faktury se 21ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví 1x ročně v termínu do 31. 3. následujícího roku.

Komunální odpad:

Nájemce má uzavřenu vlastní smlouvu na odvoz odpadu.

Další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny ceny služeb účtovaných dle této smlouvy v obci Lednice či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit výši účtované ceny (vodné, stočné) 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. XI., doba nájmu, odst. 3, písm. c) této smlouvy ze strany pronajímatele.
Zúčtovací období je kalendářní rok.