NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV

č.j.: NPÚ –

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

Doručovací adresa:
Národní památkový ústav, správa zámku Buchlovice
adresa: Náměstí Svobody 13, Buchlovice 687 08
tel.: +420 572434241, e-mail: buchlovice@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:, Obec
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 a pozemku:
(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.
Úvodní ustanovení

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

   Státní zámek Buchlovice, nemovitá kulturní památka, zapsaná na listu vlastnictví č. 2017, parcela č. 566/2 pro katastrální území a obec Buchlovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště v Uherském Hradišti, na adrese: Státní zámek Buchlovice, Náměstí Svobody 13, 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, tedy prostory areálu Státního zámku Buchlovice (dále jen SZ Buchlovice), konkrétně:

   a) prostory tzv. kavárny/čokoládovny v areálu budovy tzv. „Nové konírny“, nacházející se na pozemku p. č. 556/2, v k. ú. Buchlovice, které jsou přístupné ze zámeckého parku.

   Výčet předmětných prostor tohoto objektu tvořící předmět nájmu:
   - Samotný prostor provozovny tzv. kavárny/čokoládovna s vnitřním posezením o výměře 105 m^2
   - sklad a WC o výměře 10 m^2,

   b) prostor části pozemku p. č. 566/2 v katastrálním území Buchlovice,
   sloužící pro venkovní posezení čokoládovny na nádvoří objektu tzv. Nové konírny o výměře 100 m^2 (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. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury ČR.

3. 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.

4. Předmětem nájmu není žádný mobiliář či jiné movité věci.

Článek III.
Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající:

   1.1. v **provozování kavárny/čokoládovny s prodejem čokoládových výrobků (pralinky, figurky, dárková balení, horká čokoláda) a činností souvisejících**.

   Předmět nájmu v prostoru části pozemku p. č. 566/2 v k. ú. Buchlovice o výměře 100 m2 bude sloužit jako venkovní posezení prostoru „čokoládovny“ na nádvoří objektu Nové konírny o výměře 100 m2.

   1.2. Smluvní strany považuji za nesporné, že provozní doba předmětu nájmu je stanovena sezónně od 1. dubna běžného kalendářního roku do 31. října běžného kalendářního roku a odpovídá provozní době areálu státního zámku Buchlovice pro veřejnost, přičemž zavíracím dnem je zpravidla pondělí. Mimo provozní dobu areálu státního zámku Buchlovice či v období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku lze předmět nájmu provozovat pro veřejnost dle účelu této smlouvy na základě ustanovení Článku IX. Práva a povinnosti nájemce, odst. 8 této smlouvy, tedy v případech povolených vedoucím správy/kastelánem památkového

objektu státního zámku Buchlovice (např. případech, kdy pronajímatel pořádá mimořádné kulturní akce a zámek je přístupný veřejnosti).

1.3. Smluvní strany považují za nesporné, že provozovna kavárny/čokoládovny musí být otevřena pro veřejnost v dubnu a říjnu běžného kalendářního roku minimálně o sobotách a nedělích vždy v provozní době areálu státního zámku Buchlovice pro veřejnost, v období od května do konce září běžného kalendářního roku pak denně mimo pondělí, vždy v provozní době areálu státního zámku Buchlovice pro veřejnost.

1.4. V období od 1. 11. běžného kalendářního roku do 31. 3. běžného kalendářního roku bude předmět nájmu v části uvedené v čl. II. Předmět nájmu, odst. 1 písm. a) smlouvy využíván nájemcem jako sklad, část předmětu nájmu uvedené v čl. II. Předmět nájmu, odst. 1 písm. b) smlouvy nebude v tomto období nájemcem nijak využíván.

2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1, 2, 3 a 4 tohoto článku smlouvy, 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, splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného se stanoví dohodou smluvních stran takto:

a) **nájemné za užívání prostor za jeden kalendářní rok trvání této smlouvy činí: ,-Kč** (slovy: t 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.

2. Toto roční nájemné bude uhrazeno v jedné splátce vždy ve výši **,- Kč bez DPH** na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy ke dni **31. 8. běžného kalendářního roku** (datum uskutečnění zdanitelného plnění, dílčí plnění ve smyslu §21 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH ve znění pozdějších předpisů) se splatností 21 kalendářních dnů od vystavení**.**
3. Nájemné se počínaje rokem 2028 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.
4. 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.
5. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb souvisejících s nájmem zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení, pokud prodlení trvá déle než 30 dnů. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit náhradu ve výši nájemného až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli

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

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
   – dodávku vody a stočné
   – dodávku elektrické energie
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
   a) dodávka vody – stanovena na základě přeúčtování skutečnosti dle stavu příslušného měřidla vodoměru určeného k provozu čokoládovny za příslušný kalendářní rok
   b) elektrické energie – stanovena na základě přeúčtování skutečnosti dle stavu příslušného elektroměru určeného k provozu čokoládovny za příslušný kalendářní rok
3. Cena služeb:
   – dodávka vody /stočné – sazba dle dodavatele této služby,
   – dodávka elektrické energie – přeúčtováno pronajímatelem dle sazby dodavatele této služby**,**
3. V souvislosti s nájmem neposkytuje pronajímatel nájemci žádné další služby související s tímto nájmem. Tyto další případné služby bude nájemce hradit dle skutečné spotřeby přímo dodavatelům těchto služeb, a to na základě smluv s nimi uzavřených.
4. Způsob úhrady a vyúčtování plateb za služby související s nájemním vztahem je obsahem přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

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 započetím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.

4. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování inventáře z předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 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 údržbu předmětu nájmu považují zejména následující činnosti:
   - opravy malby vnitřních omítek, opravy obkladů stěn
   - opravy vnitřních instalací
   - oprava a výměna zařizovacích předmětů zdravotechniky
   - 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 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 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. 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 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 pověření 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 pověření 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.
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 1 000,- 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 SZ Buchlovice, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že bude-li nájemce provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu mimo otevírací dobu SZ Buchlovice, je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke zvýšení bezpečnostních rizik pro mobiliární fondy a jiné umělecké předměty uložené v budovách SZ Buchlovice. 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 SZ Buchlovice.
5. Při využívání předmětu nájmu k činnostem dle č. III. Účel nájmu této smlouvy je nájemce povinen počínat si tak, aby žádným způsobem neomezoval návštěvnický provoz SZ Buchlovice. Výjimky z tohoto pravidla jsou možné pouze po dohodě s vedoucím správy/kastelánem SZ Buchlovice.
6. Nájemce tímto bere na vědomí, že do areálu SZ Buchlovice platí zákaz vjezdu všech motorových vozidel. Výjimky z tohoto zákazu jsou možné pouze po předchozí dohodě s vedoucím správy SZ Buchlovice Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například zákonné prohlídky.
7. 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.
8. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat platný návštěvní řád SZ Buchlovice, stejně jako organizační a bezpečnostní pokyny zaměstnanců pronajímatele. Jmenovitě pak platí, že

nájemce nebude provozovat předmět nájmu ke sjednanému účelu pro veřejnost mimo otevírací dobu SZ Buchlovice, mimo výjimky schválené vedoucím památkového objektu/ kastelánem SZ Buchlovice. Případné náklady vzniklé v souvislosti s eliminací bezpečnostních rizik dle předchozí věty nese nájemce v plné výši.

9. 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.
10. 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.
11. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být pří kontrolách součinný.
12. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
13. 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.
14. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
15. 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).
16. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci autorských práv poplatky dle platných sazebníků příslušného správce.
17. 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.
18. 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.
19. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
20. 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.
21. Nesplnění kterékoliv z povinností stanovených nájemci v tomto článku smlouvy je považováno za porušení povinností nájemce podle této smlouvy a zakládá důvod pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek X.
Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou**, a to od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2031**
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 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 nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu, např. povinnosti nájemce uvedené v článku IX. Práva a povinnosti nájemce, této smlouvy,
    b) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
    c) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného 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 smlouvy a jedno vyhotovení smlouvy 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 tísni 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: Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

V Kroměříži , dne

V , dne

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

…….
(podpis nájemce)
/razítko/

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor a pozemku č.j.: NPÚ-450/ /2026

El. energie:
Spotřeba elektrické energie bude hrazena nájemcem dle cen od dodavatele této služby na základě odečtu na příslušném podružném elektroměru, který se bude provádět vždy v termínu ke dni 1. 4. běžného kalendářního roku, 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 15 000,- Kč na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena v termínu ke dni 1. 5. běžného kalendářního roku a ke dni 1. 8. 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 nejpozději do 31. 3. následujícího roku.

Vodné:
Spotřeba vody v rámci užívání v předmětu nájmu bude hrazena nájemcem dle cen od dodavatele této služby na základě odečtu na příslušném podružném vodoměru, který se bude provádět vždy v termínech ke dni 1. 4. běžného kalendářního roku, 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 ve výši 9 000,- Kč na základě zálohové faktury pronajímatele se 21-ti denní splatností, která bude vystavena vždy ke dni 1. 5. běžného kalendářního roku a ke dni 1. 8. běžného kalendářního roku.
Vyúčtování záloh za příslušný kalendářní rok bude provedeno 1x ročně po obdržení dodavatelské faktury. Vyúčtování pronajímatel doručí nájemci zpravidla nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku.

Stočné:
Nájemce uhradí pronajímateli v rámci užívání předmětu nájmu za množství odvedených odpadních vod rovnající se množství vody odebrané, měřené dle předchozího odstavce /vodoměrem/, dle cen od dodavatele této služby.
Spotřebu za stočné nájemce pronajímateli uhradí na základě faktury se 21ti denní splatností, kterou pronajímatel vystaví 1x ročně v termínu do 31. 3. běžného kalendářního roku

Komunální odpad:
Nájemce má uzavřenu vlastní smlouvu na odvoz odpadu v rámci užívání předmětu nájmu.

Smluvní strany považují za nesporné, že v případě změny cen služeb účtovaných dle této smlouvy v Buchlovicích či jiných skutečnostech, je pronajímatel oprávněn změnit ceny či způsob vyúčtovaní cen (vodné, stočné, elektrické energie) tedy např. požadovat změnu výše požadovaných záloh či je pronajímatel dále oprávněn zároveň provést jednostrannou změnu způsobu vyúčtování těchto služeb, např. požadovat platbu prostřednictvím paušálu a určit jejich výši či provést jinou změnu v ceně a způsobu účtování a poskytovaní služeb. Nový požadavek na výši požadovaných záloh, nový způsob platby prostřednictvím paušálu, novou výši paušálu či jinou změnu výši cen účtovaných služeb nebo způsobu účtování 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.

Další služby pronajímatel nájemci neposkytuje.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.