smlouva o nájmu prostor Sloužících k podnikání č. 2025/120/S

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

MEZI účastníky:

(1) Národní muzeum v přírodě, příspěvková organizace

se sídlem: Palackého 147, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

IČ : 00098604

DIČ: CZ00098604

bankovní spojení: ČNB, č.ú. 138851 / 0710

zastoupené: generálním ředitelem Ing. Jindřichem Ondrušem

(dále jen „**pronajímatel**“);

a

(2) **[•]**

r. č. [•],

IČO: [•]

DIČ: [•]

bytem [•]

/ nebo /

IČO: [•]

DIČ: [•]

se sídlem [•],

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [•], oddíl [•], vložka [•],

zastoupená [•],[•]

(dále jen „**nájemce**“),

(pronajímatel a nájemce společně dále jen jako „**strany**“ a každý jednotlivě jako „**strana**“).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

**(A)** Pronajímateli přísluší právo hospodaření s majetkem státu, kterým je pozemek p.č. st. 446 zastavěná plocha, jehož součástí je stavba č.p. 226 (zvaná „Maměnka“) a pozemek p.č. st. 342/1 zastavěná plocha, jehož součástí je stavba č.p. 221 (zvaná „Libušín“), pozemek p.č. st. 342/2 zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. St. 1448 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou bez čp/če (Pustevenka) a pozemek p.č. 2994/45 ostatní plocha-ostatní komunikace, vše v katastrálním území Prostřední Bečva, obec Prostřední Bečva, vše zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na LV č. 1392 ve vlastnictví České republiky. Stavby jsou zakresleny v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Předmětem nájmu jsou veškeré nebytové prostory, umístěné ve stavbách specifikovaných v předchozí větě, kromě trafostanice, umístění v budově bez čp/če (Pustevenka), která je součástí pozemku p.č. St. 1448 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, a dále soubor movitých věcí, tvořící vybavení předmětných nebytových prostor; součástí nájmu je rovněž využívání tepelných čerpadel, umístěných v areálu, nájemcem (dále jen „**předmět nájmu**“). Smluvní strany berou na vědomí, že v důsledku nového zaměření a zápisu dokončené stavby č.p. 221 do katastru nemovitostí může dojít k přečíslování pozemků nebo ke změně výměry jednotlivých pozemků v důsledku zvětšení zastavené plochy a nádvoří; v takovém případě budou předmětem nájmu ty pozemky včetně staveb, které se budou nacházet v místech pozemků uvedených výše a současně na výzvu kterékoliv smluvní strany bude uzavřen dodatek k této smlouvě, kterým bude aktuálně ztotožněn stav parcel nově vzniklých s pozemky výše označenými. Změna v číslování parcel nebude mít vliv na celkovou výměru předmětu nájmu ani na výši nájemného.

**(B)** Nájemce si přeje užívat předmět nájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, proto předložil pronajímateli nabídku v rámci výběrového řízení, a tato nabídka nájemce byla vybrána jako nejvhodnější.

**(C)** Předmět nájmu je národní kulturní památkou, resp. kulturní památkou, dle obecně závazných právních předpisů, v návaznosti na toto vědomí budou smluvní strany vykládat tuto smlouvu v kontextu s touto výjimečností, a to především ve vztahu k zajištění mimořádné péče a ochrany nutné k uchování historických a kulturních hodnot.

BYLO DOHODNUTO Následující:

1. Nájem předmětu nájmu

**1.1** Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu jako samostatný předmět užívání (dále jen „**nájem**“).

**1.2** Nájemce si tímto najímá předmět nájmu od pronajímatele, a to za podmínek stanovených touto smlouvou.

2. Účel nájmu

**2.1** Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozu v rámci předmětu podnikání nájemce, a to konkrétně a výlučně

- objekt č.p. 226 - Maměnka k provozování ubytovacích služeb

- objekt č.p. 221 - Libušín k provozování hostinské činnosti a prodeji kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin (dále jen „**povolený účel užívání**“) za podmínek stanovených v této smlouvě

- ostatní součásti předmětu nájmu pak k účelům, k nimž jsou označením v katastru nemovitostí či kolaudačním rozhodnutím určeny.

**2.2**  Nájemce je povinen jednotlivé prostory v rámci předmětu nájmu užívat pouze k takovým účelům, k nimž jsou stavebně určeny. Stavební určení jednotlivých prostor je stanoveno podle vydaných a pravomocných kolaudačních rozhodnutí.

**2.3** Nájemce se zavazuje dodržovat všechna ujednání této smlouvy o užívání předmětu nájmu pouze k povolenému účelu užívání a sjednaným způsobem. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu jiným způsobem, než k povolenému účelu užívání, a to ani v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila a/nebo měla změnit jakýmkoli způsobem.

**2.4** Nájemce je předmět nájmu k povolenému účelu užívání povinen užívat. Přerušení provozu předmětu nájmu delší než 1 den podléhá předchozímu výslovnému písemnému souhlas pronajímatele.

3. Doba trvání nájmu

**3.1** Nájem bude zahájen dnem **2. října 2025** (dále jen „**den zahájení nájmu**“).

**3.2** Nájem je uzavřen na dobu určitou 60 měsíců ode dne zahájení nájmu (dále jen „**den skončení nájmu**“). Den skončení nájmu pro účely této smlouvy znamená také okamžik jiného případu ukončení této smlouvy než uplynutím sjednané doby nájmu.

4. Předání předmětu nájmu

**4.1**     Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu 2 října 2025 (dále jen „**den předání**“) a nájemce je povinen předmět nájmu od pronajímatele převzít.

**4.2** O předání a převzetí předmětu nájmu bude v den předání sepsán a stranami podepsán předávací protokol, který se po jeho podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3.

**4.3** V den předání nájemci přechází na nájemce veškerá odpovědnost za prostory předmětu nájmu, jejich stav, majetek v nich se nacházející a odpovědnost vůči třetím osobám týkající se předmětu nájmu.

**4.4** Nájemci je znám technický stav předmětu nájmu. Nájemce pronajaté prostory předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy zkontroloval a prohlašuje, že nemá v tomto směru vůči pronajímateli žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady k předmětu nájmu a že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k běžnému užívání pro povolený účel užívání.

5. Zajišťovací vklad

**5.1** Nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne podpisu této smlouvy uhradí nájemce pronajímateli částku ve výši šestinásobku měsíčního nájemného dle bodu 6.2. této smlouvy jako zajišťovací vklad (tzv. „security deposit“) na účet č. 138851 / 0710, vedený u České národní banky, s uvedením variabilního symbolu 2106 (dále jen „**zajišťovací vklad**“).

**5.2** Zajišťovací vklad se musí po celou dobu platnosti této smlouvy rovnat alespoň částce uvedené v odstavci 5.1 této smlouvy.

**5.3** V případě, že pronajímatel použije zajišťovací vklad jako celek nebo jeho část během platnosti této smlouvy, bude nájemce povinen doplnit zajišťovací vklad do původní výše do sedmi (7) dnů ode dne doručení písemné žádosti pronajímatele.

**5.4** Zajišťovací vklad zajišťuje řádné plnění povinností nájemce vzniklých mu z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky ze zajišťovacího vkladu pokud nájemce nesplní povinnost uhradit řádně a včas jakékoliv platby předvídané touto smlouvou (zejména, nikoliv však pouze, platbu za nájemné, další peněžitá plnění, náhradu škody či újmy, bezdůvodné obohacení, smluvní pokutu, úroky z prodlení, apod.).

**5.5** Zajišťovací vklad není úročen. Zajišťovací vklad je pro účely této smlouvy považován za tzv. „jistotu“ ve smyslu ustanovení § 2012 až 2017 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).

**5.6** Dojde‑li k ukončení nájmu podle této smlouvy, bude zajišťovací vklad nebo jeho zbývající část uhrazen zpět na účet určený nájemcem, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne skončení nájmu, bez ohledu na skutečnost, zda nájem bude ukončen předčasně či nikoli.

6. Nájemné

**6.1** Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši a za podmínek uvedených v odstavci 6.2 až odstavci 6.6 této smlouvy a indexované v souladu s touto smlouvou (dále jen „**nájemné**“).

**6.2** Nájemné sestává ze dvou složek, a to:

**6.2.1** nájem za nemovité věci činí **[•],- Kč/ročně (slovy: [•] korun českých ročně)** za nájem nemovitých věcí, tedy [•],- Kč měsíčně (slovy: [•] korun českých měsíčně),

**6.2.2**  nájem za movité věci činí [•],- **Kč/rok** (slovy: [•] korun českých ročně), **t.j. celkem [•],- Kč/ročně (slovy: [•] korun českých ročně)** za nájem movitých věcí, tedy [•],- Kč měsíčně (slovy: [•] korun českých měsíčně). K nájmu za movité věci bude přičtena daň z přidané hodnoty ve výši dle zák. č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků.

Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 2 odst. 2 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších změn a doplňků, a smluvní strany se výslovně vzdávají práva podle ustanovení § 1793 občanského zákoníku.

**6.3** Nájemné (s výjimkou platby prvního nájemného) bude splatné za každé kalendářní čtvrtletí předem, nejpozději k 25. dni posledního kalendářního měsíce předcházejícího kalendářního čtvrtletí ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. První nájemné (za období ode dne zahájení nájmu do konce probíhajícího kalendářního čtvrtletí) bude splatné ke dni zahájení nájmu.

**Výpočet nájemného pro rok 2025 bude stanoven takto: součet cen (ročně) uvedených v odst. 6.2.1 a 6.2.2 této smlouvy / počet dní v kalendářním roce x celkový počet kalendářních dní nájmu v roce 2025.**

**6.4** Nájemce bude platit pronajímateli nájemné bankovním převodem na účet č. 138851 / 0710, vedený u České národní banky, na základě faktur, které budou mít náležitosti účetního a daňového dokladu, a to se lhůtou splatnosti 10 [deset] dnů od data vystavení, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v měně „koruna česká“ a na příslušný bankovní účet pronajímatele.

**6.5** Nájemné bude automaticky každým rokem od 1. ledna valorizováno (zvyšováno) o sto procent (100 %) míry inflace v České republice bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě. Pronajímatel bez zbytečného odkladu oznámí písemně nájemci výši nájemného pro daný rok po této automatické valorizaci nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že růst míry inflace nebude pravděpodobně znám ihned k 1. lednu příslušného roku, platí, že ke zvýšení dochází zpětně od 1. ledna příslušného roku. Nájemce je povinen platit valorizované nájemné až od doručení oznámení pronajímatele podle tohoto odstavce 6.5 této smlouvy, přičemž do této doby není v prodlení s hrazením navýšeného nájemného. Část nájemného odpovídající valorizaci za dobu od 1. ledna do dne doručení oznámení pronajímatele je nájemce povinen zaplatit v termínu splatnosti nejbližší splátky nájemného po doručení oznámení pronajímatele. K první valorizaci dojde dne 01. 01. 2026. Výše nájemného bude upravována pronajímatelem o výši ročního nárůstu indexu vyhlášeného v kalendářním roce, ve kterém dochází k indexaci. Při první indexaci bude jako výchozí použito základní nájemné ke dni podpisu této smlouvy (bez indexace). Pro každou následující indexaci bude použita výše nájemného (zvýšeného o provedenou indexaci) z předchozího kalendářního roku. Jakákoli jednostranná úprava nájemného v souvislosti s indexací podle této smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování nájemného je možné pouze v případě, že se na tom strany písemně dohodly.

**6.6** V případě jakékoli pozdní úhrady peněžitého plnění kterékoli strany budou úroky z prodlení vypočítány v souladu s platnými českými právními předpisy. Úroky z prodlení budou počítány z dlužné částky za každý den prodlení.

7. Provozní náklady

**7.1**  Nájemné nezahrnuje náklady za spotřebu elektrické energie, na vodné, stočné a odvod dešťové vody, odvoz a likvidaci odpadků, pojištění (s přihlédnutím k bodu 8.12), apod. Toto si zajišťuje nájemce sám a na své vlastní náklady u příslušných dodavatelů; v případě potřeby poskytne pronajímatel nájemci při uzavírání odběratelských smluv potřebnou součinnost. Výjimkou je voda pro hasební systém, kterou zajišťuje na své náklady a odpovědnost pronajímatel.

**7.2**  Nájemce dále bere na vědomí, že je povinen hradit příslušné telekomunikační a správní poplatky za telefon, internet, rozhlas a televizi, včetně zákonných plateb autorských poplatků, apod. Ze svého rovněž nese náklady na revize zařízení, která jsou v jeho vlastnictví nebo která pořídil a oprávněně v předmětu nájmu provozuje; nájemce je povinen na vyžádání platné revize předložit pronajímateli ke kontrole.

8. Povinnosti nájemce

**8.1** Nájemce bude, kromě přiměřeného opotřebení běžným provozem, předmět nájmu udržovat ve výborném stavu a vzhledu. Nájemce zajišťuje a plně hradí veškeré opravy nebo výměny jakéhokoliv druhu v prostorách předmětu nájmu (včetně rutinních oprav a výměny jakýchkoliv systémů a zařízení umístěných v prostorách předmětu nájmu), kromě těch, které představují strukturální opravy budovy většího rozsahu a/nebo kryté pojistkou pronajímatele nebo zárukou na stavbu, nestanoví‑li tato smlouva jinak. Za strukturální změny se považují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

**8.2** Nájemce bude pronajímatele okamžitě informovat o (i) jakékoliv nehodě nebo poruše týkající se topných zařízení, elektrického osvětlení nebo ostatních instalací; a/nebo (ii) o jakémkoliv požáru v prostorách předmětu nájmu, kterého si je vědom; a/nebo (iii) jakékoli jiné škodě či újmě vzniklé na předmětu nájmu či v budově. Není‑li v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, pronajímatel nemá žádnou povinnost takové záležitosti napravovat a/nebo opravovat.

**8.3** Nájemce nebude v prostorách předmětu nájmu provádět žádné práce, vylepšení a/nebo úpravy bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Pokud dodavatelem není pronajímatel, má pronajímatel právo na vykonávání stavebního dozoru nad jakýmikoli stavebními i jinými pracemi v prostorách předmětu nájmu, které byly pronajímatelem schváleny.

**8.4** Nájemce bude udržovat vnější vzhled předmětu nájmu a jeho bezprostřední okolí uklizené a odpovídající příslušné úrovni prostředí. Nájemce je povinen provádět úklid sněhu v okolí předmětu nájmu, včetně zajištění přístupu a příjezdu k objektům předmětu nájmu. Konkrétní vymezení plochy pro úklid sněhu je uvedeno náčrtkem, který tvoří jako příloha č. 4 nedílnou součást této smlouvy. Dále nájemce bere na vědomí, že mimo vyhrazené prostory je zakázáno ukládání kontejnerů, beden, obalů, atd.

**8.5** Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli přiměřené velikosti o svém provozu zejména dle § 17 odst. odst. 7 a 8 zák. č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších změn a doplňků. Nájemce neumístí zvenčí na předmětu nájmu žádný další nápis nebo podobný objekt, pokud mu k tomu nedá pronajímatel předchozí výslovný písemný souhlas. Nájemce dále není oprávněn opatřit předmět nájmu jakýmikoli štíty, návěstími a/nebo podobnými znameními a dále umístit venkovní zařízení pro příjem satelitu, internetu, televizního a rozhlasového vysílání, apod. na předmětu nájmu a přilehlém pozemku bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Budou-li k umístění nápisu, malby či zařízení na vnější části předmětu nájmu potřebná souhlasná stanoviska dotčených orgánů státní správy (památková péče, apod.) zajistí si tato stanoviska nájemce. Požádá‑li nájemce o udělení souhlasu k opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a/nebo podobnými zařízeními, nevyjádří‑li se pronajímatel do jednoho (1) měsíce od doručení takové žádosti, považuje se souhlas pronajímatele za zamítavý. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškeré eventuální štíty, návěstí a/nebo podobná zařízení na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu.

**8.6** Nájemce se bude chovat takovým způsobem, aby žádným způsobem nenarušil pokojné užívání areálu Pusteven dalšími uživateli. V případě, že k takovému narušení dojde, veškeré škody a újmy takových uživatelů nájemce bez zbytečného odkladu odškodní, aniž by pronajímateli vznikly jakékoli náklady. V tomto směru je pronajímatel povinen korigovat případné nevhodné chování svých zaměstnanců či hostů.

**8.7** Nájemce není oprávněn bez dohody s nájemcem omezit otevírací dobu mimo tento rámec: Po – Ne 10:00 – 16:00 hodin.

**8.8** Reklama nájemce, propagace sortimentu a marketing související s činností nájemce na předmětu nájmu, pokud se jedná o reklamní a marketingové prostředky viditelné či jinak vnímatelné v předmětu nájmu a bezprostředním okolí, musí být předem písemně schváleny pronajímatelem.

**8.9** Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu neprovozovat jakékoliv činnosti podléhající režimu zák. č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších změn a doplňků, neprovozovat či neumožňovat poskytování erotických služeb, neprodávat, nepůjčovat nebo neumožňovat prodej či půjčování erotických pomůcek, pornografických časopisů a publikací.

**8.10** Nájemce není oprávněn zajišťovat jakékoliv své závazky věcmi tvořícími předmět nájmu.

**8.11** Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a souvisejících předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci. Nájemce zabezpečí úkoly protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky. Vzhledem k tomu, že nájemce provozuje v předmětu nájmu stravovací služby, je povinen dodržovat platné právní předpisy týkající se hygienických podmínek provozu takových zařízení.

**8.12** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje sjednat a udržovat po celou dobu účinnosti této nájemní smlouvy přiměřené pojištění odpovědnosti za škodu na majetku a zdraví osob vztahující se na škody způsobené jeho činností v předmětu nájmu, na předmětu nájmu a vůči třetím osobám.

**8.13** Movitý majetek a inventář, který je součástí předmětu nájmu, je specifikován v inventarizačních seznamech, které tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že stav tohoto majetku bude po jeho dobu životnosti v souladu s inventurním seznamem a vyřazení některé položky inventáře je možné provést výlučně protokolem, který odsouhlasí k tomu zmocněný zástupce pronajímatele.

**8.14** Nájemce se zavazuje poskytovat sortiment občerstvení, který bude vycházet z tradiční valašské stravy. Nájemce zařadí na jídelní lístek významný podíl nabídky tradičních valašských jídel s tím, že bude dodržena jejich vysoká jakost a nabídka po celý den provozu. V případě pochybností se za významný podíl bude považovat aspoň 25 % jídel uvedených ve stálém jídelníčku. V nabídce bude uveden obsah a charakteristika tradičních pokrmů. Jídelní lístek s uvedeným obsahem bude zpracován v českém, anglickém a německém jazyce.

**8.15** Nájemce se zavazuje po vzájemné dohodě s pronajímatelem zajistit další požadavky pronajímatele na speciální pohostinské služby (např. ochutnávky tradičních jídel).

**8.16** Nájemce je oprávněn provozovat doplňkové druhy stravování (grilování, rožnění, příprava jídel na volném prostranství) pouze po dohodě s pronajímatelem a musí být v souladu s hygienickými a požárními předpisy.

**8.17** Prodej zboží mimo předmět nájmu, avšak v blízkém okolí předmětu nájmu je možný pouze se souhlasem pronajímatele.

**8.18** Součástí ubytovacích služeb je každodenní úklid pokoje, výměna ručníků, doplnění zásob hygienických potřeb a dále zajištění teploty v době pobytu ubytovaných v topném období minimálně 22°C. Jestliže o to ubytovaný požádá, převezme od něj nájemce do úschovy peněžní prostředky, klenoty či jiné cennosti, nejedná‑li se o věci nebezpečné nebo hodnotou či rozsahem pro ubytovací zařízení neúměrné.

**8.19** Nájemce se zavazuje, že bude respektovat smluvní vztahy pronajímatele uzavřené s třetími osobami, jež se dotýkají výkonu práv z toto nájemního vztahu a o nichž byl prokazatelně pronajímatelem informován (jedná se zejména o čistírnu odpadních vod, servis EPS a EZS, apod.). Dále se nájemce zavazuje, že bude bezvýhradně dodržovat provozní řády, návody, manuály, vnitřní směrnice, vztahující se k užívání a provozu systému EPS, EZS, tepelných čerpadel, čistírny odpadních vod, vzduchotechniky, gastro zařízení apod., s nimiž byl pronajímatelem prokazatelně seznámen.

**8.20** Nad rámec tohoto nájemního vztahu se nájemce zavazuje minimálně 2x ročně (zejména v červnu a srpnu běžného kalendářního roku) na vlastní náklady posíct trávu a tuto ekologicky zlikvidovat z pozemku p.č. 2997/28, který není předmětem nájmu dle této smlouvy, ale s předmětem nájmu bezprostředně sousedí. Konkrétní vymezení plochy pro sečení trávy je uvedeno náčrtkem, který tvoří jako příloha č. 5 nedílnou součást této smlouvy.

9. Právo vstupu pro pronajímatele

**9.1** Pronajímatel a jeho zástupci a dodavatelé mohou vstoupit do předmětu nájmu na základě písemného oznámení předaného nejméně dvacetčtyři [24] hodin předem nájemci (kromě případů nouze, kdy nebude žádné oznámení požadováno a přístup bude umožněn i mimo běžnou pracovní dobu) a za následujícím účelem: (i) prohlídka předmětu nájmu, kontrola předmětu nájmu a jeho užívání a provedení fyzické inventarizace předmětu nájmu; (ii) provedení takových úprav, které pronajímatel považuje za nezbytné; a/nebo (iii) získání přístupu ke stavebnětechnickým částem předmětu nájmu. Při uplatňování svých práv vyvine pronajímatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání předmětu nájmu nájemcem. Nájemce nebude vyměňovat žádné zámky na jakýchkoliv dveřích předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který může být podmíněn tím, že nájemce poskytne pronajímateli klíče k jakýmkoliv nově instalovaným zámkům.

**9.2** Pronajímatel a jeho zástupci, jednající v rozumné míře, mají právo vstoupit do předmětu nájmu během běžné pracovní doby na základě písemného upozornění předaného v přiměřeně dlouhé době předem nájemci, aby ukázali předmět nájmu příslušným orgánům státní správy, osobám pověřeným zřizovatelem pronajímatele, apod.

10. Zápis nájmu do katastru nemovitostí

Nájem podle této smlouvy může být zapsán do katastru nemovitostí výlučně ze strany pronajímatele. nájemce se nebude domáhat po celou dobu trvání nájmu podle článku 3 (*doba trvání nájmu*) této smlouvy zápisu nájmu do katastru nemovitostí.

11. Porušení smlouvy nájemcem a následná opatření

**11.1** Jakékoliv následující situace (dále jen „**případ porušení**“) budou považovány za nedodržení závazků a porušení této smlouvy ze strany nájemce:

11.1.1 pokud a kdykoliv nájemné a jakékoliv jiné finanční plnění, poplatky, náklady a/nebo finanční závazky nájemce, nebo jejich část, nejsou uhrazeny pronajímateli v termínu splatnosti;

11.1.2 pokud nebylo nájemci uděleno jakékoliv povolení nutné pro provozování činnosti v předmětu nájmu nebo pokud bylo jakékoliv takové povolení zrušeno, s výjimkou zrušení v důsledku přeměny, kdy nástupnický subjekt toto povolení získá se zachováním kontinuity tak, že mezi účinností nového a starého povolení nebude více než šedesát (60) dnů;

11.1.3 v případě jakéhokoliv jiného porušení této smlouvy nájemcem, které je důsledkem porušení a/nebo nedodržení kteréhokoliv závazku nebo dohod obsažených v této smlouvě a pokud takové porušení smlouvy trvá déle než třicet (30) dnů od předání příslušného písemného upozornění pronajímatelem nájemci, a nájemce neprovedl nápravu nebo náležitým způsobem nezahájil nápravu tohoto porušení smlouvy, pokud náprava takového porušení smlouvy vyžaduje delší lhůtu než třicet (30) dnů.

**11.2** V případě výskytu případu porušení může pronajímatel podle vlastního uvážení kdykoliv:

11.2.1 ukončit nájem, jakož i tuto smlouvu, a to před řádným termínem jejího skončení zasláním písemného oznámení o odstoupení nájemci; odstoupení od smlouvy nabude účinnosti v okamžiku doručení příslušného oznámení o odstoupení pronajímatelem nájemci pokud v úkonu o odstoupení nebude uveden termín pozdější;

11.2.2 v případě předcházejícího skončení této smlouvy, okamžitě nebo kdykoliv později a bez jakéhokoliv dalšího upozornění nebo požadavku vstoupit do předmětu nájmu nebo jakékoliv jeho části a vykázat nájemce a odstranit majetek nájemce se souhlasem nájemce, který tímto pronajímateli neodvolatelně uděluje a zaručuje; a/nebo

11.2.3 použít jakékoliv další vhodné formy nápravy povolené českými právními předpisy.

**11.3** Bez ohledu na výše uvedené právo pronajímatele ukončit nájem a tuto smlouvu z dalších důvodů uvedených v platných českých právních předpisech není jakkoli dotčeno. Žádný odkaz v této smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nebrání jakkoli stranám v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým je pronajímatel ze zákona oprávněn.

**11.4** Při ukončení této smlouvy se jakékoliv aktuální nájemné náležející do dne skončení nájmu stává okamžitě splatným.

**11.5** V případě porušení povinností dle této smlouvy se zavazuje nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu, a to

11.5.1 v případě porušení bodu 8.4, bodu 8.7, bodu 8.14, bodu 8.16 a bodu 8.17 ve výši Kč 1.000,- denně;

11.5.2 v případě porušení bodu 2.4, bodu 8.3, bodu 8.5, bodu 8.8 a bodu 8.12 poslední věta ve výši Kč 10.000,- denně;

11.5.3 v případě porušení bodu 8.20 jednorázově ve výši Kč 20.000,-;

11.5.4 v případě porušení bodu 2.2, bodu 2.3 a bodu 8.10 jednorázově ve výši Kč 100.000,-;

11.5.5 v případě porušení bodu 8.9 ve výši Kč 250.000,- denně;

Smluvní pokuta je splatná do deseti [10] dnů od doručení výzvy k úhradě, v níž bude uvedeno konkrétní porušení smlouvy včetně data. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost dodržovat příslušná smluvní ustanovení, úhradou smluvní pokuty není dotčena povinnost nahradit škodu vzniklou v souvislosti s porušením smlouvy a smluvní pokuta nebude na náhradu vzniklé škody započtena.

12. Výpověď

**12.1** Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou šest (6) měsíců, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

**12.2** Nájemce může tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu s výpovědní dobou šest (6) měsíců, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

**12.3** Nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany pronajímatele přiměřené odstupné. Nájemce se tímto svého práva na přiměřené odstupné ve smyslu ustanovení § 2223 občanského zákoníku výslovně vzdává.

**12.4** Strany berou na vědomí kogentní ust. § 27 odst. (2) in fine zák. č. 219/2000 Sb., které umožňuje okamžité ukončení užívacího vztahu, pokud přestane být plněna podmínka podle odstavce (1) § 27 cit. zák., tj. že pronajímatel nepotřebuje předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

13. Vrácení předmětu nájmu po ukončení nájmu

**13.1** Ke dni skončení nájmu a/nebo ke dni vyklizení předmětu nájmu, které pronajímatel ještě před vypršením účinnosti této smlouvy povolil, je nájemce povinen odstranit, není‑li stranami dohodnuto jinak a/nebo pokud to pronajímatel požaduje, z předmětu nájmu jakékoliv vybavení a zboží ve vlastnictví nájemce, včetně odstranění všech úprav a instalací provedených nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je následně povinen uvést předmět nájmu do perfektního stavu s ohledem na obvyklé opotřebení běžným provozem, kromě odstranění takových úprav, s jejichž ponecháním pronajímatel souhlasil. Tam, kde po nájemci není požadováno, aby příslušné úpravy odstranil, zůstanou tyto úpravy, bez ohledu na ustanovení § 2220 občanského zákoníku, ke dni skončení nájmu v předmětu nájmu jako majetek pronajímatele, aniž by byl pronajímatel povinen zaplatit nájemci za tyto úpravy jakoukoli kompenzaci.

**13.2** Pokud je smlouva ukončena odstoupením ze strany pronajímatele, vyklidí nájemce předmět nájmu před uplynutím deseti (10) dnů ode dne, kdy toto odstoupení od smlouvy nabylo účinnosti.

**13.3** Za účelem předání předmětu nájmu bude za přítomnosti obou stran vyhotoven předávací protokol (dále jen „**předávací protokol**“), a to nejpozději v den skončení nájmu. Předávací protokol bude obsahovat seznam oprav, které je nájemce povinen provést a/nebo uhradit. Schůzka, během které je vyplněn a potvrzen předávací protokol, se bude konat na základě písemné pozvánky odeslané pronajímatelem. Pokud se nájemce bez rozumného důvodu předávací schůzky nezúčastní, bude předávací protokol vyhotoven pronajímatelem za účasti jím obstarané nezúčastněné osoby.

**13.4** Veškeré reklamní instalace, štíty, návěstí a jiná podobná znamení nájemce budou nájemcem odstraněny na vlastní náklady na konci doby trvání nájmu. Jakékoliv poškození budovy způsobené odstraňováním reklamních instalací, štítů, návěstí a jiných podobných zařízení je nájemce povinen ihned opravit.

**13.5** Pokud nájemce nepředá nebo si ponechá předmět nájmu nebo kteroukoliv jeho část ve svém držení po ukončení tohoto nájmu bez výslovného souhlasu pronajímatele, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc (i) smluvní pokutu ve výši dvojnásobku (2×) aktuálního nájemného, která bude nájemcem hrazena v měsíčních splátkách splatných vždy první (1.) den každého měsíce po takovém ukončení nájmu; a (ii) veškeré škody, přímé nebo následné a včetně ušlého zisku, které pronajímateli vzniknou z důvodů takového držení předmětu nájmu nájemcem po smluvené lhůtě. Vznik ani přijetí nájemného pronajímatelem v této výši nemůže znamenat uznání nároku nájemce na držení předmětu nájmu nebo omezení nebo vzdání se pronajímatelova nároku na práva nebo opravné prostředky zaručené touto smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.

14. Ostatní ujednání

**14.1** Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli při skončení nájmu náhradu za převzetí zákaznické základny, a to ani v případě, že ta byla prokazatelně vybudována nájemcem a nový nájemce a/nebo pronajímatel z této převzaté zákaznické základny může mít určitý prospěch a/nebo zisk. Nájemce se tímto svého práva na náhradu za převzetí zákaznické základny a aplikace § 2315 občanského zákoníku výslovně vzdává.

**14.2** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, pokud jakákoli osoba uplatňuje k předmětu nájmu vlastnické a/nebo jakékoli jiné právo, žádá‑li jeho vydání či vyklizení a/nebo ruší‑li v užívání nájemce imisemi a/nebo jakýmkoli jiným způsobem. Pronajímatel po takovémto oznámení určí, zda bude uplatňovat ochranu nájmu sám a/nebo ponechá uplatňování takovéto ochrany na nájemci. Nájemce nemá z uvedeného důvodu právo ukončit tuto smlouvu, dokud nebude bezúspěšně využit poslední opravný, nápravný a/nebo ochranný prostředek přicházející v úvahu (zejména, nikoliv však pouze, zdržovací žaloba, žaloba na vyklizení, žaloba k rozhodčímu soudu, smírčí jednání, odvolání, dovolání, ústavní stížnost, žaloba k Evropskému soudu pro lidská práva aj.).

15. Vzdání se práv

Pokud se kterákoli strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoliv úkonu a/nebo právního jednání podle této smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu či právního jednání, nebo jakéhokoli jiného závazku, úkonu či právního jednání. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.

16. Oddělitelnost

Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy nebo jakékoliv ustanovení této smlouvy (včetně jakéhokoli jejího odstavce, článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

17. Kumulativní práva

Žádný odkaz v této smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nesmí stranám bránit v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým jsou strany ze zákona oprávněny.

18. Úplná dohoda

Tato smlouva tvoří úplnou dohodu mezi stranami ohledně předmětu této smlouvy a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi stranami týkající se předmětu této smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této smlouvy.

19. Výklad smlouvy

**19.1** Veškerá praxe stran a veškeré jejich zvyklosti jsou vyjádřeny v této smlouvě. Strany se nebudou dovolávat zvyklostí a praxe stran, které z této smlouvy výslovně nevyplývají. Při výkladu této smlouvy se nebude přihlížet k praxi zavedené mezi stranami v právním styku, ani k tomu, co uzavření této smlouvy předcházelo, popřípadě k tomu, že strany daly následně najevo, jaký obsah a význam smlouvě přikládají. Strany tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či obchodní praxe.

**19.2** Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této smlouvy.

20. Změny smlouvy

Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi stranami. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Není‑li pro změnu této smlouvy dodržena forma ujednaná stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo‑li již plněno.

21. Rozhodné právo

**21.1** Tato smlouva se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

**21.2** Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.

22. Stejnopisy

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po dvou (2) stejnopisech.

23. Platnost a účinnost

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi stranami (tj. podpisem této smlouvy poslední stranou).

24. OSOBY POVĚŘENÉ JEDNÁNÍM PŘI REALIZACI TÉTO SMLOUVY:

**24.1** Při realizaci této smlouvy jsou za stranu pronajímatele zmocněni k jednání

**24.1.1** ve věcech technických Ing. Milan Gesierich, technický náměstek generálního ředitele, tel. č. 604252928, e-mail: [gesierich@vmp.cz](mailto:gesierich@vmp.cz);

**24.1.2** ve věcech provozních Ing. Jaroslav Polášek, provozní náměstek generálního ředitele, tel. č.  734262565, e-mail: [polasek@vmp.cz](mailto:polasek@vmp.cz);

**24.2** Při realizaci této smlouvy jsou za stranu nájemce zmocněni k jednání

**24.2.1** ve věcech technických [•], tel. č. [•], e-mail: [•];

**24.2.2** ve věcech provozních [•], tel. č.  [•], e-mail: [•];

25. Přílohy

**25.1** Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy:

25.1.1 Příloha 1: půdorysný plán budov předmětu nájmu

25.1.2 Příloha 2: inventurní seznam movitých věcí, tvořící součást předmětu nájmu

25.1.3 Příloha 3: předávací protokol

25.1.4 Příloha 4: vymezení plochy pro odklízení sněhu

25.1.5 Příloha 5: vymezení plochy pro sečení trávy

**Na důkaz čehož** připojují strany vlastnoruční podpisy následovně:

Rožnov pod Radhoštěm dne [•]

Za nájemce: Za pronajímatele: