

Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana
zastoupený generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou,
kterou zastupuje **územní památková správa v Českých Budějovicích
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. čp. 34, 370 21 České Budějovice**
zastoupena PhDr. Pavlem Slavkem, vedoucím správy SHZ Český Krumlov,
bankovní spojení: ČNB, č. ú.: **300003-60039011/0710, VS 300218054**

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, ÚPS v Č. Budějovicích, Státní hrad a zámek Český Krumlov
adresa: Zámek 59, 381 01 Český Krumlov
tel.: xxxxxxxxxx, fax: xxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxx
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Kámen a písek, s.r.o.

se sídlem: **Linecká 277, Český Krumlov 381 01**
IČ: 42396158, DIČ: CZ42396158
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a. s. č. ú.: 310101-018/2700
zastoupený: xxxxxxxxxx, **jednatel**
Firma je zapsána u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 628
(dále jen „**nájemce**“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor:

Článek I.

Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví České republiky – **objektem SHZ Český Krumlov čp. 177, č. parcelní 662, o výměře 3149 m², zapsané na listu vlastnictví č. 1568 pro katastrální území Český Krumlov.**

1. V uvedené nemovitosti pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti níže specifikované nebytové prostory, jejichž pronájmem 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.
2. 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 nájemní smlouvě.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy:
sklepy – 169,3 m²
2. Spolu s prostory uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu movité věci:

- Soubor polic na vinné láhve (i. č. ČK 130, 129, 132, 133, 176, 185, 186, 199 a 242/028 – 9 ks)

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: archivní **vinný sklep s možností příležitostného konání společenských setkání, která však musejí být poptány na SHZ Český Krumlov a vedoucím objektu povoleny a to v dostatečném předstihu a za předem dohodnutých podmínek.**
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
3. Za porušení povinností uvedené v odst. 1 tohoto článku, jakož i porušení podmínek užívání mobiliáře, je-li sjednán, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý takovýto případ.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. 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.

Článek V. Nájemné

Výše nájemného se sjednává následujícím způsobem:

A. Nájemné prostor činí 89.452,-- Kč

Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56a zák. č. 235/2004 Sb. o DPH, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.

Celkové roční nájemné (prostor + movité věci) činí 89.452,-- Kč

Slovy: osmdesátdevěttisícčtyřístapadesát dva

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

1. Nájemce je povinen zajistit si na své náklady, efektivní a ekologické shromažďování odpadu vzniklé jeho činností a jeho následnou likvidaci.
2. V nájemních prostorech vybavených samostatným elektroměrem a vodoměrem je nájemce povinen převést toto měřící zařízení na svou osobu u příslušného poskytovatele služeb.
3. V nájemních prostorech, které nejsou vybaveny samostatnými měřícími zařízeními, bude pronajímatel, v souvislosti s pronájemem, poskytovat nájemci tyto služby:
 - el. energie,
 - voda.

Způsob vyúčtování těchto služeb:

el. energie –	paušál ve výši 400,-- Kč za rok bez DPH
	paušál ve výši 484,-- Kč za rok včetně 21% DPH
voda	není poskytována

Úhrada za služby je splatná ve stejném termínu jako v případě platby nájemného, a to na stejný účet.

Článek VII.

Celkové náklady za nájemné a služby, jejich splatnost a způsob úhrady

Celkem za nájem za smluvní období:	89.452,-- Kč
Celkem za služby za smluvní období:	484,-- Kč
Celkem za nájem a služby za smluvní období:	89.936,-- Kč

Takto stanovené nájemné je splatné na základě splátkového kalendáře **ve čtyřech splátkách a to k 10. 1. 2019, 10. 4. 2019, 10. 7. 2019 a 10. 10. 2019** a to převodem na účet pronajímatele **300003-60039011/0710, VS 300218054**.

V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí dlužník smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Počínaje třicátým dnem prodlení dlužníka se smluvní pokuta navyšuje na částku 0,1 % za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek VIII.

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 **10 000 Kč** za každý takový případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX.

Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých prostorách 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. Pronajímatel má právo jednou měsíčně dle vlastního uvážení a předchozí dohody si předmět nájmu prohlédnout a přesvědčit se o stavu v jakém se nachází. Nájemce se zavazuje tuto prohlídku předmětu nájmu pronajímateli umožnit.
3. **Předchozí písemný souhlas** pronajímatele je **zapotřebí** rovněž **pro umístění jakékoliv reklamy** či **informačního zařízení** (informačního štítu, tabulky a podobně) na pozemcích a budovách ve správě pronajímatele. Při nedodržení tohoto bodu smlouvy bude uplatněna smluvní pokuta ve výši 200,-- Kč/den. 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 mobiliáře a příslušenství 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 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 X.

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. Pověření pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor, 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 pronajatých prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění těchto prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamyšlené činnosti.
3. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor 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 pronajatých nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
4. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v pronajatých nebytových prostorách, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče 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.

Článek XI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět **běžnou údržbu a úklid** předmětu nájmu.
2. **Nájemce zajistí** vlastním nákladem **úklid přilehlé části přístupových prostorů a chodníků** včetně odklizení sněhu a zabezpečení těchto ploch proti úrazům, zejména posypem v zimním období, případně použitím jiných dovolených prostředků, při dodržování příslušných právních předpisů.
3. **V případě konání společenského setkání je nájemce povinen zajistit pro své hosty přístup na WC (jež se ve sklepě nenachází). Možnost využití WC (na Růžové zahradě či IV. zámeckém nádvoří) zajistí a uhradí přímo provozovatelům těchto zařízení.**
4. Nájemce bere na vědomí, že provoz podléhá kontrole správy hradu a zámku a opakované nedostatky mohou být důvodem k ukončení spolupráce.
5. 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.
6. 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, bezpečností a protipožární předpisy. Nájemce je povinen píkat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo

- jiné živelní události.
7. a) V pronajatém prostoru za plnění úkolů na úseku požární ochrany odpovídá nájemce a bude dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č.133/85 Sb. O požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
b) V případě akcí, kterých se účastní 200 a více osob, bude nájemce dodržovat podmínky požární bezpečnosti vyplývající z Nařízení kraje č. 3/2002 a bude se jimi řídit.
c) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v platném znění.
d) Nájemce v pronajatém prostoru je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
e) Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
 8. 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, jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících.
 9. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
 10. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k rušení návštěvního provozu památkového objektu ve správě pronajímatele, kde se předmět nájmu nachází.
 11. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
 12. 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.
 13. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
 14. 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).
 15. 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.
 16. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele.
 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 živelní 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.

Článek XII.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019.**
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou tří měsíců.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a 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,
 - b) jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - c) jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - d) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. Pronajímatel má rovněž 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.
5. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- a) 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 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
 - b) 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.
6. 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 vlastníky zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
7. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní

Článek XIII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Nájemce se vzdává svého práva namítat nepřiměřenou výši smluvní pokuty u soudu ve smyslu § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
3. 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.
4. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních o sedmi stranách v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Jeden výtisk dostane nájemce, jeden výtisk NPU, ÚPS v Českých Budějovicích a jeden výtisk SHZ Český Krumlov.
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. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
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. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních předpisů.
9. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
11. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“

V Českém Krumlově, dne 15. 11. 2018

V Českém Krumlově, dne 26. 11. 2018

.....
(podpis pronajímatele)
/razítko/

.....
(podpis nájemce)
/razítko/