

Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333

se sídlem: Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,

bankovní spojení: ČNB, č. ú.: 300003-60039011/0710, variabilní symbol: 300218066

zastoupen: Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav

územní památková správa v Českých Budějovicích

se sídlem nám. Přemysla Otakara II. čp. 34, 370 21 České Budějovice

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

UNIOS CB spol. s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 796

IČO: 45018090, DIČ: CZ45018090

se sídlem: Soukenická 43, 381 01 Český Krumlov

bankovní spojení: Oberbank AG, pobočka Česká republika, č. účtu: 7100007068/8040

zastoupený: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, jednatelem společnosti

(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 nemovitostí ve vlastnictví státu: objektem SHZ Český Krumlov, součástí je nemovitost zapsaná Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, pro katastrální území a obec Český Krumlov na listu vlastnictví č. 1568: pozemek parc. č. st. 671, o výměře 573 m² – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba - budova s č. p. 57 (Solnice).
2. Předmětem nájmu jsou následující prostory nacházející se v nemovitém majetku pronajímatele specifikovaném v předchozím odstavci tohoto článku:

a) infocentrum	plocha 44,36 m ²	roční nájemné 65.967 Kč
b) kancelář	plocha 24 m ²	roční nájemné 35.689 Kč
c) kavárna	plocha 64,56 m ²	roční nájemné 109.723 Kč
d) kuchyňka	plocha 11,69 m ²	roční nájemné 13.658 Kč
e) chodba, WC a ostatní	plocha 40 m ²	roční nájemné 23.369 Kč
f) technická místnost	plocha 7,72 m ²	roční nájemné 0 Kč
	celkem 192,33 m ²	celkem 248.406 Kč

(dále jen „předmět nájmu“).
3. 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.

4. 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. 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.
2. Jelikož nájemce užívá předmět nájmu opakovaně, nebudou prostory po podpisu této smlouvy nájemci předávány do užívání na základě zápisu popisujícího stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu.

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v **provozování turistického informačního centra, kavárny, kanceláře a skladu.**
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **10 000 Kč** za každý takový případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.
4. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn provozovat podnikatelskou činnost dle tohoto článku.

Článek IV.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. **Nájemné za kalendářní rok 2019 činí částku 248.406 Kč** (slovy: dvě stě čtyřicet osm tisíc čtyři sta šest korun českých). Od roku 2020 bude výše ročního nájemného a výše splátky stanovena postupem podle odst. 8. tohoto článku.
3. Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
4. Nájemné za kalendářní rok je splatné ve čtyřech splátkách, pro rok 2019 je výše každé jednotlivé splátky stanovena částkou **62.101,50 Kč**. Splátky jsou splatné vždy k 10. únoru, 10. červenci, 10. srpnu a 10. říjnu daného kalendářního roku, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. účtu: 300003-60039011/0710, pod variabilním symbolem: 300218066.
5. Součástí nájemného za kalendářní rok není úhrada služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s nájmem.
6. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení.
7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
8. Nájemné se bude každý kalendářní rok, počínaje 1. 1. 2020 rok zvyšovat o tolik procent, o kolik se zvýší index růstu životních nákladů za uplynulý rok dle ČSÚ ČR. Výši nájemného vypočte pronajímatel a sdělí písemně nájemci, včetně výše jednotlivých splátek pro daný kalendářní rok, a to do 31. 1. daného kalendářního roku.

Článek V.

Služby související s nájmem vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - a) el. energie v technické místnosti. V ostatních prostorách má nájemce zajištěnou elektrickou energii na základě smlouvy uzavřené přímo s dodavatelem,
 - b) voda,
 - c) plyn - nájemce uzavře smlouvu na dodávku plynu přímo s dodavatelem.
2. a) Nájemce bude hradit pronajímateli zálohu na spotřebovanou elektrickou energii v technické místnosti ve výši 7.350 Kč ročně.
b) Nájemce bude hradit pronajímateli zálohu na spotřebovanou vodu v daném kalendářním roce ve výši 3.600 Kč.

Úhrada za služby činí celkem částku **10.950 Kč za kalendářní rok**. Úhrada záloh za služby bude hrazena prostřednictvím **4 splátek, každá ve výši 2.737,50 Kč**, splatných ve shodném termínu s termínem splátek ročního nájemného. Nájemce uhradí zálohy bezhotovostním převodem na účet pronajímatele 300003-60039011/0710, pod variabilním symbolem: 300218066, tzn. celková splátka včetně nájemného činí částku **64.839 Kč**.

3. Úhrada splátky zálohy za služby se považuje za uhrazenou dnem připsání částky na účet pronajímatele.
4. Pronajímatel vyúčtuje na základě výpočtu správy objektu za všechny pronajaté prostory uhrazenou zálohu za každou jednotlivou službu vždy 1 x za rok daňovým dokladem - fakturou se splatností 14 dnů ode dne jejího vystavení a v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel provede vyúčtování poté, kdy obdrží vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb vždy do 30 dnů po obdržení tohoto vyúčtování
5. Pronajímatel je oprávněn reagovat na změny v ceně vody a energie dodavatele a zvýšit nájemci zálohu na elektrickou energii.
6. Nájemce je povinen zajistit na svoje náklady ekologické shromažďování a likvidaci vyprodukovaného odpadu.

Článek VI.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **20.000 Kč** za každý 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 započítím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. 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. Pokud nájemce umístí reklamu či informační zařízení na předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 200 Kč za každý den neoprávněného umístění reklamy či

informačního zařízení. 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 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 pověřený zaměstnanec 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 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.

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 se zavazuje, že prodáváný sortiment bude odpovídat historickému a kulturnímu pojetí SHZ Český Krumlov, prodáváný sortiment nesmí narušovat důstojnost SHZ Český Krumlov. Porušení tohoto ujednání je považováno za závažné porušení této smlouvy a je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Nájemce se zavazuje písemně předložit provozní dobu a prodejní sortiment. Případné změny provozní doby či prodejního sortimentu jsou možné pouze s písemným schválením pronajímatele, které předchází realizaci změny.

3. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například: *výmalba, údržba podlah, pravidelný úklid, pravidelné revize elektroinstalací a všech zařízení, u kterých to zákon, vyhláška či jiný předpis stanoví, pravidelný úklid přilehlé části přístupových prostorů a chodníků včetně odklizení sněhu a zabezpečení těchto ploch proti úrazům, zejména posypem v zimním období.* Nájemce je povinen zajistit na svoje náklady rozhodnutí příslušného správního orgánu, je-li takové rozhodnutí pro zahájení prací vyžadováno.
4. 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.
5. 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.
6. 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. Za plnění těchto povinností nájemce určuje odpovědnou osobou XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.
7. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
8. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
9. 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. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy. Nájemce doloží pronajímateli nejpozději do 31. 3. 2019 doklad osvědčující uzavření pojistné smlouvy k náhradě škod způsobených v souvislosti s činností nájemce. Nájemce se zavazuje mít platně uzavřenou pojistnou smlouvu po celou dobu užívání předmětu nájmu.
10. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
11. 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).
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
16. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2021.

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 3 měsíců. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu,
 - 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. 3. 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 3.000 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. 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. 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 třech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, nájemce vyhotovení jedno.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
4. Smluvní strany se zavazují spolupůsobit jako osoba povinná v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.

6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
7. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách www.npu.cz v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Příloha: Splátkový kalendář

V Českých Budějovicích, dne 19. 12. 2018

V Českém Krumlově, dne 18. 12. 2018

.....
Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.
ředitel

.....
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
jednatel společnosti