

**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,

jednající generální ředitelkou Ing. Arch. Naděždou Goryczkovou,

kterou zastupuje **územní památková správa v Českých Budějovicích,**

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

zastoupená Mgr. Janem Mikešem, vedoucím správy SHZ Jindřichův Hradec

bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: **300003-60039011/0710, VS 300518072**

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, Správa státního hradu a zámku,

Dobrovského 1/ I, 377 01 Jindřichův Hradec

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Miloslav Sviták**

Vídeňská 31/III

377 01 Jindřichův Hradec

IČO: 69560234

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX, č. ú.: XXXXXXXXXX

(dále jen „**nájemce**“)

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

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání: 3005J118072****Článek I.**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí – **objektem SHZ Jindřichův Hradec, čp. 1 na čísle parcelním 1202, o výměře 10415 m<sup>2</sup>, zapsané na LV 798 pro k. ú. Jindřichův Hradec.**
2. V uvedené nemovité věci 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.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění, na této smlouvě o nájmu nebytových prostor.

**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 (prostory v přízemí budovy E na 1. nádvoří).

<b>Výstavní a prodejní plocha celkem</b>	<b>61,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Sociální zařízení</b>	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Sklad celkem</b>	<b>38,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>	<b>112,10 m<sup>2</sup></b>

### **Článek III. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: **Vojenská expozice Československá armáda 1938, prodej zboží a tiskovin, vztahujících se k tématu expozice.**
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.
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.**

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

### **Článek V.**

#### **Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Výše nájemného se sjednává následujícím způsobem:

**Nájemné prostor za smluvní období činí 51.000,- Kč, slovy padesátjednatísíc korun českých.**

Takto stanovené nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **12.750,- Kč** vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH.

2. 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. Sjednává se též smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku ve věci platební kázně nájemce. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.

### **Článek VI.**

#### **Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost**

1. Spotřeba plynu bude měřena samostatným měřením a vyúčtována nájemci dle skutečné spotřeby 2x ročně. Nájemce uhradí zálohovou platbu 4.000,- Kč ročně.
2. Vodné a stočné bude hrazeno paušálním poplatkem ve výši 512,- Kč za rok a 21% DPH (jedna osoba). **Služby a daň činí 620,- Kč.**
3. Platba za spotřebovanou elektrickou energii podle podružného měření bude hrazena nájemcem 1x za pololetí na základě faktur vystavených správou zámku J. Hradec.
4. **Celková úhrada činí ročně 55.620,- Kč slovy padesátpěttisícšestsetdvacet korun českých.**
5. **Nájemné včetně služeb bude hrazeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách ve výši 13.905,- Kč vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí podle splátkového kalendáře.** V případě zvýšení cen za zmíněné služby či změny DPH bude rozdíl nájemcem uhrazen na základě faktury vystavené SHZ Jindřichův Hradec (na základě celkového vyúčtování).

#### **Článek VII. Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MK ČR.

#### **Článek VIII. 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 započítáním 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 pronájmu. 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. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na objektu pronajímatele.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.

#### **Článek IX. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po

- celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
2. 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 a nutných oprav.
  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. 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.
  4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.
  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 neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do předmětu nájmu ani za škody na majetku vneseném do předmětu nájmu jinými osobami se souhlasem nájemce.
  7. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, zdraví a majetek osob, které se zdržují v předmětu nájmu ani za škody osobám vzniklé při provozování činnosti uvedené v čl. III, této smlouvy.
  8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.

## **Článek X.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu. Po získání pravomocného rozhodnutí k povolení údržbových prací od příslušného správního orgánu zajišťuje a hradí náklady spojené s obvyklým udržováním (výmalba prostor, údržba podlah, elektroinstalací).
2. 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 povinností pronajímateli vznikla.
3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče. 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). Osobou odborně způsobilou je p. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
4. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
5. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
6. 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 by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostorů podle této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání

předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.

8. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech zaměstnanců, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
9. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost tak, aby nebylo poškozeno dobré jméno pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a nebude se kouřit (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, která určí pronajímatel).
11. 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.
12. Nájemce je povinen předložit v kopii revize veškerého elektrozařízení, které se nachází v předmětu nájmu.

### **Článek XI. Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 1. 2019 do 31. 12. 2019**.
2. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 § 2309 zákona č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů s výpovědní lhůtou 1 měsíce. Výpověď musí být písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit v těchto případech:
  - a) jestliže nájemce neplní či poruší svoje povinnosti uvedené v čl. VII., VIII., IX., X., této smlouvy,
  - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 30 dnů,
  - c) pronajímatel má rovněž možnost ukončit nájemní vztah odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle odstavce I. 2. a 3.
4. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději v poslední den nájemního vztahu s tím, že o předání bude 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.
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 vlastníkem zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení: může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.

**Článek XII.****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. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
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 šesti stranách, v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Jeden výtisk obdrží nájemce, jeden výtisk NPÚ, ÚPS v Českých Budějovicích a jeden výtisk SHZ Jindřichův Hradec.
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. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
6. 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.
7. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prostě omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
9. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách [www.npu.cz](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

V Jindřichově Hradci dne 31. 12. 2018

V Jindřichově Hradci dne 31. 12. 2018

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce