

**NÁJEMNÍ SMLOUVA
č. 10615/19/1/465**

Magistrat města HK

Doručeno: 18.09.2019

MNHK/167473/2019

listy: 3 přílohy:

druh: LP, 2x, 1181/ov:



mhkes743d3492

Smluvní strany:

1. **Pronajímatel:**
Statutární město Hradec Králové
se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
IČ: 00268810; DIČ: CZ00268810; plátce DPH
zastoupené Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací,
se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové,
zastoupenou Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace
zapsanou v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové
v oddíle Pr., vložka 51
IČ : 64811069, DIČ: CZ64811069, plátce DPH
bankovní spojení: KB Hradec Králové
číslo účtu : 27-315020217/0100
ID datové schránky: rkyk8m9
(dále jen „pronajímatel“)

2. **Nájemce:**
Muzeum východních Čech v Hradci Králové
se sídlem Eliščíno nábřeží 465/7, 500 03 Hradec Králové
zastoupeno doc. Mgr. Petrem Grulichem, Ph.D., ředitelem organizace
IČ: 00088382; DIČ: CZ00088382, plátce DPH
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
ID datové schránky: jxfuv52
(dále jen „nájemce“)

Preambule

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto Nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Záměr Statutárního města Hradec Králové pronajmout Předmět nájmu, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města od 21.8.2019 do 6.9.2019. Pronájem Předmětu nájmu za podmínek stanovených v této smlouvě byl schválen Radou města Hradec Králové, usnesením č. RM/2019/938 ze dne 13.8.2019 a č. RM/2019/1025 ze dne 10.9.2019.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku st. p. č. 621, jehož součástí je budova na Eliščině nábřeží č.p. 465/7 (dále jen „budova“), a pozemku p. p. č. 239/43, vše v k. ú. a obci Hradec Králové, zapsáno na LV č. 10001.
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je pozemek st. p. č. 621, včetně budovy, a současně část pozemku p. p. č. 239/43, o výměře 835 m², vymezená v příloze této smlouvy, vše v k.ú. a obci Hradec Králové (souhrnně jako „Předmět nájmu“). Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádějí, že součástí Předmětu nájmu je přístupová rampa před budovou, nikoliv však uliční chodník a kulturní památka rejst. č. ÚSKP 15682/6-559 – bronzová kašna.

3. Součástí Předmětu nájmu bude na základě dohody smluvních stran též ta část stálé expozice dějin města Hradce Králové, která bude ve vlastnictví pronajímatele (dále jen „expozice“), a vnitřní vybavení budovy (dále jen „vnitřní vybavení“). Expozice a vnitřní vybavení budou identifikovány inventárním soupisem pořízeným pronajímatelem. Smluvní strany se tímto zavazují uzavřít v budoucnu dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude rozšíření předmětu nájmu o expozici a vnitřní vybavení, tento dodatek nabyde účinnosti nejpozději ke dni předání expozice a vnitřního vybavení do užívání nájemci. Dodatek smlouvy bude v nejvyšší možné míře odpovídat faktickému provedení expozice. Přílohou bude inventarizační soupis expozice a vnitřního vybavení. Smluvní strany se zároveň tímto dohodly, že součástí dodatku bude i stanovení práv a povinností, kde nájemce bude mít povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a veškeré opravy expozice a vnitřního vybavení.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za podmínek níže uvedených a za účelem **realizace činností Muzea východních Čech v Hradci Králové**.
5. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu pro jiný než v této smlouvě výslovně sjednaný účel. Změnit výše ujednaný účel nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele vyjádřeným formou dodatku ke smlouvě.
6. Nájemce prohlašuje, že si pronajímáný Předmět nájmu prohlédl, podrobně se seznámil s jeho technickým a stavebním stavem a na základě těchto skutečností jej shledal jako vyhovující k činnosti, pro kterou mu je pronajímán. Případné stavební vady budou uvedeny v předávacím protokolu.

II. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno následujícím způsobem:
 - a) Za užívání budovy o výměře podlahové plochy 3 365 m², včetně expozice a vnitřního vybavení, je nájemné stanoveno dohodou ve výši 490,-Kč/m²/rok bez DPH, tj. 1 648 848,- Kč/rok, slovy: *miliónšestsetčtyřicetosmtisícosmsetčtyřicetosm korun českých*.

Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem bude připočteno DPH v základní sazbě dle platné legislativy.

Čtvrtletní nájemné za budovu včetně DPH činí 498 776,- Kč; nájemné se zaokrouhuje na celé koruny směrem dolů.
 - b) Nájemné za užívání příslušející části pozemku p. p. č. 239/43, o výměře 835 m², vymezené v příloze této smlouvy, je stanoveno dohodou ve výši 15,-Kč/m²/rok bez DPH, tj. 12 524,- Kč/rok, slovy: *dvánácttisícpětsetdvacetčtyři korun českých*.

Statutární město Hradec Králové je plátcem DPH. K částce za pronájem bude připočteno DPH v základní sazbě dle platné legislativy.

Čtvrtletní nájemné za užívání části předmětného pozemku včetně DPH činí 3 788,- Kč; nájemné se zaokrouhuje na celé koruny směrem dolů.

Celkové čtvrtletní nájemné činí 502 564,-Kč včetně DPH.

Pro účely uplatnění DPH se za datum uskutečnění zdanitelného plnění považuje den skutečné platby, pokud nastane dřív, nebo poslední den účetního období.

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného je stejná i v době, kdy expozice a vnitřní vybavení není ještě předáno do užívání.

2. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis.

III.

Platební podmínky a smluvní pokuta

1. Nájemné je splatné čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí na účet Správy nemovitostí Hradec Králové příspěvková organizace, vedeného u Komerční banky Hradec Králové, č. účtu 27-315020217/0100, nebo v hotovosti v pracovní době správce na adrese jeho sídla – ul. Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové. Při jakékoliv platbě nájemce uvede variabilní symbol **903029**.
2. V případě prodloužení nájmu s úhradou plateb nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek uvedených v § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
2. Nájemce je oprávněn bez dalšího přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě výlučně pro konání společenských, kulturních nebo vzdělávacích akcí, vědecko-výzkumné aktivity, v rozsahu maximálně tří měsíců, jinak vždy s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Provoz kavárny je oprávněn nájemce bez dalšího přenechat do podnájmu.
3. Nájemce zodpovídá za řádnou evidenci vnitřního vybavení a jednou ročně je povinen poskytovat pronajímateli nezbytnou součinnost při provedení inventarizace vnitřního vybavení Předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu na své náklady provádět a hradit běžnou údržbu Předmětu nájmu. Zejména je povinen na své náklady provádět a hradit výměnu zařizovacích předmětů a drobné opravy Předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu z těchto činností, včetně materiálu, nepřesáhne částku 10 000 Kč vč. DPH. Dále je nájemce povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných oprav, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.
6. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady na opravy týkající se vstupních dveří budovy včetně jejich zasklení, a to bez ohledu na to, zda k poškození došlo zaviněním nájemce, třetí osobou nebo povětrnostními vlivy.
7. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy, změny, opravy a údržbu Předmětu nájmu nad rámec běžného udržování pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas bude vydán ve formě dodatku k této nájemní smlouvě s uvedením konkrétních úprav, oprav či změn Předmětu nájmu.
8. Nájemce je dále povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše sjednaného nájmu spojené s užíváním Předmětu nájmu nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.

9. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání, oprav či údržby včetně kontroly technického stavu zařízení, vždy výhradně po předchozí dohodě s nájemcem a za účasti oprávněných osob nájemce.
10. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců či třetích osob.
11. Likvidaci odpadu ze své podnikatelské činnosti a komunálního odpadu si zajišťuje nájemce sám v souladu se zákonem o odpadech a souvisejícími předpisy. Nájemce je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a nese veškerou odpovědnost za porušení ustanovení zákona o vodách, vodohospodářských předpisů a zákonů o životním prostředí. V případě potřeby v daných termínech vlastním nákladem zajišťuje rozборы odpadních vod, jejichž výsledky předkládá provozovateli kanalizační sítě a i pronajímateli. V případě, že bude provozovatelem kanalizační sítě udělena pokuta za překročení nejvýše přípustných hodnot ukazatelů znečištění vypouštěných odpadních vod z domu, v němž se nachází Předmět nájmu, nájemce se zavazuje tuto pokutu zaplatit.
12. Nájemce vlastním nákladem zajistí požární ochranu Předmětu nájmu včetně případné revize hasicích přístrojů. Nájemce v předepsaných termínech dle příslušných norem a předpisů zajišťuje na vlastní náklady provádění pravidelných revizí, zkoušek a kontrol provozovaného technického zařízení v Předmětu nájmu i do nájmu vneseného. Na zařízeních v Předmětu nájmu odstraňuje a hradí zjištěné závady. Pronajímateli předkládá kopie těchto revizí, zkoušek a kontrol, a to nejpozději do 14 dnů po jejich obdržení.
13. Budova je pojištěna pronajímatelem. Toto pojištění je pronajímatel povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy. Nájemce je povinen nejpozději ke dni předání vnitřního vybavení a expozice uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění vnitřního vybavení, expozice, když předmětem tohoto pojištění budou právě expozice a vnitřní vybavení. Toto pojištění je nájemce povinen udržovat v platnosti po celou dobu trvání Předmětu nájmu podle této smlouvy. Po uzavření pojistné smlouvy je nájemce povinen bez zbytečného odkladu předložit pronajímateli doklad o tomto pojištění (pojistku), v průběhu nájemního vztahu je povinen ji kdykoliv na vyžádání prokázat. Neuzavření pojistné smlouvy nebo nepředložení pojistky se pro účely této smlouvy považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem s možnými důsledky předčasného ukončení nájmu ze strany pronajímatele uvedenými v čl. V. odst. 5. této smlouvy.
14. Smluvní strany jsou si vědomy, že budova je zapsána v seznamu národních kulturních památek ČR.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1. 10. 2019**.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí bez udání důvodů v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď musí být doručena druhé straně. V případě pochybností se má za to, že výpověď odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena třetí pracovní den po odeslání.
3. V případě neplnění povinností nájemce ujednaných v této smlouvě (zejména v případě prodloužení s placením nájemného a služeb po dobu delší než jeden měsíc), má pronajímatel právo ukončit nájem výpovědí v jednoměsíční výpovědní době.

4. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby v případě, že i přes písemnou výzvu pronajímatele nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V případě, že hrozí vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez písemné výzvy dle předchozí věty.
5. Porušuje-li nájemce své povinnosti závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ust. § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se nepoužije, tzn. délka výpovědní doby je sjednána výslovně v této smlouvě.

VI. Ostatní ujednání

1. Veškeré dodávky plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „služby“) si nájemce smluvně zajišťuje u dodavatelů. Pokud přesto vzniknou pronajímateli náklady na službách, je nájemce povinen po přeúčtování pronajímatelem tyto náklady uhradit.
2. Nájemce je povinen po ukončení nájmu vrátit Předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele během doby trvání nájmu. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při předání Předmět nájmu potřebnou součinnost.
3. V případě, že nájemce nepředá Předmět nájmu vyklizený a uvedený do původního stavu nejpozději do 12. hodin prvního pracovního dne následujícího po skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného připadajícího na jeden den nájmu, a to za každý započatý den prodlení.

VII. Splátkový kalendář

1. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha Splátkový kalendář – daňový doklad.
2. Na další nové daňové období nebo při změně sazby DPH bude vždy rozeslán nový Splátkový kalendář, nájemní smlouva ve znění dalších dodatků zůstává v platnosti.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 17 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
3. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění (včetně všech příloh).

5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
6. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:
 - identifikace smluvních stran: Statutární město Hradec Králové, se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČ: 00268810, ID:bebb2in; Muzeum východních Čech v Hradci Králové, se sídlem Eliščino nábřeží 465/7, Hradec Králové, IČ: 00088382, ID: jxfuv52;
 - vymezení předmětu smlouvy: Nájemní smlouva - Eliščino nábřeží č.p. 465/7, Hradec Králové;
 - cena 8 306 860 Kč bez DPH
 - datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.
7. Tato smlouva je vypracována v pěti stejnopisech o síle originálu, vlastnoručně podepsaných zástupci smluvních stran, z nichž nájemce obdrží po dvou stejnopisech a pronajímatel obdrží tři stejnopisy.
8. Tuto smlouvu je možno změnit jedině písemnými, pořadově číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami, jiná forma je vyloučena. Žádný z účastníků smlouvy se nemůže dovolávat pouhých ústních ujednání a dohod.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím zněním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle uzavřít smlouvu tohoto obsahu ji podepisují.

Přílohy:

- příloha č. 1 – Vymezení Předmětu nájmu
příloha č. 2 – Splátkový kalendář – daňový doklad

V Hradci Králové dne 16.9.2019

V Hradci Králové dne 18. 09. 2019

Pronajímatel:



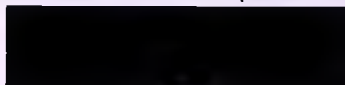
Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka

Nájemce:





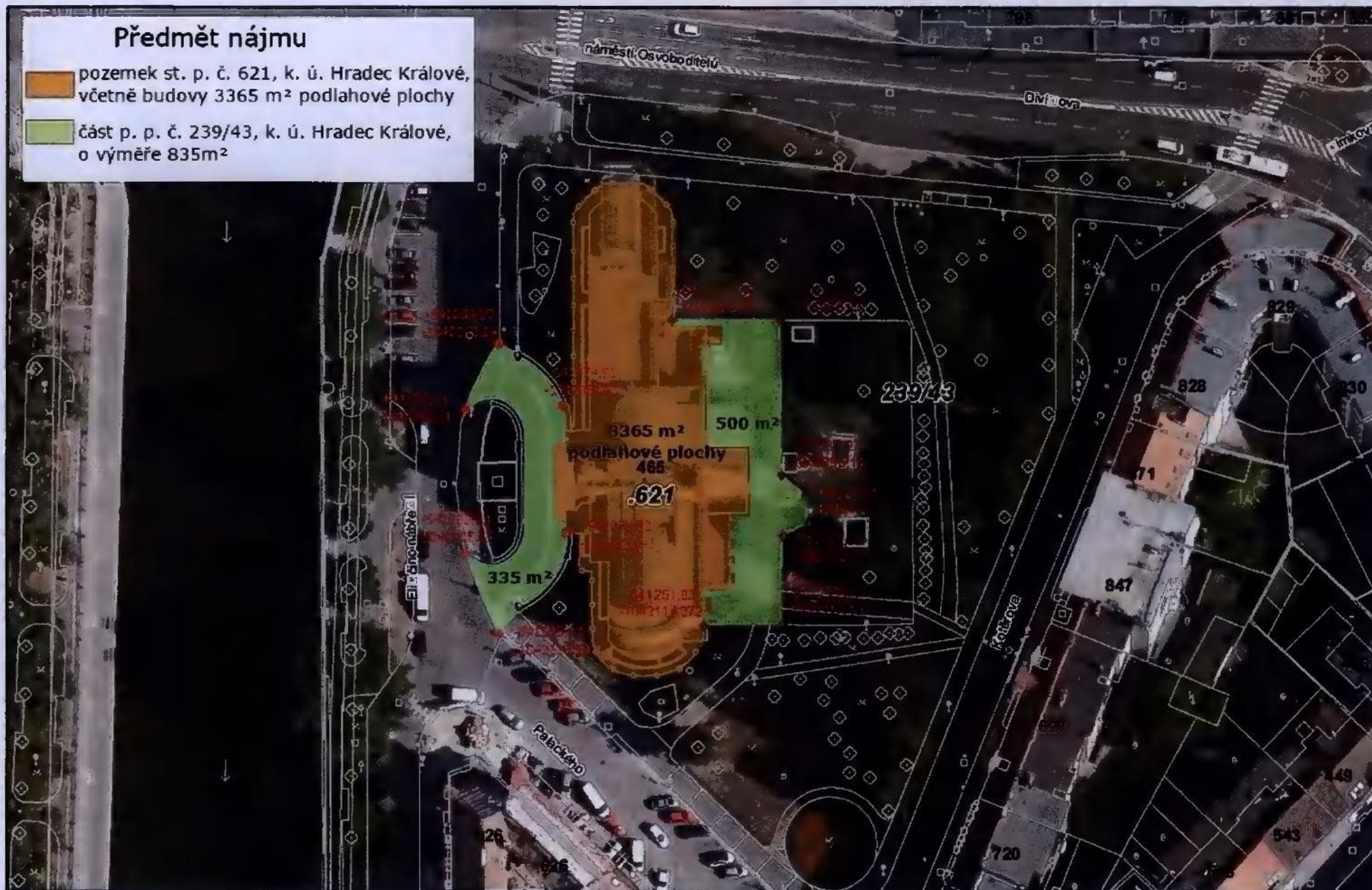
doc. Mgr. Petr Grulich, Ph.D.
ředitel

Vyhotovila: Blanka Davidová, referentka právního úseku



Předmět nájmu

-  pozemek st. p. č. 621, k. ú. Hradec Králové, včetně budovy 3365 m² podlahové plochy
-  část p. p. č. 239/43, k. ú. Hradec Králové, o výměře 835m²



Vymezení Předmětu nájmu

Příloha č. 1
1.9.2019
1:800



Splátkový kalendář - daňový doklad č. 903029

Pronajímatel

Statutární město Hradec Králové
 Československé armády 408/419
 502 00 Hradec Králové
 IČO: 268810 DIČ: CZ00268810

Nájemce

Muzeum východních Čech v Hradci
 Eliščino nábřeží 465/7
 500 03 Hradec Králové
 IČO: 00088382 DIČ: CZ00088382

Prostor: Hradec Králové, Eliščino nábř. 465 /501

Číslo smlouvy: 10615/19/1/465

Položky	Základ	Sazba	DPH	Celkem
Nájemné vč.DPH-nebyty	3 130,57	21	657,43	3 788,00
Nájemné vč.DPH-nebyty	412 211,57	21	86 564,43	498 776,00
	415 342,14		87 221,86	502 564,00

DUZP	DPH 15 %	DPH 21 %	Osvobozeno dle § 56	Zákl. 15 %	Základ 21 %	Celkem	Splatnost	Typ	Var.symb.
15.11.2019	0,00	87 221,86	0,00	0,00	415 342,14	502 564,00	15.11.2019	čtvrtletní	903029

Správa nemovitostí Hradec Králové vystavila daňový doklad dle § 28 odst. 6 zák. 235/2004 Sb. Zákon o DPH jménem pronajímatele - Statutárního města Hradec Králové na základě zmocnění v příkazní smlouvě.

Platby provádějte dle nájemní smlouvy na účet číslo: 27-315020217/0100.



Razítko:



Podpis:

Vystavil: Doležalová Monika

Den vystavení daňového dokladu: 16.09.2019

