

Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace,
IČO 75032333, DIČ CZ75032333,
se sídlem Valdštejnské náměstí 162/3, 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
zastoupený ředitelem územního odborného pracoviště v Josefově Ing. Jiřím Balským,

doručovací adresa:

Národní památkový ústav
územní odborné pracoviště v Josefově
Okružní 418, 551 02 Jaroměř - Josefov
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 620007-60039011/0710
(dále jen „pronajímatel“)

a

Pavel Mihalo

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku
IČ 45912581, DIČ CZ5901251114,
se sídlem Na Škvárově 46, 551 01 Jaroměř - Jezbiny
bankovní spojení: MONETA Money Bank,
číslo účtu: 183234191/0600
zastoupený Pavlem Mihalem
(dále jen „nájemce“)

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

smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání
(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu, budovou č. p. 418, v ul. Okružní, v Jaroměři – Josefově, která je součástí pozemku parc. č. 361/4 zapsaného na listu vlastnictví č. 3791 pro katastrální území Josefov u Jaroměře. Budova č. p. 418 je rovněž součástí kulturní památky „kasárna dvojité III (III/240)“, č. rejstříku ÚSKP 19918/6-1672.
2. Prostory v západní části 1. NP budovy uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy, které jsou předmětem nájmu, pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti a pronájmem níže specifikovaných prostor bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití předmětné movitosti při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
3. V souladu s ustanovením § 19c zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel nejprve nabídl nájem prostor v západní části 1. NP budovy č. p. 418 organizačním složkám státu a státním organizacím prostřednictvím internetových stránek Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (zveřejněno od 8. 11. 2016 do 25. 11. 2016). Po marném uplynutí lhůty pro podání nabídek pronajímatel vyzval dne 13. 12. 2016 stávajícího nájemce k podání nabídkové ceny za nájem výše uvedených prostor, kterou oslovený stávající nájemce předložil dne 16. 12. 2016.
4. Smluvní strany uzavřely tuto nájemní smlouvu ve smyslu ustanovení § 2302 a násl., s přiměřeným užitím ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších

předpisů, a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek II.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je dosažení maximálního užitku z pronajímaných prostor ze strany pronajímatele a zajištění prostor pro výkon podnikání, v tomto konkrétním případě pro uskladnění chlazených a mražených potravin, ze strany nájemce.

Článek III.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou prostory v západní části 1. NP budovy č. p. 418, v ul. Okružní, v Jaroměři – Josefově, o rozloze 285 m² (viz příloha č. 1).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

Článek IV.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Nájemní smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná od 1. ledna 2017.
2. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2019.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě oboustranného zájmu a při dodržení příslušných obecně závazných právních předpisů, vnitřních předpisů rezortu Ministerstva kultury a vnitřních předpisů pronajímatele, může být tato nájemní smlouva prodloužena formou dodatku.
4. Smluvní strany sjednaly, že ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek V.

Cena nájmu, splatnost nájmu a způsob úhrady

1. Cena nájmu byla stanovena na základě nabídky podané nájemcem dne 16. 12. 2016 na částku **85.016,00 Kč za kalendářní rok (slovy: osmdesátpěťtisícšestnáctkorunčeských).**
2. Smluvní strany se dohodly, že cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude počínaje 1. lednem 2018 každoročně upravována v závislosti na míře inflace v minulém roce.
3. Výpočet pro úpravu ceny nájmu od 1. ledna 2018: $N_{BR} = N_{MR} \cdot (100 + I_{MR}) / 100$,
kde je N_{BR} nájemné běžného roku
 N_{MR} nájemné minulého roku
 I_{MR} procentem vyjádřený index přírůstku
spotřebitelských cen vydaný Českým statistickým úřadem pro minulý rok.
4. Nájemce bude hradit nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách, přičemž uvedená čtvrtletní platba proběhne nejpozději k 10. dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí běžného roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, variabilní symbol 621001.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek VI.

Náklady spojené s provozem předmětu nájmu

1. Náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, dodávky tepla, svoz odpadu a další náklady spojené s provozem pronajímaného prostoru (např. náklady na revize, připojení k telefonu nebo k internetu) hradí nájemce, který si na vlastní náklady zajistí u jednotlivých poskytovatelů odběr a měření spotřeby.

Článek VII.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu v první den běhu nájmu, v případě, že tento den není dnem pracovním, tak v nejbližší pracovní den po prvním dni běhu nájmu. Předmět nájmu musí být způsobilý k obvyklému užívání, o předání a převzetí předmětu nájmu bude vypracován předávací protokol.
2. Po ukončení platnosti této nájemní smlouvy provede pronajímatel prohlídku předmětu nájmu, o předání a převzetí předmětu nájmu bude vypracován předávací protokol.
3. Nájemce se zavazuje předat předmět nájmu vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nejpozději v den následující po ukončení nájemního vztahu.
4. 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.

Článek VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k dočasnému a nerušenému užívání pro účel sjednaný v čl. II. této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen
 - 2.1. po celou dobu trvání nájmu udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání a v případě nutnosti provést jeho nezbytné opravy;
 - 2.2. seznámit nájemce s vnitřními předpisy týkajícími se bezpečnosti objektu, v němž se předmět nájmu nachází.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v čl. II. této nájemní smlouvy a platit za to pronajímateli nájemné.
2. Nájemce je povinen
 - 2.1. udržovat řádný vzhled předmětu nájmu a dodržovat obecně závazné právní předpisy týkající se protipožární ochrany, BOZP, hygieny, ochrany životního prostředí, památkové ochrany a bezpečnosti;
 - 2.2. dodržovat vnitřní předpisy pronajímatele, které se týkají zajištění bezpečnosti a provozu objektu, v němž se předmět nájmu nachází;
 - 2.3. na své náklady a odpovědnost zajistit provedení všech povinných revizí a nejpozději do 10 pracovních dnů pronajímateli předat prostou kopii protokolu z každé provedené revize;
 - 2.4. na své náklady a odpovědnost provádět drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, kterou se pro účely této nájemní smlouvy rozumí provádění úkonů směřujících k zachování řádného a funkčního stavu předmětu nájmu;
 - 2.5. včas a prokazatelným způsobem požádat pronajímatele o provedení nezbytných oprav a jejich provedení strpět;
 - 2.6. umožnit pronajímateli na jeho žádost a v jím stanoveném termínu přístup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly způsobu užívání předmětu nájmu;
 - 2.7. po skončení nájemního vztahu
 - 2.7.1. vypořádat závazky vůči poskytovatelům elektrické energie a vody a poskytovatelům služeb (např. svozu odpadu) a příslušná odběrná místa převést zpět na pronajímatele;
 - 2.7.2. odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení v rámci řádného 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.
3. Nájemce se zavazuje

- 3.1. spolupůsobit jako osoba povinná při výkonu finanční kontroly prováděné dle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s úhradou služeb a zboží z veřejných výdajů;
- 3.2. zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se o pronajímateli a jeho záměrech a jiných záměrech při plnění této smlouvy dozvěděl, pokud jejich poskytnutí třetí osobě není nezbytné pro splnění předmětu této smlouvy nebo k jejich poskytnutí pronajímatel nedal výslovný souhlas vyjádřený písemnou formou. Uvedený závazek platí i pro období po ukončení smlouvy, tímto ustanovením však není dotčeno oprávnění nájemce poskytnout dokumenty nebo údaje týkající se díla advokátům, daňovým poradcům, auditorům či jiným osobám vázaným povinností mlčenlivosti na základě zvláštního právního předpisu. Tyto osoby však musí být na povinnosti mlčenlivosti upozorněny.

Článek X.

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 České republiky.

Článek XI.

Úpravy předmětu nájmu

1. Úpravy předmětu nájmu ze strany nájemce jsou podmíněny předchozím písemným souhlasem pronajímatele; úpravami předmětu nájmu se pro účely této nájemné smlouvy rozumí stavební úpravy, dále umístění reklamy nebo informačního zařízení na budovu, v níž se předmět nájmu nachází.
2. Bude-li nájemce na základě písemného souhlasu pronajímatele provádět nezbytné úpravy předmětu nájmu, které by jinak byl povinen provádět na svůj náklad pronajímatel, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů.

Článek XII.

Ujednání o smluvních pokutách

1. Smluvní strany se dohodly na právních skutečnostech, s jejichž vznikem je spojen právní nárok požadovat po druhé smluvní straně úhradu smluvní pokuty.
2. Bude-li nájemce
 - 2.1. v prodlení s úhradou splátky nájemného delším, než 7 kalendářních dnů, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,1% dlužné částky za každý započatý den prodlení;
 - 2.2. v prodlení s vyklizením předmětu nájmu je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 4.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. Odhlásí-li nájemce odběrné místo elektrické energie nebo vody bez předchozí dohody s pronajímatelem, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
4. Budou-li v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a prokazatelně vinou nájemce pronajímateli vyměřeny ze strany k tomu oprávněných právních subjektů jakékoliv pokuty, je nájemce povinen na základě písemné výzvy pronajímatele tyto pokuty uhradit.
5. Smluvní pokuta je splatná do 10 kalendářních dnů od data, kdy byla straně povinné doručena písemná výzva k jejímu zaplacení (spolu s vyúčtováním) stranou oprávněnou, a to na účet strany oprávněné uvedený v písemné výzvě.
6. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo strany oprávněné vymáhat po straně povinné náhradu škody v plné výši.

Článek XIV.

Odpovědnost za škody

1. Pronajímatel prohlašuje, že veškerá jím používaná zařízení, materiály a technologie odpovídají obecně závazným právním předpisům a technickým a technologickým normám. V opačném případě si je vědom plné zodpovědnosti za všechny případně vzniklé škody a tuto zodpovědnost přijímá.
2. Pronajímatel je zodpovědný za škody vzniklé na předmětu nájmu
 - 2.1. v souvislosti s jeho užíváním, bez ohledu na to, zda vznikly úmyslně nebo z nedbalosti a rovněž tak bez ohledu na to, zda je způsobil sám nájemce nebo osoby, které se v předmětu nájmu nacházely s jeho vědomím nebo z jeho pověření;
 - 2.2. neoznámením potřeby nezbytných oprav, které má provádět pronajímatel, pronajímateli, nebo jejich neumožněním;
3. Případnou škodu je dodavatel povinen bez zbytečného odkladu nahradit uvedením v předešlý stav; není-li to možné nebo obvyklé, dodavatel nahrazuje škodu v penězích.
4. Pronajímatel je povinen mít po celou dobu trvání nájmu platnou pojistnou smlouvu zahrnující pojištění odpovědnosti za škody způsobené na předmětu nájmu.

Článek XV.

Zánik smlouvy

1. Nájemní smlouva zaniká
 - 1.1. dnem uplynutí sjednané nájemní doby;
 - 1.2. písemnou výpovědí některé ze stran smlouvy dle ustanovení § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; výpovědní doba v délce 3 měsíců běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně;
 - 1.3. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele, pokud
 - 1.3.1. nájemce provede změnu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a neuvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá; nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci;
 - 1.3.2. nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, a pronajímatel nájemce vyzval k tomu, aby předmět nájmu užíval řádně, poskytl mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci;
 - 1.3.3. nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu pronajímateli; nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci. Za zvláště závažné porušení povinností nájemce se pro účely této nájemní smlouvy považuje stav, kdy nájemce
 - 1.3.3.1. poruší obecně závazné předpisy v oblasti protipožární ochrany, BOZP, hygieny, ochrany životního prostředí, památkové ochrany a bezpečnosti;
 - 1.3.3.2. poruší vnitřní předpisy pronajímatele v oblasti zabezpečení objektu, v němž se předmět nájmu nachází;
 - 1.3.3.3. nezajišťuje provádění povinných revizí;
 - 1.3.3.4. je v prodlení s úhradou splátky nájemného delším než 30 kalendářních dnů;
 - 1.4. písemnou výpovědí ze strany nájemce, pokud
 - 1.4.1. nelze z důvodů provádění nezbytných oprav předmět nájmu užívat; nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemné výpovědi pronajímateli;
 - 1.4.2. vady na předmětu nájmu závažným způsobem ztěžují nebo znemožňují jeho užívání; nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemné výpovědi pronajímateli;
 - 1.5. odstoupením od nájemní smlouvy ze strany pronajímatele, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. nájemní smlouvy; nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.

2. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.

Článek XVI.

Další ujednání

1. Nájemce souhlasí se zveřejněním obsahu této smlouvy
 - 1.1. dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu je povinen v souladu s citovaným zákonem uveřejnit pronajímatel, a to v otevřeném a strojově čitelném formátu a pouze s údaji v rozsahu dle § 3 odst. 1 citovaného zákona;
 - 1.2. v případě, že se stane předmětem žádosti o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Článek XVII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje v jazyce českém, ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
2. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy je možné činit pouze prostřednictvím postupně číslovaných písemných dodatků, a to na základě úplného a vzájemného konsensu obou smluvních stran vyjádřeného podpisy osob oprávněných jednat za smluvní strany.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz výše uvedeného prohlášení připojují osoby oprávněné jednat za smluvní strany své podpisy.

V Josefově dne 19. prosince 2016

V Josefově dne 19. prosince 2016

.....
Ing. Jiří Balský
ředitel NPÚ ÚOP v Josefově
za pronajímatele

.....
Pavel Mihalů
za nájemce

**Příloha ke smlouvě evidenční číslo NPÚ-36/362/2016 - grafické vymezení pronajímaných prostor v 1. NP
budovy č. p. 418**

