

SPR-57/2021**Smlouva o nájmu prostor nesloužících k podnikáním**

SPR-S335/2015-3

uzavřená mezi:

NÁRODNÍ TECHNICKÉ MUZEUM

**I.
Smluvní strany**

B000129391

Ev. č.: **424-2021-NTM**

Listy/příl.: 16//

Č. j.:

19.1.2021

1. Pronajímatel: Národní technické muzeum
Sídlo: Kostelní 42, 170 78 Praha 7
Jednající: Mgr. Karel Ksandr, generální ředitel

IČ: 00023299

DIČ: CZ00023299

(dále jen „pronajímatel“ nebo obecně „smluvní strana“)

a

2. Nájemce: Město Plasy
Sídlo: Plzeňská 285, 331 01 Plasy
Jednající: Zdeněk Hanzlíček, starosta

IČ: 00258245

DIČ: CZ00258245

(dále jen „nájemce“ nebo obecně „smluvní strana“)

**II.
Úvodní ustanovení**

2.1 Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 21. 1. 2010 „Smlouvu o partnerství a vzájemné spolupráci za účelem realizace projektu „Centrum stavitelského dědictví v Plasích“, v níž se obě strany zavázaly poskytovat, resp. využívat výsledky projektu pro uspokojování kulturních, vzdělávacích a společenských potřeb obyvatel města Plasy a pro rozvoj nabídky kulturních služeb a služeb z oblasti cestovního ruchu města Plasy.

2.2 Vzhledem k výše uvedenému se smluvní strany rozhodly uzavřít tuto nájemní smlouvu za účelem pronájmu nebytových prostor pro účely umístění městské knihovny, tedy nebytových prostor nesloužících k podnikání.

**III.
Předmět a doba nájmu**

3.1 Nebytové prostory se nachází v komplexu bývalého hospodářského dvora v areálu národní kulturní památky Klášter Plasy, na adrese Pivovarská čp. 6, a to část přízemí, 1. a 2. patro objektu „D“ a první patro objektu „B“. Jedná se o následující prostory:

- depozitář knih (1.02) – o výměře 116,3 m²,
- kanceláře knihovny vč. soc. zázemí a komunikačních prostorů (1.03, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09a, 1.09b, 1.10, 1.11 a 1.12) – 257,8 m²,
- čítárna – volný výběr (1.14a) – 267,3 m²,
- dětská čítárna, vč. schodiště (2.01) – 87,2 m²,
- studovna CSD (1.14b) – 15 m²,
- přístupová chodba (1.17) a WC (1.18) – 41,3 m²,
- vstupní hala vstupu (0.18a) s hydraulickou zdvihací plošinou – 37,04 m²
- schodištěm (1.13) – 27,7 m²

dále jen „nebytové prostory“, jejichž celková výměra činí 849,64 m².

Plocha nebytových prostor je vyznačena na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

- 3.2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory za účelem provozování městské knihovny na dobu určitou, a to ode dne **1. října 2020 do 30. září 2025**.
- 3.3. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán předávací protokol. Pronajímatel pronajímá nebytové prostory bez mobiliáře se základním technickým vybavením, které je součástí stavby (slaboproudé systémy EZS, EPS, CCTV, strojní zařízení zdvihací plošiny, samostatná plynová kotelna).

IV.

Ukončení smluvního vztahu

- 4.1. Pronajímatel může písemně vypovědět nájemní smlouvu na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou a k jinému účelu,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - c) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce bude v prodlení s hrazením nájemného či služeb delším než 3 měsíce;
 - e) nájemce potřebuje nebytový prostor pro sebe nebo pro výkon své činnosti dle zakladatelské listiny;
 - f) z dalších důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku.
- 4.2. Výpovědní doba činí 3 (slovy: tři) kalendářní měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímatele nájemci.

V.

Cena a úhrada ceny nájmu

- 5.1. Pronajímatel (NTM) a nájemce (Město Plasy) vědomy si potřeby osvěty, vzdělávání a ochrany kulturního dědictví se i vzhledem k tomu, že NTM bude využívat venkovní Městem Plasy zrekonstruované přístupové a společné plochy a že v depozitáři knih Městské knihovny budou uloženy fondy knihovny architektury a stavitelství NTM a v pronajímaných prostorech je prostor vyhrazený jako studovna Centra stavitelského dědictví Plasy, dohodly v rámci partnerství a vzájemné spolupráce za účelem realizace projektu „Centrum stavitelského dědictví v Plasích“ na nájemném (příspěvku na provozní náklady) ve výši 7.000,- Kč měsíčně (slovy: sedm tisíc korun českých),
- 5.2. Úprava nájemného mezi účastníky této smlouvy je možná pouze na základě oboustranně odsouhlaseného písemného dodatku. Jednostranná úprava nájemného se vylučuje kromě

práva pronajímatele zvýšit jednostranně nájemné díky inflační doložce, jak je rozvedeno níže. Nájemné je splatné vždy do 15. dne za příslušný kalendářní měsíc na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.3 Inflační doložka. Dojde-li během trvání doby Smlouvy (nájmu) ke zvýšení cen, které jsou spojené s užíváním nemovitých věcí, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce na tuto skutečnost předem upozornit. Pokud se smluvní strany na tomto zvýšení nájemného a měsíčních záloh nedohodnou, pak platí, že nájemné se od prvního dne měsíce následujícího po písemném upozornění pronajímatelem nájemci procentuálně zvyšuje podle meziroční inflace zjištěné Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Výpočet provede pronajímatel a tento výpočet v platebním kalendáři nájemci písemně oznámí. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a měsíční zálohy podle tohoto nového výpočtu pronajímatele. Platební kalendář zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 31. 5. aktuálního roku se zpětnou platností zvýšení nájemného od 1.1. aktuálního roku. Rozdíl nájemného se nájemce zavazuje zaplatit do 30.6. příslušného kalendářního roku.“

5.2 Nájemné nezahrnuje úhradu energie (elektrina, plyn) a vody spotřebované nájemcem. Nájemce se proto zavazuje hradit pronajímateli odběr elektřiny, vodné i stočné, tak jak bude zjištěno z měření podružného elektroměru a podružných vodoměrů, jejichž označení a stav v době předání bude zapsán do předávacího protokolu. Cena za spotřebovanou elektrickou energii a vodu bude ve výši, kterou pronajímatel hradí distributorům elektrické energie a vody. Následně bude vždy do 10.1. následujícího roku provedeno vyúčtování elektrické energie a vody podle skutečných spotřeb a zároveň do stejného data je povinen pronajímatel stanovit na daný rok výši čtvrtletních záloh za odběr elektrické energie a vody, přičemž výše těchto záloh musí být odvozena od skutečné spotřeby za předcházející rok. Na odběr plynu nájemce uzavře s distributorem plynu vlastní smlouvu o dodávce (pronajímané nebytové prostory jsou opatřeny vlastním fakturačním plynoměrem).

5.3 Nájemce se zavazuje bezúplatně provádět úklid pronajímaných nebytových prostor vyznačených v plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Pronajímatel předává nájemci klíče uvedené v předávacím protokolu, včetně přístupových hesel k bezpečnostním zónám, jak je uvedeno v předávacím protokolu, přičemž přístupová hesla do nebytových prostor je pronajímatel oprávněn změnit.
- 6.2. Pronajímatel umožní nájemci přístup pro veřejnost do pronajímaných prostor knihovny přes venkovní prostory pronajímatele, a to pouze přes tzv. dolejší dvůr. Vrata budou v provozních hodinách knihovny otevřena, umožněn bude i vjezd osobního automobilu knihovny.
- 6.3. Nájemce je striktně vázán mlčenlivostí ohledně zabezpečení nebytových prostor a areálu obecně. Zároveň má povinnost chovat se tak, aby bezpečnost nenarušil - zamykat nebytové prostory a areálové přístupy, nesdělovat přístupové kódy EZS neoprávněným osobám apod.
- 6.4. Nájemce bere na vědomí, že se nachází v objektu národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat obecně závazné předpisy, zejména pak zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

- 6.5. Nájemce je povinen ihned nahlásit pronajímateli veškeré škody na nebytových prostorách a neprovádět stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele. Drobné opravy do 5.000,- Kč je oprávněn nájemce provádět na svůj náklad, je však povinen o nich pronajímatele předem informovat.
- 6.6. Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor jinému do podnájmu pod smluvní pokutou 50.000,- Kč. Toto omezení se nevztahuje na poskytnutí nebytových prostor příspěvkové organizaci nájemce „Městská knihovna v Plasích“ (IČ: 00368555).
- 6.7. Nájemce není oprávněn provádět na nebytových prostorech stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pod smluvní pokutou 50.000,- Kč. Pokud nájemce provede v době trvání této smlouvy na nebytových prostorech jakékoliv stavební úpravy ať už se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, nemá nájemce po skončení smluvního vztahu vůči pronajímateli žádný nárok na jejich zaplacení ani nemá nárok na zaplacení zhodnocení těchto nebytových prostor, respektive se těchto nároků (práv) výslovně podpisem této smlouvy vzdává.
- 6.8. Nájemce je oprávněn u vstupu do nebytových prostor umístit informační tabuli o knihovně, přesnou podobu a umístění této tabule je však nájemce povinen s pronajímatelem předem projednat, a to zejména s ohledem na zákon č. 87/1987, o státní památkové péči. Jiné nápisy (reklamy, informace) může nájemce umístit pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.9. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.
- 6.10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé na majetku nájemce činností nájemce nebo jím pověřené osoby a za věci vnesené a odložené nájemcem v užívaných prostorách, které tvoří předmět nájmu.
- 6.11. Nájemce odpovídá za případné škody vzniklé na majetku a zařízení pronajímatele v prostorách dotčených předmětu nájmu.
- 6.12. Nájemce se zavazuje dodržovat předpisy BOZP, hygienické a předpisy požární ochrany a respektovat veškerá ustanovení, která stanoví režim v CSD Plasy včetně zákazu kouření v celém objektu s výjimkou vyhrazených venkovních míst v rámci areálu.
- 6.13. Nájemce umožní přístup zástupci pronajímatele na jeho požádání do pronajatých prostor za účelem ověření dodržování podmínek této smlouvy a dalším pracovníkům pronajímatele provádějícím činnosti, za jejichž výkon odpovídá nájemce.
- 6.14. Nájemce je povinen řádně uchovávat veškerou dokumentaci související s nájemním vztahem včetně účetních dokladů minimálně do konce roku 2025. Pokud je v českých právních předpisech stanovena lhůta delší, musí být použita pro úschovu tato delší lhůta.
- 6.15. Nájemce je povinen po dobu deseti let od ukončení realizace projektu, tj. do 30. 9. 2025, poskytovat požadované informace a dokumentaci zaměstnancům nebo zmocněncům pověřených orgánů (ZS MK, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Evropské komise, Evropského účetního dvora, OLAF, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, Nejvyššího kontrolního úřadu, příslušného finančního úřadu a dalších oprávněných orgánů) a je povinen vytvořit výše uvedeným osobám podmínky k provedení kontroly vztahující se k prostorům, jež jsou předmětem pronájmu, a poskytnout jim při provádění kontroly součinnost.

VII.
Závěrečná ustanovení

- 7.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejícími právními předpisy.
- 7.2. Obě smluvní strany potvrzují pravost této nájemní smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato byla sjednána svobodně a vážně, a nebyla ujednána v tísní, omylu ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7.3. Smlouva byla schválena Radou města Plasy dne 11.11.2020, usnesením č. 976/2020.
- 7.4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech po dvou pro potřeby pronajímatele a nájemce.
- 7.5. **Narovnání.** Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce předmět nájmu užíval bez platně uzavřené smlouvy v době od 1.11.2020 do 31.12.2020. Pro účely narovnání tohoto období prohlašuje nájemce, že předmět této smlouvy byl tedy plněn již přede dnem účinnosti této Smlouvy, a to ode dne 1.11.2020. Za toto období zaplatí nájemce pronajímateli částku ve výši 7000,- Kč za každý kalendářní měsíc na základě faktur vystavených pronajímatelem. Smluvní strany dále prohlašují, že toto plnění nebylo v rozporu s oprávněnými zájmy žádné ze smluvních stran a považují je za plnění podle této Smlouvy.
- 7.6. Tato smlouva podléhá povinnost zveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem č. 340/2015 Sb., přičemž zveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel.

Příloha č. 1 – Plánek s vyznačením nebytových prostor

V Praze

Za pronajímatele:

3.1.2021

Mgr. Karel K
generální řed

V Plasích dne 13.11.2020

Za nájemce:

Zdeněk Hanzlíček
starosta



Příloha 1:

Barevné vyznačení nebytových prostor městské knihovny v areálu hospodářského dvora v Plasích

oranžově nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu

