č. j 2023/1360/NM

 č. smlouvy 230373

**Nájemní smlouva**

**Pronajímatelé: paní Eva Curryová,**

bytem Praha 1, Vodičkova 30

(spoluvlastnický podíl o velikosti 2/3)

**a**

**Spolumajitelé Zámek s.r.o.**,

IČO 13973886, DIČ CZ13973886, plátce DPH,

se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1,

zastoupená jednatelem Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.,

zastoupená při výkonu funkce JUDr. Janem Diblíkem

(spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3),

jednající majoritním (2/3) spoluvlastníkem, zastoupeným JUDr. Milošem Profousem, advokátem, na základě plné moci a správcem společného majetku U Nováků s.r.o., IČ: 26496348, se sídlem Bartoňova 1, Zbraslav, 156 00 Praha 5, zastoupena Tomášem Švarcem, jednatelem

(dále jako „**pronajímatel**“ či „**pronajímatelé**“)

a

**Nájemce: Národní muzeum,**

se sídlem Václavské náměstí 68, 115 79, Praha 1,

 IČO: 00023272, DIČ: CZ00023272

 jednající panem PhDr. Michalem Lukešem, Ph.D., generální ředitel

 (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce, roku tuto

**smlouvu o nájmu nemovitosti**

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

**Čl. I.**

**Prohlášení smluvních stran**

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou vlastníky nemovitostí, a to budovy č.p. 2, na pozemku parc. č. 2, (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 5457 m² zapsaných na LV č. 1864 pro k. ú. Zbraslav, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Pronajímatelka paní Eva Curryová je podílovým spoluvlastníkem id. 2/3 a pronajímatel Spolumajitelé Zámek s.r.o. je podílovým spoluvlastníkem id. 1/3 předmětných nemovitostí.
2. Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou řádně založenou podle českého právního řádu Zřizovací listinou čj. 17461/2000 ze dne 27.12.2000 vydanou Ministerstvem kultury ČR. Kopie zřizovací listiny nájemce tvoří přílohu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že prostory bude fakticky užívat Historické muzeum, zastoupené XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, jakožto odbor Národního muzea.

**Čl. II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel jako vlastník nemovitostí specifikovaných v čl. I., bod 1) této smlouvy přenechává touto smlouvou nájemci za úplatu do nájmu část budovy č. p. 2 příslušející k pozemku parc. č. 2, vše v k. ú. Zbraslav, a nájemce tyto nemovitosti do nájmu přijímá za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Plánky předmětu nájmu společně s rozpisem užívaných prostor jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
3. K příchodu a příjezdu do předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze cestu vedoucí od hlavní brány ústící do ulice Bartoňova. Zámecký park je otevřen každý den od 6.00 hod do 18.00 hod. Nájemce je dále oprávněn po celou dobu nájmu užívat dvě parkovací místa pro osobní automobily umístěná u budovy č. p. 2, a to vlevo od vchodu pro zaměstnance, vše pouze v rozsahu odpovídajícím naplnění účelu nájmu.
4. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání k umístění depozita Historického muzea a k realizaci činnosti s tímto depozitem spojené.
5. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je nedílnou součástí národní kulturní památky Zámku Zbraslav a zavazuje se tuto skutečnost plně respektovat při realizaci svého práva nájmu. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu, tj. k umístění depozita Historického muzea a k jeho provozu, který zahrnuje činnosti spojené se správou depozitáře.
6. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu bude podepsán při předání a převzetí předmětu smlouvy oběma smluvními stranami.

**Čl. III.**

**Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby**

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran takto:

1. Nájemné činí **1.047.157,50,-Kč** (slovy: jeden milion čtyřicet sedm tisíc sto padesát sedm korun českých padesát haléřů) ročně. Pronajímatel je plátcem DPH. Nájemné je uvedeno bez DPH. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH, ale předmět nájmu nepoužívá k uskutečňování ekonomických činností.
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách, a to vždy do 10. dne příslušného měsíce, na který se nájem platí, příkazem k úhradě na účet pronajímatele vedený u XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Dojde-li v průběhu nájmu ke změně názvu a čísla účtu, sdělí pronajímatel písemně tuto skutečnost nájemci a nájemce se zavazuje poukazovat dále nájemné na účet, jehož označení mu bylo tímto způsobem sděleno. Měsíční splátka nájemného činí **87.263,12,-- Kč** bez DPH (slovy: osmdesát sedm tisíc dvě stě šedesát tři korun českých dvanáct haléřů). Pronajímatel vystaví nájemci vždy k prvnímu dni příslušeného měsíce fakturu se splatností do desátého dne tohoto měsíce;
3. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu, včetně dodávky elektrické energie, hradí nájemce po celou dobu nájmu vlastním jménem přímo příslušným inkasním organizacím v jimi stanovených termínech. Při skončení nájmu je nájemce povinen doplatit veškeré své závazky vůči těmto organizacím a v součinnosti s pronajímatelem, resp. jeho zástupcem zajistit převod dotčených služeb na jim určenou osobu;
4. Smluvní strany se dohodly, že dodávka tepla do předmětu nájmu je upravena samostatnou smlouvou, a to **dohodou o zajištění vytápění pronajatých prostor** ze dne 18.1.2021 v platném znění.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude hradit měsíční zálohy pronajímateli spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména pak zálohy na vodné. Pronajímatel s nájemcem se dohodli, že částka představující úhradu vodného bude nájemci zvlášť měsíčně fakturována dle faktické spotřeby schválené smluvními stranami za období jednoho měsíce.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je dále oprávněn nájemci přefakturovávat částku odpovídající tři pětiny (3/5) za následující úkony a služby související se správou a údržbou objektu Zámku Zbraslav jakožto národní kulturní památky, kdy se jedná o
7. náklady na ostrahu objektu - pult centralizované ochrany společnosti Westpoint a.s.
8. revize elektronických zabezpečovacích systémů v rámci objektu
9. revize elektrické požární signalizace

Nájemce se tímto zavazuje uhradit pronajímateli za výše uvedené služby a úkony 3/5 z celkové částky, kterou uhradil pronajímatel svému dodavateli a kterou pronajímatel nájemci přefakturuje, a to bezhotovostním převodem na základě faktury – daňového dokladu. Přílohou faktury bude kopie faktury, kterou pronajímatel uhradil dodavateli služby. Částky za služby se hradí na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Pronajímatel se zavazuje předem nájemce informovat o termínu výše uvedených revizí.

1. Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného má pronajímatel právo každoročně upravit s účinností od 1. července příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem („ČSÚ“) za minulý kalendářní rok, přičemž za základ této úpravy se bere vždy poslední stanovená výše nájemného. Pronajímatel písemně oznámí nájemci upravenou výši nájemného v souladu s ujednáním dle předchozí věty vždy nejpozději do 31. 5. příslušného roku. Neoznámí-li pronajímatel písemně nájemci upravenou výši nájemného do 31. 5. příslušného roku, právo pronajímatele upravit výši nájemného od 1. července příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle tohoto odstavce pro tento rok zaniká. Na způsobu úhrady nájemného, sjednaného v této smlouvě, se změnou výše nájemného provedenou dle tohoto odstavce nic nemění. Jestliže Český statistický úřad přestane přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vydávat, může pronajímatel obdobným způsobem aplikovat přiměřeně obdobný index vydávaný ČSÚ, který bude vyjadřovat meziroční navýšení spotřebitelských cen v České republice. Úprava nájemného se nevztahuje na první rok nájmu.

**Čl. IV.**

**Doba nájmu**

Nájem nemovitostí specifikovaných v čl. II této smlouvy se sjednává s účinností

**Od 1. dubna 2023 na dobu určitou do 31.12.2032**

Nájem zaniká uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí.

Smluvní strany pro účely této smlouvy sjednávají a taxativně vymezují následující výpovědní důvody:

1. pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže

 a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;

 b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo s jinou peněžitou částkou dle této smlouvy;

c) nájemce nebo osoby, které s jeho vědomím užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

d) nájemce přenechává předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

1. nájemce může písemně vypovědět smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže
2. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal;
3. předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
4. pronajímatel i přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze smlouvy.
5. Skončí-li nájem písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu, že nájemce je o více než měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem nebo výpovědí nájemce dle ust. čl. IV. odst. 2 písm. b) a c) této smlouvy, činí výpovědní lhůta dva měsíce a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V ostatních případech činí výpovědní lhůta šest měsíců a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Nájemce je dále oprávněn vypovědět nájem sjednaný touto smlouvou, bude-li mu známo, že přestěhuje v najatých prostorách umístěné věci (sbírky, sbírkové předměty, archiválie, atd.) a prostory vyklidí před uplynutím sjednané doby nájmu. Pro tento výpovědní důvod sjednávají smluvní strany výpovědní dobu v trvání jednoho (1) roku, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce má právo na prodloužení smlouvy na další dva roky po skončení nájmu, to však pouze za předpokladu, že nejpozději do 30. 6. 2031 sdělí tuto skutečnost písemně pronajímateli a dohodne se s ním na výši nájemného na další období.

**Čl. V.**

**Další ujednání**

1. **Pronajímatel se zavazuje:**
2. předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, čímž smluvní strany rozumí stav, v němž se předmět nájmu nachází ke dni účinnosti této smlouvy. S tímto stavem je nájemce seznámen ke dni podpisu smlouvy.;
3. v případě havarijního stavu v předmětu nájmu vynaložit veškeré úsilí pro opravu tohoto tak, aby předmět nájmu dle čl. II. odst. 4)mohl sloužit ke smluvenému užívání,
4. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu pod dobu nájmu,
5. provádět na své náklady revize silnoproudové elektroinstalace celého objektu a to v pravidelném cyklu jednou za pět let, kdy poslední revize tohoto proběhla v roce 2019, provádět servisní práce a údržbu plynové kotelny v objektu, revize plynu a plynových čidel, servis plynové kotelny, servis komínů, kontrolu spalinových cest a revize komínů
6. pojistit předmětné nemovitosti vlastním nákladem pro případ požáru či živelné pohromy, pokud již v době podpisu této smlouvy nejsou pojištěny. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel není odpovědný vůči nájemci, anebo jeho zaměstnancům a návštěvníkům za jakékoliv škody, které byly způsobeny zaviněním nájemce.
7. **Nájemce se zavazuje:**
8. zajistit logistické práce spojené se stěhováním do předmětu nájmu (po skončení nájmu s vyklízením předmětu nájmu) pouze prostřednictvím odborných firem a svých zaměstnancům;
9. užívat předmět nájmu pouze v rozsahu dohodnutém v této smlouvě a dbát zvýšené opatrnosti při užívání předmětu nájmu vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o národní kulturní památku;
10. připravit projekt organizace depozitárních prostor tak, aby byla chráněná historická hodnota objektu a jeho bezpečnost, zvláště z hlediska statiky a požární ochrany; příslušnou případnou technickou dokumentaci konzultovat s pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou;
11. dodržovat předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany včetně protipožárního zajištění předmětu nájmu a další obecně závazné právní předpisy související s jeho činností. Nájemce odpovídá v tomto smyslu i za osoby zdržující se s jeho vědomím v předmětu nájmu;
12. neprovádět v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy a změny stavebně-technického charakteru, a to ani umístění telekomunikační a televizní techniky (antény systémy etc.);
13. nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do pronájmu jinému uživateli;
14. zabezpečovat řádný celoroční úklid předmětu nájmu a desinfekci prostor, jakožto i svoz odpadů na své náklady;
15. oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel v rozsahu svých povinností provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vzniká;
16. provádět vlastním nákladem veškeré opravy a údržbu předmětu nájmu, s výjimkou oprav a údržby zasahujících do konstrukčních a nosných částí budovy a do jiných než nájemcem instalovaných rozvodů a zařízení. Tato skutečnost byla promítnuta do výše nájemného;
17. uhradit škodu, kterou během nájmu v předmětu nájmu svým zaviněním pronajímateli způsobil, a učinil potřebná opatření k ochraně svého majetku zde uloženého;
18. přihlašovat nebo odhlašovat technická měřidla energií (elektroměr, plynoměr ETA.) pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
19. umístit svoje označení na předmětu nájmu pouze na místech a podle podmínek předem dohodnutých s pronajímatelem a v souladu s charakterem pronajatých nemovitostí.

**Čl. VI.**

**Zvláštní ujednání**

1. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu vrátit pronajímateli vyklizený prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení tak, aby prostor byl bez dalšího způsobilý k pronajmutí dalšímu nájemci.
2. Pro případ, že nájemce nepředá v den skončení nájmu prostor pronajímateli, uhradí nájemce pronajímateli za každý den takové přítomnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby nájemného, jež bylo splatné za poslední měsíc nájmu společně s veškerými dalšími platbami podle této smlouvy s tím, že všechny tyto částky jsou splatné nájemcem na požádání na základě příslušného daňového dokladu. Smluvní pokutou není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
3. V případě, že nájemce opustí pronajatý prostor, aniž jej pronajímateli řádně předal a je současně v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy, může pronajímatel pronajatý prostor vyklidit. O tom sepíše pronajímatel písemný zápis a den vyklizení se považuje za den ukončení nájemní smlouvy.
4. Nájemce je právnickou osobou povinnou uveřejňovat příslušné smlouvy v předepsaném Registru smluv v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv). Pronajímatel bere tuto skutečnost na vědomí a podpisem této smlouvy zároveň potvrzuje svůj souhlas se zveřejněním smlouvy.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran, účinnosti nabude dnem jejího uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem o registru smluv.
6. Smluvní strany po vzájemné dohodě s účinností ode dne registrace smlouvy v Registru smluv podřizují režim této smlouvy zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Čl. VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce plynoucí z této smlouvy přecházejí i na jejich případné právní nástupce.
2. Pronajímatel je oprávněn, za přítomnosti nájemce, kdykoliv vstoupit do pronajatých prostor
a zkontrolovat jejich stav.
3. Veškeré zásilky dle této smlouvy se považují za doručené třetí pracovní den po odevzdání provozovateli poštovních služeb a byla-li zásilka odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odevzdání zásilky provozovateli poštovních služeb.
4. Účastníci této smlouvy si výslovně vymínili, že veškeré změny této smlouvy se provádějí výlučně písemnou formou.
5. Účastníci smlouvy v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, berou na vědomí, že ve smlouvě jsou obsaženy jejich osobní údaje chráněné výše uvedeným zákonem, s jejich uvedením výslovně souhlasí.
6. Pokud by tato smlouva obsahovala ustanovení, které by bylo v rozporu s právními předpisy ČR, budiž toto ustanovení posuzováno jako samostatné a tudíž nemající vliv na platnost této smlouvy.
7. Skutečnosti, které tato smlouva neřeší, se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů s tímto souvisejících.
8. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich svobodné vůle, nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce dvě vyhotovení.

Praze dne V Praze dne

**za pronajímatele: nájemce:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**U Nováků s.r.o. Národní muzeum**

Tomáš Švarc, jednatel PhDr. Michal Lukeš, Ph. D.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Eva Curryová**

JUDr. Miloš Profous, advokát

**Přílohy:** 1. Popis a rozsah předmětu nájmu

2. Plánek užívaných prostor

3. Zřizovací listina nájemce

4. Plná moc pronajímatele

**Příloha č. 1**

Popis a rozsah předmětu nájmu

1. 370.75 m² – 1NP, přízemí (čajovna, část chodby před čajovnou, dva velké sály, schodiště, podesta)
2. 664.33 m² – 3NP, 2. patro (nebytový prostor pod uzavřením, schodiště, podesta)
3. 361.13 m² – 4NP, 3. patro (nebytový prostor pod uzavřením, schodiště, podesta)

**Celkem: 1.396.21 m²**