



NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV

Č.j. NPU-430/101428/2023  
Č. sml.3010J123063

Národní památkový ústav,  
státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR, č. j. 11617/2002  
se sídlem Valdštejnské nám. 3, 118 01 Praha 1- Malá Strana,  
IČ: 75032333, DIČ: C7 75032333,  
zastoupený Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem Územní památkové správy NPÚ v Českých Budějovicích  
Doručovací adresa:  
Národní památkový ústav,  
územní památková správa  
nám. Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice,  
bankovní spojení:  
(dále jen „pronajímatel“)

a

Město Třeboň  
se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň,  
zastoupené PaedDr. Janem Váňou, starostou města  
IČ: 00247618, DIČ: CZ00247618,  
bankovní spojení:  
(dále jen „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**smlouvu o nájmu nemovité věci:**

#### Článek I.

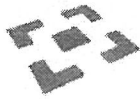
##### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu státní zámek Třeboň. Součástí uvedené nemovitosti je nemovitost č. p. 110 na pozemku par. č. 2/1, zapsaném na LV 295 pro k. ú. Třeboň, v nemovitosti jsou tyto prostory:

Vstupní místnost - studovna	51,0 m <sup>2</sup>
Sociální zařízení	15,4 m <sup>2</sup>
Výstavní sál - expozice	45,7 m <sup>2</sup>
Lednice – technická památka	10,3 m <sup>2</sup>
Vstupní místnost	21 m <sup>2</sup>
Výstavní sál	70,5 m <sup>2</sup>
Výstavní sál	56,5 m <sup>2</sup>
Celkem	286,1 m <sup>2</sup>

(dále jen „předmět nájmu“)

1. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu je 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.
2. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této nájemní smlouvě.



## Článek II.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do užívání a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
2. Spolu s předmětem nájmu poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, kterými je předmět nájmu vybaven. Nájem těchto věcí je součástí samostatné smlouvy č.sml. 3010J123062 (dále jen „mobiliář“).
3. Mobiliář je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem v souladu s touto smlouvou včetně případných omezení uvedených v soupisu inventáře.
4. Předmět nájmu užívá nájemce dlouhodobě, proto nebude po podpisu smlouvy sepsán zápis o předání a převzetí předmětu nájmu. Za stav prostor předávaných do užívání se má stav, ve kterém předmět nájmu byl v okamžiku uzavření první nájemní smlouvy v roce 2003 s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

## Článek III.

### Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: muzejní expozice „Dům přírody Třeboňska“ se stálou expozicí Krajina a lidé
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, jakož i porušení podmínek užívání mobiliáře, je-li sjednáno, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý takovýto případ.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

## Článek IV.

### Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena pronájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Nájemné pro rok 2024 bylo stanoveno ve výši 166.704 Kč.
3. Takto stanovené nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 41.676Kč vždy k 10. 2., 10. 4., 10. 7. a 10. 10. 2024 na základě této smlouvy, a to převodem na účet pronajímatele č. ú.: 300003-60039011/0710 pod VS 301023063.
4. Nájem nemovité věci (pozemku, jehož součástí je stavba, stavby nebo jednotky) trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
5. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodloužení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodloužení.
6. Pokud by se smluvní strany písemně dohodly pokračovat v nájmu po uplynutí sjednané doby je pronajímatel dle svého uvážení a aktuální situace na trhu oprávněn nájemné počínaje rokem 2025 valorizovat vždy k 1. 1. každého roku o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci oznámí bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě, strany spolu mohou uzavřít dodatek s deklaratorními účinky.
7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.



#### Článek V.

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

1. Platby za odběr elektrické energie a odvoz domovního odpadu bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb.
2. Za vodné a stočné podle podružného vodoměru hradí nájemce společně s úhradou nájmu ve výši uvedených termínech rovněž zálohu ve výši 350,- Kč, celková roční záloha činí 1 400,- Kč. Skutečnost bude vyúčtována k 30. 11. 2024 fakturou vystavenou správou zámku. Případnou výměnu odečtového vodoměru provádí pronajímatel na náklady nájemce.

#### Článek VI.

##### 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.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50 000 Kč** za každý takovýto případ.

#### Článek VII.

##### Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých nemovitostech 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 započítím 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 nájmu.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
5. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném 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.

#### Článek VIII.

##### 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. Pronajímatele a jím pověřeni zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do pronajatých prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění těchto prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřeni zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce



neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

4. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav na předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče předmětu nájmu a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.

#### Článek IX.

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Mezi běžnou údržbu se řadí například: výmalba, pravidelný úklid předmětu nájmu, údržba podlah, údržba elektroinstalace, revize elektrospotřebičů, oprava a výměna koncových zdrojů osvětlení a vypínačů, oprava a výměna vodovodních baterií, oprava a výměna sanitárního zařízení, *pro definici běžné údržby se podpůrně užije NV č.308/2015 Sb. Zajištění pravidelných prohlídek a servisu všech užívaných zařízení, a to v intervalech stanovených platným předpisem.*
3. 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 povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
5. Nájemce v předmětu nájmu zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“), jakož i bezpečnost dalších osob v předmětu nájmu se nacházejících, a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností nebo v souvislosti s touto činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k rušení návštěvnického provozu památkového objektu ve správě pronajímatele, kde se předmět nájmu nachází.
9. Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně pečovat a provádět zde pravidelný úklid.
10. 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.
11. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
13. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci autorských práv poplatky dle platných sazebníků příslušného správce.
14. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do předmětu nájmu a ani za škody na majetku vneseném do předmětu nájmu jinými osobami se souhlasem nájemce.



15. Pronajímatel neodpovídá za bezpečnost, zdraví a majetek osob, které se zdržují v předmětu nájmu a ani za škody osobám vzniklé při provozování činnosti uvedené v čl. III této smlouvy.
16. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelní události.
17. 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.
18. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid v prostorách přilehlých k nebytovému prostoru vně domu pronajímatele i na přilehlém chodníku, včetně jeho udržování ve schůdném stavu v zimním období.
19. Nájemce bude respektovat provozní dobu Státního zámku v Třeboni, i všechna specifika provozu zámku v průběhu daného roku. K jednání ve věci provozních záležitostí z této smlouvy vyplývajících je za pronajímatele oprávněn vedoucí správy SZ Třeboň.
20. Mezi smluvními stranami je uzavřena dlouhodobá smlouva ze 4. 4. 2005, která řeší finanční podíl smluvních stran na údržbě EZS.

#### Článek X.

##### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2024 do 31.12.2024.
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 30 dní. Výpovědní doba běží od dne následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
  - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu,
  - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
  - c. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 3.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. 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.
8. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.



#### Článek XI.

##### Ustanovení přechodná a závěrečná

1. 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.
2. Tato smlouva se uzavírá elektronickou formou s elektronickými podpisy smluvních stran.
3. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
4. 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.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
7. Informace kochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách [www.npu.cz](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Č. Budějovicích, dne .....

Elektronický podpis - 22.11.2023  
Certifikát autora podpisu:  
Jméno: Mgr. Petr Pavelec  
IČO: 47196275032333  
Vydal: PostSignum Qualified CA 4  
Platnost do: 19.02.2024

.....  
Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.  
ředitel NPÚ ÚPS v Č. Budějovicích

V Třeboni, dne .....

PaedDr. Jan Váňa Digitálně podepsal  
PaedDr. Jan Váňa  
Jan Váňa Datum: 2023.12.18  
12:21:59 +01'00'

.....  
PaedDr. Jan Váňa  
starosta