Č. jednací: xxx

Č. smlouvy: SML272/006/2024

**Nájemní smlouva**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

(dále jen *„občanský zákoník“)*

**Smluvní strany**

**Národní zemědělské muzeum, s. p. o.**

právní forma: státní příspěvková organizace Ministerstva zemědělství

zastoupené: xxx

se sídlem: Kostelní 1300/44, 170 00 Praha 7 – Holešovice

IČO: 750 75 741

DIČ: CZ75075741

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

kontaktní osoba: xxx

E-mail: xxx

Telefon: xxx

(dále jen „***pronajímatel***“, popř. zkr. „NZM“) na straně jedné

a

**LAM plus, s. r. o.**

se sídlem: Vltavská 221, 252 07 Štěchovice

IČO: 251 29 619

Jednatel: xxx

Kontaktní osoba: xxx

E-mail: xxx

Telefon: xxx

(dále jen „***nájemce***“) na straně druhé.

Pronajímatel a nájemce společně dále také jako „***Smluvní strany***“, či samostatně jako „***Smluvní strana***“.

Článek I.

**Úvodní ustanovení**

1. NZM je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem zemědělství v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů.
2. NZM prohlašuje, že dle zřizovací listiny je ve smyslu § 9, 54, 55 zák.č. 219/2000 Sb., příslušná k hospodaření se svěřeným majetkem České republiky, mezi který patří i soubor nemovitostí (budov a souvisejících pozemků) na adrese Kostelní čp. 1300/44, 170 00 Praha, k. ú. Holešovice (dále jen „nemovitost”), jejímž je Česká republika výlučným vlastníkem. V nemovitosti pronajímatel provozuje hlavní činnost a bude ji provozovat i po dobu trvání nájemního vztahu.

Článek II.

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání za podmínek dále uvedených v této smlouvě předmět nájmu specifikovaný v čl. II odst. 2 této smlouvy, a to na dobu ujednanou v této smlouvě a nájemce se zavazuje do dočasného nájmu předmět nájmu převzít a hradit za to pronajímateli nájemné dle čl. V. této smlouvy.
2. Předmětem nájmu je část nemovitosti zakreslená na plánku (viz Příloha č. 1 této smlouvy) vyšrafována červeně, označeno jako „plocha 1“, kdy se jedná o část střešního pláště budovy nacházející se na nemovitosti o celkové ploše do 10 m2 (dále jako „Předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu je přenecháván nájemci výhradně za účelem umístění a následného provozu maximálně 2 ks anténních stožárů na ploše 10 m2 s maximálním počtem 40ks antén. Provoz spočívá v počátečním uvedení antén do funkčního stavu a dále následné udržování antén v provozuschopném stavu; nájemci bude umožněno po předchozí včasné domluvě stran využívat nepravidelně (v průměru max. 1 x měsíčně po dobu 8 hodin) manipulační plochu o velikosti 10 m2 nacházející se ve východní části střešního pláště pro účely manipulace s dovezeným materiálem k technickému zásahu jeho pracovníků, jakož i část technologické šachty. Nájemce je povinen nejpozději 2 dny předem oznámit pronajímateli potřebu užití manipulační plochy, přičemž pokud se strany shodnou na termínu, pak pronajímatel užití nájemci potvrdí. Pronajímatel si vyhrazuje, že po dobu trvání akce, které v rámci své činnosti provozovatel organizuje nebo se jich účastní a které se konají cca 2x měsíčně, zpravidla v pátek a sobotu, nebude nájemci umožněno manipulační plochu užívat; stejně tak v případech, kdy pronajímatel možnost užití manipulační plochy nepotvrdí. S tímto nájemce vyslovuje svůj souhlas.
4. Pronajímatel umožní nájemci za účelem realizace nájmu dle odst. 3 tohoto článku užívat trasu pro vedení kabelového připojení, a to nejkratší cestou mezi plochou 1 a rozvaděčem umístěným v půdním prostoru nemovitosti (plocha půdního prostoru o velikosti 1 m2).
5. Nájemci je uděleno oprávnění vstupu přes pozemek, na němž se budova s Předmětem nájmu nachází, a to za účelem umožnění realizace nájmu. Nájemci je uděleno právo nevýlučně užívat společné části budovy a zařízení budovy, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to konkrétně schodiště a výtah, přístupové cesty v přízemí budovy a sociální zařízení. Nájemce bere na vědomí, že osobní výtah slouží výhradně pro dopravu osob, jiné užití je pokutováno. V případě užití v rozporu s tímto určením, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každé takové užití; nájemce v tomto ohledu odpovídá i za osoby, kterým užití nájmu umožnil.

Článek III.

**Nájemné, jeho splatnost, způsob platby**

1. Nájemné je stanoveno dohodou stran, a to v celkové **výši 9 500,- Kč** měsíčně. Nájemné nezahrnuje platby za služby spojené s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje hradit sjednané nájemné pronajímateli vždy nejpozději k poslednímu dni v měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví. Pronajímatel 5. den v měsíci, za který je nájemné hrazeno vystaví daňový doklad s datem splatnosti k uvedenému k poslednímu dni v daném měsíci a tento zašle nájemci. Povinnost hradit nájemné počíná nájemci dnem započetí doby nájmu, bez ohledu na skutečné započetí užívání Předmětu nájmu nájemcem.
3. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci el. energii. Elektrická energie bude nájemcem hrazena **paušální platbou ve výši 1 652,89 Kč měsíc** spolu se sazbou DPH ve výši 21 %, tj. **2 000,- Kč, a to za každý započatý měsíc**, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Úhrada za elektrickou energii je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného, a to na stejný účet.
4. Odpad vznikající ze smluvně sjednaného Předmětu nájmu se zavazuje likvidovat nájemce sám na své náklady.
5. Celkový rozpis plateb:

Nájemné: 9 500,- Kč měsíčně

Služby spojené s nájmem: 2 000,- Kč vč. DPH měsíčně

1. Nájemné a jiné platby se pro účely této smlouvy mají za uhrazené dnem, kdy jsou připsány na příslušný bankovní účet. Pro případ prodlení nájemce s plněním jakýchkoliv peněžitých závazků dle této smlouvy, delším než 10 kalendářních dnů, sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.
2. Časové omezení skutečného užívání Předmětu nájmu z důvodů vzniklých na straně nájemce nemá na výši ujednaného nájemného a plateb za služby spojené s nájmem vliv. Nájemce je Předmět nájmu oprávněn užívat, nikoliv povinen; tím není dotčena povinnost dle čl. IV této smlouvy.

Článek IV.

**Doba nájmu, předání předmětu nájmu nájemci**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025 tj. na dobu jednoho roku. Dobu nájmu je možné prodloužit na základě písemné dohody smluvních stran, uzavřené před skončením doby nájmu sjednaného touto smlouvou, to vše za podmínek stanovených zák. č. 219/2000 Sb., a občanským zákoníkem. Strany vylučují automatické prodloužení nájmu.
2. Při převzetí a předání Předmětu nájmu na počátku sjednané doby nájmu podepíší smluvní strany **předávací protokol**, zachycující stav pronajímaných prostor.

Článek V.

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce prohlašuje, že je plně způsobilý a oprávněn uzavřít tuto smlouvu a plnit veškeré povinnosti v ní stanovené.
2. Nájemce je na své náklady povinen provádět běžnou údržbu a opravy Předmětu nájmu, včetně odstraňování škod způsobených klimatickými podmínkami, nájemcem nebo osobami, kterým užití umožnil. Plánované opravy se zavazuje nájemce předem oznámit na vědomí pronajímateli.
3. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv úpravy či změny apod. Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V žádosti o souhlas s úpravami/změnami apod., adresované pronajímateli, se zavazuje nájemce podrobně tyto specifikovat. Zvláště se ujednává, že nájemce není oprávněn k výměně zámků k Předmětu nájmu. Pokud bude ke změnám/úpravám poskytnut pronajímatelem souhlas dle tohoto článku, pak platí, že nájemce provádí tyto změny/úpravy výlučně na své náklady bez nároku na jejich náhradu, nedohodnou-li se strany výslovně písemně jinak.
4. Nájemce se zavazuje bez zbytečného dokladu oznámit pronajímateli písemně a emailem jakékoliv závady/škody či potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu provedené oprav, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou. Opravy budou uskutečněny bez zbytečného průtahu.
5. Nájemce je povinen počínat si v Předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k rušení případných ostatních uživatelů nemovitosti či okolí hlukem. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby při době trvání nájmu nedocházelo k rušení nočního klidu.
6. Nájemce se zavazuje respektovat podmínky a limity užívání Předmětu nájmu určené v kolaudačním rozhodnutí vztahujícím se k budově, kde se nachází Předmět nájmu.
7. Nájemce se zavazuje respektovat provozní podmínky budovy, v níž se nachází Předmět nájmu. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že v budově, v níž se nachází Předmět nájmu, pronajímatel provozuje činnost dle své zřizovací listiny a budova je zároveň užívána zaměstnanci a návštěvníky pronajímatele. Nájemce proto bere na vědomí a souhlasí s nutnými omezeními, která s tímto souvisí, a zavazuje se svým jednáním nenarušovat činnost pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že s provozními podmínkami budovy a pozemku (včetně provozní a návštěvní doby) a souvisejícími interní předpisy pronajímatele, je seznámen a zavazuje se je respektovat a současně se zavazuje zajistit jejich respektování svými zaměstnanci či osobami, které pověřil k výkonu činnosti dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje dodržovat a respektovat jakékoliv další vnitřní předpisy, které pronajímatel vydá, a to ode dne, kdy s nimi byl seznámen.  V případě užití v rozporu s těmito podmínkami, se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každé takové porušení; nájemce v tomto ohledu odpovídá i za osoby, kterým užití nájmu umožnil.
8. Nájemce se zavazuje dodržovat pořádek a čistotu v Předmětu nájmu (nemovitosti a budově, v níž se Předmět nájmu nachází), a dále hygienické, požární, bezpečností předpisy vztahujícími se k budově a pozemku a současně se zavazuje zajistit jejich dodržování svými zaměstnanci či osobami, které pověřil k výkonu činnosti dle této smlouvy. Pokud bude v době trvání této smlouvy probíhat v budově či na pozemku, kde se Předmět nájmu nachází jakákoliv změna, oprava nebo úprava, která by mohla omezit užívání Předmětu nájmu, pak nájemce předem potvrzuje, že s tímto souhlasí a zavazuje se to strpět.
9. Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu nebo jeho část do užívání další osobě, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje na vyžádání Pronajímatele tomuto předložit k nahlédnutí a pořízení kopie dokumentaci jím držených el. spotřebičů a nářadí dle příslušné ČSN (33 16 00), které užívá při užití Předmětu nájmu, přičemž se zavazuje mít tyto označeny záznamem o poslední revizi.
11. Nájemce se zavazuje dodat při podpisu této smlouvy pronajímateli seznam zaměstnanců nájemce, či osob jím pověřených za účelem umožnění vstupu těchto osob do budovy a na pozemek, v níž se Předmět nájmu nachází. Pokud bude tento seznam aktualizován, zavazuje se jej bezodkladně předat pronajímateli. Tyto osoby jsou povinny se prokázat pracovníkům ostrahy pronajímatele za účelem ověření jejich identifikace v porovnání se seznamem.
12. Pronajímatel se zavazuje odevzdat Předmět nájmu, ke sjednanému datu nájemci, a to ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce stvrzuje, že ke dni uzavření této smlouvy je Předmět nájmu způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu.
13. Pronajímatel udržuje předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání za účelem uvedeným v této smlouvě, nedohodnou-li se strany v této smlouvě, či jejích dodatcích jinak.
14. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po dobu trvání nájemního vztahu tak, aby bylo možné dosáhnout účelu této smlouvy.
15. Pronajímatel je kdykoliv oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, či v případě potřeby změny, opravy či úpravy v Předmětu nájmu. Při výkonu tohoto oprávnění je povinen omezovat užívání Předmětu nájmu v nezbytně nutném rozsahu.
16. Smluvní strany se dohodly na vyloučení z užití § 2230 občanského zákoníku v platném a účinném znění ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.
17. Porušení povinností uvedených v čl. V. odst. 3, 6, 9 a dále opakované porušení povinností uvedených v čl. V odst. 5, 7, 8, 10 se pro účely této smlouvy považuje za zvlášť závažné porušení povinností stanovených touto smlouvou.

Článek VI.

**Odpovědnost za škodu**

1. Odpovědnost za škodu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemce je povinen udržovat pojištění odpovědnosti za škodu v dostatečném rozsahu tak, aby v případě vzniku škody byla tato plně nahrazena z pojistného plnění. Nájemce se zavazuje na vyžádání pojistnou smlouvu pronajímateli předložit.

Článek VII.

**Doručování**

1. Všechna oznámení, vyrozumění či jiné dokumenty, jež mají být doručeny dle této smlouvy, budou vyhotoveny písemně a budou doručeny osobně, nebo doporučenou poštou; současně vždy emailem. Oznámení doručená poštou se považují za doručená okamžikem skutečného doručení, nejpozději však desátým dnem ode dne jejich odeslání. Oznámení doručená osobně se považují za doručená dnem jejich převzetí. Doručování se děje vždy na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, a rovněž na emaily uvedené v záhlaví této smlouvy.

Článek VIII.

**Vyšší moc**

1. V případě, že jedné ze smluvních stran je bráněno v plnění převzatých závazků vyplývajících z tohoto Nájmu událostmi způsobenými vyšší mocí, je tato smluvní strana zbavena povinností vyplývajících z tohoto Nájmu a druhá smluvní strana z adekvátního protiplnění, avšak pouze v takovém rozsahu, v jakém je nemožnost plnění ovlivněna těmito událostmi.
2. Vyšší mocí se rozumí takové události (překážka), které zabraňují kterékoli smluvní straně v plnění svých závazků vyplývajících z této Smlouvy a které nastaly nezávisle na vůli zavázané smluvní strany a jestliže nelze rozumně předpokládat, že by zavázaná smluvní strana tuto událost mohla předvídat. Pro odstranění pochybností, zda událost vyšší moci nastala, se má za to, že všechny podmínky uvedené v předchozí větě, musí být splněny najednou. Události vyšší moci jsou zejména: záplavy, zemětřesení, sesuvy půdy, válečný stav, požár, výbuch, teroristický útok a jiné, které stanoví odborný výklad k příslušným zákonným ustanovením.
3. Za vyšší moc se neuznávají okolnosti, které vznikly teprve v době, kdy povinná smluvní strana byla již v prodlení s plněním svých závazků nebo vznikla z jejích hospodářských poměrů.
4. Strana, která se při plnění této smlouvy odvolává na vyšší moc, je povinna bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu o vzniku vyšší moci písemně uvědomit a provést veškerá možná opatření, aby překážky, způsobené vyšší mocí, byly odstraněny v co nejkratší době tak, aby tato Smlouva mohla být náležitě plněna.

Článek IX.

**Mlčenlivost**

1. Každá smluvní strana této smlouvy se vůči druhé smluvní straně zavazuje, že vynaloží přiměřené úsilí na to, aby zajistila, že jakékoliv získané informace, související s druhou smluvní stranou nebo s transakce zamýšlené touto smlouvou, jež jsou svou povahou důvěrnými informacemi, nesdělí je žádné třetí osobě s výjimkou případů, kdy k tomu bude mít písemný souhlas druhé smluvní strany nebo když tak budou vyžadovat právní předpisy nebo příslušné státní orgány, a dále s výjimkou svých zaměstnanců za účelem plnění úkolů souvisejících s plněním této smlouvy.
2. Žádná ze smluvních stran bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany neučiní žádné prohlášení týkající se této smlouvy, záležitostí v ní uvedených či záležitostí s touto smlouvou jakkoliv souvisejících, s výjimkou prohlášení požadovaných právními předpisy, touto smlouvou nebo jakýmkoliv jiným kompetentním zákonem stanoveným orgánem.
3. Závazek mlčenlivosti trvá po celou dobu tohoto vztahu a zároveň i po ukončení účinnosti této Smlouvy.

Článek X.

**Ukončení smlouvy, předání předmětu nájmu zpět pronajímateli**

1. Tato nájemní smlouva končí:
* uplynutím doby, na kterou byla sjednána,
* písemnou dohodou smluvních stran,
* okamžitým odstoupením od smlouvy z důvodů uvedených v zák.č. 89/2012 Sb.,
* výpovědí ze strany nájemce bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce,
* výpovědí ze strany pronajímatele bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 3 měsíce,
* výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, a to z důvodů uvedených v zákoně (zejm. v ust. § 2228 a § 2232 obč.zák.) a také v případě, že přestanou být plněny podmínky dle zák.č. 219/2000 Sb,
* ze zákonných důvodů (jako jsou zánik Předmětu nájmu apod.).
1. Odstoupení od smlouvy i výpověď musejí být učiněny písemně.
2. Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a odevzdat Předmět nájmu uklizený a čistý pronajímateli, a to ve stavu, v jakém ho nájemce převzal (s přihlédnutím k běžnému opotřebení), přičemž o tom bude oběma stranami podepsán předávací protokol zachycující rovněž stav Předmětu nájmu. Nájemce je povinen odstranit z Předmětu nájmu veškeré úpravy/změny apod., které provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel výslovně písemně nepožádá o jejich ponechání. Ponechání změn/úprav apod., provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele, se řídí požadavkem pronajímatele; pokud budou takové úpravy/změny v Předmětu nájmu k žádosti pronajímatele ponechány a došlo-li v důsledku jejich provedení ke zhodnocení Předmětu nájmu, vzdává se nájemce tímto práva na vyplacení částky odpovídající zhodnocení.
3. Pokud nájemce ke stanovenému dni Předmět nájmu nevyklidí či neodevzdá, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti, přičemž úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to v rozsahu, ve kterém převyšuje částku výše sjednané smluvní pokuty.

Článek XI.

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva a právní vztahy smluvních stran z ní vyplývající, jakož i práva, povinnosti a závazky smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem a zák. č. 219/2000 Sb.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran,

a to písemnými, postupně číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv ve znění pozdějších předpisů. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva je v uvedeném registru.
2. Uzavírá-li se smlouva v listinné podobě, vyhotovují se 3 vyhotovení s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení. Uzavírá-li se smlouva v elektronické podobě, sdílejí smluvní strany originální vyhotovení, ke kterému jsou připojeny elektronické podpisy obou smluvních stran, a to zaručené založené na kvalifikovaném certifikátu.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou a vážnou vůli, neuzavírají jí v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne …………………………………………….**Národní zemědělské muzeum, s. p. o.** | Ve Štěchovicích dne …………..…………….……………………**LAM plus, s. r. o.** |

Seznam příloh:

Příloha č. 1 - plánek předmětu nájmu

Příloha č. 1

xxx