

Smlouva o nájmu pozemku č. SPR-S330/2024

Č.j. NTM-VPR/7626/2024

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

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

1. Národní technické muzeum

se sídlem Praha 7, Kostelní 42, PSČ 170 78,

IČ: 00023299, DIČ: CZ00023299

zastoupené Mgr. Karlem Ksandrem, generálním ředitelem,

dále jen pronajímatelel nebo obecně smluvní strana

a

2. Knížecí pivovar Plasy s.r.o.

se sídlem Plzeňská 37, 331 01 Plasy,

IČ: 29370256, spis. zn. C 31735 vedená u Krajského soudu v Plzni

zastoupený Tomášem Neumanem, jednatelem

dále jen nájemce nebo obecně smluvní strana

tuto

smlouvu o nájmu pozemku

I.

Předmět smlouvy

- 1) Předmětem smlouvy je závazek pronajímatele pronajmout nájemci pozemky specifikované v **příloze č. 1**, která je nedílnou součástí smlouvy, za účelem provozování kulturních akcí (dále jen „akce“) nájemcem a jako manipulační prostor a závazek nájemce pravidelně hradit pronajímateli smluvené nájemné. Pozemky se nachází v k.ú. Plasy a zahrnují parcely p.p.č. 542 (ostatní plocha) p.č.st. 1/4 (zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště). Oba pozemky jsou dále v této smlouvě označovány společně jako „pozemek“.

II. Cena nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pozemek o celkové rozloze 1170 m² pronajímaný touto smlouvou činí **13.806,- Kč (třináct tisíc osm set šest korun českých) měsíčně**. Pozemek se pronajímá v ceně nájmu v místě a čase obvyklých.
Nájemné nezahrnuje náklady za služby spojené s užíváním pozemku nájemcem, tj. zejména za elektrickou energii, svoz TKO a případně další služby touto smlouvou nezmíněné.
2. Nájemné je splatné měsíčně. Nájemce nájemné uhradí pronajímateli na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 15. dne předmětného měsíce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.
3. **Inflační doložka.** Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen, které jsou spojené s užíváním nemovitostí, 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 pronajímateli 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 30. 3. aktuálního roku se zpětnou platností zvýšení nájemného od 1.1. aktuálního roku. Rozdíl nájemného se nájemce zavazuje zaplatit do 30.4. příslušného kalendářního roku.
4. Při prodlení s jakýmkoliv peněžitým plněním nájemce vůči pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

III. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. dubna 2025 do 1. dubna 2030** s možností dalšího prodloužení, požádá-li o to nájemce nejméně 60 dnů před uplynutím doby nájmu, a jestliže v průběhu nájemního vztahu nevykazuje jeho úhrady za nájemné či jiné plnění žádný nedoplatek. Takové prodloužení smlouvy bude sjednáno dodatkem ke smlouvě.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce má právo na užívání pozemku za účelem provozování akcí a je pro tento účel oprávněn vybavit pozemek vlastním přenosným mobiliářem a příslušným technickým zařízením, vše v souladu s platnými stavebně-technickými předpisy. Pokud však mobiliář a technické zařízení budou pozemek poškozovat nebo nebudou dodrženy stavebně-technické předpisy, je nájemce povinen tyto na výzvu pronajímatele okamžitě odstranit. Neučiní-li tak nájemce řádně a včas na výzvu pronajímatele, může pronajímatel od této smlouvy okamžitě odstoupit.
2. Nájemce prohlašuje, že:
 - a) se seznámil se stavem pozemku a je mu dostatečně znám rovněž stavebně technický stav objektů v okolí předmětu nájmu (včetně nebezpečí pádu střešní krytiny, opadávání říms, stavebních prvků a omítek, existence nezajištěných otvorů atd.) i pozemku samotného (nezajištěné jámy a prohlubně ohrožujících bezpečnost osob atd.) a s tímto vědomím na sebe přebírá plnou odpovědnost za zdraví a bezpečnost osob účastnících se jím pořádaných akcí a zavazuje se současně zaplatit (nahradit) poškozeným veškerou škodu na životu a zdraví, která jím na pozemku vznikne, a kterou tyto případně uplatní u pronajímatele; o stavu pozemku bude sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy;
 - b) bere na vědomí, že pozemek je součástí národní kulturní památky, ke které se vztahují zvláštní režimová opatření, vycházející ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, která jsou pro nájemce závazná, přičemž uvedená opatření se v určeném rozsahu vztahují rovněž na údržbové práce, venkovní označení objektu apod. Vznikne-li v příčinné souvislosti s pořádáním akcí pronajímatele na národní kulturní památce škoda (hlukem, vibracemi apod.), zavazuje se tuto škodu pronajímateli na jeho výzvu neprodleně nahradit (zaplatit);
 - c) bere na vědomí, že pronajímatel pozemek využívá k uložení stavebního materiálu apod., přičemž množství uloženého materiálu se může měnit v závislosti na aktivitách pronajímatele a nebude mu v tomto bránit
 - d) bere na vědomí, že pronajímatel pozemek využívá pro přístup do svých objektů, vč. příjezdu osobních i nákladních automobilů i jejich parkování a nebude mu v tomto bránit;
 - e) bere na vědomí, že pronajímatel, potažmo nájemce musí umožnit přístup vlastníkům přilehlých staveb na hranici pozemku k nezbytné údržbě jimi spravovaných nemovitostí;
 - f) bere na vědomí, že na pozemku pronajímatele - veřejné instituce platí zákaz kouření.
3. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje:
 - a) užívat pozemek pouze v souladu s čl. I., odst. 1. této Smlouvy; bude-li nájemce užívat pozemek jiným než sjednaným účelem, má pronajímatel právo od této smlouvy jednostranně odstoupit;
 - b) informovat pronajímatele o konání akce v dostatečném předstihu, minimálně 30 kalendářních dnů před akcí, přičemž pronajímatel má právo konání akce

- z technických nebo jiných důvodů nepovolit; pokud pronajímatel akci nepovolí, oznámí to nájemci nejpozději do 20 dnů před plánovaným konáním akce a nájemce je povinen toto rozhodnutí pronajímatele akceptovat;
- c) umožnit pronajímateli přístup na pozemek kdykoliv, a to jak za účelem vlastního užívání pozemku pronajímatelem, tak i za účelem kontroly v průběhu akcí;
 - d) strpět na pozemku uložený stavební materiál apod. a v době konání akce zajistit zabezpečení tohoto materiálu po celou dobu konání akce;
 - e) v době mimo konání akcí zachovávat průjezd přes pozemek na šlí nákladního automobilu a strpět na pozemku parkování pracovníků pronajímatele nebo jím určených osob a umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám volný průjezd přes pozemek a přístup ke všem vstupům do přilehlých objektů, včetně strpění případných stavebních nebo údržbových prací na přilehlých objektech;
 - f) jednat tak, aby na pozemku ani na přilehlých objektech nevznikla škoda na zdraví, majetku, kulturních hodnotách a životním prostředí; za případné vzniklé škody přebírá nájemce plnou odpovědnost; jednat tak, aby ve vzdálenosti min. 2 m od přilehlých objektů udržoval volný prostor pro údržbu objektů;
 - g) znemožnit vstup osob účastnících se akcí pořádaných nájemcem do míst ohrožujících zdraví (nezajištěné jámy, složený stavební materiál atd.), stejně jako na sousední pozemek č.p.p. 1/5, který od pronajímaného pozemku není oddělen plotem;
 - h) udržovat pozemek v pořádku, provádět na pozemku okamžitý i průběžný úklid v případech, kdy dojde k jeho znečištění či poškození movitých věcí zde umístěných, a to na svůj vlastní náklad;
 - i) zajistit nakládání s odpady v souladu s právními předpisy ČR a nejméně jednou týdně veškerý odpad, vzniklý v souvislosti s užíváním pozemku nájemcem, odvážet mimo pozemek pronajímatele, a to na svůj náklad a nebezpečí;
 - j) odstraňovat na vlastní náklady vady a škody, které vzniknou na pozemku nebo stavebních objektech s pozemkem sousedících, ke kterým došlo v průběhu akcí pořádaných nájemcem, ať už je způsobil sám, jeho zaměstnanci anebo osoby z řad hostů a osob zdržujících se na pozemku s jeho souhlasem;
 - k) provádět běžnou údržbu a opravy pozemku na vlastní náklady a v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění;
 - l) oznamovat pronajímateli potřebu větších oprav, jejichž nákladovost přesáhne 10.000,- Kč, přičemž pronajímatel má právo písemně stanovit postup této opravy;
 - m) oznámit bez odkladu pronajímateli potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení; při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli;
 - n) dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy;
 - o) důsledně dodržovat povinnost uzavírání vjezdových vrat na pozemek;
 - p) pozemek pojistit, a to kvůli odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli a třetím osobám, a po celou dobu platnosti a účinnosti smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti pojistnou smlouvou s minimálním pojistným plněním 500 000 Kč; porušení této povinnosti klasifikují účastníci této smlouvy jako hrubé porušení této smlouvy, s právem pronajímatele od smlouvy jednostranně odstoupit.

4. Nájemce není oprávněn přenechat pozemek nebo jeho část do podnájmu třetím osobám. Porušení této povinnosti je hrubým porušením smlouvy. Pronajímatel má právo v takovém případě od smlouvy jednostranně odstoupit.
5. **Nájemce plně odpovídá za zvýšenou hlučnost v době konání akcí, za ztráty, závady a další případné škody**, k nimž může dojít v souvislosti s užíváním pozemku nájemcem, a to jak na pozemku, tak i na dalším majetku pronajímatele nebo na okolních nemovitostech a majetku sousedů v sousedství pozemku, ať už je způsobil sám nájemce nebo prostřednictvím svých zaměstnanců či hostů. Vzniklé vady apod. je nájemce povinen na své náklady odstranit, případně škody nahradit pronajímateli nebo jiným postiženým osobám. **Stejně tak nájemce odpovídá za bezpečnost osob, které se účastní jím pořádaných akcí nebo se podílejí na jejich organizaci, a to zejména s ohledem na stavebně technický stav i aktuální využívání pozemku.**

V. Smluvní pokuty

1. Za každé jednotlivé zjištěné porušení závazků nájemce specifikovaných v čl. IV odst. 3 písm. a) až p) a odst. 4 této smlouvy je povinen nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč, a to na číslo účtu 34337111/0710, vedená u České národní banky, pobočka Praha, a to do 30 kalendářních dní ode dne doručení písemné výzvy ze strany pronajímatele.
2. Před každým zasláním shora uvedené písemné výzvy ze strany pronajímateli nájemci, musí pronajímatel o každém jednotlivém zjištění porušení těchto povinností neprodleně vyhotovit protokol a s tímto protokolem nejprve nájemce písemně seznámit. Nájemce je povinen se k tomuto protokolu do 14 kalendářních dní ode dne jeho doručení písemně vyjádřit. V případě, že se nájemce k tomuto protokolu písemně nevyjádří ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že smluvní pokutu co do důvodu a výše uznává.

VI.

Skončení smluvního vztahu

1. Smluvní vztah založený touto smlouvou může skončit
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
 - b) písemnou dohodou, a to ke dni, který bude výslovně uveden v písemné dohodě obou stran o skončení nájmu,
 - c) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele tam, kde to tato smlouva výslovně připouští,
 - d) výpovědí.
 - e) jednostranným odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele tam, kde to tato smlouva nebo z.č. 219/2000 Sb., výslovně připouští
2. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu okamžik, kdy oznámení o odstoupení od smlouvy bylo doručeno nájemci.

Nájemce je pak povinen pronajatý pozemek vyklidit nejpozději do 10 dnů ode dne skončení nájmu a tento předat pronajímateli, o čemž bude pořízen předávací protokol. V případě, že v této lhůtě nájemce pozemek nevyklidí, učiní toto pronajímatel na náklady nájemce.

3. Pokud nájemce užívá pozemek bez právního důvodu i po skončení platnosti a účinnosti nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každý den, kdy dochází k neoprávněnému užívání pronajatého pozemku.
4. Po skončení platnosti a účinnosti smlouvy není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní pozemek.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat po pronajímateli úhradu stavebního technického zhodnocení pozemku.
6. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy účastníků se řídí platnou právní úpravu ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. – občanským zákoníkem v platném znění.
2. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat jen na základě písemných a postupně číslovaných dodatků, po dohodě smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, když povinnost k jejímu zveřejnění mají obě smluvní strany.
4. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, jejímu obsahu rozumí, souhlasí s ním a svoji svobodnou a pravou vůli stvrzují svým podpisem na této smlouvě.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Smlouva obsahuje tyto přílohy:

- Příloha č. 1: Specifikace pozemku (je nedílnou součástí smlouvy je ke smlouvě pevně připojena).
- Příloha č. 2: Předávací protokol ze dne 1. 4. 2025 (je nedílnou součástí smlouvy a není ke smlouvě pevně připojen).

V Praze dne 20-03-2025

Za pronajímatele:



Národní technické muzeum
Mgr. Karel Ksandr
generální ředitel NTM

V Plasích dne

31.3.2025

Za nájemce:



Knížecí pivovar Plasy, s.r.o.
Tomáš Neuman
jednatel Knížecí pivovar Plasy s.r.o.

Příloha č. 1: Specifikace pozemku

Obec Plasy, katastrální území Plasy (721531)

Č. listu vlastnictví: 2013

Pozemky parcelní čísla 542 a st. 1/4

Právo hospodaření s majetkem státu:

NÁRODNÍ TECHNICKÉ MUSEUM, Kostelní 1320/42, Holešovice, 17078 Praha

Způsob ochrany nemovitosti

- pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
- nemovitá národní kulturní památka
- nemovitá kulturní památka

Pozemek parcelní číslo 542 (výměra: $1170 \text{ m}^2 - 135 \text{ m}^2 \text{ NTM} = 1035 \text{ m}^2$),

Pozemek parcelní číslo st. 1/4 (výměra: 27 m^2)

Plocha k pronájmu: $1035 + 27 = 1062 \text{ m}^2$

