**č. j. NPU-430/96797/2024**

**č. smlouvy:3005J125012**

**Národní památkový ústav,** státní příspěvková organizace

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

se sídlem: Valdštejnské nám. 162/3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,

Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích

Bankovní spojení: ČNB, č. účtu: 300003-60039011/0710

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav

územní památková správa v Českých Budějovicích

Náměstí Přemysla Otakara II. 34

370 21 České Budějovice

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Společnost ARCHEON-AUBÖCK – Nová epocha pivovaru v Jindřichův Hradci**

**Založená na základě smlouvy o společnosti ze dne 9.2.2024**

**vedoucí společník**

**ARCHEON Stavby s.r.o.**

zapsaný v obchodní rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 363932

se sídlem: Mladých Běchovic 2, 190 11 Praha 9 - Běchovice

IČO: 607 53 013, DIČ:CZ60753013

zastoupený: XXXXXXXXXXXXXXXX, jednatelem společnosti

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č. účtu: 1521382379/0800

(dále jen „**nájemce č. 1**“)

a

**druhý společník**

**Auböck s.r.o.**

zapsaný v obchodní rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle C, vložka 13372

se sídlem: Poříčí 247, 373 82 Boršov nad Vltavou

IČO: 260 89 785, DIČ:CZ26089785

zastoupený: na základě Smlouvy o společnosti XXXXXXXXXXXXXXX, jednatelem společnosti

Bankovní spojení: UniCredit Bank č. účtu: 1387359652/2700

(dále jen „**nájemce č. 2**“)

společně dále jen „**nájemci**“nebo „**nájemce**“

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu pozemku**

**Článek. I**

**Úvodní ustanovení**

* 1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s následujícími nemovitostmi ve vlastnictví státu zapsané Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec, pro k.ú   
     a obec Jindřichův Hradec na LV č. 798:

1. pozemkem parc. č. 1211/3 o výměře 420 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je umístěna budova čp. 202 s průjezdem spojujícím pozemky   
   parc. č. 1226/1 a 1211/1, oba ve vlastnictví města Jindřichův Hradec,
2. pozemek parc. č. 1212/1 o výměře 1267 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází stavba technického vybavení bez č.p./č. ev.,
3. pozemek parc. č. 1211/5 o výměře 289 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku se nachází objekt občanské vybavenosti bez č.p./č. ev.,
   1. Nájemci realizují na základě smlouvy o dílo, uzavřené dne 17.05.2024 s městem Jindřichův Hradec stavební práce s názvem **„NOVÁ EPOCHA PIVOVARU PÁNŮ ZLATÉ RŮŽE“, ulice Dobrovského, Jindřichův Hradec. Adaptace sladovní části pivovaru na multifunkční centrum“ a Obnova   
      a stavební úpravy pivovaru – národní kulturní památky“.** Stavební práce bude realizované podle rozhodnutí Č.J.: VÚP/45843/23/Kr
   2. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu za účelem stanovení podmínek, za kterých jsou nájemci oprávněni užívat části výše uvedených pozemků jako dočasný zábor po dobu realizace stavebních prací.
   3. Pronájmem předmětu nájmu splňuje podmínky 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.
   4. 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 smlouvě.
   5. Pronajímatel souhlasí s dočasným záborem za podmínek stanovených touto smlouvou a souhlasem pronajímatele, kterým pronajímatel podmínil souhlasné stanovisko s realizací stavebních prací a které jsou přílohou č. 2 této smlouvy.

**Článek II.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání **části pozemků specifikovaných v čl. I. odst. 1, podrobně jsou části specifikované v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen, pozemky“ nebo „předmět nájmu“), a to k užívání následujícím způsobem:**
2. pozemkem parc. č. 1211/3 je nájemce oprávněn užívat k vjezdu na staveniště, nájemci nesmí na tomto pozemku ukládat žádný stavební materiál, stavební technologie ani parkovat vozidla,
3. pozemek parc. č. 1212/1 nájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat část pozemku o výměře 17,5 m2 dle situačního plánu,
4. pozemek parc. č. 1211/5 nájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat část pozemku o výměře 52 m2 dle situačního plánu.

2. Nájemci výslovně prohlašují, že se před podpisem této smlouvy seznámili s částmi pozemků, které jsou oprávněni na základě a za podmínek stanovených touto smlouvou užívat a prohlašují, že tyto části pozemku jsou způsobilé k účelu nájmu.

3. Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavem pozemků a v tomto stavu jej přijímá. Nájemce se zavazuje za to platit pronajímateli nájemné.

**Článek III.**

**Účel nájmu a podmínky**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu pouze za **účelem přístupu k místu realizované stavební akce, k zajištění bezpečného koridoru pro přístup na stavbu, k umístění mobilního ohrazení stavby výstavbě lešení v blízkosti objektu.**
2. Pronajímatel není oprávněn užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu či po dobu trvání jakkoli měnit podmínky užívání. **Smluvní strany výslovně prohlašují, že předmět nájmu nesmí být užíván ke zřízení staveniště, nesmí na něm parkovat žádná vozidla.**
3. Nájemce se zavazuje prostor dočasného záboru oddělit od ostatních částí pozemků pronajímatele, a to prostřednictvím pevného plotu, který bude zabezpečen proti vniknutí nepovolaných osob.
4. Nájemci nebudou stavební práce realizovat v době od22:00 do 6:00

**Článek IV.**

**Cena nájmu a související finanční plnění, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Cena nájmu („nájemné“) je stanovena částkou 10 Kč za každý metr2 za každý započatý den, tj. celkem 695 Kč denně. Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56 a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách na základě daňového dokladu - faktury vystavené pronajímatelem   do 5. dne daného kalendářního měsíce se splatností k 15. dni měsíce, za který je nájemné hrazeno. Smluvní strany sjednávají pro doručování daňových dokladů doručení prostřednictvím datových schránek. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
4. V případě ukončení nájmu jsou nájemci povinni hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli (tj za každý započatý den).
5. Jelikož nájemci zahájili stavební práce před uzavřením této smlouvy, zavazují se do 10 dnů od uzavření smlouvy doložit pronajímateli protokol o převzetí staveniště. Pronajímatel na základě doloženého protokolu vystaví daňový doklad za užívání předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy.

**Článek V.**

**Podnájem**

1. Nájemci nejsou oprávněni 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, jsou nájemci povinni zaplatit smluvní pokutu ve výši **50.000 Kč** za každý takovýto případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

**Článek VI.**

**Úpravy pozemků**

1. Jakékoliv úpravy a změny předmětu nájmu mohou nájemci uskutečnit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To se týká i kácení a výsadby porostů.
2. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně).
3. Nájemci jsou povinni po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění toho, že nájemci těsně před předáním předmětu nájmu provedli rekultivaci předmětu nájmu a odstranit veškeré změny a úpravy (plot, apod.). Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemají nájemci nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemců po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
2. Pronajímatele a jím pověření zaměstnanci nebo jiné jím pověřené osoby jsou oprávněni vstupovat na předmět nájmu, zejména z důvodu kontroly dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. Nájemci jsou povinni poskytnout jim veškerou nezbytnou součinnost.

**Článek VIII.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy.
2. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat předmět nájmu v náležitém stavu, zejména s přihlédnutím k určení jeho využití.
3. 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.
4. 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.
5. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být pří kontrolách součinný.
6. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. 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.
9. Nájemce není oprávněn měnit rozsah užívání nad stanovenou výměru dle přílohy č. 1 této smlouvy.
10. Nájemce odpovídá po celou dobu trvání stavby na předmětu nájmu za dodržování platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochrany a památkové ochrany.
11. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí příslušných orgánů státní správy, z důvodů porušení některých předpisů vztahujících se k provádění stavby či předpisů dle předchozího odstavce, a to i ty, které byly uloženy pronajímateli.
12. Nájemce není oprávněn skladovat na prostorách předmětu nájmu jakékoli látky či zařízení ohrožující životní prostředí nebo zvyšující nebezpečí požáru, parkovat vozidla, stavební stroje ani stavební materiál.
13. Nájemce je povinen nakládat s obalovým odpadem, obaly a ostatním odpadem v souladu s jednotlivými zákony o odpadech.
14. Nájemce se zavazuje postupovat při realizaci stavby podle podmínek souhlasu, kterými pronajímatel podmínil souhlasné stanovisko s realizací stavebních prací a které jsou přílohou č. 2 této smlouvy.
15. Nájemce odpovídá za všechny škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností nebo v souvislosti s jeho činností, bez ohledu, zda škodu způsobil nájemce č. 1 nebo č. 2, odpovídají za náhradu škody společně a nerozdílně. Nájemce odpovídá za škody způsobené poddodavateli, pokud je k provádění stavebních prací využijí.
16. Pokud nájemce nebo osoby, které se podílí na realizace stavebních prací, užijí pozemky pronajímatele nad rámec zákresu v situačním plánu, zavazuje se nájemce uhradit nájemné za měsíc, ve kterém se tak stalo za celý pozemek, kterého se porušení smlouvy týká. Nájemce bere na vědomí, že užívání pozemků pronajímatele mimo části vyznačené v situačním plánu je závažným porušením smlouvy a důvodem pro odstoupení od smlouvy.
17. Nájemci odpovídají za dodržování podmínek stanovených touto smlouvou a vyjádřením souseda ze dne 27. 7. 2023, č.j. NPU-430/64291/2023 (příloha č. 2 této smlouvy) společně a nerozdílně. V případě nesplnění závazku ze strany jednotlivého nájemce odpovídá za splnění druhý nájemce.
18. Nájemce není oprávněn postoupit práva a povinnosti z této smlouvy třetí straně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
19. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli při podpisu této smlouvy smlouvu o vzniku společnosti.

**Článek IX.**

**Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne uzavření smlouvy do 30. 6. 2025.
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 30 dní.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
   * + 1. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodržuje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu (např. na pozemcích parkuje, skladuje na nich materiál, apod. nebo pokud užívá pozemky pronajímatele v rozporu se situačním plánem,
       2. jestliže nájemci poškozují předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
       3. jestliže nájemci budou v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů,
       4. jestliže nájemce opakovaně užívá pozemky v jiném rozsahu, než je stanovena situačním plánem,
       5. jestliže zanikne smlouva mezi nájemci a městem Jindřichův Hradec,
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 4. 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 5.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti, a to bez ohledu na jeho zavinění.
7. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí na předmětu nájmu jakékoli věci, které na předmět 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 X.

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), a 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. 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.
  4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních 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 tísni a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

Přílohy:

Příloha č. 1 Situační plán

Příloha č. 2 Souhlas

Příloha č. 3 Smlouva o společnosti

|  |  |
| --- | --- |
| V Českých Budějovicích, dne 17. 2. 2025  …………………………………………..  Mgr. Petr Pavelec, Ph.D. | V …………………. dne 7. 5. 2025  …………………………………………..  XXXXXXXXXXXXX |

ředitel ÚPS České Budějovice jednatel společnosti ARCHEON Stavby s.r.o.

na základě smlouvy o společnosti