**Nájemní smlouva**

# SMLUVNÍ STRANY

Nájemce

**Muzeum romské kultury, státní příspěvková organizace**

zastoupené: XXX ředitelkou

se sídlem: Brno, Zábrdovice, Bratislavská 67/246, PSČ 602 00

IČO: 71239812

bankovní spojení (číslo účtu): XXX

(dále jen „***Nájemce***“)

a

Pronajímatel

**Obec Lety**

zastoupená: XXX, starostkou

se sídlem: Lety, č. p. 67, PSČ 398 04

IČO: 00249823

bankovní spojení (číslo účtu): XXX

(dále jen „***Pronajímatel***“)

(Nájemce a Pronajímatel společně dále také jako „***Smluvní strany***“)

uzavřeli v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ***„Občanský zákoník“***), tuto nájemní smlouvu (dále jen ***„Smlouva“***).

# PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících pozemků:
* parc. č. 1842 o výměře 12 511 m2,
* parc. č. 1766 o výměře 2 532 m2,
* parc. č. 1767 o výměře 7 662 m2,
* parc. č. 987/1 o výměře 199 701 m2,
* parc. č. 995/9 o výměře 7 704 m2,
* parc. č. 992/8 o výměře 2 055 m2,
* parc. č. 992/7 o výměře 2 841 m2,

to vše zapsané na listu vlastnictví č. 1, pro katastrální území Lety, obec Lety, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek (dále jen ***„Pozemky“***). Předmětem nájmu jsou části Pozemků vymezené dle Geometrického plánu č. 485-1/2025 ze dne 10.02.2025, který tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě (části Pozemků dále jen ***„Předmět nájmu“*** a geometrický plán dále jen ***„Geometrický plán“***).

1. Usnesením Zastupitelstva Obce Lety č. 4, ze dne 02.06.2021 byl vydán Souhlas vlastníka nemovitosti s umístěním a provedením stavby dle § 184a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to Stavby Nájemce „Lety v Písku – Památník holokaustu Romů s Sintů v Čechách“ (reg. č. žádosti Ku\_PDP01-001, Památník romského holokaustu v Letech) (dále jen jako ***„Stavba“*** nebo ***„Památník“***). Tento Souhlas a citované Usnesení Obce Lety č. 4, obsahující vyznačenou plochu pozemků na parcelách, tvoří Přílohu č. 2 k této Smlouvě.
2. Pronajímatel prohlašuje, že byl seznámen s podmínkami této Stavby, jak stavebními i právními, a že nemá k této Stavbě připomínek.
3. Smluvní strany uzavřely dne 21.04.2022 smlouvu o smlouvě budoucí nájemní k Předmětu nájmu (dále jen ***„SOSB“***), na jejímž základě uzavírají tuto Smlouvu. Smluvní strany berou na vědomí, že z důvodu změn skutkových okolností, spočívajících ve změně označení Pozemků v katastru nemovitostí a v realizaci Stavby, bylo znění budoucí nájemní smlouvy Smluvními stranami upraveno tak, aby byla zohledněna změna skutkových okolností.

# DOBA NÁJMU A NÁJEMNÉ

1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce se zavazuje za tento nájem platit sjednané nájemné.

1. Nájem se sjednává za účelem užívání Pozemků k provozování Památníku Nájemcem.
2. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 30 let, ode dne účinnosti této Smlouvy. Po uplynutí této doby se Smluvní strany dohodly tak, že nájem bude opakovaně automaticky prodlužován vždy o další desetileté období v případě, že žádná ze Smluvních stran písemně takové prodloužení nájmu neodmítne vždy nejpozději šest kalendářních měsíců přede dnem ukončení tohoto nájmu. Smluvní strany sjednávají, že na jejich vztah se nepoužije ust. § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku. Pro vyloučení pochybností zároveň Smluvní strany výslovně uvádějí, že doba trvání závazku z této Smlouvy byla sjednána s ohledem na vážné důvody spočívající ve zvláštní povaze Památníku jakožto pietního místa.
3. Nájemné se sjednává ve výši 1,- Kč za každý 1 m2 Pozemků ročně, tj. celkem za celý Předmět nájmu ve výši **21.795,- Kč za kalendářní rok** (dále jen ***„Nájemné“***). Nájemné je splatné vždy do 31.05. kalendářního roku na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem se splatností minimálně 14 dnů.
4. Pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce zvýšit Nájemné o míru inflace v procentech, vyjádřenou úhrnným přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou Českým statistickým úřadem (dále jen ***„Míra inflace”***) za předchozí kalendářní rok. Novou výši Nájemného Pronajímatel oznámí Nájemci písemně nejpozději do 14 dnů před uplynutím splatnosti nájemného dle článku III odst. 4 této Smlouvy, přičemž za řádné oznámení nové výše Nájemného smluvní strany považují i sdělení přímo v daňovém dokladu. Nájemce je povinen hradit zvýšené Nájemné s účinkem od 01.02. příslušného kalendářního roku, ve kterém ke zvýšení Nájemného došlo.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli částku ve výši odpovídající Nájemnému, a to nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy, jako úhradu za užívání Pozemků Nájemcem před uzavřením této Smlouvy.

# PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je prost jakýchkoli právních či i faktických vad, s výjimkou práv třetích osob zřejmých z výpisu v katastru nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 1, týkajících se pozemků parc. č. 987/1, parc. č. 995/9, parc. č. 992/8 a parc. č. 992/7, zapsaných na listu vlastnictví č. 1, pro katastrální území Lety, obec Lety, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, které dle souhlasného prohlášení obou Smluvních stran nebrání užívání Předmětu nájmu.

1. Pronajímatel se zavazuje, že jakýkoliv zásah do Předmětu nájmu předem projedná s Nájemcem. Výjimku tvoří neodkladná záchrana lidských životů, neodkladné odvrácení škody při živelní pohromě a podobně. V těchto případech bude Pronajímatel postupovat tak, aby Nájemci způsobil nejmenší újmu nebo nejmenší škodu. Pronajímatel je dále povinen umožnit Nájemci a Nájemcem zmocněným osobám nepřetržitý a nerušený přístup k Předmětu nájmu a umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu a podmínkami této Smlouvy.

# PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen provádět opravy a pravidelnou údržbu Stavby po jejím dokončení a dále udržovat Předmět nájmu v dobrém stavu.

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu řádně v souladu s účelem sjednaným dle této Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu zajistit výhradně na svoje náklady pravidelnou údržbu Předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí spočívající v udržování travnatých ploch, ošetření stromů i ostatních porostů, udržování čistoty na všech Pozemcích.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy, zejména v oblasti ochrany životního prostředí a dále předpisy bezpečnostní, protipožární a hygienické, a kontrolovat jejich dodržování.
4. Nájemce je oprávněn umísťovat na Předmětu nájmu a Stavbě reklamu a inzerci dodavatelů Stavby a dárců, která je v souladu s příslušnými předpisy, nenarušuje pietu místa a dohodnutý účel užívání Pozemků. Výstavbu billboardů lze provést pouze se souhlasem Pronajímatele.

# PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Smluvní strany se dohodly za účelem řádného provozování Památníku upravit majetkové poměry tak, aby Nájemce mohl Památník řádně provozovat. Za tímto účelem se Smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu o právu stavby k Pozemkům (***„Smlouva o právu stavby“***).
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nejpozději do jednoho (1) roku po uzavření této Smlouvy zašle Pronajímateli písemnou výzvu k uzavření Smlouvy o právu stavby. Smluvní strany se zavazují uzavřít Smlouvu o právu stavby nejpozději do 30 dnů od doručení písemné výzvy spolu s Geometrickým plánem Pronajímateli.
3. Smluvní strany se dohodly, že za účelem trvalého řádného provozování Památníku je nutná úprava majetkových poměrů tak, aby Předmět nájmu nabyla do svého výlučného vlastnictví Česká republika a Nájemci svědčilo právo hospodařit s nemovitou věcí v majetku státu – Předmětem nájmu. Smluvní strany se proto dohodly, že po uzavření Smlouvy o právu stavby budou činit kroky vedoucí k dosažení výše uvedeného účelu.

# TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě, že:
	1. Nájemce bude v prodlení s úhradou Nájemného po dobu delší než 6 měsíců;
	2. Nájemce užívá Pozemky za jiným účelem, než je provozování Památníku Nájemcem.

1. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu.
2. Výpovědní doba činí ve výše uvedených případech 1 rok a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
3. V případě zániku nájmu podle této Smlouvy, a neexistuje-li jiný titul Nájemce k užívání Pozemků (např. právo stavby dle Smlouvy o právu stavby), Nájemce na své náklady stavbu Památníku odstraní a Pozemek uvede do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

# ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce bez zbytečného odkladu o změně vlastnictví k Předmětu nájmu – ke všem Pozemkům, vzniku či změně zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemeni, předkupního práva, práva stavby či jiných práv třetích osob k Pozemku, nebo jiných omezení.

1. Pronajímatel je povinen před převodem vlastnického práva k Pozemku na třetí osobu, informovat tuto třetí osobu o existenci a obsahu této smlouvy, jakož i o vlastnickém právu Nájemce ke Stavbě – Památníku.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Účinnosti Smlouva nabývá dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen ***„Zákon o registru smluv“***). Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu, přičemž Nájemce obdrží dva originály a Pronajímatel taktéž dva originály Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu zašle správci Registru smluv Nájemce.
3. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, lze tuto Smlouvu měnit, doplnit nebo zrušit pouze písemnou dohodou Smluvních stran. Písemný dodatek musí být označen jako „Dodatek“ a v jeho textu musí být výslovný odkaz na tuto Smlouvu. Jakýkoliv dodatek splňující výše uvedené podmínky nabývá platnosti teprve po jeho podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti jeho zveřejněním dle Zákona o registru smluv.
4. Neplatnost a nevynutitelnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy neovlivní platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy nebo této Smlouvy jako celku. Smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit takové případné neplatné nebo nevynutitelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, nejbližším mu svým významem a účinky, a které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu takového ustanovení. Do této doby platí úprava příslušných právních předpisů.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené Pronajímatelem. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní či jiné tajemství ve smyslu občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek, v souladu s článkem VIII této Smlouvy.
6. Smluvní strany si vyhrazují možnost změny navrhované budoucí smlouvy o právu stavby.
7. Záměr Pronajímatele uzavřít tuto Smlouvu s Nájemcem byl schválen zastupitelstvem Pronajímatele, a to usnesením č. 6 ze dne 11.06.2025. Záměr byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Pronajímatele ve dnech od 12.06.2025 do 30.06.2025.
8. S uzavřením této Smlouvy vyslovilo souhlas zastupitelstvo Obce, a to usnesením ze dne 10.07.2025 č. 7.
9. Nedílnou součástí této Smlouvy je:

Příloha č. 1 Geometrický plán č. 485-1/2025 ze dne 10.02.2025

Příloha č. 2 Souhlas a Usnesení Zastupitelstva Obce Lety č. 4

Příloha č. 3 Smlouva o právu stavby

*Podpisová strana následuje*

*Podpisová strana*

V Brně dne 18.08.2025 V Letech dne 07.08.2025

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

**Nájemce Pronajímatel**

**Muzeum romské kultury, Obec Lety**

**státní příspěvková organizace**

XXX XXX

ředitelka starostka