



NÁRODNÍ  
PAMÁTKOVÝ  
ÚSTAV

ÚZEMNÍ PAMÁTKOVÁ SPRÁVA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Smlouva č. NPU-430/80333/2017

Č. j.: 3005J117051

**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,

IČO: 75032333, DIČ: C7 75032333,

bankovní spojení: XXXXXXXXXX, č. ú.: XXXXXXXXXX,

Zastoupená Mgr. Petrem Pavelcem, ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích,  
nám. Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice,

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav

Územní památková správa České Budějovice

Nám. Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice

**dále jen jako „pronajímatel“**

a

**UNIOS CB spol. s.r.o.**

Soukenická 43, 381 01 Český Krumlov

IČO: 450 18 090, DIČ: CZ45018090

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 796

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, č. účtu: XXXXXXXXXX

Zastoupená Ing. Petrem Tvrzníkem, jednatelem společnosti

**dále jen jako „nájemce“**

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

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:**  
**(dále jen „nájemní smlouva“)**

**Článek I.**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem státu – pozemkem parc. č. 1202, o výměře 10 394 m<sup>2</sup>, zapsaným Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, pro k. ú. a obec Jindřichův Hradec, na LV 798. Součástí pozemku je objekt č. p. 1 – SHZ Jindřichův Hradec.
2. V uvedené nemovitosti pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti níže specifikované nebytové prostory, jejichž pronájmem bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných předpisů, a to zejména § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění, na této smlouvě o nájmu nebytových prostor.



## Článek II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy: **prodejna propagace v prostorách pokladny na II. nádvoří (mimo sezonu jako sklad) – 30 m<sup>2</sup>.**

## Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: Prodejna propagačních, uměleckých a dárkových předmětů. Prodávaný sortiment musí být v souladu s historickým a kulturním pojetím SHZ a nesmí narušovat jeho důstojnost. Porušení této povinnosti bude považováno za vážné porušení této smlouvy a důvod pro výpověď této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

## Článek IV. Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.

## Článek V. Nájemné, služby, jejich splatnost a způsob úhrady

1. Celkové roční nájemné pro rok 2018 je stanoveno dohodou, a to ve výši 28.500 Kč. Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 51 zák. č. 235 / 2004 Sb.
2. Smluvní strany se dohodly na paušální platbě za elektrickou energii ve výši 2.400 Kč ročně a za vodné ve výši 340 Kč ročně. K těmto platbám bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.
3. V případě zvýšení cen energií budou paušální platby upraveny dodatkem ke smlouvě.
4. Nájemné bude fakturováno pravidelně čtvrtletně, vždy k poslednímu dni prvního měsíce daného čtvrtletí na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dní. Roční paušální platba za elektrickou energii a vodné bude vyfakturována spolu se splátkou nájmu na 2. čtvrtletí.
5. Nájemné se bude každý kalendářní rok počínaje rokem 2019 zvyšovat o tolik procent, o kolik se zvýší index růstu životních nákladů za uplynulý rok dle ČSÚ ČR. Výši nájemného vypočte pronajímatel a sdělí ji písemně nájemci do 31. 1. daného roku. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku předání předmětu nájmu.
6. V případě prodlení s výše uvedenou platbou je věřitel oprávněn účtovat kromě úroků z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Sjednává se též smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku ve věci platební kázně 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 smluvní pokutu ve výši **50 000 Kč** za každý takovýto případ. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

## Článek VII. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých prostorách 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 započítáním 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 příslušnému správnímu orgánu.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu pronájmu. Pronajímatel je oprávněn jednou měsíčně dle vlastního uvážení a předchozí dohody si předmět nájmu prohlédnout a přesvědčit se o stavu v jakém se nachází. Nájemce se zavazuje tuto prohlídku předmětu nájmu pronajímateli umožnit.
3. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu, tabulky a podobně) na pozemcích a budově pronajímatele při dodržení zákona o státní památkové péči v platném znění. Pokud nájemce umístí reklamu či informační zařízení bez souhlasu pronajímatele bude za takové porušení smluvního ujednání účtována smluvní pokuta ve výši 200 Kč za každý den takového porušení.
4. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. 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. Pověření pracovníci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav.
3. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých nebytových prostor i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.



- O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovém vstupu do pronajatých nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že bude pronajímatel požádán o provedení drobných úprav v pronajatých nebytových prostorách, je oprávněn úpravy provést bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto úpravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
4. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně zakázat prodej některého druhu zboží nebo poskytování určitých služeb, které jsou například nevhodné s ohledem na charakter areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn, nebo jsou v rozporu s povahou, posláním a zájmy pronajímatele.
  5. Pronajímatel má právo v rámci definovaného účelu nájmu dle čl. III této nájemní smlouvy nájemci písemně určit minimální rozsah nabízeného zboží, služeb nebo jejich minimální kvalitu. Prodejce se zavazuje nabízet publikace vztahující se k dějinám zámku Jindřichův Hradec a vždy alespoň tři publikace vydané NPÚ. Pronajímatel určuje, že nájemce bude nabízet pouze sortiment vhodný vzhledem k umístění prodejny v areálu památkového objektu, mezi nabízeným zbožím nebudou zejména pastové hračky, hudební nástroje a hračky, které by hlukem obtěžovali ostatní návštěvníky, nabízený sortiment bude prostý dalších nevhodných suvenýrů.

#### **Článek IX.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat řádným a obvyklým způsobem pro účely specifikované v čl. I této smlouvy.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Po získání pravomocného rozhodnutí k povolení údržbových prací od příslušného správního orgánu zajišťuje a hradí náklady spojené s obvyklým udržováním (výmalba prostor, údržba podlah, elektroinstalace, apod.)
3. Nájemce není oprávněn provádět na pronajatém majetku úpravy nebo jiné podstatné změny, opravy nebo investice bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 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 národní kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče. V pronajatém prostoru za plnění úkolů na úseku požární ochrany odpovídá nájemce a bude dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/85 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
5. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
6. 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. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostorů podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že se na období platnosti této nájemní smlouvy proti škodám způsobeným pronajímateli v souvislosti s činností nájemce pojistí a kopii pojistné smlouvy pronajímateli při podpisu nájemní smlouvy. Nesplnění této povinnosti je možno považovat za důvod k výpovědi nájmu.



7. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěry a přemístování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor.
8. Nájemce je povinen určenou odpovědnou osobu nájemce seznámit se zabezpečovacím systémem. Odpovědná osoba rovněž zodpovídá za to, že v době nepřítomnosti zaměstnanců nájemce budou vypnuta světla a ostatní elektrospotřebiče, vyjma akumulárního vytápění. Odpovědnou osobou nájemce je XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
9. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost, tak aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele. Rovněž se zavazuje respektovat pokyny správy zámku ohledně provozní doby prodejny. Nájemce se zavazuje zajistit vysoký standard a odpovídající kulturní úroveň provozu, úměrně k danému památkovému objektu. Předem bude projednávat se správou objektu změny v organizaci provozu, prodeje a druhích prodávaného zboží. Správa zámku kontroluje úroveň poskytovaných služeb a opakované nedostatky mohou být důvodem k ukončení nájemního vztahu.
10. Nájemce bude respektovat provozní dobu objektu včetně nočních prohlídek a všechna specifikace provozu v průběhu roku.
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 cenových 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.

## Článek X. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 30 dnů.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit v těchto případech:
  - a) jestliže nájemce neplní či poruší svoje povinnosti uvedené v čl. VI, VII., VIII., IX. této smlouvy
  - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.Pronajímatel má rovněž možnost ukončit nájemní vztah odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I., odstavců 1 a 2.
4. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději v poslední den nájemního vztahu s tím, že o předání bude vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním



- povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1.000Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
6. Smluvní strany si ujednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
  7. 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. Nájemce se vzdává svého práva namítat nepřiměřenou výši smluvní pokuty u soudu ve smyslu § 2051 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu je nutno sepsat zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
4. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních o šesti stranách v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Nájemce i pronajímatel obdrží každý dva výtisky.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může podléhat uveřejnění 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. O tom, zda tato smlouva bude v registru uveřejněna, rozhoduje pronajímatel.
7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních předpisů.
9. 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.
10. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná. Na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

České Budějovice dne 24. 10. 2017

České Budějovice dne 1. 11. 2017

.....  
za pronajímatele Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.

.....  
za nájemce Ing. Petr Tvrzník