



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ PAMÁTKOVÁ SPRÁVA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Č. smlouvy: 3010J117084

Č. jednací: NPU-430/93493/2017

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,

IČ: 75032333, DIČ: C7 75032333,

zastoupený Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem Územní památkové správy NPÚ v Českých Budějovicích

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav,

územní památková správa

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

bankovní spojení: XXXXXXXXXX, č. ú. : XXXXXXXXXX, **VS: 301017084**

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Město Třeboň

se sídlem Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň,

zastoupené starostkou města Mgr. Terezií Jenisovou

IČ: 00247618, DIČ: CZ00247618,

bankovní spojení: XXXXXXXXXX, č. ú. XXXXXXXXXX

(dále jen „**nájemce**“)

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

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí – **objektem SZ Třeboň, č. p. 110 na čísle parcelním 2/1, zapsaném na LV 295 pro k. ú. Třeboň**. Tento objekt je prohlášen za národní kulturní památku nařízením vlády č. 132/2001 Sb. a je zapsán v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem č. 3 – 2269 – 40585.
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 zákona č. 89/2012 Sb. 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:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Vstupní místnost – studovna | 51.0 m ² |
|-----------------------------|---------------------|

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Sociální zařízení | 15,4 m ² |
| Výstavní sál – expozice | 45,7 m ² |
| Lednice – technická památka | 10,3 m ² |
| Vstupní místnost | 21 m ² |
| Výstavní sál | 70,5 m ² |
| Výstavní sál | 56,5 m ² |
| Celkem | 286,1 m² |

Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude využíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: **muzejní expozice „Třeboňsko – krajina a lidé – Dům přírody“**.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-historického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku. Předmětné prostory se již od roku 2003 k uvedenému účelu užívají.

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. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob platby se sjednává následujícím způsobem:
Roční nájemné činí 116.000 Kč, slovy jedno sto šestnáct tisíc korun českých.

Takto stanovené nájemné je splatné **ve čtvrtletních splátkách ve výši 29 000 Kč** vždy k 10. 2., 10. 4., 10. 7. a 10.10 daného roku na základě této smlouvy, a to převodem na účet pronajímatele č. ú.: XXXXXXXXX pod VS **301017084**.

2. Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 51 zák. č. 235/2004 Sb., o DPH.
3. 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.
4. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.
5. V případě prodlení s výše uvedenou platbou je věřitel oprávněn účtovat kromě úroků z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % 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.

Služby související s nájmem, jejich cena a splatnost

1. Platby za odběr elektrické energie a odvoz domovního odpadu bude nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb.
2. Za vodné a stočné podle podružného vodoměru hradí nájemce společně s úhradou nájmu ve výše uvedených termínech rovněž zálohu **ve výši 350 Kč, celková roční záloha činí 1.400 Kč**. Skutečnost bude vyúčtována k 30. 11. daného roku fakturou vystavenou správou zámku. Případnou výměnu odečtového vodoměru provádí pronajímatel na náklady nájemce.

Článek VII.

Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájem 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 VIII.

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 má právo 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 objektu pronajímatele při dodržení zákona o státní památkové péči v platném znění.
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.

Článek IX.

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 takovémto vstupu do pronajatých nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v pronajatých nebytových prostorách, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést výměnu zámků.

Článek X.

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 prostorů, údržba podlah, elektroinstalací apod.).
3. Nájemce není oprávněn provádět na pronajatém majetku úpravy nebo jiné podstatné změny, opravy nebo investice bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. 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.
5. 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).
6. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči a bezpečnost a ochranu zdraví při práci ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností.
7. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. 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.
9. Nájemce čestně prohlašuje, že má sjednáno obecné pojištění odpovědnosti za škodu u pojišťovny Kooperativa pojišťovna, a.s. Tato pojistná smlouva obsahuje pojištění veškerého majetku nájemce vč. odpovědnosti, v rámci které bude hradit možná plnění, vzniklá z poškození majetku pronajímatele v pronajímaných prostorách a/nebo v prostorách sousedících, na nichž vznikla škoda v důsledku provozování prostor, pronajímaných dle této smlouvy.
10. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid v prostorách přilehlých k nebytovému prostoru vně domu pronajímatele i na přilehlém chodníku, včetně jeho udržování ve schůdném stavu v zimním období.
11. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.
12. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech zaměstnanců, kterým z důvodu účelu nájmu umožní vstup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
13. Nájemce bude respektovat provozní dobu Státního zámku v Třeboni, i všechna specifika provozu zámku v průběhu daného roku. K jednání ve věci provozních záležitostí z této smlouvy vyplývajících je za pronajímatele oprávněn vedoucí správy SZ Třeboň.
14. Mezi smluvními stranami je uzavřena dlouhodobá smlouva ze 4. 4. 2005, která řeší finanční podíl smluvních stran na údržbě EZS.
15. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nebylo poškozováno dobré jméno pronajímatele.

Článek XI.

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 obecně závaznými předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit v těchto případech:
 - a. jestliže nájemce neplní či poruší svoje povinnosti uvedené v čl. VII., VIII., IX., X. této smlouvy,
 - b. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů,
 - c. pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I., odstavců 1.1 a 1.2.
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 1.000 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.
6. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XII.

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 jsou splatné ve lhůtě 14 dnů, ode dne doručení jejich písemného vyúčtování druhé smluvní straně.
3. Tato smlouva byla sepsána v pěti vyhotoveních o pěti stranách v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Nájemce obdrží dva výtisky, pronajímatel tři výtisky.
4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky.
5. V případě ukončení platnosti této smlouvy vypořádají smluvní strany své pohledávky a závazky do 30 dnů od data ukončení smluvního vztahu.
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. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran s účinností od 1. 1. 2018. Pokud tato smlouva podléhá uveřejnění podle předchozího odstavce, nastane účinnost smlouvy jejím uveřejněním.
8. 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 29. 11. 2017

Třeboň dne 30. 11. 2017

.....

za pronajímatele Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.

.....

za nájemce Mgr. Terezie Jenisová