

Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,
se sídlem Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,
jednající generální ředitelkou Ing. Arch. Naděždou Goryczkovou,
kterou zastupuje **územní památková správa v Českých Budějovicích,**
se sídlem nám. Přemysla Otakara II. 34, 370 21 České Budějovice
jednající Mgr. Janem Mikešem, vedoucím správy SHZ Jindřichův Hradec
bankovní spojení: XXXXXXXXXX, č. ú.: XXXXXXXXXX, VS 300517061

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, Správa státního hradu a zámku,
Dobrovského 1/ I, 377 01 Jindřichův Hradec
(dále jen „pronajímatel“)

a

Miloslav Sviták

nar. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

IČO 69560234

Bank. spojení: XXXXXXXXXX č.ú.: XXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu nebytových prostor: 3005J117061

Článek I.

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí – **objektem SHZ Jindřichův Hradec, čp. 1 na čísle parcelním 1202, o výměře 10415 m², zapsané na LV 798 pro k. ú. Jindřichův Hradec**
- 1.1. V uvedené nemovité věci 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.
- 1.2. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník 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 (prostory v přízemí budovy E na 1. nádvoří).

Výstavní a prodejní plocha celkem	61,30 m²
Sociální zařízení	15, 0 m²
Sklad celkem	38,80 m²
Celkem	112,10 m²

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: **Vojenská expozice Československá armáda 1938, prodej zboží a tiskovin, vztahujících se k tématu expozice**
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.

Článek IV.

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 právními předpisy předmět nájmu.

Článek V. Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Výše nájemného jeho splatnost a způsob platby se sjednává následujícím způsobem:

Nájemné je stanoveno dohodou a za smluvní období činí 51.000,- Kč, slovy padesátjednatísíc korun českých.

Takto stanovené nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši **12.750,- Kč** vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH.

2. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí dlužník smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Počínaje třicátým dnem prodlení dlužníka se smluvní pokuta navyšuje na částku 0,1% za každý započatý den prodlení se zaplacením nájemného. Sjednává se též smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každou oprávněnou písemnou upomínku ve věci platební kázně nájemce. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu.

Článek VI. Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. Spotřeba plynu bude měřena samostatným měřením a vyúčtována nájemci dle skutečné spotřeby 2 x ročně. Nájemce uhradí zálohovou platbu 4.000,- Kč ročně.
2. Vodné a stočné bude hrazeno paušálním poplatkem ve výši 496,-Kč za rok a 15% DPH (jedna osoba). **Služby a daň činí 572,- Kč.**
3. Platba za spotřebovanou elektrickou energii podle podružného měření bude hrazena nájemcem 1 x za pololetí na základě faktur vystavených správou zámku J. Hradec

- 4. Celková úhrada činí ročně 55.572,- Kč slovy padesátpěttisícipětset sedmdesátka korun českých.**
- 5. Nájemné včetně služeb bude hrazeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách ve výši 13.893,- Kč vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí podle splátkového kalendáře.** V případě zvýšení cen za zmíněné služby či změny DPH bude rozdíl nájemcem uhrazen na základě faktury vystavené SHZ Jindřichův Hradec (na základě celkového vyúčtování).

Článek VII. Podnájem

- Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MK ČR.

Článek VIII. Stavební a jiné úpravy

- 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 orgánu určenému tímto předpisem.
- 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.
- Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na objektu pronajímatele.
- 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

- Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
- 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.
- 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 pracovníka 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 provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků.

Článek X. Práva a povinnosti nájemce

1. 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, elektroinstalací).
2. 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.
3. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí 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). Osobou odborně způsobilou je p. Miroslav Malík.
4. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o 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.
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 by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostorů podle této smlouvy.
7. 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.
8. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech zaměstnanců, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
9. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a provozovat svoji činnost 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. 2018**.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními 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) Pronajímatel má rovněž možnost ukončit nájemní vztah odstoupením od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle odstavce I. 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.

Článek XII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních o šesti stranách, v jazyce českém, který je pro výklad smlouvy autentickým. Pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jedno totožné vyhotovení.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
3. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu o nájmu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylu, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

Na důkaz tohoto prohlášení k ní připojují své podpisy.

V Jindřichově Hradci dne 29. 12. 2017

V Jindřichově Hradci dne 29. 12. 2017

.....
pronajímatel

.....
nájemce