

Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace

IČO: 75032333, DIČ: CZ75032333,

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

zastoupen: Mgr. Michalem Zezulou, ředitelem územního odborného pracoviště v Ostravě

bankovní spojení: Česká národní banka, č. ú.: 810003-60039011/0710

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ostravě

adresa: Odboje 1941/1, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

tel.: +420 595 133 903, e-mail: sekretariat.ostrava@npu.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

ARCHAIA, z.ú

zapsaný v obchodní rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddíle U, vložka číslo 245

IČO: 26268469, DIČ: CZ26268469

se sídlem: Bezručova 78/15, PSČ 602 00 Brno – Staré Brno

zastoupený: Mgr. Markem Peškou, Ph.D., ředitelem ústavu

bankovní spojení: ČSOB, č.ú.: 174966382/0300

(dále jen „nájemce“)

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

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

(dále jen „nájemní smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu na adrese Bezručovo nám.1, 746 01 Opava, katastrální území 711578 Opava-Předměstí, zapsané na LV 11143.
2. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem níže specifikovaných prostor v nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. Pronajímané prostory budou nájemcem využívány výhradně pro realizaci předmětu smlouvy č. NPÚ-381/35142/2018 s názvem „Služby výzkumu a vývoje terénní části a zpracování archeologických výzkumů zadavatele v letech 2018 až 2021“, která byla smluvními stranami uzavřena dne 30.4.2018.
3. 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 o nájmu nebytových prostor.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, včetně technologického vybavení, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy:

m.č.	popis	m ²
316	laboratoř - vany	19,80
315	laboratoř - preparace	30,52
319	laboratoř – sklad	23,92

329	laboratoř – pískování	18,07
320	laboratoř – evidence	28,43
317	laboratoř – mytí	20,47
323	laboratoř – otryskávání	6,57
372	badatelna	44,05
371	badatelna	50,46
Celkem		242,29 m ²

(dále jen „předmět nájmu“).

2. Spolu s předmětem nájmu uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, prostupy, komunikace a sociální zařízení bezprostředně související s pronajímanými prostory

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem naplnění předmětu smlouvy č. NPÚ-381/35142/2018 s názvem „Služby výzkumu a vývoje terénní části a zpracování archeologických výzkumů zadavatele v letech 2018 až 2021“, která byla smluvními stranami uzavřena dne 30.4.2018, tedy zejména, ne však výhradně, k laboratorní evidenci, mytí, čištění a zabalení movitých archeologických nálezů, zanesení početní a druhové specifikace nálezů do databázových programů, vyplňování standardních formulářů s popisy stratigrafických jednotek, konzervace a rekonstrukce movitých nálezů, vyplňování příslušných databází pro potřeby nálezové zprávy atd.
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání.

Článek V.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena ve výši v místě a v čase obvyklé, a zohledňující nezbytnou návaznost na výše jmenovanou smlouvu č. NPÚ-381/35142/2018.
2. Cena nájmu je složena takto:
 - a. Nájemné za jeden kalendářní měsíc nájmu činí
9 011,- Kč bez DPH + DPH 21%
 - b. Služby spojené s nájmem za jeden kalendářní měsíc činí:
9 125,- Kč bez DPH + DPH 21 %
3. Celková výše platby uvedená v předchozím odstavci za jeden kalendářní měsíc činí 21 945,- Kč včetně DPH (dále jen „nájemné“).
4. Cena nájmu je stanovena dohodou stran na základě výpočtu dle přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

5. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu-faktury vystavené pronajímatelem, se splatností 21 dnů ode dne vystavení. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání částky nájemného na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky včetně DPH za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek VI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě.
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 předmětu nájmu 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.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstraní veškeré změny a úpravy. 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. Pronajímatele a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, 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, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
3. Pronajímatel a jím pověřené zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu 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 předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu nájmu, 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 předmětu nájmu a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny

předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.

Článek IX.

Práva a povinnosti nájemce

1. 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.
2. 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.
3. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
4. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
5. 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.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování inventáře z předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a nebude se kouřit.
8. 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.
9. 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.
10. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.

Článek X.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od data podpisu do data ukončení smlouvy č. NPÚ-381/35142/2018.
2. Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s výpovědní lhůtou 3 měsíců.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - b. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 21 dnů.
4. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. 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 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

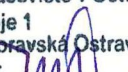
6. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
7. Pokud se po skončení trvání smlouvy nacházejí v předmětu nájmu jakékoli věci, které do předmětu nájmu vnesl 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 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XI.

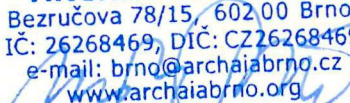
Závěrečná ustanovení

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 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně.
3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
4. 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle předchozího odstavce, nabude účinnosti dnem uveřejnění.
6. 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.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění dle platných a účinných právních předpisů.
8. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.

Příloha: Podklady a postup pro výpočet ceny nájmu

V Ostravě, dne **1. 06. 2018**
Národní památkový ústav
územní odborné pracoviště v Ostravě
Odboje 1
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
-1-


.....
Mgr. Michal Zezula
ředitel NPÚ, ÚOP v Ostravě

V Brně, dne **1. 6. 2018**
ARCHAIA Brno z.ú.
Bezručova 78/15, 602 00 Brno
IČ: 26268469, DIČ: CZ26268469
e-mail: brno@archaiabrno.cz
www.archaiabrno.org


.....
Mgr. Marek Peška, Ph.D.
ředitel ARCHAIA Brno z.ú.

Příloha č.1 Podklady a postup pro výpočet ceny nájmu

NPÚ, územní odborné pracoviště v Ostravě

Detalované pracoviště v Opavě, Bezručovo náměstí 1, 746 01 Opava

Pro výpočet jsou použity prostory laboratoří, kanceláří a badatelen, které jsou trvale obsazeny zaměstnanci NPÚ, nebo zaměstnanci Archaia z.ú.

Výpočet je proveden na základě poměru posuzovaných podlahových ploch a známých nákladů.

Označení místnosti	Popis prostoru	Plocha využívaná zaměstnanci NPÚ v m2	Pronajímaná plocha v m2
316	laboratoř - vany		19,80
315	laboratoř - praparace		30,52
319	laboratoř - sklad		23,92
329	laboratoř - pískování		18,07
320	laboratoř - evidence		28,43
317	laboratoř - mytí		20,47
323	laboratoř - otryskávání		6,57
337	kancelář,	28,87	
336	kancelář	24,65	
335	kancelář	28,13	
334	kancelář	21,46	
339	kancelář	13,93	
371	badatelna	113,93	
301	kancelář, badatelna	21,35	
302	kancelář, badatelna, preparace	39,65	
303	kancelář, badatelna	26,32	
305	kancelář, badatelna, laboratoř	15,51	
304	kancelář, badatelna, přípravná	16,96	
312	kancelář	25,45	
310	kancelář, badatelna	15,10	
309	kancelář, badatelna	16,96	
352	kancelář, badatelna	14,72	
350	kancelář, badatelna	8,70	
351	kancelář, badatelna	28,12	
368	badatelna	21,35	
367	badatelna	39,65	
372	badatelna		44,05
371	badatelna		50,46

Plocha celkem		763,10	100%
Plocha pronajímaná		242,29	31,75%

Podklady pro výpočet nájmu

Roční náklady objektu na energie - dle skutečnosti 2017		přijaté vyúčtovací doklady
El. Energie	144 795,17	4792,77 (8100DF180021) + 17047,77 (8100DF180022) + 113236,87 (8100DF180023) + 2026,16 (8100DF180024) + 119,79 (8100DF180025) + 6185,12 (8100DF180026) + 1086,71 (8100DF180027) + 299,98 (8100DF180028)
Plyn	125 050,02	9227,74 (8100DF180010) + 40471,37 (8100DF180011) + 75350,91 (8100DF180015)
Vodné	8 158,06	1159,52 (8100DF170088) + 2319,04 (8100DF170247) + 2443,28 (8100DF170393) + 2236,22 (8100DF170533)
Stočné	7 352,23	1044,65 (8100DF170088) + 2090,22 (8100DF170247) + 2201,95 (8100DF170393) + 2015,41 (8100DF170533)
CELKEM za ROK	285 355,48	vč. DPH

Roční náklady objektu na služby - dle aktuálně platné smlouvy	
Úklid	131 988,00
CELKEM za ROK	131 988,00 vč. DPH

Roční náklady CELKEM	417 343,48	vč. DPH
Měsíční náklady CELKEM	34 778,62	vč. DPH

Podíl Archaia z.ú. na měsíčních nákladech za energie a služby 11 042,00 vč. DPH, tj. 31,75%
 Smluvní nájemné (45,- Kč/m2/měsíc) 10 903,00 vč. DPH, za 242,29 m2

pozn.: smluvní nájem je podložen průzkumem trhu (dle přílohy k tomuto výpočtu)
 a je stanoven dohodou smluvních stran, s ohledem na specifika činnosti nájemce.

CELKEM 21 945,00 vč. DPH

Rozpis výše měsíčního nájemného:	vč. DPH	sazba DPH %	bez DPH
Nájemné (zaokrouhleno)	10 903,00	21	9 011,00
Služby spojené s nájmem (zaokrouhleno)	11 042,00	21	9 125,00
CELKEM	21 945,00		18 136,00

Příloha: Ceny pronájmů kancelářských a dalších nebytových prostor v dané lokalitě a čase

V Ostravě, dne 1.6.2018

Ing. Pavel Bosák

Příloha k Podkladu a postupu pro výpočet ceny nájmu

Ceny pronájmů kancelářských a dalších nebytových prostor v dané lokalitě a čase.

Foto a nabídkové ceny staženy z veřejně dostupných zdrojů (www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz)

Pronájem kanceláře 54 m²

Nádražní okruh, Opava – Předměstí 2 967 Kč za měsíc
(54,94 Kč za m²/měsíc)



Pronájem kanceláře 100 m²

Hradecká, Opava – Předměstí 3 334 Kč za měsíc (400 Kč za m²/rok)
(33,34 za m²/měsíc)



Pronájem obchodního prostoru 460 m²

Englišova, Opava - Předměstí 10 000 Kč za měsíc (21,74 Kč za m²/měsíc)



Pronájem kanceláře 45 m²

Hradecká, Opava – Předměstí 1 500 Kč za měsíc (400 Kč za m²/rok)
(33,33 Kč za m²/měsíc)

