

# **SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI**

## **VS – 876, SML 0286/2011**

### **I. Smluvní strany**

#### **Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

se sídlem Strahovské nádvoří č.1/132, 118 00 Praha 1

zastoupená Michaelem Josefem Pojezdným, O. Praem., opatem strahovským

IČ: 00415090

DIČ: CZ00415090

bankovní spojení: KB, a.s., v Praze 1, č. ú.: 44645011/0100

(dále jen „pronajímatel“)

#### **Milevské muzeum, příspěvková organizace**

se sídlem Klášterní 563, 399 01 Milevsko

zastoupené Vladimírem Šindelářem, ředitelem

IČ: 00374652

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. ú. 6131271/0100

(dále jen „nájemce“)

#### **Město Milevsko**

se sídlem Náměstí E. Beneše 420, 399 01 Milevsko

zastoupené Bc. Zdeňkem Heroutem, starostou

IČ: 00249831

DIČ: CZ00249831

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 27-0640992319/0800

(dále jen „zřizovatel“)

### **II. Úvodní ustanovení-preambule**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 557 postavené na stavební parcele parc. č. 540/2 v Milevsku. Předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 2586 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, pro obec a k. ú. Milevsko.
2. Pronajímatel prohlašuje, že na shora uvedených nemovitostech nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní závazky ve prospěch třetích osob, tedy prohlašuje, že právní stav předmětných nemovitostí odpovídá zápisu na příslušném listu vlastnictví evidovaném v katastru nemovitostí.

### **III. Předmět smlouvy**

Předmětem této smlouvy je úprava nájemního vztahu mezi pronajímatelem na straně jedné a nájemcem na straně druhé za účasti města Milevska v pozici zřizovatele nájemce a ručitele za finanční závazky nájemce z této smlouvy vyplývající.

#### **IV. Předmět nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nemovitosti uvedené v článku II. odst. 1 této smlouvy. Podlahová plocha nebytových prostor domu č. p. 557, situovaného na stavební parcele parc. č. 540/2, vše v k. ú. Milevsko, činí celkem 917,5 m<sup>2</sup>. Předmět nájmu není nájemce oprávněn svěřit do podnájmu.

#### **V. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování muzea a činností se sjednaným účelem nájmu přímo souvisejících. Obě strany shodně prohlašují, že v okamžiku podpisu této smlouvy není předmět nájmu způsobilý k sjednanému účelu užívání. Z toho důvodu se pronajímatel zavazuje provést takové stavební úpravy, které užívání předmětu nájmu sjednaným účelem umožní. Způsobilý předmět nájmu se pronajímatel zavazuje předat nájemci formou oboustranně podepsaného protokolu nejpozději do 31. 7. 2012. Protokol o převzetí předmětu nájmu nájemcem se stane nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že bezdůvodně neodmítne převzetí předmětu nájmu. V případě, že předmět nájmu nebude nejpozději ke dni 31. 7. 2012 způsobilý k sjednanému účelu, vzniká nájemci právo odepřít převzetí předmětu nájmu a odstoupit od této smlouvy ve smyslu ust. § 679 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

#### **VI. Doba nájmu**

1. Nájemní vztah se sjednává s účinností ode dne protokolárního převzetí předmětu nájmu nájemcem. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2022.
2. Pokud některá ze smluvních stran neprojeví do uplynutí sjednané doby nájmu vůči tuto smlouvu ukončit, nájemní vztah bude trvat za totožných podmínek nadále, přičemž doba nájmu se v takovém případě změní z doby určité na dobu neurčitou.

#### **VII. Nájemné**

1. Výše nájemného za užívání nemovitostí, specifikovaných v čl. IV. této smlouvy, je stanovena na základě dohody smluvních stran ve výši 130,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Celkem činí 119 275,- Kč/rok, počínaje rokem 2013.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemné bude placeno čtvrtletně na účet pronajímatele, vedený u KB, a.s., v Praze 1, č. ú.: 44645011/0100, VS 876, a to v těchto termínech:
  - nájemné za 1. čtvrtletí ve výši 25 % stanoveného nájemného do 15.2. příslušného kalendářního roku
  - nájemné za 2. čtvrtletí ve výši 25 % stanoveného nájemného do 15.5. příslušného kalendářního roku
  - nájemné za 3. čtvrtletí ve výši 25 % stanoveného nájemného do 15.8. příslušného kalendářního roku
  - nájemné za 4. čtvrtletí ve výši 25 % stanoveného nájemného do 15.11. příslušného kalendářního roku
3. Nárok pronajímatele na úhradu nájemného za užívání předmětu nájmu vůči nájemci vzniká teprve počínaje dnem 1. 4. 2013. Do 31. 3. 2013 tedy nájemce bude užívat předmět nájmu podle této smlouvy z důvodu nezbytného postupného stěhování a tedy v důsledku nemožnosti užívání předmětu nájmu sjednaným účelem bezúplatně.

4. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku může pronajímatel počínaje kalendářním rokem 2014 vždy k 1. 7. kalendářního roku jednostranně zvýšit o tzv. průměrnou roční míru inflace, která je každoročně zveřejňována ve 12. čísle přehledů vydávaných Českým statistickým úřadem pod názvem „Indexy spotřebitelských cen“. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku.
5. Smluvní strany se zavazují, že v případě, že by roční inflace nebyla zveřejňována formou, jak uvedeno výše, uzavřou dodatek k této smlouvě, jímž nahradí tuto inflační doložku.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného v termínech dle čl. VII. odst. 2 této smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, a to za každý den prodlení.

#### **VIII. Služby související s nájemním vztahem**

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemné dle čl. VII. nezahrnuje náklady na úhradu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, konkrétně náklady na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, odvoz komunálního odpadu, s tím, že tyto náklady ponese v plném rozsahu nájemce, který si rovněž zajistí přihlášení příslušných měřicích přístrojů a služeb.
2. Úklid části pozemku parc. č. st. 538 v k. ú. Milevsko na tzv. 2. nádvoří Milevského kláštera, která je graficky vyznačena v situačním náčrtku, tvořícím Přílohu č. 1 této smlouvy, zajistí na vlastní náklady nájemce, za úklid zbylých ploch zodpovídá pronajímatel. Pokud bude sousedící dům č. p. 558 v budoucnu využíván k obytným či kancelářským účelům, zajistí si nájemce nebo pronajímatel č. p. 558 úklid přístupové cesty do tohoto domu na vlastní náklady.
3. Nájemce má právo parkovat na tzv. 2. nádvoří Milevského kláštera pět automobilů a návštěvy mají právo parkovat čtyřmi automobily na vyhrazených parkovištích zakreslených v Příloze č. 2 této smlouvy.

#### **IX. Odpovědnost nájemce za škody**

Nájemce se zavazuje, že nemovitosti specifikované v čl. IV. bude po dobu nájmu užívat pouze k sjednanému účelu, a že při užívání bude dbát na dodržování protipožárních a bezpečnostních předpisů. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by eventuelně způsobil na předmětu nájmu. Nájemce neodpovídá za nahodilou zkázu a poškození předmětu nájmu, jakož i zkázu a poškození předmětu nájmu, které nezavinil.

#### **X. Prohlášení a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje, že předmět nájmu dle této smlouvy nepoužije bez písemného souhlasu nájemce jako zástavu.
2. Pronajímatel se zavazuje, že nájemce bude moci nerušeně užívat předmět nájmu a umožní přístup, příjezd, odchod a odjezd pracovníků i návštěvníků Milevského muzea k předmětu nájmu podle čl. IV. této smlouvy.
3. Po ukončení účinnosti této smlouvy nájemce protokolárně předá pronajímateli předmět nájmu, a to ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu užívání.
4. Pronajímatel se zavazuje, že pokud bude realizovat v sousedství předmětu nájmu (2. nádvoří Milevského kláštera) společenské nebo stavební akce, dotknou se provozu nájemce pokud možno jen v nezbytném rozsahu. Rozsah a termíny takových akcí je pronajímatel povinen ohlásit nájemci s dostatečným časovým předstihem nejméně 30 dní předem, s výjimkou

neodkladných stavebních a rekonstrukčních prací způsobených na předmětu nájmu mimořádnou pojistnou událostí.

5. Pronajímatel se zavazuje, že nejpozději do 31.1.2012 zajistí změnu způsobu využití z „objekt bydlení“ na „objekt občanské vybavenosti“. Splnění tohoto závazku je předpokladem pro řádné předání předmětu nájmu nájemci ve stavu způsobilém sjednanému účelu.

#### **XI. Pojištění**

Pronajímatel se zavazuje, že na vlastní náklady předmět nájmu řádně pojistí. Rozsah pojištění a cena pojištění budou vždy sjednány způsobem v místě a čase obvyklým. Jedno vyhotovení pojistné smlouvy předá do 90 dnů od jejího uzavření nájemci. Nájemce je povinen náklady spojené s pojištěním předmětu nájmu 1x ročně uhradit pronajímateli, a to na základě daňového dokladu – faktury se splatností 14 dnů ode dne doručení. Součástí daňového dokladu - faktury je vždy způsob výpočtu výše pojistného pro daný kalendářní rok.

#### **XII. Škody na předmětu nájmu**

Dojde-li k poškození nebo zničení domu č. p. 557 nebo jeho části požárem či jinou pojistnou událostí v době účinnosti této smlouvy, zajistí pronajímatel na vlastní náklady opravu či přestavbu, a to v rozsahu, aby předmětná nemovitost mohla sloužit stejnému účelu jako před poškozením či zničením. Ustanovení § 673 a § 674 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, tímto ustanovením není dotčeno.

#### **XIII. Zvláštní ujednání**

1. Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu trvání této smlouvy provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu. Smluvní strany se dohodly, že pro výklad pojmu drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou včetně stanovení výše nákladů na jednu opravu se bude vycházet z nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je srozuměn s tím, že stavební úpravy, na které se vztahuje kolaudační souhlas nebo potvrzení stavebního úřadu, že stavba je schopná užívání, je oprávněn provádět pouze na základě předem daného písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli na jeho vyžádání kontrolu stavu předmětu nájmu. Vstup do depozitářů bude umožněn jen za přítomnosti správce příslušného depozitáře.

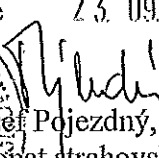
#### **XIV. Prohlášení ručitele**

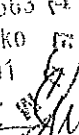
Město Milevsko jako zřizovatel nájemce (příspěvková organizace města Milevska) ručí za finanční závazky nájemce vůči pronajímateli.

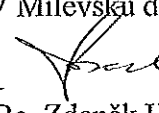
#### **XV. Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně písemně vypovědět nájemní smlouvu, pokud by nájemce hrubým způsobem porušovali její ustanovení, zejména pak z níže uvedených důvodů:
  - a) pokud by nájemce byl v prodlení s úhradou nájemného v termínech specifikovaných v čl. VII. odst. 2 o více jak 6 měsíců,
  - b) pokud by nájemce užíval předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu,

- c) pokud by nájemce hrubě porušil ustanovení specifikovaná v čl. VIII. odst. 1 a IX.,
  - d) pokud by nájemce porušil povinnosti specifikovaná v čl. XI.,
  - e) pokud by nájemce porušil ustanovení specifikované v čl. XIII. odst. 1, tj. pokud by prováděl v nemovitosti stavební úpravy podléhající stavebnímu povolení či oznámení bez předchozího souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu, pokud by pronajímatel hrubým způsobem porušoval její ustanovení, zejména pokud by porušil ustanovení specifikované v čl. X. odst. 1 a 2.
  3. Výpovědní lhůta činí v případech uvedených v čl. XV. odst. 1 a 2 této smlouvy 6 měsíců a počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. V tomto případě výpovědní lhůta činí 1 rok a počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
  5. Nájemní poměr může být ukončen též dohodou smluvních stran.
  6. V případě ukončení předmětu nájmu před uplynutím data 31.12.2022 výpovědí nebo dohodou nepřísluší nájemci refundace za případně neumořenou část nákladů vynaložených na zhodnocení předmětem nájmu, eventuelně za neobydlené a již uhrazené nájemné.
  7. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato smlouva nabývá účinnosti protokolárním převzetím nemovitostí nájemcem.
  8. Pronajímatel a město Milevsko se dohodly, že s účinností ke dni 31.03.2013 zaniká nájemní smlouva uzavřená mezi nimi dne 1. února 1991.
  9. Uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Milevska dne 12.09.2011 usnesením č. 409/11 ze dne 13.09.2011 po předchozím souhlasu s převzetím ručitélského závazku Zastupitelstvem města Milevska dne 07.09.2011 usnesením č. 87/11 ze dne 08.09.2011. Toto prohlášení se činí podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek zákona.
  10. Smluvní vztah založený touto smlouvou se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Případné spory budou řešeny místně a věcně příslušným obecným soudem České republiky.
  11. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, a to očíslovanými dodatky k této smlouvě.
  12. Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po 2.
  13. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že ji neuzavřely v tísní či za nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 23. 09. 2011  
  
 Michael Josef Pojezdny,  
 O. Praem. opat strahovský

V Milevsku dne 4. 10. 2011  
  
 Vladimír Šindelář  
 ředitel Milevského muzea

V Milevsku dne 10. 10. 2011  
  
 Bc. Zdeněk Herout  
 starosta města Milevska

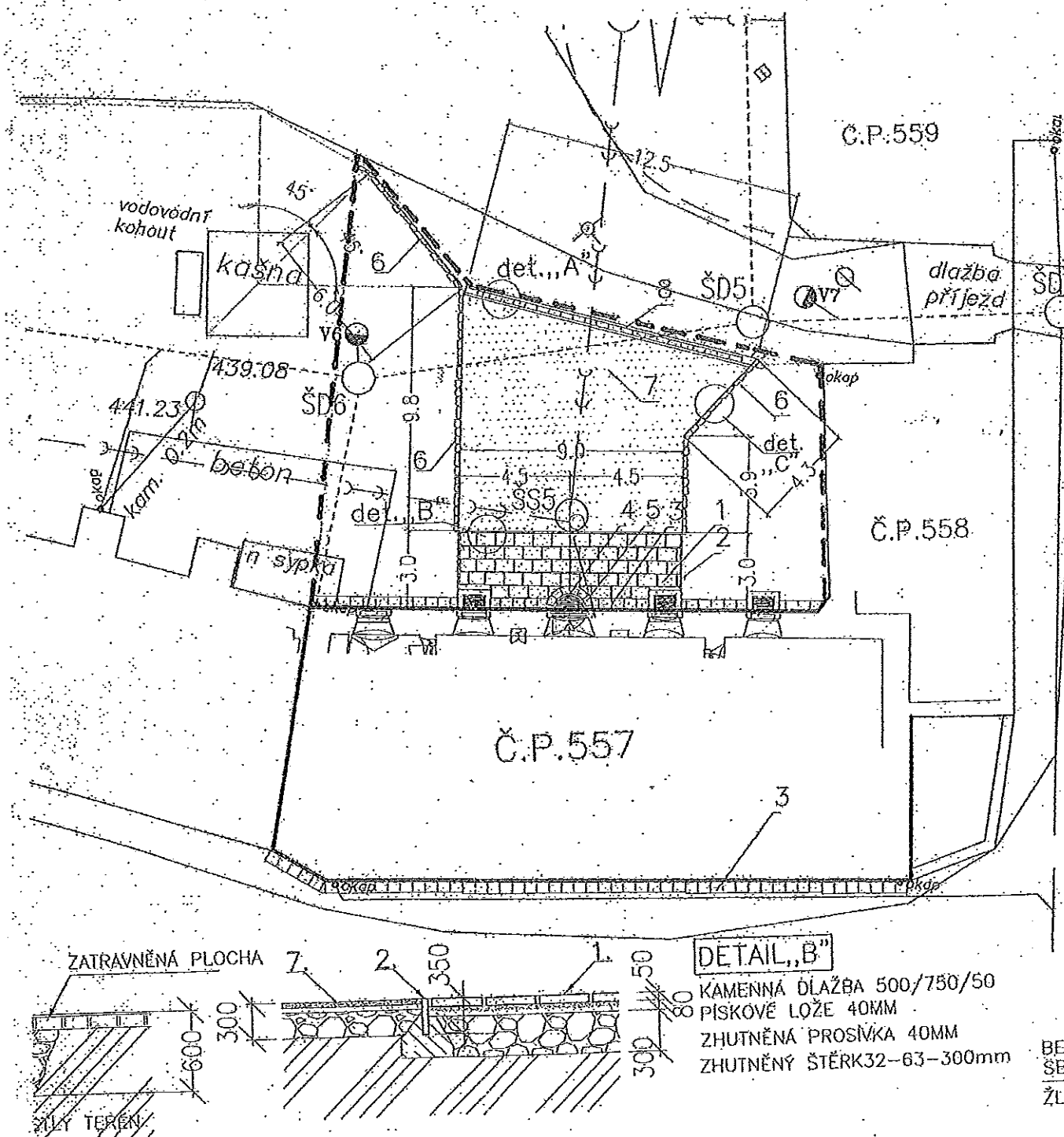
Příloha č. 1: Vyznačení plochy, která bude ve správě Milevského muzea  
 Příloha č. 2: Parkovací místa pro Milevské muzeum

#### Doložka

Regionální rada regionu soudržnosti Jihozápad se sídlem Jeronýmova 1750/21, 370 01 České Budějovice, IČ 75086999, souhlasí s uzavřením a zněním této smlouvy.

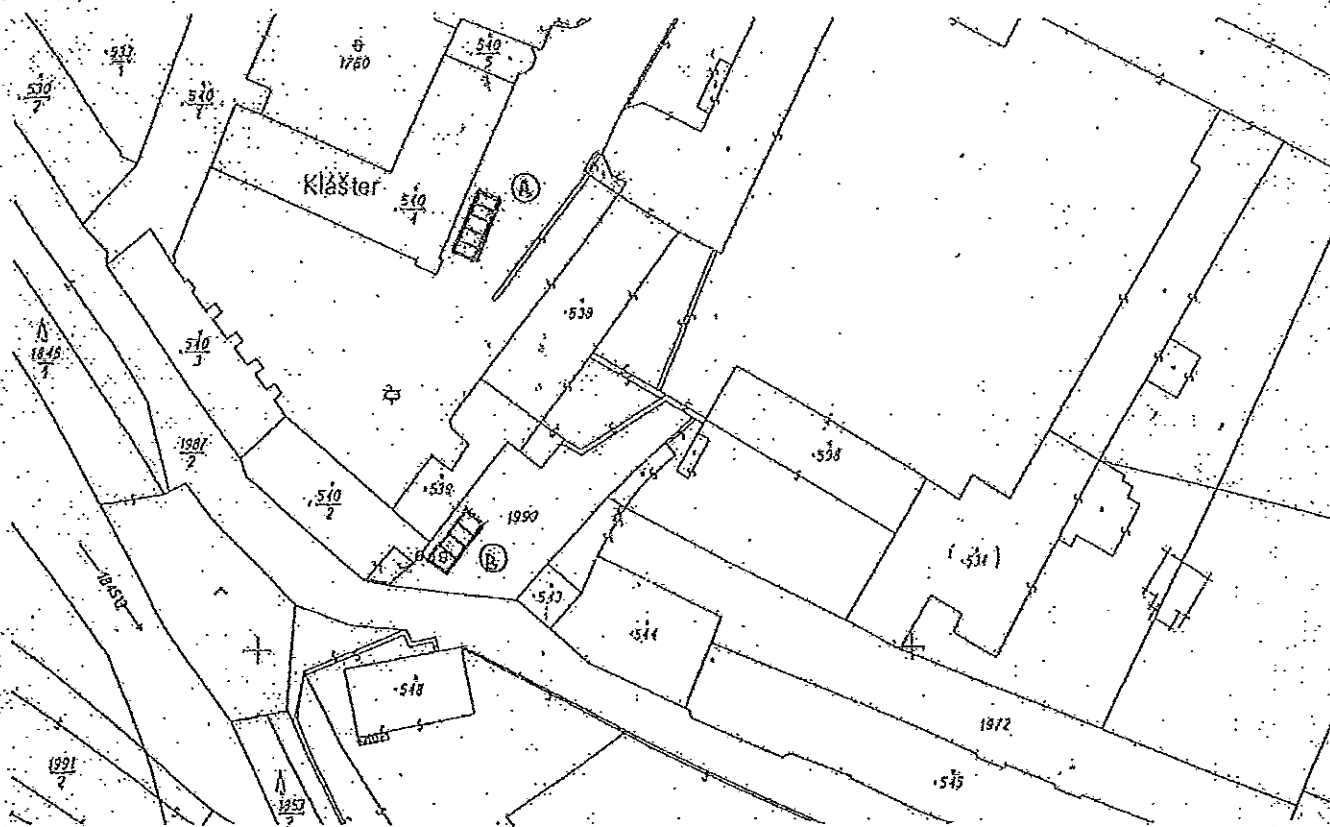
V Českých Budějovicích dne .....

/označena přerušenou čarou/



### Parkovací místa pro Milevské muzeum

lokality ozn. A 5 parkovacích míst - zaměstnanci  
lokality ozn. B 4 parkovací místa - návštěvy



Pozemky pod označenými parkovacími místy tj. p.č. 538 a p.č. 1990 jsou v majetku Královské kanonie premonstrátů na Strahově



**DODATEK Č. 1**  
**SMLOUVY O NÁJMU NEMOVITOSTI**  
**VS-876**

**I.**  
**Smluvní strany**

**Královská kanonie premonstrátů na Strahově**

se sídlem Strahovské nádvoří č.1/132, 118 00 Praha 1

zastoupená Michaelem Josefem Pojezdným, O. Praem., opatem strahovským

IČ: 00415090

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Milevské muzeum, příspěvková organizace**

se sídlem Klášterní 563, 399 01 Milevsko

zastoupené Vladimírem Šindelářem, ředitelem

IČ: 00374652

(dále jen „nájemce“)

**II.**

Smluvní strany se dohodly, že do smlouvy o nájmu nemovitosti VS-876 ze dne 5.10.2013 se nově vkládá do čl. XIII. Zvláštní ujednání odst. 3 a 4 tohoto znění:

3. Nájemce je oprávněn provádět ve smyslu § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, odepisování výdajů hrazených nájemcem v souvislosti s realizací půdní vestavby depozitáře nacházejícího se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu po uzavření tohoto dodatku písemně sdělit výši částky představující technické zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu čl. XIII. odst. 3 této smlouvy a umožnit pronajímateli na požádání kontrolu realizace půdní vestavby depozitáře nacházejícího se v předmětu nájmu.

**III.**

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tento Dodatek č. 1 uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nevýhodných podmínek.
2. Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
3. Tento Dodatek č. 1 je vyhotoven ve 4 stejnopisech, přičemž 2 vyhotovení obdrží pronajímatel a 2 nájemce.

V Praze dne 23.7.2013

V Milevsku 23.7.2013

Michael Josef Pojezdný, O. Praem.  
opat strahovský



Vladimír Šindelář  
ředitel







# MĚSTO MILEVSKO

nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, tel. 382 504 111, fax: 382 521 879

---

Milevsko 08.09.2011

## Výpis z usnesení Zastupitelstva města Milevska

### Usnesení č. 87/11

Zastupitelstvo města Milevska na svém 8. zasedání dne 07.09.2011:

**I. schvaluje** záměr přesídlení příspěvkové organizace Milevského muzea do budovy čp. 557 v Milevsku,

**II. schvaluje** převzetí ručitelského závazku za příspěvkovou organizaci Milevské muzeum vzniklého na základě smlouvy o nájmu nemovitosti uzavřené mezi pronajímatelem Královskou kanonií premonstrátů na Strahově, se sídlem Strahovské nádvoří č.1/132, 118 00 Praha 1, IČ: 004 15 090 a nájemcem příspěvkovou organizací Milevské muzeum se sídlem Klášterní 563, 399 01 Milevsko, IČ: 003 74 652.

Tímto Vám dáváme výše uvedené usnesení na vědomí.

Bc. Zdeněk Herout  
starosta města

