

**Národní památkový ústav**

státní příspěvková organizace

IČ 750 32 333, DIČ CZ75032333

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

bankovní spojení: ČNB č. 400004-60039011/0710

jednající PhDr. Milošem Kadlecem, ředitelem územní památkové správy na Sychrově

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav

územní památková správa na Sychrově

Zámek Sychrov č.p. 3, 463 44 Sychrov

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Město Opočno**

se sídlem: Kupkovo náměstí 247, 517 73 Opočno

IČO: 00275191

zastoupené starostkou Města Opočna, [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

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

**smlouvu o nájmu části nemovité věci**

(dále jen „nájemní smlouva“)

**Článek I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu: budovou Oranžerie, umístěnou v zámeckém parku v obci Opočno, Kupkovo nám. čp. 142, zapsanou na listu vlastnictví č. 1738 pro katastrální území Opočno pod Orlickými horami, na pozemku číslo parcelní 13 – zastavěná plocha a nádvoří. Předmětem nájmu je část budovy takto:
  - a. 1. NP – archiv, knihovna, kancelář, sklad, šatna, soc. zařízení, chodba – [REDACTED].
  - b. 2. NP – archiv, knihovna, sklad, šatna, so. zařízení, kuchyň, schodiště – [REDACTED].(dále jen „předmět nájmu“).
2. Nemovitosti uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti pronájmem níže specifikovaných prostor bude dosaženo účelnějšího a hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.
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 prostor.

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět nájmu a nájemce předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do užívání a zavazuje se za to pronajímateli platit nájemné.
2. Prostor před předmětem nájmu není předmětem nájmu. Pronajímatel umožní přístup, právo chůze a jízdy k předmětu nájmu, části pozemku – přístupové komunikace od ulice Nádražní ke vstupu ke knihovně o výměře [REDAKCE], parcelní číslo 13 – zastavěná plocha a nádvoří.

## Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování knihovny a k akcím souvisejícími s činnostmi nájemce, které nájemce v knihovně pořádá (výstavy, pasování prvňáčků a podobně).
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odst. 1 tohoto článku.
3. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
4. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu znám a v takovém stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

## Článek IV. Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Cena nájmu je stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Cena pronájmu je složena takto:
  - a. Nájemné činí za [REDAKCE] celkem ročně 57 988,-Kč. (slovy: padesátsedmtisícdevětsetosmdesátosmkorunčeských).  
**dále jen „nájemné“**
3. Cena pronájmu za smluvně dohodnuté období je splatná v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši jedné čtvrtiny výše uvedené částky (upravené dle bodu 4. tohoto článku). Vždy k 10 dni druhého měsíce kalendářního čtvrtletí běžného roku, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě prodloužení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
4. Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného, počínaje dnem 1. 1. 2022. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku, počínaje 1. lednem 2022, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 31. března příslušného roku. Nepřesáhne-li na základě této inflační doložky roční zvýšení nájemného částku 500,- Kč, zvýšení nájemného se pro daný rok neuplatní; částka odpovídající takto vypočtenému zvýšení nájemného se však pro další roky zachovává a přihlédne se k ní při výpočtu zvýšení nájemného

- v dalších letech. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatelem v každém takovém roce. V případě záporné inflace se výše nájemného pro daný rok neupravuje.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
  6. V ceně nájmu je zahrnuta cena za provádění revizí rozvodů el. Instalace, kontrol spalinových cest a kontrol plynových zařízení. Veškeré další náklady spojené s provozem knihovny a v souvislosti s ním nese nájemce.
  7. Nájem nemovité věci trvající nepřetržitě více než 48 hodin je plnění osvobozené od DPH podle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

#### **Článek V.**

##### **Další služby související s nájmem**

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby (dále jen „služby“): plyn pro vytápění.
2. Způsob vyúčtování těchto služeb: plyn pro vytápění – přeúčtování dle skutečného odběru plynu na základě odečtu podružného měřidla spotřeby a na základě cen účtovaných dodavatelem plynu.
3. Cena služeb dle aktuálního ceníku v daném roce dodavatele plynu.
4. Úhrada za služby je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě prodloužení s platbami nájemného či služeb je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
5. Platby spojené se spotřebou elektrické energie a likvidací odpadu nejsou součástí této smlouvy a nejsou zahrnuty v nájemném. Nájemce si zajistí na vlastní náklady odběr el. energie a její měření. Nájemce zajistí na vlastní náklady a v souladu s příslušnými předpisy odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a v souvislosti s ní.
6. Platby spojené se spotřebou dodávek pitné vody, stočného a odvodem srážkových vod nejsou součástí této smlouvy a nejsou zahrnuty v nájemném. Nájemce si zajistí na vlastní náklady dodávku a měření pitné vody, stočné a odvod srážkových vod.

#### **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 ČR.
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.

#### **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 započatím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
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 odstranit 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. Pronajímatel a jím pověřený zaměstnanec jsou oprávněni vstoupit do pronajatých 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, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do prostor vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřený zaměstnanec jsou oprávněni vstoupit do pronajatých 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 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.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce je povinen v případě porušení podmínek stanovených pronajímatelem dle předchozích dvou odstavců uhradit smluvní pokutu 500 Kč za každý takovýto případ.

#### **Článek IX.**

##### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.

3. 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 památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události.
5. Nájemce v pronajatém prostoru 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“) a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
7. 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.
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.
9. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.
10. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v pronajatých prostorách nebude používán otevřený oheň a kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
12. 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 sazebníků příslušného správce.
13. 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.
14. 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.
15. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události v pronajatých prostorách (předmětu nájmu).
16. Nájemce se zavazuje provádět údržbu přístupové komunikace od ulice Nádražní po vstup do knihovny a to včetně zajištění její bezpečné schůdnosti v zimních měsících a zajištění úklidu a čistoty. K tomuto účelu je oprávněn umístit na své náklady podél komunikace mobilní odpadkové koše.

#### Článek X.

##### Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2023.
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. Výpověď musí být

- písemná a musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a dále v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a ani přes písemnou výzvu učiněnou pronajímatelem se stanovenou náhradní přiměřenou lhůtou 15 dnů ode dne doručení výzvy nesjednává nápravu. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
    - jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrží závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu,
    - jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným způsobem nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
    - jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
    - jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 30 dnů.
  4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
  5. Pronajímatel má rovněž o možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
  6. 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.
  7. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 č. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.
  8. 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 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.
  9. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu 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. Smluvní pokuty dle této smlouvy jsou splatné do 21 dnů od písemného vyúčtování odeslaného druhé smluvní straně. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody. Nárok na úhradu smluvní pokuty ani škody není nikterak dotčen odstoupením od smlouvy.
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nabude účinnosti dnem uveřejnění a její uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.

4. 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.
5. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
6. 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.
7. Informace k ochraně osobních údajů jsou ze strany NPÚ uveřejněny na webových stránkách [www.npu.cz](http://www.npu.cz) v sekci „Ochrana osobních údajů“.

Na Sychrově, dne <sup>11/12</sup>..... 2020

V Opočně dne 7. 12. 2020

/razítko/

starostka

