

**Národní památkový ústav**

Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 - Malá Strana,

IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,

bankovní spojení: [REDAKCE]

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

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, územní památková správa na Sychrově

adresa: Zámek Sychrov 3, 463, 44 Sychrov

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Město Opočno**

se sídlem: Kupkovo náměstí 247, 517 73 Opočno

IČ: 00275191

zastoupené starostkou Města Opočna, Šárkou Škrabalovou

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

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

**smlouvu o nájmu části nemovité věci:****Článek I.****Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu, budovou Oranžerie umístěnou v zámeckém parku v obci Opočno, Kupkovo náměstí č.p. 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:
  1. NP - archiv, knihovna, kancelář, sklad, šatna, soc. zařízení, chodba - 142m<sup>2</sup>
  2. NP - archiv, knihovna, sklad, šatna, soc. zařízení, kuchyň, schodiště - 156m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“)
2. Uvedenou část nemovité věci pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, anebo pronájmem části nemovité věci 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 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 nájemní smlouvě.

**Článek II.****Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět nájmu specifikovaný v čl. I. této smlouvy 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. Pronajímatel umožní přístup, právo chůze a jízdy k předmětu nájmu, části pozemku - přístupové komunikace od ulice Nádražní ke vstupu ke knihovně o výměře 280 m<sup>2</sup>, parc. č. 13 - zastavěná plocha a nádvoří.

### **Článek III. Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: provozování knihovny a k akcím souvisejícími s činností nájemce, které nájemce v knihovně pořádá (výstavy, pasování prvňáčků a podobně).
2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

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

1. Cena pronájmu je složena takto:
  - a) Nájemné činí:  
za 1 m<sup>2</sup> za jeden rok 180,00 Kč,  
celkem ročně 53 640,00 Kč (slovy: padesátřítisícešestsetčtyřicetkorunčeských)  
(dále jen „nájemné“).
2. Cena pronájmu za smluvně dohodnuté období je splatná v pravidelných pololetních splátkách ve výši jedné čtvrtiny výše uvedené částky (upravené dle bodu 3. 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 je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní strany se dohodly na každoroční valorizaci nájemného, počínaje dnem 1.1.2019.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
5. V ceně nájmu je zahrnuta cena za provádění revizí rozvodů el. instalace, kontrol spalinových cest a kontrol plynového zařízení. Veškeré další náklady spojené s provozem knihovny a v souvislosti s ním nese nájemce.

### **Článek V. Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost**

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. Odečet měřidla bude proveden za účasti zástupců obou smluvních stran vždy za pololetí.
3. Cena služeb:  
plyn pro vytápění - dle ceníku 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 [REDAKCE]
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 dodávky 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.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši [REDAKCE]. 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 pronajatých nemovitostech 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 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. Pronajímatele a jím pověřeni 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 provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do pronajatých prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění těchto prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do pronajatých prostor vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřeni zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do pronajatých prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
4. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav na předmětu nájmu, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost

provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost pronajímatele upozorní.

5. 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.

#### **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 národní kulturní památky 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 živelní 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 se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdívá (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.
9. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. 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).
11. 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.
12. 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**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020.
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3

měsíců.

3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby 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 nesjedná nápravu. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
  - a) jestliže nájemce řádně a včas neplní své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
  - b) jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 30 dnů.
4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu, není - li dále uvedeno jinak. V případě skončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu do 30 dnů ode dne doručení výpovědi. O předání předmětu nájmu bude po skončení nájmu vypracován pronajímatelem písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 3.000,- 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.

#### **Článek XI. Ustanovení přechodná a závěrečná**

1. O předání a převzetí předmětu nájmu je nutno sepsat zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.
2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
3. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
4. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli 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.

Na Sychrově, dne 17/10 2014

V Opočně, dne 24. 10. 2014

