

Národní památkový ústav

státní příspěvková organizace, zřízená rozhodnutím MK ČR č. j. 11617/2002

IČO: 750 32 333, DIČ: CZ75032333

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

bankovní spojení: ČNB, č. ú.: 300003-60039011/0710

zastoupen Mgr. Petrem Pavelcem, Ph.D., ředitelem územní památkové správy v Českých Budějovicích

Doručovací adresa:

Národní památkový ústav

územní památková správa v Českých Budějovicích

se sídlem nám. Přemysla Otakara II. čp. 34, 370 21 České Budějovice

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Základní umělecká škola F. Pišingera, Trhové Sviny, příspěvková organizace zřízená Jihočeským krajem

se sídlem: Sokolská 1052, 374 01 Trhové Sviny

IČO: 600 76 534

zastoupená: Mgr. Lubošem Procházkou, ředitelem školy

bankovní spojení: ČSOB a.s., č. účtu: 214513442/0300

(dále jen „**nájemce**“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu nemovité věci:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu objektem Státního hradu Nové Hrady č. p. 34, Nové Hrady, který se nachází na pozemku parc. č. 5/2 zapsaný Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm České Budějovice, na listu vlastnictví 1042.
2. Předmětem nájmu jsou následující prostory nacházející se v nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku:

č. místnosti	účel	výměra v m ²
1. nadzemní podlaží		
48	šatna žáci	14,80
67	sklad	9,65
45	chodba	34,85
46	schodišťová hala	20,80
47	úklidová komora	2,40
74	schodiště	7,20
51	WC učitelů předsíň	3,55
52	WC chlapci předsíň	1,90
53	WC dívky předsíň	4,45
68	WC chlapci předsíň	3,25
69	WC chlapci kabina	1,20
70	WC dívky kabina	1,12

71	WC dívky kabina	1,10
72	WC učitelé- ženy	2,95
73	WC učitelé muži	1,75
celkem		110,97
49	učebna hudební sál	50,80
50	učebna hudební	38,50
54	učebna hudební	42,90
55	kabinet	17,65
celkem		149,85

2. nadzemní podlaží

126	schodišťová hala	18,10
148	schodiště	3,00
130	chodba	26,86
133	sborovna kuchyňka	9,20
134	WC chlapani předsíň	2,30
135	WC dívky předsíň	4,20
144	WC chlapani	2,53
145	WC chlapani kabina	1,80
146	WC dívky kabina	1,36
147	výlevka	1,50
celkem		70,85
127	učebna výtvarného oboru	45,25
131	kabinet - učebna hudební	15,00
142	kabinet - učebna hudební	11,36
136	učebna hudební	39,39
137	kabinet	18,20
celkem		129,20

(dále jen „předmět nájmu“)

3. Pronajímatel konstatuje, že pronájmem předmětu nájmu je dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží. S ohledem na povahu předmětu nájmu, nebyl předmět nájmu nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím.
4. 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 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. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu nájmu a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.



Článek III.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: poskytování činností podle zřizovací listiny nájemce – poskytování základů vzdělání v jednotlivých uměleckých oborech, příprava pro vzdělávání ve středních školách uměleckého zaměření a v konzervatořích, popřípadě pro studium na vysokých školách s uměleckým nebo pedagogickým zaměřením, zajištění mimoškolní výchovy a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, jakož i porušení podmínek užívání mobiliáře, je-li sjednán, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **10 000 Kč** za každý takovýto případ.
3. 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 stanovena minimálně ve výši v místě a v čase obvyklé.
2. Výše nájemného pro rok 2019 činí částku 34.745 Kč (slovy: třicet čtyři tisíc sedm set čtyřicet pět korun českých). Nájem nemovité věci (pozemku, jehož součástí je stavba, stavby nebo jednotky) trvajících 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, to neplatí pro pronájem prostor a míst k parkování vozidel.
3. Nájemce bude nájemné hradit v pravidelných čtvrtletních splátkách, na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem, a to vždy do 10. února, 10. dubna, 10. července a 10. října daného kalendářního roku, za který se splátka nájemného hradí. Nájemné za rok 2019 ve výši 11.581 Kč (slovy: jedenáct tisíc pět set osmdesát jedna korun českých) uhradí nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 10. října 2019.
4. 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.
5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
6. Nájemné se bude každý kalendářní rok, počínaje 1. 1. 2020 rok zvyšovat o tolik procent, o kolik se zvýší index růstu životních nákladů za uplynulý rok dle ČSÚ ČR. Výši nájemného vypočte pronajímatel a sdělí písemně nájemci, včetně výše jednotlivých splátek pro daný kalendářní rok, a to do 31. 1. daného kalendářního roku.

Článek V.

Služby související s nájemním vztahem, jejich cena a splatnost

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby (dále jen „služby“):
 - voda
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:
voda – přeúčtování vodného a stočného podle podružného vodoměru dle ceníku dodavatele služby.
3. Úhrada vodného a stočného je splatná na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem vždy do konce kalendářního roku, za který se služba hradí.
4. Spotřeba el. energie je měřena samostatnými měřícími přístroji a nájemce ji hradí přímo dodavateli.
5. Nájemce zajišťuje na svoje náklady likvidaci všech odpadů vzniklých při jeho činnosti.



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 **10 000 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 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 započítím 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.
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 se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování mobiliáře a příslušenství předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
5. 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 předmětu nájmu 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 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.
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 areál hradu včetně předmětu nájmu je vybaven systémem generálního klíče a bere na sebe odpovědnost za případnou ztrátu klíče a výměnu systému. Všechny předané klíče,



případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu.

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. Mezi běžnou údržbu se řadí například: *výmalba prostor, údržba podlah, drobná údržba elektrozařízení – výměna prasklých svítidel, žárovek a zářivek, drobné opravy elektrických topidel, vypínačů, dále pak se nájemce zavazuje zajistit na svůj náklad opravy škod vzniklých při provozu v souvislosti s činností nájemce (např. rozbitá okna, dveře apod.)*
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 předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
5. 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.
6. Pronajímatel má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Nájemce je povinen být při kontrolách součinný.
7. Nájemce se zavazuje během užívání předmětu nájmu dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje provádět pravidelnou kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska požární prevence, BOZP a ochrany životního prostředí a zajistit periodické revize elektroinstalace, topných a elektrických zařízení, ručních hasicích přístrojů a požárních hydrantů.
9. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat tak, aby nedocházelo k rušení návštěvnického provozu památkového objektu ve správě pronajímatele, kde se předmět nájmu nachází.
10. Nájemce bere na vědomí, že hrad je běžně přístupný během návštěvnické sezony každý den, jinak zpravidla během pracovních dní od 7 do 19 hodin. Mimo tyto dny a hodiny si zajistí nájemce vpuštění osob do areálu (žáků, učitelů, apod.), přičemž odpovídá za opětovné zamčení brány hradu a zodpovídá za to, že nepustí do areálu žádné cizí osoby. V případě, že nájemce hodlá uspořádat v předmětu nájmu po 19 hodině akci pro veřejnost, bude v předstihu nejméně 30 pracovních dní informovat správu hradu, po ukončení akce odpovídá nájemce za uzamčení nádvoří a informuje o konci akce zaměstnance správy hradu. Správa hradu si vyhrazuje právo pořádní akce zamítnout, pokud k tomu má např. organizační důvody.
11. Nájemce je povinen o předmět nájmu řádně pečovat a provádět zde pravidelný úklid a úklid přilehlých prostor – zápraží školy a zimní údržbu příchodové komunikace.
12. 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.
13. Nájemce odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v předmětu nájmu nebude používán otevřený oheň a kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel). Nájemce bere na vědomí, že



objekt je vybaven požární elektronickou signalizací a odpovídá za škodu vzniklou planým výjezdem HZS při spuštění čidel prokazatelně vinou nájemce (např. kouření).

15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.
19. Nájemce bere na vědomí, že v areálu objektu je instalován kamerový systém a dochází tak ke zpracování osobních údajů osob, které vstupují do monitorovaného prostoru. Pronajímatel při jejich zpracování postupuje dle platných právních předpisů.
20. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu umístěny depozitáře, do kterých vedoucí správy objektu a jím pověřenými pracovníci budou vstupovat podle potřeby.

Článek X.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 9. 2019 do 31. 8. 2022.
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 60 dní. Výpovědní doba běží od prvního dne následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech dle občanského zákoníku a v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje zejména:
 - a. jestliže nájemce užívá předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrжуje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu nájmu,
 - b. jestliže nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem nebo způsobí-li jinak závažnou škodu na předmětu nájmu,
 - c. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má rovněž možnost písemně odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 3. 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.
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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

Článek XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

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 v sekci „Ochrana osobních údajů“.

V Českých Budějovicích, dne 15. 7. 2019

V Trhových Svinech, dne 12. 7. 2019

.....
Mgr. Petr Pavelec, Ph.D.
ředitel NPÚ ÚPS v Č. Budějovicích

.....
Mgr. Luboš Procházka
ředitel školy