

**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.ú. [400004-60039011/0710](#)

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

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav

územní památková správa na Sychrově

Zámek Sychrov čp. 3, 463 44 Sychrov

(dále jen „NPÚ“)

a

**Zámecké návrší p.o.**

se sídlem: Jiráskova 133, 570 01 Litomyšl

IČ: 71294058, DIČ: CZ71294058

bankovní spojení: 257996309/0300

zastoupený: Ing. Davidem Zandlerem, ředitelem

(dále jen „uživatel“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**smlouvu o výpůjčce nemovité věci (o bezúplatném užívání):**

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. NPÚ je příslušný hospodařit s následujícím majetkem státu:  
nemovitostí bez č.p. ve vlastnictví státu parcelní číslo st. 5/5 – budova tzv. **Kočárovny** o výměře 271 m<sup>2</sup> v **areálu Státního zámku v Litomyšli**, zapsanou na listu vlastnictví č. 14 pro k. ú. Záhrad' [685704], obec Litomyšl [578347] (dále jen „předmět užívání“).
2. NPÚ prohlašuje, že svěřením předmětu do užívání uživatele bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému NPÚ slouží. S ohledem na povahu předmětu užívání, nebyl předmět užívání nabízen organizačním složkám a ostatním státním organizacím.
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 (dále jen ZMS), na této smlouvě.

**Článek II.**

**Předmět užívání**

1. NPÚ přenechává bezplatně uživateli v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy k dočasnému užívání předmět užívání a uživatel předmět užívání v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy podle této smlouvy přijímá do užívání.
2. Spolu s předmětem užívání **neposkytuje** NPÚ uživateli na dobu trvání této smlouvy oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem užívání (dále jen „mobiliář“).

3. **Předmět užívání se uživateli svěřuje k užívání bezplatně** za podmínek stanovených v ust. § 27 ZMS. Uživatel prohlašuje, že se nezabývá podnikáním ve smyslu ust. § 27 odst. 3 ZMS a že splňuje další podmínky zde uvedené.
4. O předání a převzetí předmětu užívání bude sepsán zápis, ve kterém se uvede stav předávaného a přebíraného předmětu užívání a další rozhodné skutečnosti, včetně údajů pro stanovení výše úhrady za služby.

### Článek III.

#### Účel užívání

1. Předmět užívání bude uživatelem užíván výlučně k následujícímu účelu a činnostem: **pro účely vzdělávací a kulturní – provoz coworkingového centra, služby návštěvníkům a klientům národní kulturní památky** (předmětu užívání).
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, jakož i porušení podmínek užívání mobiliáře, jsou-li sjednány, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každý takovýto případ.
3. Uživatel prohlašuje, že je mu stav předmětu užívání znám a v takovémto stavu jej k užívání přijímá.

### Článek IV.

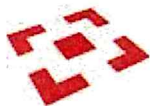
#### Přenechání předmětu užívání třetí osobě

1. Uživatel není oprávněn přenechat předmět užívání ani jeho část do užívání další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu NPÚ a Ministerstva kultury.
2. Za porušení povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je uživatel povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši **50 000 Kč** za každý takovýto případ.

### Článek V.

#### Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy či stavební úpravy prováděné na přání uživatele, které bude uživatel na předmětu užívání provádět, budou realizovány na jeho náklad. Uživatel je však povinen veškeré stavební či jiné úpravy předmětu užívání písemně oznámit NPÚ a vyžádat si předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Uživatel 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. Uživatel je povinen udržovat řádný vzhled předmětu užívání.
3. Zaměstnanci NPÚ mají právo jednou měsíčně si předmět užívání prohlédnout a přesvědčit se o stavu, v jakém se nachází. Uživatel se zavazuje tuto prohlídku předmětu užívání zaměstnancům NPÚ umožnit a poskytnout jim veškerou nezbytnou součinnost.
4. Předchozí písemný souhlas NPÚ je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně).
5. Uživatel 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 užívání bez předchozího písemného souhlasu NPÚ. Rovněž nebude zasahovat do míst s potencionálním výskytem archeologických nálezů, tj. do terénu, pod podlahy nebo zásypů kleneb.
6. Uživatel je povinen po skončení smluvního vztahu odevzdat předmět užívání v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny, úpravy a reklamu či informační zařízení. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené



na předmětu užívání mohou být ponechány, nemá uživatel nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu užívání.

#### Článek VI.

##### Práva a povinnosti NPÚ

1. NPÚ je povinen zajistit řádný a nerušený výkon užívacích práv uživatele po celou dobu trvání smluvního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání uvedeného v čl. III této smlouvy.
2. NPÚ a jím pověřeni zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu užívání a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník uživatele, a to zejména za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve NPÚ uživatele ke zpřístupnění předmětu užívání a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může NPÚ do předmětu užívání vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. NPÚ a jím pověřeni zaměstnanci jsou oprávněni vstoupit do předmětu užívání i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí NPÚ uživatele neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu užívání, jestliže nebylo možno uživatele informovat předem.
4. Rovněž v případě, že NPÚ bude požádán o provedení drobných úprav na předmětu užívání, je oprávněn tyto úpravy provést i bez přítomnosti zaměstnance uživatele, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost NPÚ upozorní.
5. **Uživatel bere na vědomí, že NPÚ bude mít v držení náhradní klíče k užívaným prostorům a uživatel není oprávněn provést bez písemného souhlasu NPÚ výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá uživatel zpět NPÚ při předání předmětu užívání po skončení výpůjčky bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.**

#### Článek VII.

##### Práva a povinnosti uživatele

1. NPÚ je povinen umožnit uživateli výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Uživatel je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu užívání a nést obvyklé náklady spojené s užíváním předmětu smlouvy (např. spotřeba energií). Mezi běžnou údržbu se řadí například: *údržba střešní krytiny, čištění okapů, pravidelný úklid půdních prostor, pravidelný úklid sociálních zařízení v obou NP, pravidelný úklid společných prostor chodeb a schodiště, pravidelné revize el. sítě, pravidelné revize el. spotřebičů, pravidelné revize komínů a spalovacích cest, pravidelné revize tlakových nádob, roční deratizace, pravidelné revize zabezpečovacích systémů EPS, EZS, CCTV, jsou-li nainstalovány + odevzdání každý kalendářní rok kopií revizních správ NPÚ.*
3. Uživatel je povinen oznámit bez zbytečného odkladu NPÚ potřebu oprav, které má NPÚ provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak uživatel odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti NPÚ vznikla.
4. Uživatel bere na vědomí, že předmět užívání je součástí památkově chráněného objektu a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Uživatel je povinen počínat si v předmětu užívání tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelní události.
5. Uživatel v předmětu užívání 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. Uživatel je povinen informovat NPÚ o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. NPÚ má právo provádět kontrolu zabezpečování bezpečnosti práce a protipožární ochrany. Uživatel je povinen být při kontrolách součinný.
  7. Uživatel se zavazuje během užívání předmětu této smlouvy brát na vědomí organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců NPÚ.
  8. Uživatel si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku NPÚ, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit NPÚ.
  9. Uživatel odpovídá za všechny osoby, kterým umožní přístup do užívaných prostor. Uživatel odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
  10. Uživatel se zavazuje dodržovat a zajistit, že v užívaných prostorách **nebude používán otevřený oheň a nebude zde kouřeno** (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí NPÚ).
  11. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) uživatelem je uživatel 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. NPÚ neodpovídá za škody na majetku vneseném uživatelem do předmětu užívání a ani za škody na majetku vneseném do předmětu užívání jinými osobami se souhlasem uživatele.
  13. NPÚ neodpovídá za bezpečnost, zdraví a majetek osob, které se zdržují v předmětu užívání a ani za škody osobám vzniklé při provozování činnosti uvedené v čl. III této smlouvy.
  14. NPÚ neodpovídá za škody způsobené uživateli v důsledku živelní události.
  15. Uživatel 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.

#### Článek VIII.

##### Doba užívání a ukončení užívání

1. **Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 7. 2020 do 30. 6. 2023.**
2. NPÚ a uživatel jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou třicet dní počínající běžet prvního dne po doručení písemné výpovědi.
4. NPÚ je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit v těchto případech:
  - a) jestliže uživatel užívá předmět užívání k jinému než sjednanému účelu, nebo nedodrжуje závazné podmínky stanovené pro užívání předmětu užívání např. povinnosti uvedené ve čl. VII. odst. 2.
  - b) jestliže uživatel řádně a včas neplní své povinnosti dle této smlouvy,
  - c) pokud přestanou být plněny podmínky dle čl. I této smlouvy.
5. Užívání zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení uživateli.
6. Uživatel je povinen předmět užívání vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení smluvního vztahu. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět užívání nebo jeho část, uhradí uživatel smluvní pokutu ve výši 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 užívání jakékoli věci, které do předmětu užívání vnesl uživatel, a uživatel je neodstraní ani na základě písemné výzvy NPÚ platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a NPÚ s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady uživatele.



8. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

### Článek IX.

#### Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Uživatel 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. Smluvní strany si ujednaly, že ustanovení § 2200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se neujmou a úprava délky promlčecích lhůt se bude řídit ustanovením § 629 a následující občanského zákoníku.
3. Tato smlouva byla sepsána v **pěti vyhotoveních** o šesti stranách. NPÚ obdrží 3 totožná vyhotovení této smlouvy, uživatel obdrží 2 totožná vyhotovení této smlouvy.
4. 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 NPÚ. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva může být předmětem zveřejnění i dle jiných právních předpisů.
5. 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.
6. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně písemnými číslovanými dodatky.
7. Uzavření této smlouvy o výpůjčce nemovitě věci bylo schváleno Radou města Litomyšl dne 17. 3. 2020 pod usnesením č. 202/20.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle prostě omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
8. 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“.

Příloha: půdorys areálu Státního zámku Litomyšl s vyznačením předmětu smlouvy

Na Sychrově, dne 06/04 2020

V Litomyšli, dne 14. 4. 2020

(podpis NPÚ)

PhDr. Miloš Kadlec

ředitel ÚPS NPÚ na Sychrově

/razítko/

(5)

(podpis uživatel)

Ing. David Zandler

ředitel Zámecké návrší p.o.

/razítko/

