

**Národní památkový ústav**

Se sídlem: Praha 1, Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 ,  
IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333.

zastoupený Mgr. Dušanem Michelfeitem, ředitelem územní památkové správy v Praze,

**Doručovací adresa:**

Národní památkový ústav, územní památková správa v Praze  
adresa: Sabinova 373/5, 130 00 Praha 3  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Základní škola a Mateřská škola Ploskovice, IČO: 727 451 26**

Ploskovice čp. 36, 411 42

Zastoupená Mgr. Miroslavou Melicharovou, ředitelkou školy

(dále jen „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**smlouvu o pronájmu nemovitosti:**

**Článek I.**

I.1. Česká republika je vlastníkem objektu čp. 36 v areálu SZ Ploskovice. Tato nemovitost je zapsaná jako st.p.č.60 na listu vlastnictví č. 181 vedeného pro k.ú. a obec Ploskovice u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, pracoviště v Litoměřicích a pronajímatel je oprávněn s ní hospodařit v souladu se zák. č. 219/2000 Sb. v platném znění.

I.2. Nemovitost uvedená v bodě I.1. je vedena v seznamu nemovitých kulturních památek pod rejstříkovým ÚSKP č. 26694- 5- 2215/7.

I.3. Uvedenou nemovitost pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

I.4. Pronájmem nemovitosti bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému pronajímateli slouží.

I.5. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění na této nájemní smlouvě.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

II.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, je stavba specifikovaná v čl. I. této smlouvy.

**Článek III.**

**Účel nájmu**

III.1. Prostory budou nájemcem užívány k provozování základní školy, kuchyně a jídelny školního zařízení (dále jen „účel nájmu“). Nájemce je bude využívat výhradně pro uvedené účely.

III.2. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy je předmět nájmu podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení bodu 1 tohoto článku.

#### **Článek IV.**

IV.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

IV.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

#### **Článek V.**

##### **Nájemné, jeho splatnost a způsob úhrady**

V.1. Nájemné činí: **75 000,- Kč / za rok (18 750,- Kč čtvrtletně)**

Slovy : sedmdesátpět tisíc / osmnáct tisíc sedm set padesát korun českých

Nájemné za dlouhodobý pronájem je osvobozeno od DPH

V.2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně a je splatné do 20. dne prvního měsíce toho čtvrtletí, za které je nájem hrazen, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

V.3. Nájemné se počínaje rokem 2023 valorizuje vždy k 1. 1. každého roku Harmonizovaným indexem spotřebitelských cen (HICP) vyhlášeným Českým statistickým úřadem (či obdobným úřadem oprávněným k vyhlášení zmíněného indexu) za uplynulý kalendářní rok. 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 200,- Kč, zvýšení nájemného se neuplatní. Nezaplacené nájemné z důvodu zvýšení nájemného za příslušné měsíce je splatné spolu s nejbližším nájemným následujícím po doručení písemného oznámení pronajímatele v každém takovém roce. V případě záporné inflace se výše nájemné pro daný rok neupravuje. Výsledná výše nájemného se vždy zaokrouhlí na desetikoruny směrem nahoru.

V.4. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí dlužník smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V.5. V případě ukončení nájemního poměru se nájemné hradí až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu

V.6. Výše nájemného byla sjednána s ohledem na povinnosti nájemce týkající se nutných oprav předmětu pronájmu po dobu trvání této nájemní smlouvy.

V.7. S ohledem na výši nájemného je sjednáno, že úhrada ceny za provedení nutných oprav předmětu nájmu provedených nájemcem nebude nájemcem požadována po pronajímateli.

#### **Článek VI.**

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

VI.1. Součástí nájemného nejsou žádné služby a nájemce hradí zvláště příslušným distributorům a dodavatelům náklady na vodné a stočné, dodávku elektrické energie, náklady na vytápění zemním plynem, náklady na telekomunikační služby, odvoz odpadků, náklady na nutné revize (BOZP, PO, hromosvody, EI) vztahující se k předmětu pronájmu.

VI.2. Nájemce se mimo to zavazuje k vlastní tíži hradit veškeré náklady spojené s provedením potřebných oprav pronajaté nemovitosti, a to prováděním běžné údržby (malování interiérů, údržbu rozvodů elektrické energie, opravy rozvodů vodovodní instalace a ústředního topení).

#### **Článek VII.**

##### **Podnájem**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájem další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a MKČR.

#### **Článek VIII.**

##### **Stavební a jiné úpravy**

VIII.1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na pronajaté nemovitosti budou realizovány na náklady nájemce. 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, si vyžádat patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.

VIII.2. Pronajímatel je oprávněn v písemném souhlasu dle předchozího bodu nájemce upozornit, že provedení požadovaných oprav jde k tíži nájemce; budou-li práce na opravách nájemcem zahájeny, mají obě smluvní strany za to, že nájemce s takto stanovenou formou úhrady nákladů na opravy souhlasí.

VIII. 3. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu pronájmu .

Pronajímatel má právo dle vlastního uvážení a předchozí dohody si předmět nájmu prohlédnout a přesvědčit se o stavu v jakém se nachází. Nájemce se zavazuje tuto prohlídku předmětu nájmu pronajímateli umožnit.

VIII.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně).

## **Článek IX.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

IX.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.

IX.2. Pověření pracovníci pronajímatele 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 kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jakož i za účelem kontroly kvality prací na opravách prováděných nájemcem.

IX.3. Současně jsou pověřeni pracovníci pronajímatele oprávněni vstoupit do předmětu nájmu i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.

IX.4. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do pronajatých nebytových prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

## **Článek X.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

X.1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a potřebné opravy předmětu nájmu.

X.2. 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.

X.3. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci 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 ní.

X.4. 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.

X.5. Nájemce se zavazuje neprovádět bez svolení pronajímatele jakékoliv zásahy do omítek a zdiva, nátěry a příslušenství pronajatých prostor. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.

X.6. Nájemce odpovídá za osoby, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá a ručí za škodu, které tyto osoby způsobí.

X.7. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v pronajatých prostorách nebude používán otevřený oheň a kouřeno (s výjimkou k tomu vyhrazených míst).

X.8. 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.

X.9. 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.

X. 10. Nájemce je povinen zajistit, že v souvislosti s jeho provozem bude dodržováno omezení vjezdu osobních vozidel do areálu zámeckého parku. Toto omezení se netýká:

- a) vozidel zásobování na dobu nezbytně nutnou  
b) max. 4 osobních vozidel zaměstnanců nájemce

### **Článek XI. Doba nájmu**

XI.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1.9.2021 do 31.8. 2023.**

XI.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

XI.2. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy písemně odstoupit dále i v případech, jestliže nájemce neplní či poruší svoje povinnosti uvedené v čl. V., VI, VII.,VIII. a X. této smlouvy.

XI. 3. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.

XI.4. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději do čtrnácti dnů 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 2.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění.

IX.5. Je sjednáno, že po skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na jakékoliv opravy či úpravy nemovitosti vynaložil.

IX. 6. 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.

IX.7. Smluvní strany sjednaly, že ust. § 2230 a ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o automatickém prodloužení nájmu se neuplatní.

### **Článek XII.**

#### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

XII.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), nejdříve však 1. 9. 2021. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.

XII.2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž obdrží nájemce 1 a pronajímatel rovněž 1 vyhotovení.

XII.3 Nájemce při podpisu smlouvy uvádí, že je zvláště se zřetelem na ustanovení čl. VI.2. se stavem předmětu nájmu dobře obeznámen.

XII.4. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.

XII.5. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná .

XII.6. 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“.

V Praze dne 9.6.2021

V Ploskovicích dne