

NPÚ-440/924/2017

evidenční číslo: NPÚ-440/0022/2017

zn: S

**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

**Obec Sychrov**

IČ: 263 222

Obecní úřad Sychrov se sídlem Státní zámek Sychrov, čp. 1, 463 44 Sychrov

zastoupený Jaroslavou Kvapilovou, starostkou Obce Sychrov

(dále jen „nájemce“)

jako smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**smlouvu o nájmu nebytových prostor:**  
(dále jen „nájemní smlouva“)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitostí ve vlastnictví státu: čp. 1 (Bertino křídlo 1NP) v areálu národní kulturní památky Státní zámek Sychrov zapsané na listu vlastnictví 257, k. ú. Radostín u Sychrova (738328).
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, anebo pronájemem níže specifikovaných prostor 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 smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy: prostory v přízemí budovy Bertina křídla - místnost č. 159 (obřadní síň) o výměře 55,7 m<sup>2</sup>, místnost č. 176 (salonek pro fotografování) o výměře 25,2 m<sup>2</sup>, místnost č. 177 (kancelář matrikářky) o výměře 24,2 m<sup>2</sup>, manipulační místnost č. 160 o výměře 25,0 m<sup>2</sup>, a místnost č. 161 kancelář starosty 20,0 m<sup>2</sup>, tj. celkem nebytové prostory o výměře 150,1 m<sup>2</sup> (dále jen „prostory“).

- (
2. Spolu s prostory uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy neposkytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu movité věci.

### **Článek III.**

#### **Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v: kancelářská činnost, činnosti samosprávy, pořádání svatebních obřadů, vítání občánků apod.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odst. 1 tohoto článku.

### **Článek III.**

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání.

### **Článek IV.**

#### **Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady**

1. Cena nájmu je složena takto:
  - a. Nájemné za jeden kalendářní měsíc nájmu prostor činí 86.016,-Kč (dlouhodobý nájem je osvobozen),  
**celkem 86 016 Kč slovy osmdesátšesttisícšestnáct korun českých**
2. Nájemné za smluvně dohodnuté období kalendářní čtvrtletí je splatné v následujících splátkách a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

do 31. 03. 2017	21.504 Kč
do 15. 06. 2017	21.504 Kč
do 15. 09. 2017	21.504 Kč
do 15. 12. 2017	21.504 Kč
3. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
4. Počínaje rokem 2018 bude výše nájemného zvýšena o míru inflace vykázanou Českým statistickým úřadem.

### **Článek V.**

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

1. V souvislosti s pronájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby: dodávka vody
2. Způsob vyúčtování těchto služeb:  
Paušál za odebraných 40 m<sup>3</sup> za jeden kalendářní rok.
2. Cena služeb: bude fakturována dle aktuální výše vodného v daném roce (pro rok 2017 je 49,97 Kč včetně DPH za 1 m<sup>3</sup>), tj. za rok 2017 1.998,80 Kč, zaokrouhleně 1.999,-- Kč.  
Úhrada za služby je splatná na základě vystavené faktury pronajímatelem

(

**Článek VI.**  
**Podnájem**

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

**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. Pronajímatele a jím pověření zaměstnanci 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 pověření zaměstnanci 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.

**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 zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
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 zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdí), 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.

**Článek X.**  
**Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 01. 2017 do 31. 12. 2019.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
  - a. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
  - b. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.
4. 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.

- (
5. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po dni, kdy byla doručena výpověď 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 s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodloužení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 1.000,- Kč za každý den prodloužení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

#### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních. Pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno totožné vyhotovení.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
3. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli 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.

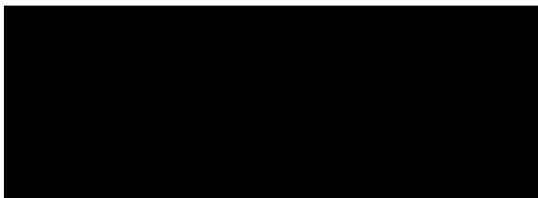
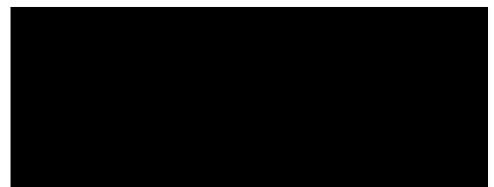
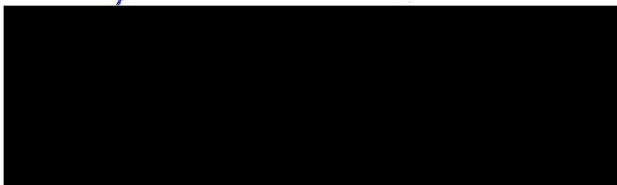
Na Sychrově, dne 04. ledna 2017



(podpis pronajímatele)  
/razítko/



(podpis nájemce)  
/razítko/



**Dodatek č. 1****ke smlouvě o nájmu nebytových prostor určených k podnikání NPÚ-440/0022/2017  
(dále jen „nájemní smlouva“)****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

jednatel 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

**Obec Sychrov**

IČ: 263 222

Obecní úřad Sychrov se sídlem Státní zámek Sychrov, čp. 1, 463 44 Sychrov

zastoupený Jaroslavou Kvapilovou, starostkou Obce Sychrov

(dále jen „nájemce“)

Nájemné nebytových prostor zvyšuje o míru inflace za rok 2017, která byla vykázána Českým statistickým úřadem, tj. o 0,3%. Výše nájemného je stanovena **na částku 88.166 Kč**

Celková výše nájemného a služeb spojených s nájmem činí pro rok 2018 částku ve výši 88.166,-- Kč. Tato částka bude splatná ve čtvrtletních splátkách v následující výši:

do 31. 03. 2018	22.041,00 Kč
do 15. 06. 2018	20.042,00 Kč
do 15. 09. 2018	22.041,00 Kč
do 15. 12. 2018	22.042,00 Kč

Cena služeb: paušál 40 m<sup>3</sup> bude fakturována dle aktuální výše vodného v daném roce (pro rok 2018 je 49,98 Kč včetně DPH za 1 m<sup>3</sup>), tj. za rok 2018 1.999,20 Kč, zaokrouhleně 1.999,-- Kč.

Úhrada za služby je splatná na základě vystavené faktury pronajímatelem

Podepsaní stvrzují, že tento dodatek obsahuje projevy jejich vůle a na doklad souhlasu připojují vlastnoruční podpisy.

V Sychrově, 08. ledna 2018

Pronajímatel

Nájemce:

