

Smlouva o nájmu nebytových prostor a o zajištění kulturně-společenské a vzdělávací činnosti ve městě Šumperk

Smluvní strany:

- 1) **Město Šumperk**, se sídlem nám. Míru 364/1, Šumperk, IČ 00303461, DIČ CZ00303461, zastoupené starostou Mgr. Zdeňkem Brožem (dále jako „Město“)
- 2) **Dům kultury Šumperk, s.r.o.**, se sídlem Fialova 3, Šumperk, IČ 25818830, DIČ CZ25818830, jednající (dále jako „Dům kultury“)

uzavřely dále uvedené smlouvy:

A) Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi **Městem** jako pronajímatelem a **Domem kultury** jako nájemcem

I.

Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory – budova bez č.p./č.e. – obč. vybav. - nemovitá kulturní památka na pozemku st.p.č. 184/4 a pozemek st.p.č. 184/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 746 m² v katastrálním území Šumperk (or. ozn. jižní křídlo areálu Pavlínina dvora při ulici Fialova), a to:

- suterén: technické zázemí a sklady – 507,35m²
- přízemí: chodby, schodiště, technické místnosti – 259,91m²
kancelářské prostory – 286,19m²
- podkroví: chodby, technické místnosti – 182,60m²
kancelářské prostory – 232,50m²

Dále budova bez č.p./č.e. – obč. vybav. – nemovitá kulturní památka na pozemku st.p.č. 184/5 a pozemek st.p.č. 184/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 674m² v katastrálním území Šumperk (or. ozn. jižní část východního křídla areálu Pavlínina dvora při ulici Fialova), a to:

- přízemí: chodby, schodiště, technické místnosti – 115,39m²
G klub (sál a předsálí) – 161,04m²
Galerie J. Jílka – 124,50m²
herna-chodby, technické zázemí - 34,01m²
herna-kulečnicková část – 68,19m²
- podkroví: Penzion G – 491,79m²

II.

Město tímto pronajímá předmět nájmu Domu kultury za účelem zajištění veřejných služeb v kultuře a vzdělání, za účelem jeho využití jako kancelářských prostor, prostor k provozování galerie a penzionu kategorie *** a využití pro zajištění závazků vůči městu Šumperk, vyplývajících z následující smlouvy o zajištění kulturně-společenské a vzdělávací činnosti ve městě Šumperk uzavřené mezi městem Šumperk a Domem kultury Šumperk, s.r.o.

Dům kultury se zavazuje využívat pronajatých prostor pro sjednaný účel.

III.

Při předání nebytového prostoru Domu kultury bude sepsán předávací protokol, který podepíší Dům kultury i Město. Nebytový prostor bude Domu kultury předán ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a Dům kultury se zavazuje v případě ukončení nájmu odevzdat jej Městu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k opotřebení způsobenému běžným užíváním.

IV.

Nájemné za veškeré nebytové prostory uvedené v části A) čl. I této smlouvy činí dle dohody celkem 550.000,00 Kč ročně (slovy pět set padesát tisíc korun českých), z toho nájemné za jižní část východního křídla areálu Pavlínina dvoru mimo podkroví činí 25.000,00 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) ročně, nájemné za podkroví jižní části východního křídla areálu Pavlínina dvoru činí 300.000,00 Kč (slovy tři sta tisíc korun českých) ročně. Částka bude uhrazena na základě faktur ve výši $\frac{1}{4}$ z ročního nájemného. Faktury budou zasílány nejdříve ve třetím měsíci příslušného čtvrtletí, se splatností 14 dní ode dne jejich doručení Domu kultury. V případě, že faktura nebude mít odpovídající náležitosti (především podle zákona o účetnictví), je Dům kultury oprávněn zaslat fakturu ve lhůtě splatnosti zpět Městu k doplnění či úpravě, aniž se tak dostane do prodlení se splatností. Lhůta splatnosti v tomto případě začne běžet od data opětovného zaslání doplněné či opravené faktury.

V případě prodlení s placením nájemného je Dům kultury povinen uhradit Městu úroky z prodlení v zákonné výši určené předpisy práva občanského.

Dům kultury se zavazuje hradit v plné výši poplatky za telefon, odběr elektrické energie, vodné a stočné, jakož i ostatní poplatky spojené s předmětem nájmu, a to přímo účtovatelnům těchto poplatků.

V.

Dům kultury se zavazuje, že:

- bude využívat pronajatých prostor pro sjednaný účel,
- umožní Městu na požádání přístup do všech částí pronajatých prostor za účelem kontrol, den a hodinu provedení kontroly je Město povinno oznámit Domu kultury nejméně 2 dny před jejím konáním,

- bude zodpovídat za stav předmětu nájmu,
- každoročně předloží Městu do konce února toho kterého roku plán oprav, údržby, případně technických zhodnocení pronajatých prostor k odsouhlasení, přesahují-li v jednotlivých případech hodnotu nad 10.000,- Kč včetně DPH,
- bude odpovídat za plnění povinností ukládaných Městu právními, bezpečnostními a požárními normami a předpisy, a že bude tyto povinnosti v plném rozsahu plnit,
- bude informovat Město o pojistných událostech, předmět nájmu pojistí Město,
- nebude provádět žádné stavební úpravy bez písemného souhlasu Města,
- bude hradit opravy, udržovací práce a případné úpravy pronajímaných prostor do 10.000,- Kč včetně DPH v jednotlivých případech ze svých finančních prostředků, nejde-li o technické zhodnocení,
- bude hradit opravy předaného inventáře s náklady ve výši do 2.000,- Kč včetně DPH v jednotlivých případech ze svých finančních prostředků, nejde-li o technické zhodnocení,
- na vlastní náklady zakoupí drobné zařizovací předměty do pronajatých prostor a zařízení protipožární ochrany dle platných právních norem,
- bude předkládat Městu každoročně soupis provedených oprav a úprav, které hradil Dům kultury ze svých prostředků s vyčíslením jejich nákladů,
- nepodnajme části uvedených prostor třetí osobě bez schválení Městem,
- bude pro zasedání městského zastupitelstva poskytovat nebytové prostory bezplatně.

Město se zavazuje, že:

- odevzdá předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání,
- předá inventář při předání nebytových prostor, a to v rozsahu uvedeném v předávacím protokolu,
- bude hradit ze svých finančních prostředků opravy, udržovací práce a případné úpravy pronajímaných prostor nad 10.000,- Kč včetně DPH v jednotlivých případech nebo technická zhodnocení předmětu nájmu, nedohodne-li se s Domem kultury jinak .
- bude hradit ze svých finančních prostředků opravy inventáře s náklady ve výši nad 2.000,- Kč včetně DPH v jednotlivých případech nebo technická zhodnocení inventáře, nedohodne-li se s Domem kultury jinak .

VI.

Z důvodu spolufinancování rekonstrukce jižní části východního křídla ze strukturálních fondů EU prostřednictvím Společného regionálního operačního programu, se Dům kultury zavazuje, že:

- vytvoří 2 nová pracovní místa, která budou zachována po dobu minimálně 5 let od jejich vytvoření,
- bude provozovat ubytovací kapacitu v rozsahu min. 30 lůžek v kategorii penzion***,
- bude neprodleně informovat Město o všech skutečnostech a změnách, které by měly vliv na plnění předchozích dvou bodů, totéž platí pro Město,
- poskytne subjektům provádějícím audit a kontrolu všechny nezbytné informace týkající se smluvního plnění,
- zajistí dovybavení interiéru penzionu televizory, rychlovarnými konvicemi, hygienickými potřebami a lůžkovinami na vlastní náklady,
- bude dodržovat předepsané hygienické normy a předpisy.

Dům kultury prohlašuje, že bere na vědomí, že projekt „Rekonstrukce východního křídla areálu Pavlínina dvora v Šumperku“ je spolufinancován ze Společného regionálního operačního programu.

Dům kultury dále prohlašuje, že zaměstnancům či zmocněncům orgánů (Města Šumperk, CRR, MMR, MFČR, Evropské komise, Evropského účetního dvora, Nejvyššího kontrolního úřadu, příslušného finančního úřadu a dalších oprávněných orgánů státní správy) bude umožněn vstup do objektů a na pozemky dotčené projektem a jeho realizací (východní křídlo Pavlínina dvora), a to za účelem kontrolní činnosti.

Dům kultury prohlašuje, že splňuje všechna požadovaná základní kvalifikační kritéria dle § 31 z. č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, tedy, že není v likvidaci, v uplynulých třech letech proti němu nebyl prohlášen konkurs nebo konkurs nebyl zrušen pro nedostatek majetku, nemá v evidenci žádné daňové nedoplatky, nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění nebo na pojistném a na penále na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, s výjimkou případů, kdy bylo povoleno splácení ve splátkách a není v prodlení se splácením splátek, a že jeho odpovědný zástupce nebyl v posledních třech letech disciplinárně potrestán podle zvláštních předpisů upravujících výkon odborné činnosti, pokud tato činnost souvisí s předmětem nájmu.

Dům kultury prohlašuje, že nebude zcizovat, vyřazovat či likvidovat pronajatý majetek (inventář) a bude pečovat o svěřený inventář s péčí řádného hospodáře, jelikož vybavení penzionu je pořízeno ze Společného regionálního operačního programu s udržitelností minimálně 5 let, přičemž není možné jej po dobu 5 let také převést na Dům kultury či prodat.

Město se zavazuje po uplynutí doby 5 let prodat Domu kultury v případě jeho žádosti pronajatý majetek (inventář), a to za 20% pořizovací ceny.

B) Smlouva o zajištění kulturně-společenské a vzdělávací činnosti ve městě Šumperk

I.

Dům kultury se touto smlouvou zavazuje, že pro Město zajistí v rámci svého předmětu činnosti za finančního přispění Města činnosti kulturně společenské a vzdělávací ve městě Šumperku, a to v následujícím rozsahu:

- | | |
|--|---|
| - vážná a duchovní hudba: | 6 koncertů ročně |
| - Šumperské Preludium: | 5 koncertů ročně |
| - hudební festivaly: | 6 festivalů ročně |
| - populární, rocková,
alternativní hudba
a folk a country: | 14 koncertů ročně |
| - společenská zábava: | 8 akcí ročně |
| | 10 akcí pro mládež ročně |
| - divadlo: | 2 divadelní představení
festival Divadlo v parku (3 – 6 představení) |
| - literární večery: | 1 večer ročně |
| - přednášky a besedy: | 8 přednášek |

- sportovní akce: 1 akce
- kultura pro děti a mládež: 9 pořadů pro MŠ ročně
8 pořadů pro ZŠ ročně
8 pořadů pro SŠ ročně
1 soutěž v recitaci (Wolkerův Prostějov) ročně
- filmový klub: 30 filmů ročně
Projekt 100, tj. 10 filmů ročně
- kontraktační výstavy: 3 ročně
- akce pro ženy: 2 ročně
- pořady pro děti: 12 pohádek ročně
2 dětské dny ročně
- výstavnictví: 12 výstav významných umělců ročně
- vzdělávání: zájmové kurzy
jazykové kurzy
pohybové kurzy
taneční kurzy
rekvalifikační kurzy
překladačská činnost
(podle zájmu veřejnosti)

Část výše uvedené činnosti bude probíhat v pronajatých prostorách Města (např. galerie, G-klub), větší část kulturně společenských akcí se však uskuteční v jiných prostorách.

II.

Město si touto smlouvou zajišťuje každoroční uskutečnění výše uvedených kulturně společenských a vzdělávacích činností.

Úhrada za tyto činnosti se sjednává ve výši 2,300.000,00 Kč ročně bez DPH (slovy dva miliony tři sta tisíc korun českých), k tomu bude připočtena DPH v zákonné sazbě, tj. 2,737.000,00 Kč vč. DPH (slovy dva miliony sedm set třicet sedm tisíc korun českých). Částka bude uhrazena na základě faktur. Fakturace bude probíhat zálohově měsíčně ve výši 1/12 dohodnuté roční částky včetně DPH. Splatnost faktur je 14 dní ode dne jejich doručení Městu, za příslušný měsíc. V případě, že faktura nebude mít odpovídající náležitosti (především podle zákona o účetnictví), je Město oprávněno zaslat fakturu ve lhůtě splatnosti zpět Domu kultury k doplnění či úpravě, aniž se tak dostane do prodlení se splatností. Lhůta splatnosti v tomto případě začne běžet od data opětovného zaslání doplněné či opravené faktury.

Dům kultury provede jednou ročně vyúčtování celkové sumy poskytnutých záloh, a to k 31. 12. za uplynulý rok a písemnou zprávu o uskutečněné činnosti za zúčtované období.

V případě prodlení s placením smluvené částky je Město povinno uhradit Domu kultury úroky z prodlení v zákonné výši určené předpisy práva občanského.

C) Společná ustanovení ke smlouvám

I.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 10. 2006.

Tuto smlouvu není možné vypovědět během 5ti let po jejím uzavření.

Smlouvu je možné ukončit po 5 letech jejího trvání písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 12 měsíců a počíná běžet od 1. 1. následujícího roku po doručení výpovědi druhé straně smlouvy.

Město může ukončit smlouvu výpovědí i před uplynutím doby 5 let od uzavření smlouvy bez poskytnutí výpovědní lhůty, jestliže Dům kultury bezdůvodně nesplní některou z následujících povinností, a to ani během 30 kalendářních dnů následujících po odeslání písemné výzvy, směřující k nápravě těchto závazků, případně v této lhůtě nepodá uspokojivé vysvětlení. Výpověď nabude účinnosti dnem doručení výpovědi Domu kultury. Jedná se o tyto závazky a povinnosti Domu kultury:

- dojde k opoždění s platbou ze strany Domu kultury za nájem více než 90 dní,
- kontrolou bude zjištěno, že prostory jsou využívány k jiným účelům, než jak je ujednáno ve smlouvě,
- dojde ze strany Domu kultury k hrubému porušení hygienických norem a předpisů,
- Dům kultury je v úpadku nebo v likvidaci nebo v jiné podobné situaci,
- Dům kultury změní právní subjektivitu, aniž by předložil Městu ke schválení písemný dodatek ke smlouvě,
- bude-li kontrolou zjištěno, že Dům kultury uvedl do smlouvy nepravdivé nebo neúplné údaje,
- zjistí-li kontrola, že se Dům kultury dopustil finančních podvodů nebo jiných nekalých jednání.

II.

Město je oprávněno vždy od 1. 7. v každém běžném roce zvýšit nájemné o míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

Dům kultury je oprávněn vždy od 1. 7. v každém běžném roce zvýšit smlouvenou částku za zajištění činnosti kulturně společenské a vzdělávací ve městě Šumperku o míru inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem za předchozí rok

III.

Záměr města Šumperk pronajmout nemovitosti uvedené v části A) čl. I této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 7.6.2006 do 22.6.2006 na základě usnesení rady města č. 4805/06 ze dne 1.6.2006.

Nájemce a dodavatel služeb dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Šumperka č. 5077/06 ze dne 31.8.2006 na základě doporučení hodnotící komise veřejné

zakázky „Pronájem jižního křídla a jižní části východního křídla areálu Pavlínina dvora v Šumperku při ul. Fialově, včetně zajištění provozu ubytovacích kapacit v těchto prostorách a zajištění kulturních a vzdělávacích činností“.

Podmínky uzavření této smlouvy byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Šumperka č. 1788/06 ze dne 25.9.2006 a usnesením Rady města Šumperka č. 5189/06 ze dne 26.9.2006.

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou se souhlasem a podpisem obou stran.

Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.

Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží Město a jedno Dům kultury.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Šumperku dne 26. 9. 2006

Dům kultury Šumperk, s.r.o.
Fialo
IČO: 2
tel.: 581