Smlouva o nájmu nebytového prostoru

uzavřená dle § 2302 odst. 2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NOZ)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

město Jičín
se sídlem Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín
IČO: 00271632
zastoupené starostou města JUDr. Janem Malým
bankovní spojení: 19-524541/0100

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

Regionální muzeum a galerie v Jičíně
se sídlem 506 01 Jičín, Valdštejnovo nám. 1
IČO: 00084549
zastoupené ředitelem PhDr. Michalem Babíkem
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddílu Pr, vložce **689**
bankovní spojení – č. účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen „nájemce“, na straně druhé

I.
Předmět a účel nájmu

1. Město Jičín je vlastníkem pozemku st.p. č. 1 v k.ú Jičín, jehož součástí je budova čp. 1, v níž se nacházejí nebytové prostory, které jsou dále vymezeny jako předmět nájmu dle této smlouvy.

   Pronajímatel upozorňuje nájemce, že nebytové prostory, jež jsou předmětem nájmu, se nacházejí v budově Valdštejnského paláce, tzv. zámku, č.p. 1 na pozemku parc. č. st. 1 v k.ú. Jičín, která je nemovitou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod číslem rejstříku 32129/6-1029.

2. Na základě rozhodnutí Rady města Jičína přenechává pronajímatel nájemci nebytové prostory v 1. PP (jižní část), v 1. NP (jižní část), v mezipatře (jižní část), v 2. NP (severní část a jižní část tohoto NP), kdy přesné označení těchto prostor (jež vychází z projektové dokumentace na „Stavební úpravy části Valdštejnského zámku Jičín, Staré Město, Valdštejnovo náměstí čp. 1 – změna stavby před dokončením“ zpracované BP projekt s.r.o., se sídlem Valašské Meziříčí, Havlíčkova 234/1 ze dne 20. 6. 2014) je uvedené v příloze č. 1 k této smlouvě, celkem o výměře 2.312,27 m^2 jednak pro muzejní, výstavní a skladovací

účely – prostory galerie, expozice, sklady, dílny, sklepy a jednak pro zajištění provozu muzea – ostatní prostory zahrnující zejména kanceláře. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

II.
Doba nájmu

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy jako předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem 1. 1. 2020.

III.
Výše nájemného a jeho splatnost

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **975.076,- Kč** ročně, z toho
   - 150.504,- Kč/ročně za kanceláře (250,84 m^2) tj. za 600,- Kč/m^2
   - 394.976,-Kč/ročně za prostory galerie a muzea - expozice (987,44 m^2) tj. za 400,-/m^2
   - 429.596,- Kč/ročně za sklady, chodby, kuchyňku, záchody, dílny, sklepy, vstupní hala (1.073,99 m^2) tj. za 400,-Kč/m^2.

   Nájemné bude hrazeno v pololetních splátkách, a to vždy nejpozději do **30. 6.** a **31. 12.** příslušného roku na shora uvedený účet pronajímatele. Výše pololetní splátky činí 487.538,- Kč.

2. Pronajímatel se zavazuje realizovat technická zhodnocení a opravy budovy, v níž se nachází předmět nájmu, definované v příloze č. 2 této smlouvy, a to tak, aby vždy v období deseti po sobě jdoucích let trvání nájmu dosáhla částka takto pronajímatelem účelně a efektivně vynaložených nákladů výše pronajímatelem od nájemce za dané období inkasovaného nájemného. Pronajímatel se zavazuje každoročně, vždy nejpozději do 1. března písemně nájemci doložit, jaká technická zhodnocení nebo opravy dle tohoto článku smlouvy provedl a jaké náklady za tím účelem vynaložil. První období deseti let dle tohoto odstavce začíná dnem účinnosti této smlouvy. V případě, že pronajímatel nejpozději do 1. března tento svůj závazek nesplní, je oprávněn ho nájemce k tomuto písemně vyzvat a po doručení této výzvy je pronajímatel povinen nejpozději do 14 dnů závazek splnit. Pokud pronajímatel v období deseti po sobě jdoucích let vynaloží na technické zhodnocení a opravy budovy více, než činí za dané období inkasované nájemné, je oprávněn pronajímatel započíst tento rozdíl do následujícího období.

3. Pokud pronajímatel neprovede v období deseti let dle článku III. odst. 2 této smlouvy technická zhodnocení a opravy v rozsahu tam dohodnutém, bude částka odpovídající 35% rozdílu mezi výší účelně a efektivně pronajímatelem vynaložených nákladů na technická zhodnocení a opravy dle článku III. odst. 2 této smlouvy a pronajímatelem od nájemce inkasovaného nájemného za dané období deseti let považována za smluvní pokutu, kterou je pronajímatel povinen uhradit nájemci. Smluvní pokuta se bude bez dalšího považovat za započtenou na budoucí nájemné, k jehož hrazení je nájemce podle této smlouvy povinen.

4. Vždy nejpozději 6 měsíců před uplynutím období deseti let dle článku III. odst. 2 této smlouvy se smluvní strany zavazují jednat o zařazení dalších technických zhodnocení a oprav do přílohy č. 2 této smlouvy.

5. Vodné a stočné se nájemce zavazuje hradit na účet pronajímatele podle poměrné části z celkové hodnoty připadající na nájemce (tj. dle nainstalovaného poměrového měřidla). Srážkovou vodu hradí nájemce podle procent mu pronajaté plochy z celkové plochy nemovitosti – objektu čp. 1. Tyto služby budou nájemcem hrazeny na základě vyúčtování pronajímatelem 2x ročně. Výše a splatnost částky za poskytované služby bude vyznačena na daňovém dokladu (faktuře).

6. Samostatný odběr energií, zejména el. energie, odběr tepla a TUV, zavedení telefonu je oprávněn nájemce sjednat přímo s jejich dodavateli. Touto smlouvou není rovněž řešen likvidace a odvoz odpadů, který zajistí nájemce sám na základě smlouvy např. s Technickými službami města Jičína.

7. Nájemce se zavazuje provádět po dobu trvání nájmu na své náklady revize přenosných el. zařízení, zajištění požární bezpečnosti (včetně revizí hasicích přístrojů), revize svého zabezpečovacího zařízení, a to vše v souladu s obecně závaznými předpisy. Tyto revize je nájemce povinen na požádání pronajímatele předložit ke kontrole.

8. Pro případ prodlení s úhradou pololetní splátky nájemného nebo úhrady pronajímatelem vyúčtovaných služeb sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3 % z příslušné splátky za každý den prodlení.

9. Výše nájemného může být upravována na základě rozhodnutí Rady města Jičína v souladu s úředně zjištěnou mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněnou za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě nájemného může dojít ke dni 1. 7. 2021.

IV.
Práva a povinnosti

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, tj. k činnosti specifikované v čl. I bod 2. této smlouvy. Užívání těchto prostor pro jiné účely, tj. změna činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za zvlášť závažné porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.

2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorách vč. stavebních úprav a změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět, a to i na svůj náklad, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě písemné dohody o vypořádání zhodnocení nebytových prostor.

3. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.

4. Při skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.

5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu uvedeném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů drobná údržba a oprava v bytech. Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.

6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu na předmětu nájmu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, návštěvníci, popřípadě osoby vstupující do těchto prostor za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce. Nájemce prohlašuje, že obdržel od pronajímatele klíče od předmětu nájmu, přístup nájemce do předmětu nájmu tedy není omezen, navíc tyto prostory jsou zabezpečeny zabezpečovacím zařízením nájemce.

7. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.

8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu všech technických zařízení, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli. Nastane-li během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu ve smyslu §2210 NOZ, zavazuje se pronajímatel postupovat takovým způsobem, aby užívání předmětu nájmu nájemcem bylo co nejméně narušeno. Pronajímatel se zavazuje, bude-li to s ohledem na konkrétní okolnosti možné, potřebu takové opravy dopředu s nájemcem projednat, a hledat společně s nájemcem vhodné řešení.

9. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemce přenechat pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvlášť závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.

10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách čistotu a pořádek. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, a bere na vědomí, že v celém objektu čp. 1 platí zákaz kouření a používání otevřeného ohně.

V.
Zvláštní ujednání.

Pronajímatel v souladu s ustanovením § 9 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, uvědomuje nájemce, že se pronajímané prostory nachází ve stavbě, která je kulturní památkou, a jejich užívání se tak mj. řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

VI.
Další ujednání.

1. Trvání smluvního vztahu založeného touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou s tím, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu **do 31. 12. 2035** vypovědět pouze v případě, kdy nájemce zvláště závažným způsobem poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy zvlášť závažným způsobem se považují tyto situace:
    a. nájemce užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
    b. nájemce poškozuje předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
    c. nájemce bude v prodlení s placením nájemného, resp. pololetních splátek nebo s placením vyúčtování služeb dle čl. III odst. 5 této smlouvy, po dobu delší než 60 dnů.

    Výpovědní doba trvá v těchto případech 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď.

2. Od 1. 1. 2036 může být smlouva vypovězena i pronajímatelem bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď. Kromě toho je možné nájemní vztah ukončit dohodou obou smluvních stran.

3. V případě skončení nájmu nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude nebytový prostor vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní doby.

4. Pronajímatel tímto uděluje dle článku IV. odst. 2 této smlouvy nájemci souhlas s provedením změn předmětu nájmu spočívajících v realizaci nových vnitřních rozvodů elektrické energie dle projektové dokumentace vypracované společností Apollo Art, s.r.o. Nájemce není povinen tyto změny provést. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že se s charakterem a rozsahem změn předmětu nájmu seznámil prostudováním shora označené projektové dokumentace a zavazuje se nájemci poskytnout veškerou součinnost nutnou k realizaci takových změn. Před realizací v tomto bodě uvedených změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují mezi sebou uzavřít písemnou dohodu, jejímž obsahem bude

vypořádání tohoto technického zhodnocení předmětu nájmu, časový harmonogram realizace v návaznosti na práce, jež bude realizovat pronajímatel, zadání zakázky pro výběr zhotovitele, jenž bude realizovat práce pro nájemce a pronajímatele – společný postup při zadání zakázky. Bez uzavření takovéto dohody není oprávněn nájemce práce realizovat.

5. Pronajímatel se dále zavazuje pro případ, že nájemce obdrží na vybudování nové expozice v prostorách předmětu nájmu dotaci od třetího subjektu a tuto skutečnost pronajímateli písemně doloží, vlastním nákladem a bez zbytečných prodlev provést takové stavební a další úpravy budovy, v níž se nachází předmět nájmu dle této smlouvy, které nájemci umožní provést bez dalšího změny předmětu nájmu v rozsahu popsaném v článku VI. odst. 4 a tam odkazované dokumentaci. Nesplní-li pronajímatel vlastním zaviněním, nikoli z objektivních důvodů, zde definovanou povinnost, zavazuje se uhradit nájemci škodu tím vzniklou.

VII.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany sjednávají, že veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze dohodou smluvních stran, a to výhradně písemně formou očíslovaných a vzájemně odsouhlasených dodatků ke smlouvě. Touto smlouvou se současně ruší smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi smluvními stranami dne 21. 12. 1992 (dále jen „původní smlouva“). Vzhledem k tomu, že předmět nájmu nájemce již užívá, dohodly se obě strany na tom, že o předání prostor nebudou vyhotovovat předávací protokol.

2. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtování služeb, které byly dle původní smlouvy nájemci poskytovány do doby ukončení původní smlouvy, proběhne zároveň s vyúčtováním služeb poskytovaných dle čl. III odst. 5 této smlouvy. Dále, obě strany stvrzují, že nájemné za 2. pololetí roku 2019 bylo nájemcem uhrazeno. Pokud by se z titulu původní smlouvy vyskytly další závazky plynoucí prokazatelně pro nájemce z původního nájemního vztahu vůči pronajímateli, zavazuje se je nájemce uhradit bez zbytečného odkladu poté, co k jejich úhradě bude pronajímatelem vyzván.

3. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem 1. 1. 2020. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

5. Tato smlouva byla schválena na 35. zasedání Rady města Jičína dne 19.12.2019. Pronajímatel stvrzuje, že oznámení o zveřejnění záměru pronájmu bylo vyvěšeno na úřední desce pronajímatele ve smyslu ust. § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.

6. Smlouva byla vyhotovena ve 4 výtiscích majících hodnotu originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 2 pare nájemce.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a seznámily se s jejím obsahem, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu, ani závaznosti a právních důsledků, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

1 - vymezení předmětu nájmu
2 - technická zhodnocení a opravy budovy dle článku III. odst. 2

V Jičíně dne

za pronajímatele

……
JUDr. Jan Malý
starosta

V Jičíně dne

za nájemce

……
PhDr. Michal Babík
ředitel

Příloha č. 1 k smlouvě o pronájmu:

Vymezení předmětu nájmu - vychází z projektové dokumentace na „Stavební úpravy části Valdštejnského zámku Jičín, Staré Město, Valdštejnovo náměstí čp. 1 – změna stavby před dokončením“ zpracované BP projekt s.r.o., se sídlem Valašské Meziříčí, Havlíčkova 234/1 ze dne 20. 6. 2014:

Příloha č. 2 k smlouvě o pronájmu

Definice technického zhodnocení a opravy budovy ze strany pronajímatele dle článku III. odst. 2 smlouvy:

- Výměna oken
- Instalace výtahu
- Úprava prostor pro muzeum
- Oprava střechy
- Hydroizolační opatření