

Čj. MULA 325/2020  
Ukládací znak: 56.3  
Počet listů dokumentu: 8  
Počet příloh: 3  
Počet listů příloh : 3x fascikl

## **Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

### **1. Město Lanškroun**

sídlo: nám. J. M. Marků 12, Lanškroun, 563 01 Lanškroun  
IČO: 00279102  
DIČ: CZ699003828  
zastoupené starostou města Mgr. Radimem Vetchým,

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

### **2. Kulturní centrum Lanškroun**

sídlo: nám. A. Jiráska 1, Lanškroun, 563 01 Lanškroun,  
IČO: 00854387  
DIČ: CZ00854387  
zastoupené ředitelkou Mgr. Markétou Staňkovou

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

(dále také samostatně „**smluvní strana**“ nebo společně „**smluvní strany**“),

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, tuto **smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání** (dále jen „**smlouva**“ nebo též „**tato smlouva**“)

## I.

### Preamble

Město Lanškroun jako pronajímatel je podle prohlášení svého zástupce a na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem stavební parcely č. 868, jejíž součástí je stavba Multifunkčního centra L'ART, čp. 335 na ulici Nádražní v Lanškrouně (dále též „Multifunkční centrum L'ART“), ostatních komunikací ppč. 4430, 1839/8, 1839/9, 1901/14, 3760/3 a 3942 vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Lanškroun a katastrální území Lanškroun.

## II.

### Předmět nájmu

Předmětem nájmu je budova Multifunkčního centra L'ART včetně nebytových prostor a kancelářských prostor o celkové podlahové ploše 3477 m<sup>2</sup> (seznam nebytových prostor tvoří **přílohu č. 1 této smlouvy – nebytové a kancelářské prostory, zpevněné plochy včetně parkovišť**), movité věci, nehmotný majetek a technologické celky ve vlastnictví pronajímatele nacházející se v budově Multifunkčního centra L'ART tvoří **přílohu č. 2 této smlouvy**. Předmětem nájmu jsou dále zpevněné plochy včetně parkovišť o celkové ploše 2690 m<sup>2</sup> na částech pozemkových parcel č. 4430, 1839/8, 1839/9, 1901/14, 3760/3 a 3942 vyznačených v situačním výkresu, který je součástí přílohy č. 1 této smlouvy.

## III.

### Přenechání do užívání

- 1) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy a nájemce takto vymezený předmět nájmu od pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné dále uvedené.
- 2) Předmět nájmu předal pronajímatel nájemci dne 13. 12. 2019 a o jeho předání a převzetí sepsaly a podepsaly smluvní strany protokol, který je **přílohou č. 3** této smlouvy.
- 3) Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla nájemce v předmětu nájmu.

## IV.

### Účel nájmu

Předmět nájmu se nájemci přenechává do užívání za účelem **pořádání kulturních a kulturně společenských akcí** (divadelní představení, koncerty, festivaly, přednášky, soutěže,

přehlídky, apod.), pořádání vzdělávacích aktivit (kurzy), poskytování podnájmu (včetně činnosti spolků), provozování hostinské činnosti a užívání kancelářských prostorů.

## V.

### Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1) Nájemní poměr podle této smlouvy se sjednává od 01.02.2020 na **dobu neurčitou**.

2) Nájem lze ukončit:

a) Výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce plynoucí od prvního dne následujícího po dni, kdy byla výpověď druhé smluvní straně doručena. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat do konce výpovědní doby.

b) Odstoupením jedné strany od smlouvy, jestliže druhá smluvní strana i přes písemné upozornění porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy a z obecně závazných právních předpisů. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímateli protokolárně předat 5 dnů od doručení odstoupení od smlouvy.

c) Písemnou dohodou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu pronajímatel protokolárně předat do 5 dnů od ukončení smlouvy nebo ve lhůtě sjednané v dohodě o ukončení smlouvy.

## VI.

### Nájemné

1) Za užívání budovy, nebytových a kancelářských prostor se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 86.290 Kč bez DPH, za užívání zpevněných ploch včetně parkovišť 5.605 Kč bez DPH. Za pronájem movitého majetku bude nájemce platit měsíční nájemné 38.500 Kč bez DPH. K těmto cenám bude připočítána základní sazba DPH v aktuální platné výši.

Celková výše nájemného tedy činí 130.395 Kč.

2) Nájemné bude hrazeno vždy do 20. dne měsíce, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele číslo 19-2725611/0100 na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem.

3) Pro případ prodlení se zaplacením nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4) Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že po dobu trvání nájmu se sjednaná výše nájemného na daný rok navyšuje o částku odpovídající míře inflace podle indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jakmile bude pronajímatel znát míru inflace, oznámí písemně prostřednictvím odboru investic a majetku nájemci novou výši nájemného. Ke zvýšení nájemného tak dojde zpětně k 1. 1. daného roku, za který se nájemné zvyšuje. Na doplatek na zvýšené nájemné dle tohoto odstavce za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku do doby oznámení změny nájemného vystaví pronajímatel nájemci fakturu.

5) Prodlení nájmu s úhradou 2 měsíčních splátek je považováno za hrubé porušení povinností této strany.

## **VII.**

### **Úhrady spotřebovaných energií**

1) Nájemné v sobě nezahrnuje náklady za spotřebované energie, vodné a stočné, jejichž dodávku si nájemce svým jménem smluvně zajistí u příslušných dodavatelů.

2) Veškeré náklady za spotřebovanou vodu, odvod odpadních vod, elektrickou energii a náklady za další služby nutné k provozu předmětu nájmu je povinen hradit nájemce.

## **VIII.**

### **Oprava a údržba předmětu nájmu v záruční době**

1) Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem upozorněn a je si vědom toho, že bude užívat budovu a nebytové prostory v novostavbě s šestiletou záruční dobou poskytnutou zhotovitelem stavby na nezměněnou kvalitu užívaného objektu.

2) Nájemce je v záruční době povinen na své náklady provádět údržbu celého předmětu nájmu dle čl. II. v souladu s pokyny obsaženými v technické dokumentaci objektu a návodech k použití jednotlivých předmětů tvořících vybavení objektu. Drobné opravy, na které se nevztahuje záruka, je nájemce povinen zajistit svým jménem, a to do cenového limitu 50.000 Kč bez DPH.

3) Nájemce je v záruční době povinen vedoucímu odboru investic a majetku Městského úřadu Lanškroun oznamovat všechny stavebně-technické závady objektu včetně závad na zařizovacích předmětech.

4) Vedoucí odboru investic a majetku každou nájemcem nahlášenou závadu prověří z hlediska možné reklamace u zhotovitele stavby a řešení závady sdělí nájemci, který je povinen k jejímu odstranění poskytnout potřebnou součinnost.

5) Uplynutí záruční doby stavby je pronajímatel povinen nájemci oznámit písemnou formou. Nájemce je povinen pronajímateli v plné výši uhradit škodu, kterou by způsobil svévolnými technickými zásahy v objektu a jejichž důsledkem by bylo omezení nebo ztráta záruky zhotovitele stavby.

## **IX.**

### **Oprava a údržba předmětu nájmu po uplynutí záruční doby**

1) Po uplynutí šestileté záruční doby je nájemce povinen zajistit svým jménem a na svůj účet provádění drobných oprav. Drobnými opravami se pro účely nájemní smlouvy rozumí veškeré opravy do cenového limitu 50.000 Kč bez DPH na každou jednotlivou opravu.

2) Po uplynutí šestileté záruční doby poskytnuté dodavatelem stavby na nezměněnou kvalitu díla je nájemce povinen každý rok, nejpozději do 30. 9. předložit pronajímateli návrh plánu oprav a jiných stavebních zásahů do pronajatého objektu, které navrhuje v následujícím kalendářním roce provést a které by podle nájemní smlouvy měly být hrazeny pronajímatelem. Pronajímatel je povinen vyjádřit se k tomuto plánu vždy nejpozději do dvou měsíců a toto jeho vyjádření zahrnuje zejména informaci o tom, zda navrhovanou opravu či jiný stavební zásah plánuje v daném kalendářním roce zajistit.

3) Nájemce je povinen závady havarijního charakteru vždy řešit s pronajímatelem. V případě, že závada havarijního charakteru je odstranitelná opravou, která by podle této smlouvy měla být hrazena nájemcem, je nájemce povinen neprodleně realizovat opravu, jinak odpovídá za škodu, kterou svou nečinností způsobil.

4) Jakékoli stavebnětechnické zásahy do předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 50.000 Kč za každý případ. Sjednáním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody, která může být vymáhána samostatně vedle smluvní pokuty.

5) Pronajímatel si vyhrazuje právo požadovat po nájemci uvedení předmětu nájmu do stavu, v jakém ho nájemce převzal, to znamená odstranit všechny stavebně-technické úpravy provedené nájemcem.

## **X.**

### **Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen:

1) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.

2) Zajistit pojištění předmětu nájmu.

3) Protokolárně předat nájemci kompletní technickou a provozní dokumentaci objektu (zejména revizní zprávy a technická osvědčení všech zařízení umístěných nebo instalovaných v pronajatých prostorech dle příslušných nařízení a předpisů, prováděcí projektovou dokumentaci, návody pro obsluhu a údržbu k vestavěným zařízením, aj.).

4) V případě, že některá z pronajatých movitých věcí přestane sloužit svému účelu, nájemce o tomto bude informovat pronajímatele, který posoudí, zda skutečně přestala svému účelu sloužit a zajistí na své náklady výměnu takovéto věci.

## **XI.**

### **Povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen:

1) Zajistit provoz předmětu nájmu v souladu s účelem, ke kterému je určen a provozovat ho s péčí řádného hospodáře.

2) Zajistit svým jménem a na svůj účet provádění kompletní údržby předmětu nájmu. Údržbou se pro účely této smlouvy rozumí zejména zajištění úklidu v nebytových prostorech, výmalba prostor, zajištění údržby budovy, zajištění údržby a úklidu přilehlých zpevněných ploch znečištěných v důsledku akcí, úklid sněhu z těchto zpevněných ploch, svoz odpadů a dále zajištění kontrol, preventivních prohlídek, zkoušek a revizí technických zařízení dle příslušných norem.

3) Zajistit dodržování povinností uložených právními, zejména bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy a obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci. Pokud by si naplnění tohoto ustanovení vyžadovalo provedení oprav či technických zásahů, které je podle této smlouvy povinen realizovat pronajímatel, je nájemce povinen o potřebě takovýchto zásahů či oprav pronajímatele neprodleně písemně informovat.

4) Umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem provádění kontrol způsobu užívání předmětu nájmu a kontrol stavebně-technického stavu objektu.

5) Archivovat revizní zprávy, zprávy o kontrolách a prohlídkách a technickou dokumentaci vztahující se k pronajatým prostorům.

6) Vést záznamy o provádění údržby dle ustanovení této nájemní smlouvy a na vyžádání je předložit pronajímateli.

7) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele pořizovat do předmětu nájmu žádné vybavení ani zařízení.

## **XII.**

### **Podnájem a užívání předmětu nájmu jinými subjekty**

1) Nájemce je s ohledem na zájem pronajímatele na maximálním využití volných kapacit oprávněn přenechat pronajaté prostory do krátkodobého (maximálně 14 dní) podnájmu třetím osobám i bez souhlasu pronajímatele. Krátkodobým podnájemem se rozumí takový podnájem, kdy celková doba, na kterou bude uzavřena podnájemní smlouva, nepřesáhne 14 dní.

2) Do dlouhodobého podnájmu, tj. delšího než čtrnáct dní může nájemce přenechat pronajaté prostory třetím osobám jen s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o schválení dlouhodobého podnájmu bude předkládána radě města odborem investic a majetku.

## **XIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1) Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze písemně, formou dodatku za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran.

2) Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

3) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

4) Smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně včas a pravdivě informovat o okolnostech, které jsou podstatné pro řádné plnění této smlouvy.

5) Nedílnou součástí této smlouvy tvoří **příloha č. 3** – předávací protokol.

6) Tato smlouva ruší a plně nahrazuje Nájemní smlouvu č. j. MULA 33639/2019 ze dne 6. 6. 2019 uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

7) Potvrzuje se podle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, že uzavření této smlouvy bylo schválenou Radou města Lanškroun dne 27. 1. 2020 usnesením č. 26/RM/2020.

8) Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

9) nájemce si je vědom, že při poskytování informace, která se týká používání veřejných prostředků, se nepovažuje poskytnutí informace o rozsahu a příjemci těchto prostředků za porušení obchodního tajemství.

10) Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv Ministerstva vnitra ČR a na úřední desce města Lanškroun. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv MVČR. Zveřejnění zajistí město Lanškroun.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Nebytové a kancelářské prostory, zpevněné plochy včetně parkovišť.

Příloha č. 2: Movité věci, nehmotný majetek, technologické celky.

Příloha č. 3: Předávací protokol.

V Lanškrouně dne 31.01.2020

Město Lanškroun  
zastoupené starostou  
Mgr. Radimem Vetchým

Kulturní centrum Lanškroun  
zastoupené ředitelkou  
Mgr. Markétou Staňkovou