

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících podnikání č. 0100520372

dle § 2302 a násl. zákona č. 85/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

uzavřená mezi smluvními stranami:

Město Litomyšl

IČ: 00276944

se sídlem Bří Šťastných 1000, Litomyšl-Město, 570 20 Litomyšl
jednající Mgr. Danielem Brýdlem, LL.M., starostou města

dále jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

Zámecké návrší z.ú.

IČ: 27501485

se sídlem Jiráskova 133, 570 01 Litomyšl
zapsaná v rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl U., vl. 215
jednající panem Ing. Davidem Zandlerem, ředitelem

dále jako „nájemce“ na straně druhé

(společně též jako „*smluvní strany*“ nebo jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

Preambule

Účastníci této Smlouvy odhodlání společně rozvíjet kulturní, hmotné a duchovní bohatství, vedeni snahou o podporu neziskových činností zaměřených na vzdělávání a organizaci volnočasových aktivit mládeže v evropském měřítku, stejně jako snahou o oživení kulturního a společenského prostředí areálu zámeckého pivovaru, uzavřeli za níže uvedených podmínek tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“).

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č. p. 133 (dále jen „Pivovar“), který je součástí stavební parcely č. 5/2 zastavěná plocha nádvoří a objektu č. p. 134, který je součástí stavební parcely č. 5/4 zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na LV č. 10001 vedeném pro k. ú. Záhrad', obec Litomyšl, okres Svitavy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory určené k jeho podnikání, které jsou vyznačené na situačním plánu Pivovaru, přičemž tento plán je přílohou č. 1. a nedílnou součástí této smlouvy a dále horní byt č. 2 v objektu č. p. 134. (dále jen jako „prostory“)
3. Jedná se o prostory vymezené a specifikované v příloze č. 2 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

II.

Účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že účelem nájmu je pořádání kulturních a společenských akcí, mezinárodních setkání, vzdělávacích kurzů, mezikulturních a mezinárodních programů a zajišťování volnočasových aktivit, a dále provozování ubytovacího zařízení.
2. V pronajatých nebytových prostorách nemohou být provozovány takové činnosti, které jsou v rozporu s účelem této smlouvy. Za takové je považována mimo jiné jakákoliv činnost, která ohrožuje nebo může ohrožovat mravní a fyzický vývoj mládeže, a veškeré další aktivity, které nejsou v souladu s principy využívání památek zapsaných na seznamu UNESCO. Za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou se považuje rovněž takové užívání nebytových prostor nájemcem, které bude v rozporu s účelem využití nebytových prostor, stanoveném v projektu rekonstrukce zpracovaném AP Atelierem - Ing. arch. Josefem Pleskotem a schváleném v příslušném kolaudačním řízení po provedení rekonstrukce pronajímaných nebytových prostor. K jakékoliv změně v účelu užívání nebytových prostor je třeba předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele, vyjádřeného v dodatku k této nájemní smlouvě.

III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze k účelům, pro které byly pronajaty.
2. Nájemce je oprávněn umístit v objektu na své náklady a po dohodě s pronajímatelem nezbytné orientační tabule.
3. Nájemce je oprávněn umístit do pronajatých prostor technologii nezbytnou k dosažení účelu nájmu, zejména výpočetní a komunikační techniku.
4. Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu pronajaté prostory nebo jejich část třetím osobám s výjimkou krátkodobého ubytování a krátkodobých akcí.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za případnou škodu na pronajatém majetku.
6. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu způsobilém k dalšímu užívání.
7. Nájemce je povinen za trvání nájmu hradit veškeré náklady spojené s provozem předmětu nájmu, jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce a pronajímatel se dohodli tak, že pro zabezpečení plnění povinností nájemce zajišťovat provoz, údržbu a opravy Předmětu nájmu, nahradí pronajímatel nájemci část nákladů s tím spojených, a to tak, že nájemce je oprávněn část těchto nákladů pronajímateli vyúčtovat a přefakturovat, avšak pouze do předem ujednané maximální výše těchto provozních nákladů a nákladů na údržbu a opravy Předmětu nájmu, která je limitována maximální celkovou částkou 1,000.000,- Kč včetně DPH/rok, pokud nedojde k jiné písemné dohodě – dodatku této smlouvy. Toto ujednání vychází z rozboru dosavadních nákladů nutných pro zachování předmětu této smlouvy ve stavu, aby mohl sloužit účelu této smlouvy. Podle shora uvedených ustanovení, bude nájemce pronajímateli fakturovat od 1. 6. 2021 tyto výše uvedené náklady a to vždy za každé čtvrtletí zpětně počínaje červencem roku 2021, kdy

budou fakturovány náklady na 2. čtvrtletí roku 2021. Náklady vynaložené za 1. čtvrtletí roku 2021 budou fakturovány v červenci 2021. Spolu s každou fakturací se nájemce zavazuje předkládat čtvrtletní přehledy skutečně vynaložených nákladů na provoz, realizovanou údržbu, opravy a revize Předmětu nájmu a účetní výsledkovku. DPH u záloh bude řešeno podle obecně závazných právních předpisů.

9. Investice a technická zhodnocení Předmětu nájmu a veškeré náklady, s tím spojené, předem písemně schvaluje (vč. způsobu financování, zaúčtování a odepisování) pronajímatel, a to na základě písemné žádosti nájemce.

10. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit stavebně-technické dispozice, provádět v pronajatých prostorech žádné stavební úpravy, opravy v částce nad 20.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu, rekonstrukce či modernizace ani měnit dohodnutý způsob a účel užívání.

11. Nájemce je povinen udržovat shora uvedené prostory a okolí Pivovaru v čistotě. Nájemce a osoby využívající pronajaté prostory nejsou oprávněny využívat okolí Pivovaru, zejména nádvoří zámku, ke sportovním hrám a jiným aktivitám s výjimkou jejich využití za účelem vstupu do pronajatých prostor.

12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo správci určenému pronajímatelem vstup do prostor tvořících předmět nájmu, za účelem kontroly jejich stavu a podmínek této smlouvy.

13. Nájemce je povinen při své činnosti v Pivovaru přihlížet k oprávněným zájmům pronajímatele a dalších nájemců či uživatelů Pivovaru, a to zejména Smetanovy Litomyšle, o.p.s. a dalších akcí podporovaných pronajímatelem. Nájemce se zavazuje po dobu konání festivalů a takových akcí poskytnout pořadatelům veškerou potřebnou součinnost, zejména tím, že nebude rušit konání těchto akcí nadměrným hlukem. Jakákoliv činnost či nečinnost nájemce, ohrožující chod těchto akcí se považuje za hrubé porušení této nájemní smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje vytvářet takové podmínky, aby nebylo ohroženo dosažení účelu této smlouvy.

V.

Nájemné a úhrada za služby

1. Účastníci Smlouvy se dohodli, že vzhledem k účelu této Smlouvy činí nájemné po celou dobu nájmu 400.000,- Kč (slovy čtyřistatisíc korun českých) ročně. Nájemné je v souladu s čl. 1., § 56a zákona č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

2. Úhrada služeb souvisejících s nájmem (zejména vodné a stočné) bude pronajímatelem nebo pověřeným správcem přefakturována dle stavu podružného měřidla nebo na základě jiného spravedlivého rozdělení mezi všechny uživatele prostor Pivovaru. Pronajímatel nebo pověřený správce má právo stanovit zálohy pro následující období ve výši předpokládaných nákladů. V případech, kdy je to možné a účelné, budou služby hrazeny samostatně nájemcem na základě jeho přímého vztahu s dodavatelem.

3. Pojistné Pivovaru se zavazuje hradit pronajímatel. Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu účinnosti nájemní smlouvy udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností.

4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné ročně, vždy nejpozději do posledního dne měsíce června příslušného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a.s., expozitura Litomyšl. Pronajímatel vždy za každý kalendářní rok vystaví nájemci daňový doklad, který zašle nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy, nejpozději však do 15. dne měsíce června příslušného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno. **Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje 1. den měsíce června příslušného kalendářního roku.**

VI.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 6. 2021.
2. Pronajímatel nebo nájemce mohou vypovědět tuto smlouvu s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

VII.

Další ujednání

1. Prostor dvorku a vstupní pasáže ve středu prvního nadzemního podlaží budovy Pivovaru není ve výlučném užívání nájemce, ale ve společném užívání nájemce, pronajímatele, a dalších pronajímatelem určených uživatelů prostor v objektu Pivovaru, zejména Smetanovy Litomyšle o.p.s., Regionálního muzea a dalších pronajímatelem určených osob. Na základě této skutečnosti má pronajímatel a spolu s ním všichni pronajímatelem určené uživatelé prostor v Pivovaru, zejména Smetanova Litomyšl o.p.s. a další pronajímatelem určené osoby včetně návštěv po celou dobu trvání této nájemní smlouvy právo neomezeného vstupu do těchto prostor, právo průchodu těmito prostory a jejich užívání, a to v kteroukoliv denní či noční dobu a kterýkoliv den v týdnu. Jednání či nečinnost nájemce, kterými nájemce zapříčiní, že shora uvedené oprávněné osoby nebudou moci do předmětných prostor vstoupit a tyto prostory užívat, se považuje za hrubé porušení této nájemní smlouvy.
2. Pronájem předmětných prostor byl odsouhlasen usnesením Rady města Litomyšle č. 483/21 ze dne 1. 6. 2021, přičemž záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Litomyšli od 27. 11. 2020 do 14. 12. 2020.
3. Touto smlouvou se ruší a plně nahrazuje Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 0100520245 ze dne 28. 12. 2009.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy, které nejsou upraveny touto Smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 85/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a předpisů souvisejících.

2. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinná dnem jejího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění provede bez prodlení po podpisu této smlouvy pronajímatel.

3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny po vzájemné dohodě smluvních stran a musí být učiněny formou písemného postupně číslovaného dodatku při podpisu obou smluvních stran

4. Pro účely této smlouvy se její strany dohodly, že místem pro doručování každé ze stran bude adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.

5. Pokud by jednotlivá ustanovení této smlouvy byla neplatná nebo nerealizovatelná nebo se neplatnými či nerealizovatelnými stala, nebude tím dotčena platnost této smlouvy v ostatním. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo nerealizovatelné ustanovení takovým ustanovením, které se pokud možno nejvíce přiblíží účelu původního ustanovení. To platí i pro vyplnění mezer ve Smlouvě.

6. Pronajímatel i nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že obsah Smlouvy byl před jejím podpisem projednán příslušnými orgány pronajímatele nebo nájemce a v podepsaném znění těmito orgány schválen.

7. Strany smlouvy se dohodly, že případné spory z této smlouvy budou v první řadě řešeny smírem. Pokud smíru nebude dosaženo, budou takové spory s konečnou platností vyřešeny soudní cestou, nedohodnou-li se strany písemně jinak.

8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž oba mají platnost originálu. Jeden stejnopis obdrží pronajímatel, jeden nájemce.

9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, dále prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, což vše stvrzují svými podpisy.

V Litomyšli dne 01. 06. 2021


za pronajímatele
Mgr. Daniel Brýdl, LL.M
starosta města


za nájemce
Ing. David Zandler
ředitel
