

Smlouva o nájmu nemovitostí

uzavřená dle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku

Smluvní strany:

1. Město Znojmo
IČ 293881
sídlo Obroková 10/12, 669 22 Znojmo
zastoupené panem Ing. Pavlem Balíkem, starostou
pro účely této smlouvy zastoupené paní [REDACTED], vedoucí odboru
školství a kultury

Znojemská beseda
IČ 00092720
sídlo Masarykovo nám. 22,669 02 Znojmo
zastoupená paní Jaroslavou Kosovou, ředitelkou

jako pronajímatel na straně jedné

a

2. Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace
IČ 092738
sídlo Přemyslovců 8, 669 45 Znojmo
zastoupené paní Ing. Vladimírou Durajkovou, ředitelkou

jako nájemce na straně druhé

Dne 9. 6. 1994 uzavřely níže uvedené smluvní strany nájemní smlouvu č. 311/93. Vzhledem k časovému odstupu od doby uzavření smlouvy a změnám v mezidobí od podpisu předmětné smlouvy, uzavírají smluvní strany tuto novaci nájemní smlouvy a prohlašují, že se jedná o aktuální znění ke dni podpisu:

Smlouva o nájmu nemovitostí

dle § 663 občanského zákoníku

1. Město Znojmo
IČ 293881
sídlo Obroková 10,12, 669 02 Znojmo
zastoupené panem Ing. Pavlem Balíkem, starostou
pro účely této smlouvy zastoupeno paní [REDAKCE], vedoucí odboru
školství a kultury

Znojemská beseda
IČ 00092720
sídlo Masarykovo nám. 22, 669 02 Znojmo
zastoupená paní Jaroslavou Kosovou, ředitelkou

na straně jedné jako pronajímatel

a

2. Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace
IČ 092738
sídlo Přemyslovců 8, 669 45 Znojmo
zastoupené paní Ing. Vladimírou Durajkovou, ředitelkou

na straně druhé jako nájemce

I.

Úvodní ustanovení

- (1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí nacházejících se v památkově chráněném území v k. ú. Znojmo-město :
- hradu – občanská vybavenost č. pop. 84 na pozemku parc. č. 105, nemovitá kulturní památka, reg. číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR: 6944/XII/A č. 30,
 - pozemku parc. č. 105 o výměře 2133 m², zastavěná plocha a nádvoří, rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území,

- hradního domku – objekt bydlení č. pop. 83 na pozemku parc. č. 104, nemovitá kulturní památka, , reg. číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR: 6944/XII/A č. 30,
 - pozemku parc. č. 104 o výměře 148 m², zastavěná plocha a nádvoří, rozsáhlé chráněné území, památkové chráněné území,
- vše katastrální území Znojmo-město, obec Znojmo, okres Znojmo.
Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu ve Znojmě na listu vlastnictví č. 1001 pro katastrální území Znojmo-město, obec Znojmo, okres Znojmo.

(2) Pronajímatel se stal vlastníkem uvedeného majetku na základě zákona č. 172/1991 Sb. a návrhu na zápis č. 65/95 ze dne 24.11.1995.

II.

Předmět a účel nájmu

(1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce přijímá do nájmu nemovitosti o celkové výměře 2281 m², specifikované v článku I. této smlouvy a sice:

- hrad – občanskou vybavenost č. pop. 84 na pozemku parc. č. 105, nemovitá kulturní památka, reg. číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR: 6944/XII/A č. 30,
 - pozemek parc. č. 105 o výměře 2133 m², zastavěná plocha a nádvoří, rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území,
 - hradní domek – objekt bydlení č. pop. 83 na pozemku parc. č. 104, nemovitá kulturní památka, reg. číslo Ústředního seznamu kulturních památek ČR: 6944/XII/A č. 30,
 - pozemek parc.č. 104 o výměře 148 m², zastavěná plocha a nádvoří, rozsáhlé chráněné území, památkově chráněné území,
- vše k. ú. Znojmo-město, obec Znojmo, okres Znojmo.

(2) Předmětem nájmu dle této smlouvy není inventář, tento je majetkem nájemce. Předmětem nájmu dle této smlouvy dále není nebytový prostor - hradní vinárna v areálu hradu a bytová jednotka nacházející se v hradním domku, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Hradní vinárna a bytová jednotka v hradním domku budou pronajímány pronajímatelem na základě zvláštních smluv. Byt v hradním domku má charakter služebního bytu ve smyslu ustanovení zákona č. 102/1991 Sb. s dispozičním právem pro Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace. Na základě této skutečnosti se pronajímatel zavazuje uzavírat k bytu nájemní smlouvu na dobu určitou výlučně s osobami, které určí Jihomoravské muzeum ve Znojmě, příspěvková organizace. S ohledem na charakter pronajímané nemovitosti i účel užívání se pronajímatel zavazuje sjednávat a uzavírat nájemní smlouvu k výše uvedené hradní vinárně v součinnosti s nájemcem, který má právo se k osobě nájemce i obsahu smlouvy vyjadřovat. Pronajímatel se zavazuje při sjednávání nájemní smlouvy k hradní vinárně přihlídnout k oprávněným požadavkům nájemce jako provozovatele hradu.

(3) Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitosti za účelem provozování činnosti vymezené zřizovací listinou nájemce. Péče o kulturní památky musí být v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

III.

Výše, splatnost nájemného

(1) Nájemné se na základě shodné vůle smluvních stran stanoví ve výši 300.000 Kč (slovy: třístatisíc korun českých) ročně a bude nájemcem hrazeno jednou za kalendářní rok vždy do 30.11. běžného kalendářního roku, v němž se nájem realizuje.

(2) Účastníci konstatují, že na základě zřizovací listiny příspěvkové organizace města Znojenské Besedy a v souladu se zřizovací listinou a podpisovým řádem města vykonává příspěvková organizace správu majetku města a nájemné bude napříště účtováno a hrazeno ve prospěch účtu Znojenské Besedy, a sice na účet u [redacted] pobočka [redacted], č.úctu: [redacted]

(3) V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby související s užíváním nemovitostí. Veškeré platby za dodávky energií (elektrina, plyn, voda, teplo) a ostatní služby (např. telekomunikační poplatky), poskytované v souvislosti s nájemním vztahem, si hradí sám nájemce, a to na základě samostatných smluv s dodavateli.

(4) Pronajímatel se zavazuje provádět každoročně potřebné stavební opravy a investice, dle předem nájemcem schváleného harmonogramu, minimálně v hodnotě odpovídající vybranému nájemnému dle této smlouvy za předchozí kalendářní rok, a to v nemovitostech pronajatých touto smlouvou nebo v následujících nemovitostech, pokud bude trvat nájemní vztah nájemce k nim:

- nemovitá národní kulturní památka rotunda sv. Kateřiny – č. p. 85 na pozemku parc. č. 108, k. ú. Znojmo-město,
- nemovitá kulturní památka minoritský klášter – objekt č. pop. 130 ulice Přemyslovců č. or. 6 na pozemku parc. č. 162, k. ú. Znojmo-město,
- nemovitá kulturní památka Dům umění – objekt č. pop. 333 Masarykovo náměstí č. or. 11 na pozemku parc. č. 403, k. ú. Znojmo-město.

(5) Nájemné za užívání nemovitostí je stanoveno ve výši, která nevyjadřuje tržní hodnotu pronájmu. Město Znojmo sníženou výší nájemného a závazkem hradit opravy minimálně ve výši sjednaného nájemného dle odst. (2) čl. III. této smlouvy, preferuje možnost poskytování kulturních služeb a zachování kulturního dědictví, což chápe jako vklad Města Znojma k poskytování těchto služeb a zajištění péče a odpovídajícího využití památkových objektů mimořádné hodnoty.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

(1) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání a přístup do pronajatých prostor. Vztah mezi pronajímatelem a nájemcem při užívání hradního nádvoří a hradního příkopu, které nejsou předmětem pronájmu, se upravuje takto:

- pronajímatel se zavazuje umožnit příchod a odchod návštěvníkům muzejních expozic přes prostranství nádvoří a hradního příkopu (po dobu otevření expozic),
- nájemce umožní při konání akcí organizovaných pronajímatelem pro zajištění bezpečnosti návštěvníků hradního nádvoří druhý východ z nádvoří přes muzejní expozice; pronajímatel se zavazuje uhradit mzdové náklady, které vzniknou jako vícenáklady v souvislosti s konáním akcí organizovaných pronajímatelem.

(2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude po dobu nájmu dbát na dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření v pronajatých prostorách a

objektech a zajišťovat provádění periodických revizí elektroinstalace, hromosvodů, zabezpečovacího zařízení a hasicích přístrojů, včetně jejich periodických revizí. Běžné závady odstraní nájemce vlastním nákladem. O zásadních závadách, které by ohrožovaly bezpečnost provozu a vyžadovaly větší náklady, neprodleně vyrozumí pronajímatele.

(3) Nájemce se zavazuje:

- užívat předmět nájmu v péči řádného hospodáře,
- hradit náklady související s provozem budov,
- provádět na vlastní náklady běžné opravy a údržbu objektů, a to až do výše 10.000 Kč za jednotlivou opravu,
- jakékoliv stavební úpravy či opravy nad 10 000 Kč provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele – odboru školství a kultury městského úřadu,
- provádět zimní údržbu chodníků přiléhajících k pronajatým nemovitostem.

(4) Nájemce se zavazuje umožnit v prostorách levého křídla hradu v tzv. „sále předků“ a navazujících dvou místnostech konání krátkodobých (max. 7 denních) kulturních, společenských, slavnostních a obdobných akcí, a to na základě požadavku pronajímatele uplatněného alespoň 14 dní předem. V případě akcí pořádaných Městem Znojmem a jím zřízenými organizacemi (zejména Znojemská beseda), nebo konaných za spoluúčasti těchto subjektů, nájemce umožní bezúplatně konání těchto akcí. U akcí pořádaných jinými osobami, může nájemce požadovat od pořadatele přiměřenou úhradu za užívání prostor a náhradu souvisejících provozních nákladů, přičemž tato platba je příjmem nájemce. Nájemce je v tomto případě povinen písemně informovat odbor školství a kultury.

(5) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele měnit otevírací dobu. Strany se dohodly na otevírací době takto: v měsíci květnu až září mimo pondělí od 9 do 17 hodin, v měsíci dubnu soboty a neděle od 9 do 17 hodin. přičemž s ohledem na nevhodné klimatické podmínky, bude prodej vstupenek v měsíci dubnu realizován prostřednictvím Znojemské Besedy na informačním centru Jižní přístupové cesty.

(6) Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele - rady města.

(7) Smluvní strany se dohodly, že příjem ze sezónního provozu hradu je příjmem nájemce. Nájemce na požádání pronajímatele umožní bezplatný vstup do objektu hradu a umístěných expozic pro oficiální hosty a jiné návštěvy stanovené statutárním zástupcem pronajímatele nebo jím pověřenou osobou.

(8) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav, jakož i kontroly elektrického, plynového a vodovodního potrubí.

V.

Doba trvání nájemní smlouvy

(1) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

(2) Nájemní smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran.

(3) Každá ze stran této smlouvy je oprávněna nájemní smlouvu písemně vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho roku. Výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

(4) V případě soustavného a opětovného porušení ustanovení této smlouvy, které přes písemné upozornění druhé smluvní strany trvá déle než dva měsíce, může být smlouva vypovězena písemnou výpovědí ve výpovědní lhůtě tři měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

(5) Při ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen pronajaté nemovitosti vyklidit a vyklizené předat pronajímateli do dvou měsíců od skončení nájmu ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

VI.

Závěrečná ustanovení

(1) Změny nájmu dle této smlouvy byly schváleny usnesením Rady města Znojma č. 17/2003 bod č. 415 ze dne 7. 4. 2003.

Veškeré změny či doplňky této nájemní smlouvy je třeba činit v písemné formě.

(2) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

(3) Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

(4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a nahrazuje v plném rozsahu smlouvu č. 311/93 ze dne 9.6.1994.

Ve Znojmě dne 1. 12. 2004

nájemce:



Jihomoravské muzeum ve Znojmě,
příspěvková organizace
Ing. Vladimíra Durajková, ředitelka

Ve Znojmě dne 1. 12. 2004

Město Znojmo
pronaajímatel
odbor školství a kultury

Mě
In
O

Znojemská beseda
Jaroslava Kosová, ředitelka