

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená podle §2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „ObčZ“)

Městská kulturní zařízení v Litoměřicích, příspěvková organizace

se sídlem: Na Valech 2028, 412 01 Litoměřice

IČO: 44557141

DIČ: CZ44557141

zastoupená: Bc. Michaela Mokrá, ředitelka příspěvkové organizace

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem odd. Pr. vložka 1173

jako „pronajímatel“

na straně jedné a

ENLITOS a.s.

se sídlem: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice-Město

IČO: 24840688

DIČ: CZ24840688

jednající: Tomáš Sarnovsky, předseda představenstva

jednající: Vladislav Liška, člen představenstva

zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem odd. B. vložka 2202

jako „nájemce“

na straně druhé

(společně dále jen „Smluvní strany“ nebo každý jednotlivě „Smluvní strana“)

uzavírají

po vzájemné dohodě tuto Smlouvu o nájmu

(dále jen „Smlouva“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je pronájem nebytových prostor v objektu Kulturního a konferenčního centra (dále jen „KKC“), uzavřený mezi Smluvními stranami a upravený v souladu s vůlí Smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

2. PŘEDMĚT PODNÁJMU

- 2.1. Předmětem nájmu jsou 2 kancelářské místnosti v přízemí budovy KKC č.p. 2028, včetně vybavení a zázemí.
- 2.2. Předmět nájmu bude užíván nájemcem výlučně k provozování předem domluvené činnosti, ke kterým jsou prostory zřízeny a vybaveny.
- 2.3. Převzetí předmětu nájmu bude provedeno samostatným předávacím protokolem.

3. CENA NÁJMU A SLUŽEB

- 3.1. V souladu s ustanovením čl. 4. odst. 4.2. této Smlouvy je podnájemce povinen platit nájemné.
- 3.2. Nájemné je stanoveno dohodou Smluvních stran jako pevná částka a činí:

6 800 Kč bez DPH za jeden měsíc

slovy: šest tisíc osm set korun českých

K částce bude připočtena DPH ve stanovené výši.

- 3.3. Pokud po dobu trvání nájmu dojde změnou právních předpisů ke změně DPH, bude tato změna v konečné ceně zohledněna. Pronajímatel je oprávněn nájemné zvýšit na základě této inflační doložky, a to vždy k 1.1. příslušného roku (index průměrné meziroční míry inflace je publikován ČSÚ).
- 3.4. Nájemné je povinen nájemce platit za každý kalendářní měsíc od počátku platnosti této Smlouvy bezhotovostní platbou - převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Litoměřice, [REDACTED] pod VS čísla faktury, a to na základě daňového dokladu - faktury vystaveného po ukončení měsíce, se splatností 14 dnů. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby zaslané z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
- 3.5. Součástí paušálního nájemného jsou následující služby: energie, voda, úklid, vývoz komunálního odpadu a možnost internetové připojení.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této Smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu s péčí řádného hospodáře. Nájemce se zavazuje k takovému užívání předmětu nájmu, aby jeho jednáním nedošlo k poškození majetku pronajímatele.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle uvedených ustanovení této Smlouvy. Nájemce je povinen výlučně ke své tíži hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem prostor pronajatých touto Smlouvou, jakož i náklady a cenu dodávek všech médií uskutečněných pro nájemce.
- 4.3. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy, zejména požární, hygienické, odpadové.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 4.4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř nebo vně předmětu nájmu, ať už byly zapříčiněny nájemcem nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto či dalších nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
 - 4.5. Změna účelu užívání prostor nájmu je možná pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 - 4.6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu pouze s nájemcem, nebo s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce kdykoliv, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontrol. V době nepředvídatelných okolností (živelní pohroma apod.) a pro zajištění bezpečnosti osob a majetku nemusí pronajímatel toto ustanovení respektovat.
 - 4.7. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, popř. také stavebního úřadu. Rovněž úprava interiérů pronajatých prostor vyžaduje vždy předchozí písemný souhlas pronajímatele. Souhlas pronajímatele musí obsahovat i specifikaci těchto úprav, jakož i určení, zda tyto úpravy bude financovat pronajímatel nebo zda si financování zajistí nájemce sám. Udělení souhlasu je možno realizovat formou písemné smlouvy (dohody) mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - 4.8. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, dále ty, které podstatně mění předmět nájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního aj. vedení.
 - 4.9. Nájemce může uzavírat podnájemní smlouvy jen po předchozím souhlasu pronajímatele. Pachtýř je povinen dbát na to, aby v případě uzavírání podnájemních smluv, bude-li dán předchozí písemný souhlas pronajímatele, tyto nebyly v rozporu s touto Smlouvou.
 - 4.10. Umístění reklamy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a kladným stanoviskem dotčených orgánů.
 - 4.11. Nájemce nese odpovědnost za případné škody způsobené při jeho činnosti, vzniklé nedbalostí nebo úmyslně.

5. DALŠÍ USTANOVENÍ

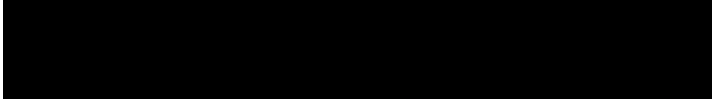
- 5.1. Nájemce je povinen označit provozovnu dle příslušných zákonných nařízení. Umístění označení provozovny musí být odsouhlaseno pronajímatelem.
- 5.2. Nájemce je povinen zabezpečit, aby jeho zaměstnanci nebo osoby s ním spolupracující nevstupovali na akce pořádané pronajímatelem v objektu bezplatné vstupenky nebo neumožnily vstup žádné další osobě.
- 5.3. Nájemce se zavazuje provozovat veškeré aktivity v pronajatých prostorách v maximální součinnosti s potřebami pronajímatele.
- 5.4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na vnesených věcech a zboží nájemce a není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.
- 5.5. S ohledem na velikost pronajatých prostor je nájemce povinen dodržovat klíčový bezpečnostní systém pronajímatele, se kterým byl seznámen.

6. DOBA PODNÁJMU

- 6.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání jednoho roku, tedy do 29.2.2023. V případě, že ani jedna ze Smluvních stran nedodá proti straně písemné ukončení nájemního vztahu, smlouva se automaticky prodlužuje o další rok.
- 6.2. Dohodnou-li se na tom Smluvní strany, skončí nájem v den uvedený v dohodě o skončení nájmu. Tato dohoda musí mít písemnou formu.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu v těchto případech:
 - o nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou
 - o nájemce nehradí pronajímateli řádně a včas nájemné
 - nájemce poruší jakékoliv ustanovení této Smlouvy a právních předpisů
- 6.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu v těchto případech:
 - e nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal
 - pronajatý prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání
 - o pronajímatel poruší své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a z právních předpisů.
- 6.5. Výpovědní lhůta činí v případech uvedených v odstavcích 6.3. a 6.4. tohoto článku 2 měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 6.6. Pronajímá-li nájemce pronajatou věc jinému, přenechá-li ji jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez pronajímatelova předchozího písemného souhlasu, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 6.7. Kterákoliv ze Smluvních stran může vyzvat nejméně šest měsíců před uplynutím ujednané doby nájmu druhou Smluvní stranu, aby sdělila, zda hodlá v nájmu pokračovat s tím, že vysloví-li druhá Smluvní strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se nájem o dobu, na kterou byl původně ujednán.
- 6.8. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným pachtýřem.
- 6.9. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno předávacím protokolem.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Právní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními ObčZ, pokud si touto Smlouvou Smluvní strany vzájemná práva a povinnosti výslovně neupravily jinak.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn disponovat s prostory včetně inventáře, uvedenými v této Smlouvě na základě smlouvy o výpůjčce a souhlasu uděleném vlastníkem, Městem Litoměřice.
- 7.3. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 7.4. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této Smlouvy

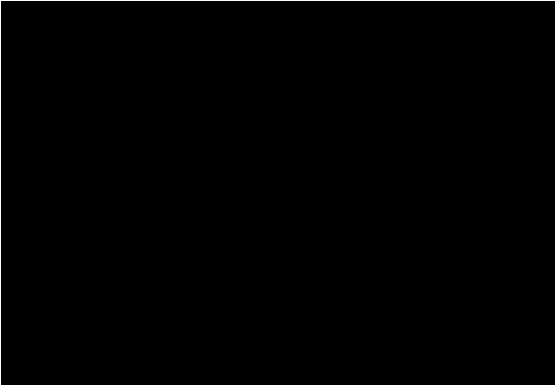


jiným, účinným, které svým obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

- 7.5. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo podle této Smlouvy nebude zapsáno do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).
- 7.6. Pronajímatel, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto Smlouvu zveřejní v informačním systému registru smluv (dále jen „ISRS“).
- 7.7. Smluvní strany jsou si vědomy, že pronajímatel je povinným subjektem podle Zákona o registru smluv, a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této Smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
- 7.8. Smluvní strany podpisem této Smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 ObčZ mezi sebou před uzavřením této Smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato Smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze Smluvních stran.
- 7.9. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v ISRS.
- 7.10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
 - « příloha č. 1 - Drobné opravy a běžná údržba
- 7.11. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

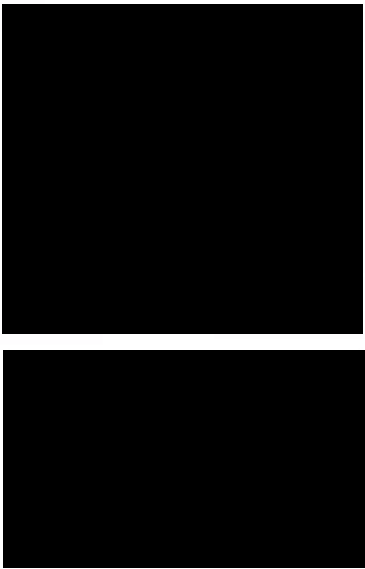
Pronajímatel

V Litoměřicích dne & £ W



Nájemce

V Litoměřicích dne



Příloha č. 1

DROBNÉ OPRAVY A BĚŽNÁ ÚDRŽBA

1) Drobné opravy a v předmětu nájmu, které hradí nájemce

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:

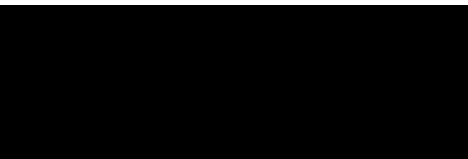
- výměna el. zdrojů světla v osvětlovacích tělesech (zářivky, žárovky);

Pokud nájemce tyto opravy, či údržbu neprovede, je pronajímatel oprávněn je provést a nájemci přefakturovat na základě skutečných nákladů.

Opravy, které nejsou výslovně uvedeny výše, jsou za drobné považovány, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2500,- Kč bez DPH. Do této částky se nezapočítávají náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, i když jsou uvedeny na faktuře.

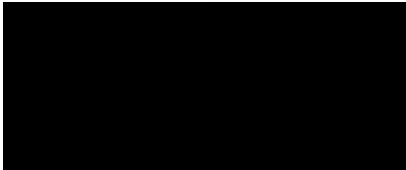
Pronajímatel


V Litoměřicích dne 6. 3. 2023


Bc. Michaela Mokrá
Ředitelka
Městských kulturních zařízení v Litoměřicích,
příspěvková organizace

Nájemce

N Litoměřicích dne


Tomáš Sarnovský Z
Předseda představenstva
ENLITOS a.s.


Vladislav Liška
Člen představenstva
ENLITOS a.s.