



Severočeská galerie výtvarného umění v Litoměřicích, příspěvková organizace

se sídlem Litoměřice, Michalská 29/7, PSČ 412 01

IČO: 00083259

ID DS: uv4xjhm

zastoupená PhDr. Danou Veselskou, Ph.D., ředitelkou

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 30052016

není plátcem DPH

(dále jen „**Pronajímatel**“)

SEVEROČESKÁ GALERIE VÝTVARNÉHO UMĚNÍ V LITOMĚŘICÍCH PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE		
Došlo: 22.3.2023		
Odesláno: /		
Č.j. 0403/2023	ref. M.P.1	Počet příloh a listů 0 a 16

a

CETIN a.s.

se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

IČO: 04084063

DIČ: CZ04084063

ID DS: qa7425t

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 20623

zastoupená Ing. Pavlem Prokešem, manažerem realitních služeb, na základě pověření

identifikační kód: LTKOS; finanční kód: 25124

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce jednotlivě dále jako „**Smluvní strana**“, společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají dne, měsíce a roku níže uvedeného dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „**Smlouva**“)

Čl. I

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel je v souladu se Zřizovací listinou č.j. 122/2001, ve znění dodatků č. 1 až č. 35, přičemž dodatek č. 35 nabyt účinnosti ke dni 1. 5. 2022, oprávněn hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví Ústeckého kraje, IČO: 70892156 (dále jen „**Vlastník**“), a to mimo jiné s pozemkem parc. č. 304, zastavěná plocha a nádvoří, v obci Litoměřice, zapsaném na LV č. 359 pro k. ú. Litoměřice, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, jehož součástí je budova bez č. p./č. evidenčního, jiná stavba, bývalý jezuitský kostel Zvěstování Panny Marie (dále jen „**Budova**“). Budova z počátku 18. století má statut nemovité kulturní památky. Budova a její interiér, věci, které se v Budově nachází, jsou velmi cenné. V Budově se často konají výstavy, koncerty a jiné akce, kdy vystavované předměty a zařízení nezbytná pro konání koncertů a jiných akcí zůstávají v Budově po celou dobu trvání výstavy nebo jiné události. Část Budovy, kudy vede přístupová cesta do Předmětu nájmu, nelze jakkoliv oddělit od dalších cenných částí Budovy, hodnotných předmětů a zařízení. Statutu Budovy, její hodnotě a hodnotě věcí, které se v Budově nachází, tak odpovídá nastavení práv a povinností Pronajímatele a Nájemce ve Smlouvě.

2. Nájemce je podnikatelem zajišťujícím síť elektronických komunikací dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZEK“).
3. Dne 30.5.2016 uzavřel za Pronajímatele tehdejší ředitel, PhDr. Jan Štíbr, s právním předchůdcem Nájemce, společností Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., IČO: 04084063, nájemní smlouvu, která Smlouvě bezprostředně předchází.

ČI. II PŘEDMĚT NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání Smlouvy a za podmínek Smlouvou ujednaných přenechat Nájemci do užívání prostor na/v Budově vymezený v **Příloze č. 1** Smlouvy k umístění základnové stanice, včetně její konstrukce, anténního stožáru, metalického nebo optického kabelu, včetně tras jejich umístění, klimatizací a přípojky nízkého napětí (dále jen „**Komunikační vedení a zařízení**“), včetně nezbytných kabelových propojení, vše vyznačeno v **Příloze č. 1** (dále společně jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce se zavazuje Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu platit nájemné a další platby dohodnuté ve Smlouvě ve výši a dle podmínek ve Smlouvě ujednaných a Předmět nájmu užívat výhradně k účelu ujednanému Smlouvou.
2. Účelem nájmu je umístění a provoz Komunikačního vedení a zařízení k poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací dle ZEK (dále jen „**Účel nájmu**“).
3. Smluvní strany si potvrzují a souhlasí, že Předmět nájmu byl Pronajímatelem předaný a Nájemcem převzatý. Nájemce dále prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý k dohodnutému Účelu nájmu.

ČI. III NÁJEMNÉ, DALŠÍ PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli **od 1. 1. 2023** za užívání Předmětu nájmu pololetně nájemné ve výši 68.813, - Kč (slovy: šedesát osm tisíc osm set třináct korun českých) bez daně z přidané hodnoty (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné za jeden rok činí **137.626, - Kč** (slovy: jedno sto třicet sedm tisíc šest set dvacet šest korun českých) bez daně z přidané hodnoty.

Daň z přidané hodnoty nebude k Nájemnému připočtena. Stane-li se však Pronajímatel plátcem DPH nebo v případě jiných změn v právní úpravě, v jejichž důsledku by mělo být k Nájemnému připočítáváno DPH, bude k Nájemnému připočítáváno DPH.
2. Nájemné nezahrnuje náklady za poskytování elektrické energie. Smluvní strany se dohodly od **1. 1. 2023** na zálohách na úhradu spotřebované elektrické energie v částce ve výši **80.000, - Kč** (slovy: osmdesát tisíc korun českých) **pololetně** (dále jen „**Záloha na náklady Elektro**“). Zálohy na náklady na Elektro tak činí **160.000, - Kč** (slovy: jedno sto šedesát tisíc korun českých) **ročně**. Na uhrazenou Zálohu na náklady Elektro je Pronajímatel povinen vystavit Nájemci doklad o přijaté platbě. Pronajímatel je povinen Zálohu na náklady Elektro vyúčtovat nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku podle skutečné výše spotřeby elektrické energie odečtené Pronajímatelem z dodavatelské faktury a z údajů na instalovaném elektroměru. Splatnost vyúčtování Zálohy na náklady Elektro činí dvacet jedna (21) dnů ode dne doručení faktury Nájemci; přílohou faktury bude dodavatelská faktura vystavená poskytovatelem elektrické energie.
3. Nájemné a Záloha na náklady Elektro budou hrazeny Nájemcem bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, a to nejpozději do 31.1. (úhrada za první pololetí příslušného roku trvání nájemního vztahu) a 31.7. (úhrada za druhé pololetí příslušného roku trvání nájemního vztahu).

4. Pronajímatel potvrzuje, že dne 16.2.2023 byly ve prospěch jeho účtu z účtu Nájemce připsány následující platby: **(i)** 8.333,33 Kč („**Částka A**“); **(ii)** 25.000,- Kč („**Částka B**“); a **(iii)** 68.813,- Kč („**Částka C**“). Dne 8.3.2023 pak byla připsána ve prospěch účtu Pronajímatele z účtu Nájemce částka 24.982,26 Kč („**Částka D**“).

Pronajímatel eviduje za Nájemcem **(i)** pohledávku představující nájemné za první pololetí roku 2023 ve výši 68.813,- Kč („**Pohledávka 1**“); a **(ii)** pohledávku představující Zálohu na náklady Elektro za první pololetí roku 2023 ve výši 80.000,- Kč („**Pohledávka 2**“); a **(iii)** pohledávku představující Nájemcem spotřebovanou elektrickou energii za období od 1.11.2022 do 2.1.2023 ve výši 24.982,26 Kč („**Pohledávka 3**“).

Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy bude provedeno vzájemné započtení závazků a pohledávek specifikovaných v tomto odstavci Smlouvy v rozsahu, ve kterém se vzájemně kryjí, takto:

- Částka C se v plném rozsahu započte na Pohledávku 1. Započtením tak dojde k zániku Pohledávky 1 v plné výši;
- Částka D se v plném rozsahu započte na Pohledávku 3. Započtením tak dojde k zániku Pohledávky 3 v plné výši.
- Částka A a Částka B se se započtou na Pohledávku 2. Započtením dojde k zániku části Pohledávky 2 ve výši 33.333,33 Kč. Po započtení tak zůstává nevypořádaná část Pohledávky 2 ve výši 46.666,67 Kč, která bude uhrazena do patnácti (15) dnů ode dne uzavření této Smlouvy převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.

5. Prodlení se zaplacením jakéhokoliv peněžitého závazku podle Smlouvy i přes písemné upozornění Pronajímatele s dodatečnou lhůtou k nápravě v délce trvání tří (3) pracovních dnů se považuje za podstatné porušení Smlouvy a může být důvodem pro odstoupení od Smlouvy.

6. **Navýšení (inlace) Nájemného:** Smluvní strany se dohodly, že Nájemné se každý rok navýší o částku odpovídající oficiálně vyhlášené průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Toto navýšení platí a je účinné vždy zpětně od 1. ledna příslušného kalendářního roku, ve kterém došlo k vyhlášení uvedeného indexu. Nájemce se zavazuje zvýšené Nájemné Pronajímateli platit. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané Nájemné. O úpravě výše Nájemného se zavazuje Pronajímatel informovat Nájemce písemným oznámením. Takto indexovaná částka Nájemného v jednom roce bude základem pro výpočet indexace Nájemného v roce následujícím. Nedojde-li ke změně uvedeného indexu nebo se index sníží, výše Nájemného zůstává nedotčena.

Doplatek odpovídající navýšení Nájemného je splatný nejpozději ke dni 31. 7. roku, kdy bylo oznámení Pronajímatele o úpravě výše Nájemného doručeno Nájemci; bylo-li oznámení Pronajímatele o úpravě výše Nájemného Nájemci doručeno až po 31.7. příslušného roku, je navýšení Nájemného splatné do dvaceti jedna (21) dní ode dne doručení oznámení Nájemci.

K navýšení Nájemného dojde automaticky na základě doručení oznámení Pronajímatele Nájemci, bez nutnosti uzavírat písemný dodatek ke Smlouvě.

7. Je-li Nájemce v prodlení se zaplacením jakéhokoli peněžitého závazku dle Smlouvy je povinen uhradit Pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení i smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení až do úplného splnění závazku.
8. Smluvní strany shodně potvrzují, že vzhledem k užívání Předmětu nájmu Nájemcem v době předcházející datu uzavření Smlouvy Nájemce uhradil Pronajímateli **(i)** za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 peněžitou náhradu ve výši obvyklého nájemného ve výši

110 000,- Kč (jedno sto deset tisíc korun českých); a (ii) náklady na skutečně spotřebovanou elektrickou energii za období od 1. 1. 2022 do 31. 10. 2022 ve výši 127 992,- Kč (slovy jedno sto dvacet sedm tisíc devět set devadesát dva koruny české), celkem částku ve výši 237 992,- Kč (slovy dvě stě třicet sedm tisíc devět set devadesát dvě koruny české), a to ke dni 18. 11. 2022 převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený v hlavičce Smlouvy u Pronajímatele. Spotřebovaná elektrická energie za období od 1. 11. 2022 do 31. 12. 2022 bude Nájemci vyúčtována na základě odečtu podružného elektroměru Nájemce účetním dokladem vystaveným Pronajímatelem po ukončení zúčtovacího období; Nájemce se zavazuje spotřebovanou elektrickou energii řádně a včas zaplatit. Pronajímatel potvrzuje, že ke dni 31. 12. 2022 nemá za Nájemcem, kromě neuhrazené spotřebované elektrické energie za období od 1. 11. 2022, jiné pohledávky z titulu užívání Předmětu nájmu, pro vyloučení pochybností se jiných případných nároků za období do 31. 12. 2022 vzdává. Nájemce prohlašuje, že za Pronajímatelem nemá z titulu užívání Předmětu nájmu předcházejícího 1. 1. 2023 jakékoliv pohledávky, pro vyloučení pochybností se případných nároků za období do 31. 12. 2022 vzdává.

ČI. IV PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Práva a povinnosti Pronajímatele:

- a) Pronajímatel je povinen udržovat prostor v Budově vymezený v **Příloze č. 1** Smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému Účelu nájmu a zajistit Nájemci nerušený výkon práva dle čl. II odst. 2 Smlouvy.
- b) Úpravy Budovy, stavební práce v Budově nebo změny v/na Budově, v jejichž důsledku může dojít k jakémukoliv, byť i nepodstatnému omezení výkonu práva dle čl. II odst. 2 Smlouvy, je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci předem, na kontaktní emaily uvedené v **Příloze č. 2** Smlouvy.
- c) Pronajímatel je povinen zajistit právo Oprávněných osob na vstup do Předmětu nájmu.
- d) Pronajímatel je povinen Oprávněným osobám umožnit přístup do Budovy ke Komunikačnímu vedení a zařízení.

2. Práva a povinnosti Nájemce:

- a) Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni uzavření Smlouvy předat Pronajímateli seznam maximálně deseti (10) fyzických osob pověřených nebo zmocněných Nájemcem ke vstupu do Budovy (dále jen „**Oprávněné osoby**“). Každé z Oprávněných osob bude na náklady Pronajímatele poskytnutý personální vstupní kód (kód na jméno) do Budovy. Vstupní kód je nepřenosný, nelze jej půjčovat ani jinak poskytovat třetí osobě. Nájemce se zavazuje zajistit, že Oprávněné osoby (i) budou vstupní kódy umožňující vstup do Budovy chránit; (ii) nebudou vstupní kódy půjčovat nebo poskytovat komukoliv jinému. Nájemce se zavazuje zabránit zneužití personálních vstupních kódů.

V případě havárie či potřeby opravy Komunikačního vedení a zařízení osobou, která není Oprávněnou osobou, je tato osoba oprávněna ke vstupu do Budovy pouze na základě předchozí dohody s vedoucím úseku technických činností Pronajímatele (kontaktní údaje jsou uvedeny v Příloze č. 2 této Smlouvy). O oprávnění ke vstupu do Budovy z důvodů uvedených v předchozí větě Nájemce požádá v dostatečném předstihu, tj. minimálně tři (3) pracovní dny před navrhovaným dnem vstupu. Nedojde-li k dohodě ohledně vstupu do Budovy s vedoucím úseku technických činností Pronajímatele nebo nebude-li vedoucí úseku technických činností Pronajímatele kontaktovatelný, je osoba, která není Oprávněnou osobou, oprávněna vstoupit do Budovy výhradně v doprovodu Oprávněné osoby.

Dojde-li porušení kterékoliv z povinností podle tohoto písm. a), je Pronajímatel povinen Nájemce na toto porušení písemně upozornit. Jakékoliv opakované porušení povinnosti

podle tohoto písm. a) se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.

- b) Bude-li Nájemce požadovat změny v Oprávněných osobách, zavazuje se zaplatit Pronajímateli administrativní poplatek za poskytnutí nového personálního kódu ve výši 5.000, - Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každou jednotlivou změnu.
- c) Bude-li Nájemce požadovat, aby do Budovy mělo přístup více než deset (10) fyzických osob, zavazuje se zaplatit administrativní poplatek za poskytnutí dalšího personálního kódu ve výši 5.000, - Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každou další fyzickou osobu zmocněnou nebo pověřenou Nájemcem ke vstupu do Budovy. Na každou další fyzickou osobu jdoucí nad rámec povoleného počtu deseti (10) osob a disponující personálním vstupním kódem se hledí jako na Oprávněnou osobu. Smluvní strany se dohodly, že bude-li Nájemce požadovat, aby do Budovy mělo přístup více než deset (10) osob, je Pronajímatel oprávněný určit maximálně přípustný počet osob oprávněných ke vstupu do Budovy. Nájemce je povinen takto určený počet osob respektovat. Nebude-li Nájemce počet osob určených Pronajímatelem respektovat, považuje se toto za podstatné porušení Smlouvy.
- d) Nájemce je povinen zajistit, že při odchodu z Budovy každá z Oprávněných osob zakóduje Budovu. Nedojde-li k zakódování Budovy, je Pronajímatel povinen Nájemce písemně upozornit na skutečnost, že Budova nebyla zakódovaná. Další prokazatelné nezakódování Budovy (tj. více než jedno, přičemž na první zjištěné nezakódování Budovy je Pronajímatel povinen písemně upozornit Nájemce) se považuje za podstatné porušení Smlouvy.
- e) Nájemce má právo užívat, a je povinen zajistit, aby Oprávněné osoby užívaly Předmět nájmu v rozsahu ujednaném Smlouvou a v souladu s Účelem nájmu.
- f) Nájemce se zavazuje zajistit, aby Oprávněné osoby dodržovaly povinnosti stanovené v čl. III, odst. 4 až 12 návštěvního řádu Pronajímatele; návštěvní řád je dostupný na adrese https://galerie-ltm.cz/wp-content/uploads/2021/11/Vnitri-predpis_SGVU_Navstevni-rad-novy.pdf Nebudou-li Oprávněné osoby nebo kterákoliv z nich dodržovat povinnosti stanovené návštěvním řádem Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel o této skutečnosti písemně informovat Nájemce. Jakékoliv další prokazatelné porušení návštěvního řádu Pronajímatele Oprávněnou osobou (tj. více než jedno, přičemž na první zjištěné porušení povinnosti dodržovat návštěvní řád Pronajímatele, je Pronajímatel povinen písemně upozornit Nájemce) se považuje za podstatné porušení Smlouvy.
- g) Nájemce je povinen o jakýchkoliv stavebních pracích, úpravách nebo změnách Předmětu nájmu nebo s Předmětem nájmu souvisejících předem písemně informovat Pronajímatele; nesplnění informační povinnosti Nájemce ve smyslu předchozí věty se považuje za podstatné porušení Smlouvy.
- h) K provádění jakýchkoliv stavebních prací, úprav nebo změn Předmětu nájmu nebo s Předmětem nájmu souvisejících se vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nelze jakékoliv stavební práce, úpravy nebo změny provádět. Provádění stavebních prací, úprav nebo změn Předmětu nájmu nebo s Předmětem nájmu souvisejících bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele se považuje za podstatné porušení Smlouvy.
- i) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu Nájemné a jiné platby ujednané Smlouvou.
- j) Nájemce má právo Komunikační vedení a zařízení modernizovat a rozvíjet, včetně práva na Komunikační vedení a zařízení umístit další zařízení nebo technologii, a to po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce je oprávněn provádět modernizaci Komunikačního vedení a zařízení bez písemného souhlasu Pronajímatele, pokud tato modernizace nebude mít prokazatelně dopad na Budovu a nedojde touto modernizací ke změnám parametrů Komunikačního vedení a zařízení (výměna jednotlivých prvků „kus za „kus“). Provádění jakýchkoliv změn, zahrnující i modernizaci a rozvoj Komunikačního vedení a zařízení, včetně práva na Komunikační vedení a zařízení umístit

další zařízení nebo technologii, vyjma situace dle předchozí věty, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, se považuje za podstatné porušení Smlouvy.

- k) Oprávněné osoby mají právo po celý rok, dvacet čtyři hodin denně, sedm dní v týdnu užívat Předmět nájmu a mají právo za účelem přístupu k Předmětu nájmu nevýhradně užívat i související prostory.
 - l) Nájemce je povinen s Předmětem nájmu řádně zacházet a dbát o jeho dobrý stav, udržovat jej v čistotě a zajistit jej před vniknutím cizích předmětů či zvířat, včetně ptáků. Z důvodu zajištění Předmětu nájmu před vniknutím cizích předmětů nebo zvířat se Nájemce zavazuje na své náklady zevnitř před okna v Předmětu nájmu instalovat železné sítě, a to nejpozději do 31. 5. 2023. Porušení povinnosti k instalaci železných sítí se považuje za podstatné porušení Smlouvy.
 - m) Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě (podnájem) jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, vyjma situace dle čl. IV odst. 2 písm. n) Smlouvy. Dá-li Nájemce Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se toto za podstatné porušení Smlouvy.
 - n) Mobilní veřejná komunikační síť Nájemce pracuje v tzv. sdíleném režimu, k funkčnosti Komunikačního vedení a zařízení, a tedy k naplnění účelu Smlouvy je nutné, aby na/v Komunikační vedení a zařízení bylo umístěno i jiné zařízení, než je Komunikační vedení a zařízení, ve vlastnictví podnikatele poskytujícího veřejně dostupnou službu elektronických komunikací dle ZEK, přičemž pro účely Smlouvy je zařízení považováno za součást Komunikačního vedení a zařízení a Nájemce má právo umožnit umístění a provozování zařízení a za umístění a provoz zařízení odpovídá.
 - o) Nájemce odpovídá za běžnou údržbu Předmětu nájmu, přičemž běžnou údržbou se rozumí i pravidelný úklid Předmětu nájmu, včetně odstranění případného trusu ptáků a zdechlin ptáků.
3. Nedodržení jakékoliv z povinností uvedených v čl. IV odst. 1 Smlouvy se považuje za podstatné porušení Smlouvy, nedojde-li k nápravě do tří (3) pracovních dnů ode dne písemného upozornění Nájemce na porušení Smlouvy blíže specifikované v upozornění.

ČI. V TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

- 1. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), bude po dobu účinnosti Smlouvy odepisovat Nájemce.
- 2. Pronajímatel potvrzuje, že technické zhodnocení daňově dle příslušných ustanovení ZDP neodepisuje. Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce pro potřeby daňového odpisu technické zhodnocení zařadil do stejné odpisové skupiny, do jaké by technické zhodnocení zařadil Pronajímatel, kdyby technické zhodnocení odepisoval.
- 3. Pronajímatel souhlasí, že úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem do nabytí účinnosti Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP, bude i nadále odepisovat po dobu účinnosti Smlouvy Nájemce.
- 4. Pronajímatel s odvoláním na ustanovení § 28 odst. 3 ZDP nezvýší vstupní cenu Budovy o hodnotu úprav, které mají charakter technického zhodnocení.

ČI. VI DOBA NÁJMU

Smlouva se uzavírá počínaje dnem 1. ledna 2023 na dobu neurčitou (dále jen „Doba

nájmu^{*)}).

ČI. VII ZRUŠENÍ SMLOUVY

1. Smlouvu lze zrušit **(i)** písemnou dohodou Smluvních stran učiněnou formou dle čl. X odst. 3 písm. a) nebo písm. b) Smlouvy, **(ii)** výpovědí danou dle odst. 2. tohoto čl. VII ve spojení s odst. 3 čl. X Smlouvy, **(iii)** odstoupením od Smlouvy.
2. Kterákoliv Smluvní strana má právo vypovědět Smlouvu na základě výpovědi, s výpovědní dobou, bez uvedení důvodu.
3. Smluvní strany ujednávají, že
 - a) výpověď dle odst. 2. tohoto čl. VII Smlouvy musí být písemná a doručuje se způsobem podle čl. X odst. 3 Smlouvy;
 - b) v případě výpovědi dle odst. 2. tohoto čl. VII Smlouvy činí výpovědní doba tři (3) měsíce, přičemž počíná běžet od prvního (1.) dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena písemná výpověď příslušné Smluvní straně, a uplyne poslední den třetího (3.) měsíce výpovědní doby.
4. Smluvní strany ujednávají, že **(i)** Smlouvu lze zrušit jen z důvodů uvedených v tomto čl. VII odst. 2. Smlouvy, přičemž Smluvní strany vylučují možnost kterékoliv Smluvní strany zrušit Smlouvu výpovědí bez výpovědní doby, **(ii)** odstoupit od Smlouvy lze pouze v případě, že Smluvní strana porušila povinnost, jejíž porušení je ve Smlouvě určeno jako podstatné porušení Smlouvy. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že v insolvenčním řízení bude zjištěn úpadek Nájemce nebo insolvenční návrh bude zamítnutý pro nedostatek majetku Nájemce (ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že Nájemce vstoupí do likvidace, nebo že rozhodnutím správce daně byl Nájemci přidělen status nespolehlivého plátce. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy se ruší práva a povinnosti nabytá Smlouvou ex nunc / do budoucna.
5. Pozbude-li Smlouva účinnosti v důsledku výpovědi, Nájemce Předmět nájmu vyklidí ke dni pozbytí účinnosti Smlouvy a k tomu samému dni uvede Předmět nájmu do původního stavu, ve kterém jej převzal k užívání, nehledě na běžné opotřebení, včetně odstranění provedených změn Budovy, které lze odstranit bez poškození Předmětu nájmu nebo zhoršení podstaty Předmětu nájmu nebo ztížení užívání Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
6. Pozbude-li Smlouva účinnosti v důsledku odstoupení, Nájemce Předmět nájmu vyklidí a uvede jej do původního stavu ve smyslu předchozího odstavce do sedmi (7) pracovních dnů následujících po dni doručení odstoupení od Smlouvy.
7. O vyklizení a odevzdání Předmětu nájmu bude mezi Smluvními stranami sepsán protokol. Nebude-li Předmět nájmu vyklizený a/nebo uvedený do původního stavu řádně a včas, zavazuje se Nájemce zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý započatý den prodlení se vyklizením a/nebo uvedením Předmětu nájmu do původního stavu.

ČI. VIII POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v důsledku jeho činnosti, a to jak na Budově, jejím vybavení, tak na Předmětu nájmu, včetně škod způsobených Oprávněnými osobami. Odstranění případných závad nebo poškození Předmětu nájmu nebo Budovy způsobených činnostmi Nájemce a/nebo Oprávněnými osobami se Nájemce zavazuje zaplatit.

2. Nájemce ujišťuje Pronajímatele, že sjednal pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností a/nebo Oprávněnými osobami, a to až do výše 1.000 000 000,- Kč, zejména na Budově a jejím vybavení. Nájemce se zavazuje na své vlastní náklady udržovat pojistnou smlouvu dle předchozí věty platnou a účinnou po celou dobu trvání nájemního vztahu podle Smlouvy, případně sjednat novou pojistnou smlouvu odpovídající požadavkům dle předchozí věty.
3. Nepravdivost prohlášení Nájemce v tomto článku a nedodržení zde uvedených povinností se považuje za podstatné porušení Smlouvy.

ČI. IX OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ A COMPLIANCE

1. Za účelem plnění práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se Smlouvou si Smluvní strany navzájem předávají nebo mohou předávat Osobní údaje (dále jen „**Osobní údaje**“) ve smyslu čl. 4 odst. 1 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „**GDPR**“) subjektů údajů, kterými jsou zejména zástupci, zaměstnanci nebo zákazníci druhé Smluvní strany či jiné osoby pověřené druhou Smluvní stranou k výkonu či plnění práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy nebo vzniklých v souvislosti se Smlouvou. Přejímající Smluvní strana je tak vzhledem k předávaným Osobním údajům v pozici správce.
2. Účelem předání Osobních údajů je plnění Smlouvy, Smluvní strany prohlašují, že předávané Osobní údaje budou zpracovávat pouze k naplnění tohoto účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy, zejména v souladu s GDPR.
3. Smluvní strany prohlašují, že pro předání Osobních údajů druhé Smluvní straně disponují platným právním titulem v souladu s čl. 6 odst. 1 GDPR.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že za účelem plnění Smlouvy, může docházet k předání Osobních údajů z přejímající Smluvní strany třetí osobě, zejména osobě, prostřednictvím které přejímající Smluvní strana vykonává či plní práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se Smlouvou.
5. Předávající Smluvní strana zajistila nebo zajistí splnění veškerých zákonných podmínek nezbytných pro předání Osobních údajů vůči subjektům údajů, zejména informuje subjekty údajů o skutečnosti, že došlo k předání konkrétních Osobních údajů přejímající Smluvní straně, a to za účelem plnění Smlouvy. V případě, že přejímající Smluvní stranou je Nájemce, předávající Smluvní strana seznámí subjekty údajů rovněž i s podmínkami zpracování Osobních údajů, včetně rozsahu zvláštních práv subjektu údajů, které jsou uvedeny v Zásadách zpracování Osobních údajů dostupných na adrese <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>. Splnění povinnosti uvedené v tomto odstavci je předávající Smluvní strana povinna přejímající Smluvní straně na výzvu písemně doložit.
6. Nájemce přijal a dodržuje interní korporátní compliance program navržený tak, aby byl zajištěn soulad činnosti Nájemce s platnými a účinnými právními předpisy, pravidly etiky a morálky; zahrnující opatření, jejichž cílem je předcházení a odhalování porušování uvedených předpisů a pravidel (program Corporate Compliance - <https://www.cetin.cz/corporate-compliance>).

ČI. X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouva se řídí Občanským zákoníkem a ZEK.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Pronajímatel se zavazuje nejpozději do dvaceti čtyř (24) dnů po uzavření Smlouvy uveřejnit její obsah a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se Zákonem o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci potvrzení o uveřejnění Smlouvy dle Zákonu o registru smluv vydané správcem registru smluv bezprostředně po jeho obdržení. Nebude-li Smlouva uveřejněna v souladu se Zákonem o registru smluv do tří (3) měsíců po jejím uzavření, zavazuje se Pronajímatel uzavřít s Nájemcem novou smlouvu, která svým obsahem bude hospodářsky odpovídat znění Smlouvy (přičemž určení lhůt, dob a termínů bude odpovídat tomuto principu a časovému posunu), a to do sedmi (7) dnů od doručení výzvy Nájemce Pronajímateli. Ujednání tohoto čl. X odst. 2 Smlouvy nabývá účinnosti okamžikem uzavření Smlouvy.
3. Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely Smlouvy rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:
 - a) v listinné podobě;
 - b) datovou zprávou prostřednictvím informačního systému datových schránek;
 - c) e-mailovou zprávou podepsanou zaručeným elektronickým podpisem dle zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů;
 - d) e-mailovou zprávou zaslanou z adresy kontaktní osoby Smluvní strany na adresu kontaktní osoby druhé Smluvní strany, tak jak jsou určeny v Příloze č. 2 Smlouvy;Jednostranné právní jednání způsobující zánik Smlouvy (výpověď nebo odstoupení) musí mít podobu samostatně podepsaného dokumentu a musí být doručeno pouze prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek nebo jako příloha e-mailové zprávy na adresu kontaktní osoby ve věcech smluvních dle Přílohy č. 2 Smlouvy a současně na adresu contract_termination@cetin.cz.
4. V případě využití emailových zpráv se za den doručení zprávy považuje první (1.) pracovní den následující po dni, kdy zpráva byla odeslána z emailové adresy odesílatele na emailovou adresu příjemce.
5. Každá Smluvní strana má právo kontaktní osobu určenou v Příloze č. 2 Smlouvy změnit, a to písemným oznámením, doručeným druhé Smluvní straně; změna je účinná doručením druhé Smluvní straně, ledaže Smluvní strana uvedla v oznámení pozdější datum účinnosti změny. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany ujednávají, že je-li v téže věci určeno více kontaktních osob, jedná každá samostatně, ledaže je Smlouvou určeno jinak.
6. Nedohodnou-li se Smluvní strany na způsobu řešení vzájemného sporu, má každá ze Smluvních stran právo uplatnit svůj nárok u příslušného soudu České republiky.
7. Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, právními jednáními výslovně označenými za dodatky ke Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran na témže dokumentu, a to buď v listinné podobě nebo elektronicky; změna jinou formou je vyloučena. Odstoupit od Smlouvy a vypovědět ji lze pouze písemně. Smluvní strany ujednaly, že ustanovení první věty tohoto odstavce nebudou aplikovat na změny osob dle Přílohy č. 2 Smlouvy, kdy postačí písemné oznámení o změně druhé Smluvní straně.
8. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.

9. Smlouva je vyhotovena elektronicky nebo v listinné podobě, přičemž v takovém případě je Smlouva vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno (1) vyhotovení.

10. Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující Přílohy:

Příloha č. 1 – Předmět nájmu

Příloha č. 2 – Kontaktní osoby Smluvních stran

V Litoměřicích dne: 21.3.2023

Pronajímatel:

za Severočeskou galerii výtvarného umění
v Litoměřicích, příspěvková organizace



PhDr. Dana Veselská, Ph.D.
ředitelka



SEVEROČESKÁ GALERIE
VÝTVARNÉHO UMĚNÍ
V LITOMĚŘICÍCH
příspěvková organizace

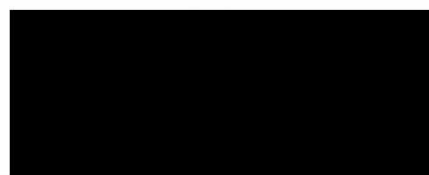
- 07 -

Michalská 29/7, 412 01 Litoměřice
IC: 00063259, DIČ: CZ00083259
+420 416 732 382

V Praze dne: 14.3.2023

Nájemce:

za CETIN a.s.



Ing. Pavel Prokeš
manažer realitních služeb
na základě pověření

CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
DIČ: CZ04084063

49