

Nájemní smlouva

Číslo smlouvy pronajímatele: SMLO-0102/00069922/2023

Smluvní strany

Galerie Středočeského kraje, příspěvková organizace

se sídlem: Barborská ulice 51-53, 284 01 Kutná Hora

IČO: 00069922

DIČ: CZ00069922

bankovní spojení: xxxxx

číslo účtu: xxxxx

osoba zmocněná jednat ve věcech smluvních:

Jana Šorfová, ředitelka

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Tvořivý duch s.r.o.

IČ: 06590756

DIČ: CZ06590756

se sídlem: Palackého náměstí 510/9, 284 01 Kutná Hora

zastoupená: Mgr. Martinou Moličovou a Zdenou Lojkovou, jednatele

Bankovní spojení: xxxx

Číslo účtu: xxxx

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají podle § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
tuto

nájemní smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem nájmu je část nemovitosti, nebytový prostor o výměře 76,5 m² umístěný ve 2.NP budovy č. p. 51 (dále také jako „předmět nájmu“), umístěné na pozemku p.č. 290/1, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kutná Hora na LV 10240 pro obec Kutná Hora a katastrální území Kutná Hora. Součástí předmětu nájmu je movitý majetek – vybavení nebytového prostoru. (Příloha č. 1 – plán)
- 1.2. Předmětem smlouvy je dále poskytování služeb ze strany poskytovatele (tj. vytápění, osvětlení, vodné, stočné, elektřina, plyn) k předmětu nájmu.

II.

Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy za účelem provozování kavárny a provádění souvisejících činností. Provoz kavárny je specifikován v

Příloze č. 2 této smlouvy, která je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Předmět nájmu bude předán nájemci dne 1. srpna 2023, přičemž součástí předávacího protokolu bude zejména soupis movitého majetku, který bude nájemci přenechán k užívání společně s předmětem nájmu.

2.2. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy, a že si předmět nájmu prohlédl.

2.3. Účastníci této smlouvy se dohodli, že o předání a převzetí předmětu nájmu pořídí písemný protokol. Součástí protokolu bude seznam movitého majetku

III. Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. srpna 2023 do 31. července 2025.

V případě zájmu nájemce o prodloužení nájmu, předá nájemce písemnou žádost o prodloužení nájmu pronajímateli nebo jeho oprávněnému zástupci nejpozději do 2 měsíců před skončením nájemního poměru, a pronajímatel jej ve lhůtě jednoho měsíce vyrozumí o tom, zda bude smlouva prodloužena. Případný souhlas s prodloužením nájmu bude proveden formou písemného dodatku k této smlouvě.

3.2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud by nájemce užíval předmět nájmu k jinému účelu než dohodnutému v čl. II., odstavci 2.1, nebo pokud by nájemce hrubě porušil své smluvní nebo zákonné povinnosti, zejména je-li v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.

3.3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět, má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat. Pro vyloučení pochybností pronajímatel prohlašuje, že takovou okolnost nepředpokládá.

3.4. Nájem může být ukončen kteroukoliv smluvní stranou před uplynutím sjednané doby nájmu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která běží od měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3.5. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li účastníci této smlouvy jinak.

IV. Nájemné, úhrada služeb

4.1. Nájemné se sjednává ve výši 10.000,00 Kč měsíčně (osvobozeno od DPH) a je splatné vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce za celý kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za první měsíc je splatné do 10 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními.

4.2. Strany sjednávají jistotu ve výši 20 000,- Kč, kterou nájemce je povinen zaplatit na účet pronajímatele č. ú. 2239111/0100, pronajímateli při předání a převzetí předmětu nájmu, a to

nejpozději do 15.09.2023. Tato platba či její část může být pronajímatelem použita na úhradu dlužného splatného nájemného či případné náhrady škody, za kterou nájemce dle této smlouvy nebo zákona odpovídá. Pokud nedojde k použití jistoty, jak je shora uvedeno, bude tato platba či její zbývající část vrácena nájemci do 30 dnů po skončení této smlouvy. V případě použití uvedené částky na úhrady splatného nájemného anebo vzniklé škody v průběhu trvání této smlouvy, oznámí pronajímatel uvedené použití prostředků, přičemž nájemce je v takovém případě povinen doplnit jistotu bez zbytečného odkladu od oznámení do výše uvedené celkové částky, a to převodem na výše uvedený účet pronajímatele.

4.3. Úhrada záloh na služby spojené s nájmem (tj. vytápění, osvětlení, vodné, stočné, elektřina, plyn) je smluvní a v pronajatých prostorách činí 3 431,- Kč bez DPH. K ceně bude připočtena platná DPH. Ke dni uzavření této smlouvy činí DPH 21 %, tj. úhrada záloh na služby spojené s nájmem činí 4. 152,- Kč, a je splatná měsíčně na základě faktury pronajímatele vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce za celý kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Úhrada služeb za první měsíc je splatná do 10 dnů od účinnosti této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem.

4.4. Pokud není nájemné nebo služby, které je nájemce podle této smlouvy povinen uhradit, zaplacené řádně a včas, je pronajímatel oprávněn žádat úhradu smluvní pokuty ve výši z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje prvním dnem, ve kterém se nájemce dostal do prodlení.

4.5 Výše nájemného bude vždy od 1. dubna kalendářního roku počínaje rokem 2024 automaticky zvyšována o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem; poprvé bude takto zvýšeno nájemné od 1. 4. 2024.

V. Podmínky nájmu

5.1. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.

5.2. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a hygienické. Pronajímatel je povinen zajistit na své náklady v předmětu nájmu provádění veškerých revizí a kontrol ukládaných platnými právními předpisy, zejména revize hasicích přístrojů atd. Revize a kontroly movitých věcí vnesených do předmětu nájmu nájemcem zajistí na svůj náklad nájemce.

5.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí domluvě provedení kontroly dodržování podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou a poskytnout nezbytnou součinnost.

5.4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání dalších osob.

5.5. Nájemce na své náklady provádí veškerý úklid, drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, udržuje předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu. Potřebu oprav nad rámec drobných oprav je povinen předem ke schválení hlásit pronajímateli – kontaktní osoby Bc. Simona Čudová – xxxx, Ing. Aleš Bohatý – xxxx.

5.6. Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného prodlení závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobí nájemce anebo osoby, kterým nájemce umožní vstup do předmětu nájmu, zejména jednotliví návštěvníci předmětu nájmu.

5.7 Nedohodnou-li se účastníci písemně jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na úpravu předmětu nájmu vynaložil.

5.8. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele oprávněn provádět změny na předmětu nájmu s tím, že nebude požadovat úhradu nákladů s tím spojených a rovněž požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

VI. Doložka

6.1. Pronajímatel prohlašuje, že tato smlouva byla schválena v souladu s čl. 38 Směrnice č. 163 o majetku Středočeského kraje a o majetku příspěvkových organizací, a že uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno Radou kraje usnesením č. 049-24/2023/RK ze dne 15.6.2023.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.

7.2. Smluvní strany berou na vědomí povinnost publikovat smlouvu v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabude účinnosti až po řádném zveřejnění v registru smluv. Galerie Středočeského kraje, příspěvková organizace se zavazuje neprodleně po uzavření smlouvy tuto smlouvu publikovat v registru smluv.

7.3 Smluvní strany se zavazují označit veškeré informace, které splňují náležitosti jejich obchodního tajemství, aby tyto informace nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.

7.4 Nájemce souhlasí s použitím svých osobních údajů, které v souvislosti s touto smlouvou poskytne, pronajímatelem, resp. jeho zaměstnanci, členy orgánů, poradci, smluvními partnery a dalšími subjekty spolupracujícími pronajímatelem v rozsahu nezbytném k plnění této smlouvy, a to po dobu její platnosti, případně po dobu archivace dokladů dané zákonnými předpisy.

7.5. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

7.6. Tato smlouva může být měněna a doplňována toliko písemnými číslovanými dodatky.

7.7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

7.8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, způsobem, jak shora uvedeno.

V Kutné Hoře dne

V Kutné Hoře dne

Jana Šorfová, ředitelka

Mgr. Martina Moličová, jednatelka