

SMLOUVA O DLOUHODOBÉM PRONÁJMU Č.2023-35

uzavřená podle § 2332 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. Michaelou Mokrou, ředitelkou

zapsaný v obchodním rejstříku vedeného krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl Pr, vložka 1173

Bankovní spojení: [REDAKCE]

jako „Pronajímatel“

na straně jedné a

Vyšší odborná škola, Obchodní akademie, Střední odborná škola a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky EKONOM, o. p. s.

se sídlem: Palackého 730/1, 412 01 Litoměřice

IČO: 25400681

jednající: Ing. Jitka Nováková, ředitelka školy

zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem odd. O vložka 42

Bankovní spojení: [REDAKCE]

jako „Nájemce“

na straně druhé

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

uzavírají

po vzájemné dohodě tuto Smlouvu o pronájmu

(dále jen „Smlouva“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je dlouhodobý pronájem nebytových prostor v objektu Městských kulturních zařízení v Litoměřicích (dále jen „MKZ“) za účelem provozování „výuky PEF ČZU středisko Litoměřice“ uzavřený mezi Smluvními stranami a upravený v souladu s vůlí Smluvních stran a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

2. PŘEDMĚT PRONÁJMU

- 2.1. Předmětem pronájmu je Hradní sál v budově MKZ Na Valech č.p. 2028 nemovitosti jež je součástí pozemku pare. č. 65, v obci a k.ú. Litoměřice, a to tyto prostory včetně vybavení a zázemí.
- 2.2. Předmět pronájmu bude užíván Nájemcem výlučně k provozování výuky.
- 2.3. Převzetí předmětu pronájmu bude provedeno samostatným předávacím protokolem.

3. CENA PRONÁJMU A SLUŽEB

- 3.1. V souladu s ustanovením čl. 4. odst. 4.2. této Smlouvy je Nájemce povinen platit pronájem.
- 3.2. Pronájem je stanoven dohodou Smluvních stran jako pevná hodinová sazba a činí:

1 000,- Kč za jednu hodinu

slovy: jeden tisíc korun českých

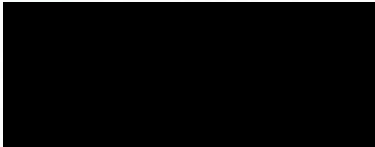
K částce nebude připočteno DPH, protože Pronajímatel není v rámci této činnosti plátcem DPH.

Nájemce je povinen předložit na začátku smluvního vztahu Pronajímateli rozvrh hodin, kdy bude chtít předmět pronájmu využívat. Tento rozvrh hodin bude Přílohou č. 1 této smlouvy.



- 3.3. Pokud po dobu trvání pronájmu dojde změnou právních předpisů ke změně DPH, bude tato změna v konečné ceně zohledněna.
- 3.4. Pronajímatel je oprávněn smluvní cenu zvýšit na základě tohoto bodu, který je považován za inflační doložku, a to vždy k 1. dni příslušného kvartálu daného roku (index míry inflace je publikován ČSÚ, zvýšení se bude řídit aktuálním vyjádřením ČNB).
- 3.5. Pronajímatel je oprávněn smluvní cenu zvýšit v případě, že dodavatelské služby budou na základě ekonomické situace státu významně vyšší než při podpisu smlouvy. Významným rozdílem se rozumí nárůst v cenách min. o 15%.
- 3.6. Pronájem je povinen Nájemce platit dle odsouhlaseného vyúčtování za každý kalendářní měsíc od počátku platnosti této Smlouvy bezhotovostní platbou - převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Litoměřice, číslo 123-4085320297/0100, pod VS daňového dokladu vystaveného po ukončení měsíce, se splatností 14 dnů od vystavení. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby zaslané z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 3.7. V pronajatých prostorách není podružné měření energií, proto tato smlouva o pronájmu obsahuje v hodinové sazbě doplňkové služby - elektřiku, plyn, vodu, úklid.
- 3.8. V případě prodloužení Nájemce se zaplacením jakékoli peněžité částky sjednané dle této Smlouvy, zejména pak pronájmu, a dalších plateb, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodloužení dle ust. § 1802 NOZ.
- 3.9. V případě skončení smluvního vztahu provedou Smluvní strany při vrácení prostor společnou kontrolu prostor určenými zástupci smluvních stran. V případě zjištění poškození pronajatých prostor se Nájemce zavazuje uhradit náklady spojené s potřebnou opravou. Náklady budou uhrazeny na základě vystaveného daňového dokladu se splatností 14 dnů od vystavení.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Nájemce je povinen užívat předmět pronájmu v rozsahu a k účelu podle této Smlouvy, a to po celou dobu smluvního vztahu s péčí řádného hospodáře. Nájemce se zavazuje k takovému užívání předmětu pronájmu, aby jeho jednáním nedošlo k poškození majetku Pronajímatele.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit pronájem dle uvedených ustanovení této Smlouvy.
- 4.3. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny platné předpisy a normy, zejména požární, hygienické, odpadové.
- 4.4. Obě smluvní strany jsou povinny dodržovat všechna aktuální nařízení Vlády ČR související s pandemickou situací. V době zákazu provozování činnosti se budou smluvní strany domlouvat individuálně. Platnost smlouvy nebude pozastavena. Činnost Nájemce nebude provozována, tudíž mu nebudou účtovány hodinové sazby za pronájem prostor.
- 4.5. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly uvnitř nebo vně předmětu pronájmu, 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, viz čl. 3, bod 3.8.
- 4.6. Změna účelu užívání prostor pronájmu je možná pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 4.7. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu pronájmu 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.
- 4.8. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu pronájmu 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.
- 4.9. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas Pronajímatele se vyžaduje při veškerých změnách, které zasahují do stavební a architektonické podstaty předmětu pronájmu, dále ty, které podstatně mění předmět pronájmu či pevnou instalaci všech zařízení, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního aj. vedení.
- 4.10. Nájemce nesmí uzavírat podnájemní smlouvy.
- 4.11. Umístění reklamy je možné pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a kladným stanoviskem dotčených orgánů.
- 4.12. Nájemce nese odpovědnost za případné škody způsobené při jeho činnosti, vzniklé nedbalostí nebo úmyslně, bez ohledu na to, zda byly způsobeny zaměstnanci Nájemce při provozování činnosti nebo návštěvníky, viz čl. 3, bod 3.8.
- 4.13. Nájemce se zavazuje dodržovat Směrnici (EU) 2019/904-O omezení dopadu některých plastových výrobků na životní prostředí.
- 4.14. Oprávněné osoby uvedené v záhlaví této smlouvy a v článku 5. bodě 5.6 souhlasí se zpracováním veškerých osobních údajů, jejichž zpracování je nezbytné pro plnění této smlouvy. Oprávněným osobám uvedeným v záhlaví této smlouvy a v článku 5. bodě 5.6 náleží práva subjektů údajů podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR).
- 4.15. Celý objekt KKC je monitorován kamerovým systémem se záznamem k ochraně objektu MKZ i nájemce. Záznam není dlouhodobě uchováván. K záznamu mají přístup pouze oprávněné osoby MKZ.




5. DALŠÍ USTANOVENÍ

- 5.1. Nájemce přebírá všechna rizika související s dodržování bezpečnosti a s tím souvisejících předpisů a norem a prohlašuje, že byl řádně seznámen s provozem objektu a jeho řádem.
- 5.2. Nájemce je povinen zabezpečit, aby jeho zaměstnanci nebo osoby s ním spolupracující nevstupovaly na akce pořádané Pronajímatelem v objektu MKZ bez platné 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 není povinen v tomto smyslu uzavírat jiná pojištění.
- 5.5. S ohledem na velikost pronajatých prostor je Nájemce povinen dodržovat klíčový a bezpečnostní systém Pronajímatele, se kterým byl seznámen.
- 5.6. Osobami oprávněnými zastupovat smluvní strany při jednáních o změnách této Smlouvy jsou:
- za Pronajímatele: Bc. Michaela Mokrá, ředitelka,
email: 
- za Nájemce: Ing. Jitka Nováková, ředitelka školy


6. DOBA PRONÁJMU

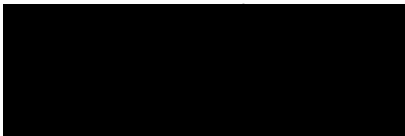
- 6.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, tedy do 4.9. 2023 do 12.11.2023.
- 6.2. Dohodnou-li se na tom Smluvní strany, skončí pronájem v den uvedený v dohodě o skončení pronájmu. Tato dohoda musí mít písemnou formu.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu v těchto případech:
- Nájemce užívá předmět pronájmu v rozporu s touto Smlouvou;
 - Nájemce nehradí Pronajímateli řádně a včas pronájem nebo další objednané služby
 - Nájemce poruší jakékoliv ustanovení této Smlouvy a právních předpisů.
- 6.4. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu v těchto případech:
- Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal;
 - Pronajatý prostor se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - 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. Pronajme-li Nájemce pronajatou věc jinému, přenechá-li jí jinému k užívání nebo změní-li hospodářské určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání bez Pronajímatelova předchozího písemného souhlasu, může Pronajímatel vypovědět pronájem bez výpovědní doby.

- 
- 6.7. Kterákoliv ze Smluvních stran může vyzvat nejméně šest měsíců před uplynutím ujednané doby pronájmu druhou Smluvní stranu, aby sdělila, zda hodlá ve smluvním vztahu pokračovat s tím, že vysloví-li druhá Smluvní strana do tří měsíců od doručení výzvy svůj souhlas, prodlouží se smlouva o dobu, na kterou byl původně ujednan.
- 6.8. Skončí-li smlouva výpovědí ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového Nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.
- 6.9. Předání předmětu pronájmu zpět Pronajímateli bude provedeno předávacím protokolem.

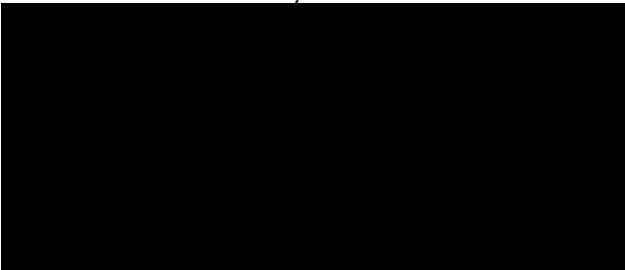
7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 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. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možno provést pouze formou písemných dodatků podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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 v případě, že smlouva splňuje potřebné náležitosti pro zveřejnění, na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
- 7.5. 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.
- 7.6. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v ISRS, v případě, že smlouva splňuje potřebné náležitosti pro zveřejnění. Smlouva je platná okamžikem jejího podpisu.
- 7.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
- příloha č. 1 - Rozvrh konzultačních hodin a rozpočet
- 7.8. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Litoměřicích dne 30.8. 2023



Pronajímatel



Nájemce

ROZVRH HODIN**Termíny pro rok 2023**

začátek konec celkem hod. Kč k fakturaci

4.9.	8	12	4	4 000 Kč	
za září					4 000 Kč
6.10.	14	17	3	3 000 Kč	
7.10.	9	17	8	8 000 Kč	
8.10.	8	16	8	8 000 Kč	
14.10.	9	17	8	8 000 Kč	
15.10.	8	16	8	8 000 Kč	
28.10.	9	17	8	8 000 Kč	
29.10.	8	16	8	8 000 Kč	
za říjen					51 000 Kč
11.11.	9	17	8	8 000 Kč	
12.11.	8	16	8	8 000 Kč	
za listopad					16 000 Kč

71 000 Kč