

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru

Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem
na základě pověření k podepisování nájemních smluv
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

spolek **Galerie Ve dvoře Litoměřice**

Jezuitská 12/4, 412 01 Litoměřice
IČO: 26552876
zastoupený předsedkyní spolku Irenou Skopalovou

na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „občanský zákoník“)

smlouvu o nájmu prostoru

Čl. I

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostorů, které se nachází v budově č.p. 241 stojící na parcele parc.č. 317/2 – tzv. Gotické dvojče v ulici Jezuitská v Litoměřicích, v katastrálním území Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory **o celkové výměře 122,4 m²**, které se nachází v prvním a druhém patře nemovitosti uvedené v odst. 1.

Jedná se o tyto místnosti:

1. patro:	předsíň	10,30 m ²
	chodba	10,56 m ²
	výstavní prostor	47,60 m ²
	výstavní prostor	13,70 m ²
	WC	1,83 m ²
2. patro	schodiště	4,10 m ²
	chodba	10,68 m ²
	výstavní prostor	13,57 m ²
	sklad	10,06 m ²

Čl. II Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory v 1. a 2. patře (specifikované v Čl. I) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory jako galerii. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Prostory lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákony a touto smlouvou.

Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením Čl. II. odst. 1 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
 2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **200,- Kč** (slovy: Dvěstě korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok.
Výše nájemného tedy činí ročně částku **24 480,- Kč** (slovy: Dvacetčtyřtisícčtyřistaosmdesát korun českých), měsíčně tedy částku **2 040,- Kč** (slovy: Dvatisícečtyřicet korun českých).
 3. Nájemné je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: **XXXXX**, variabilní symbol **9430000363**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.
 4. Společně s nájemným je nájemce povinen hradit měsíční zálohy na služby - na srážkovou vodu částku **200,- Kč** (slovy: Dvěstě korun českých) a vodné - stočné částku **100,- Kč** (slovy: Jednosta korun českých).
- Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **28 080,- Kč** (slovy: Dvacetosmtisícosmdesát korun českých).
- Měsíční předpis nájemného a zálohových plateb na služby činí celkem **2 340,- Kč** (slovy: Dvatisícetřistačtyřicet korun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě 3 měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do 30-ti dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

Čl. V

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou od 1.7.2015 do 30.6.2016**. Nájem je možné prodloužit v souladu s § 2230 občanského zákoníku; smlouva se prodlužuje vždy o 1 rok.

2. Nájem zaniká:

- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2228 a podle § 2232 a při užití § 2291 odst.2 občanského zákoníku.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět z důvodů uvedených v § 2308 a § 2287 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájemce je oprávněn nájem na dobu určitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2227 a § 2266 občanského zákoníku.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům – fyzickým osobám (i podnikajícím) na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům – právnickým osobám bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. VI

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných plochy prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
2. Nájemci nebyly při jeho nastěhování předány klíče od pronajaté nemovitosti, neboť nájemce již předmět nájmu dlouhodobě užíval před uzavřením této nájemní smlouvy. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. VII

Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem prostorů se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.
6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
8. Nájemce nemá právo provozovat v pronajatém prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než tak jak vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti. (obdobně ust. § 2304 občanského zákoníku).

9. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem, apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.

10. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.

11. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

12. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Čl. VIII Další ujednání

1. Nájemce poskytl osobní údaje uvedené o jeho osobě v záhlaví této smlouvy pro vyhotovení této nájemní smlouvy a evidenčního listu nájemníka. Dále tímto dává na dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců, k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení výtisků, nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodloužení nájmu s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem předmětného prostoru vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných upomínek, žalob apod.

2. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu. Účinnosti nabývá smlouva dnem vzniku nájmu podle Čl. V.

2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

5. O nájmu rozhodla Rada Města Litoměřice dne 28.5.2015 pod usnesením č. 476/17/2015.

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Litoměřice
Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

.....
Galerie Ve dvoře Litoměřice
Irena Skopalová
předsedkyně spolku