

8 012 / 2024

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(dále je „Smlouva“)

uzavřená v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále také jen „občanský zákoník“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Pronajímatel

Název / obchodní firma: Severočeská galerie výtvarného umění v Litoměřicích, příspěvková organizace
Sídlo: Michalská 29/7, 412 01 Litoměřice
IČO: 000 83 259
DIČ: CZ00083259, není plátcem DPH
Zastoupený: PhDr. Danou Veselskou, Ph.D., ředitelkou
Kontaktní telefon: + 420 416 732 382
Kontaktní emailová adresa: info@galerie-ltm.cz

(dále také jako „Pronajímatel“)

a

Nájemce:

Název / obchodní firma: Petr Fryč
Sídlo: Malečov 82, 403 27, Malečov
IČO: 762 05 321
Kontaktní telefon: 602 719 309 nebo 604 907 195
Kontaktní emailová adresa: Ing.petrfryc@gmail.com nebo petrf60@seznam.cz

(dále také jako „Nájemce“)

SEVEROČESKÁ GALERIE VÝTVARNÉHO UMĚNÍ V LITOMĚŘICÍCH PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE		
Došlo:		
Odesláno: 21.5.2024		
Č.j.	ref.	Počet příloh a listů
0372/2024	p. fr	0 a 21

I. Úvodní ustanovení

- I.1. Pronajímatel je v souladu se Zřizovací listinou č.j. 122/2001, ve znění dodatků č. 1 až č. 35, oprávněn hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví Ústeckého kraje, IČO: 708 92 156, a to mimo jiné s pozemkem parc. č. 16, 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 č.p. 25 (dále jen „Budova“). Budova má statut nemovité kulturní památky. Pronajímatel ujistuje Nájemce, že je oprávněný Budovu bez dalšího pronajmout.
- I.2. Dne 01.05.2019 uzavřel za Pronajímatele tehdejší ředitel, PhDr. Jan Štíbr s Nájemcem smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, která této Smlouvě bezprostředně předchází. Výše uvedená nájemní smlouva byla shledána absolutně neplatnou. Nájemce prohlašuje, že za Pronajímatelem nemá z titulu užívání Předmětu nájmu předcházejícího uzavření této Smlouvy jakékoliv pohledávky, nevznikla mu žádná škoda. Pro případ, že mu právo na náhradu škody (i) z titulu užívání Předmětu nájmu předcházejícího uzavření této Smlouvy; nebo (ii) v jakékoliv souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, které této Smlouvě předcházelo, vzniklo, pak se práva na náhradu škody podpisem této Smlouvy vzdává. Nájemce se dále zavazuje odstranit dva obrazy na okenních otvorech Budovy.

- I.3. Nájemce má zájem o nájem části výše uvedeného pozemku parc.č. 16. Pronajímatel s tímto souhlasí. Smluvní strany se tak dohodly uzavřít tuto Smlouvu.

II. Předmět nájmu a účel nájmu

- II.1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do nájmu část pozemku parc.č. 16, který je blíže specifikovaný v odst. 1.1. této Smlouvy, a to pochozí plochu nacházející se v podloubí Budovy, konkrétně za obloukem Budovy přiléhajícím k budově na adrese Michalská 26/1 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Nájemce se zavazuje Předmět nájmu převzít a Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu platit nájemné ujednané touto Smlouvou ve výši a v souladu s podmínkami dohodnutými ve Smlouvě. Nájemce se dále zavazuje Předmět nájmu užívat výhradně k účelu ujednanému Smlouvou. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v **Příloze č. 1** k této Smlouvě.
- II.2. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem provozování zahrádky / posezení k Nájemcem provozovanému občerstvení (dále jen „**posezení**“); posezení je Nájemce oprávněn provozovat celoročně 24/7. Na posezení je Nájemce oprávněn mít židle a stoly. Jakékoliv další úpravy nebo doplnění Předmětu nájmu podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- II.3. Nájemce prohlašuje, že byl s Předmětem nájmu seznámený a tento zcela vyhovuje dohodnutému účelu nájmu.

III. Doba nájmu

- III.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje 1.4.2024 (dále jen „**Den počátku nájmu**“).
- III.2. Smlouvu může ukončit kterákoliv ze smluvních stran písemnou výpovědí bez uvedení důvodu. Výpovědní doba se sjednává v délce trvání jednoho (1) měsíce. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně, a končí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce. Aplikace ust. § 2312 občanského zákoníku se na základě dohody smluvních stran pro účely této Smlouvy vylučuje.

IV. Předání a převzetí Předmětu nájmu

- IV.1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel Předmět nájmu Nájemci předá a Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele převezme nejpozději ke Dni počátku nájmu. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu předá a Pronajímatel Předmět nájmu od Nájemce převezme ke dni ukončení nájmu; na konkrétním čase předání a převzetí Předmětu nájmu se smluvní strany předem dohodnou.
- IV.2. Jak ke dni předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci, tak ke dni vrácení Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli jsou smluvní strany povinny sepsat předávací protokol, jehož předmětem bude zejména popis stavu Předmětu nájmu ke dni jeho předání, resp. převzetí, včetně případných poškození nebo vad. Předávací protokol bude vyhotovený ve čtyřech (4) výtiscích, přičemž po dvou (2) výtiscích obdrží Pronajímatel a po dvou (2) výtiscích Nájemce. Osobou oprávněnou k předání a převzetí

Předmětu nájmu a k podpisu předávacích protokolů za Pronajímatele je Bc. Martin Pokuta.

V. Nájemné a jeho úhrada, další platby, sankce

- V.1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímátele za užívání Předmětu nájmu nájemné v celkové výši **1.410 Kč** (slovy: jeden tisíc čtyři sta deset korun českých) / měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné je na základě dohody smluvních stran splatné měsíčně předem, a to vždy do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za nějž přísluší Pronajímátele platba nájemného. Nájemné bude na základě dohody smluvních stran hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele **1003128389/0800**, vedený u České spořitelny, a.s. Dnem úhrady se rozumí den připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
- V.2. **Navýšení 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 (k prvnímu navýšení Nájemného tak podle této Smlouvy dojde k 1. lednu 2025). Nájemce se zavazuje zvýšené Nájemné Pronajímátele 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. Doplátek odpovídající navýšení Nájemného je splatný do čtrnáct (14) dnů ode dne doručení oznámení Nájemci. K navýšení Nájemného dojde automaticky na základě doručení oznámení Pronajímatele Nájemci, bez nutnosti uzavírat písemný dodatek ke Smlouvě.
- V.3. Je-li Nájemce v prodlení se zaplacením jakéhokoliv svého peněžitého závazku podle této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně (za každý započatý den prodlení) až do úplného splnění závazku.
- V.4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel nebude poskytovat Nájemci žádné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

VI. Prohlášení, práva a povinnosti smluvních stran

A. Práva a povinnosti Pronajímatele

- VI.1. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu.

B. Práva a povinnosti Nájemce

- VI.2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu tak, aby nebyla nijak snížena jeho hodnota, aby nedošlo k jeho poškození, a aby toto ani nehrozilo.
- VI.3. Nájemci se zakazuje dát Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě /podnájem.

- VI.4. Nájemce odpovídá za běžnou údržbu Předmětu nájmu.
- VI.5. Nájemci se zakazuje provádění jakýchkoliv stavebních prací na Předmětu nájmu.
- VI.6. Nájemce je oprávněn k jakýmkoliv úpravám nebo změnám Předmětu nájmu, které nelze považovat za stavební práce, výhradně s přechozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pokud Nájemce (sám nebo prostřednictvím třetích osob) upraví nebo změní Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se toto za podstatné porušení Smlouvy.
- VI.7. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li užívání Předmětu nájmu vyžadovat komunikaci s příslušným orgánem památkové péče, stavebním úřadem nebo jakoukoliv jinou třetí osobou, bude tuto vždy vést Pronajímatel, a to na základě podkladů dodaných Nájemcem (bude-li podkladů třeba). Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem veškerou nezbytnou součinnost.
- VI.8. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu opatřit jakýmkoliv štíty, návěstími a podobnými znameními. Aplikace ust. § 2305 občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy na základě dohody smluvních stran vylučuje.

VII. Odpovědnost

- VII.1. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou škodu nebo jakoukoliv újmu na Předmětu nájmu, která vznikne v důsledku nebo v souvislosti s jeho činností či v důsledku nebo v souvislosti s jednáním osob s Nájemcem jakkoliv spojených. Odstranění případných vad či poškození Předmětu nájmu způsobených činnostmi Nájemce nebo v důsledku činnosti Nájemce a/nebo v souvislosti s jednáním nebo v důsledku jednání osob s Nájemcem spojených, se Nájemce zavazuje v plné výši zaplatit.

VIII. Skončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu

- VIII.1. Nájem podle této Smlouvy lze ukončit písemnou výpovědí bez uvedení důvodů tak, jak je ujednáno v odst. 3.2. této Smlouvy.
- VIII.2. Nájem podle této Smlouvy lze dále ukončit dohodou smluvních stran ke sjednanému dni;
- VIII.3. Smlouvu lze na základě dohody smluvních stran ukončit i odstoupením od Smlouvy, a to z následujících důvodů (platí pro Nájemce):
- a) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k účelu nájmu podle této Smlouvy;
 - b) Pronajímatel porušuje hrubě své povinnosti vůči Nájemci;
 - c) Nájemce není nadále oprávněn užívat Předmět nájmu za dohodnutým účelem, a to z důvodu zrušení příslušného živnostenského oprávnění (Hostinská činnost, Pekařství, cukrářství) a/nebo zrušení příslušných oborů činností odpovídajících sjednanému účelu nájmu, případně v důsledku změny příslušného živnostenského oprávnění a/nebo oborů činností;
- VIII.4. Smlouvu lze na základě dohody smluvních stran ukončit i odstoupením od Smlouvy, a to z následujících důvodů (platí pro Pronajímatele):


- a) Nájemce není nadále oprávněn užívat Předmět nájmu za dohodnutým účelem, a to z důvodu zrušení příslušného živnostenského oprávnění (Hostinská činnost, Pekařství, cukrářství) a/nebo zrušení příslušných oborů činností odpovídajících sjednanému účelu nájmu, případně v důsledku změny příslušného živnostenského oprávnění a/nebo oborů činností;
 - b) Budova má být rekonstruovaná nebo jinak stavebně upravovaná a Předmět nájmu potřebuje Pronajímatel za účelem složení stavebního materiálu nebo z jakýchkoliv jiných důvodů pro realizaci rekonstrukce nebo stavebních úprav Budovy;
 - c) Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu;
 - d) Nájemce provede v rozporu s odst. 6.6. a 6.7. této Smlouvy stavební práce, úpravy nebo změny Předmětu nájmu;
 - e) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu;
 - f) Nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než čtrnáct (14) dnů v prodlení s placením nájemného;
 - g) v insolvenčním řízení je zjištěn úpadek Nájemce nebo insolvenční návrh je zamítnutý pro nedostatek majetku Nájemce;
 - h) Nájemce vstoupí do likvidace;
 - i) rozhodnutím správce daně byl Nájemci přidělen status nespolehlivého plátce;
 - j) Nájemce podstatně porušuje Smlouvu;
- VIII.5. Odstoupení od Smlouvy musí mít písemnou formu, v písemném oznámení o odstoupení je odstupující smluvní strana povinna výslovně uvést důvod pro odstoupení, jinak se k odstoupení od Smlouvy nepřihlíží. Odstoupení nabývá účinků ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně. Pro případ odstoupení od Smlouvy strany sjednávají účinky ex nunc.
- VIII.6. Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit, uvést Předmět nájmu do původního stavu (tj. stavu, ve kterém jej od Pronajímatele převzal k užívání), a předat jej zpět Pronajímateli ke dni ukončení nájmu. Pozbude-li Smlouva účinnosti v důsledku odstoupení, Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a uvést jej do původního stavu ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy. O vyklizení a odevzdání Předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsaný předávací protokol. Ohledně předání Předmětu nájmu platí čl. IV obdobně. Pronajímatel se zavazuje vrátit Nájemci případné přeplatky na Nájemném do jednoho (1) měsíce ode dne ukončení nájmu, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
- VIII.7. 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, byť i započatý den prodlení.

IX. Závěrečná ujednání

- IX.1. Protože se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu 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**“), nabývá tato Smlouva platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v

registru smluv. Pronajímatel se zavazuje uveřejnit obsah Smlouvy a tzv. metadata a splnit další povinnosti v souladu se Zákonem o registru smluv. Nájemce uveřejnění Smlouvy v registru smluv respektuje a nevznáší k uveřejnění žádné výhrady.

- IX.2. Aplikace ust. § 2305, § 2315 a § 2314 občanského zákoníku se na základě dohody smluvních stran pro účely této Smlouvy vylučuje.
- IX.3. Jednostranná písemná jednání podle této Smlouvy (zejména výpověď nebo odstoupení, oznámení Pronajímatele o navýšení nájemného ve smyslu odst. 5.2 této Smlouvy) lze doručovat výhradně v listinné podobě osobně, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím informačního systému datových schránek.
- IX.4. Nájemce není oprávněn postoupit nebo převést tuto Smlouvu, ať již v plném rozsahu či částečně, bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany, přičemž jakékoliv takové postoupení nebo převod v rozporu s podmínkami této Smlouvy je neplatné.
- IX.5. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva, jakož i právní vztahy z ní vzešlé a s ní související, se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky. Veškeré spory, které se mezi smluvními stranami nepodaří vyřešit smírně, budou rozhodovány věcně a místně příslušným soudem podle sídla Pronajímatele.
- IX.6. Smlouvu lze měnit pouze písemně, právními jednáními výslovně označenými za dodatky ke Smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- IX.7. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 - specifikace Předmětu nájmu.
- IX.8. Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž dvě (2) obdrží Pronajímatel a jedno (1) Nájemce. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu podepsaly na důkaz souhlasu s jejím obsahem a že Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle.

v Litoměřicích dne 20.3.2024


PhDr. Dana Veselská, Ph.D.,
ředitelka



SEVEROČESKÁ
VÝTVARNÉHO UMĚNÍ
V LITOMĚŘICÍCH
Mnichovská 25, 28201 Litoměřice
IČ: 00083259, DIČ: CZ00083259
+420 416 732 38x

- 01 -

za Severočeskou galerii výtvarného umění v Litoměřicích, příspěvkovou organizaci

otisk razítka:

v LITOMĚŘICÍCH dne 20.3.2024

Za Nájemce

PETR FRÝC



Petr Fryč

Příloha č. 1 – specifikace Předmětu nájmu

