

Smlouva o nájmu

Smluvní strany:

Římskokatolická farnost – děkanství Lanškroun

se sídlem: nám. A. Jiráska 2, Lanškroun – Vnitřní Město, 563 01 Lanškroun

IČO: 444 71 041

Bankovní spojení: 1322349349/0800

Zastoupené: Dr. Zbigniew Jan Czendlik, děkan

zapsané v Rejstříku evidovaných právnických osob, vedeném Ministerstvem kultury České republiky podle zákona č. 3/2002 Sb., o církvích a náboženských společnostech, ve znění pozdějších předpisů

na straně jedné jako vlastník a pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Kulturní centrum Lanškroun, příspěvková organizace

se sídlem: Nádražní 335, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun

doručovací adresa: Městská knihovna Lanškroun, nám. A. Jiráska 142, 563 28 Lanškroun

IČO: 00854387

DIČ: CZ00854387

zastoupena Mgr. Markéta Staňková, ředitelka

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddíle Pr, vložce číslo 1133

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají na základě vzájemné dohody

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

tuto

Smlouvu o nájmu

(dále též jen jako „**smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví mj. **budovu čp. 2** v části obce Lanškroun – Vnitřní Město, označenou jako objekt občanské vybavenosti (dále jen jako „**děkanství**“), jež je součástí pozemku – stavební parcely číslo **st. 49/1**, v katastrálním území **Lanškroun**. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj,

- Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí, na LV č. 420 pro obec a katastrální území Lanškroun.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti a je oprávněn dát výše uvedenou nemovitost, resp. její část specifikovanou v čl. II. odst. 1 této smlouvy níže, do nájmu. Pronajímatel dále prohlašuje, že jeho výlučné vlastnictví, jak je shora uvedeno, ke dni podpisu této smlouvy trvá a že neexistují žádné okolnosti bránící volnému nakládání s předmětem nájmu.
 3. Pronajímatel prohlašuje, že na nemovitostech neváznou žádné dluhy ani jiné závazky, které by bránily řádnému užívání.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání část budovy děkanství, a to nebytové prostory: v přízemí – 2 provozní místnosti ($32,49 \text{ m}^2 + 17,67 \text{ m}^2$), 2 chodby mimo schodiště ($15,52 \text{ m}^2 + 9,44 \text{ m}^2$), 1 sociální zařízení ($2,50 \text{ m}^2$), v poschodí – 1 sklad ($20,72 \text{ m}^2$), 4 půjčovny pro dospělé ($58 \text{ m}^2 + 33,63 \text{ m}^2 + 20,91 \text{ m}^2 + 9,86 \text{ m}^2$), o celkové výměře $220,74 \text{ m}^2$ (dále též jen jako „**předmět nájmu**“) na sjednanou dobu k dočasnému užívání, oproti povinnosti nájemce platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou, a to za níže ujednaných podmínek.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu **za účelem provozu městské knihovny**, a nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k tomuto účelu.
3. Nájemci je stav předmětu nájmu dobře znám, jelikož předmět nájmu již dlouhodobě užívá na základě předchozí nájemní smlouvy.

Článek III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání pro sjednaný účel nájmu s přihlédnutím k charakteru a stáří nemovitosti a zavazuje se zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen:
 - a) Užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
 - b) Pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla žádná škoda.
 - c) Bez odkladu oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jakož i provádění těchto a jiných nezbytných oprav mu umožnit; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 - d) Odstranit závady a poškození, která způsobil na předmětu nájmu. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce v plné výši náhradu.
 - e) Zajistit v předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí na své náklady běžný úklid. Nájemce je povinen odklízet v zimním období sníh z okolí předmětu nájmu a provádět

- posyp přilehlého chodníku či pěší zóny, dále je povinen zajišťovat včasné odstranění rampouchů ze střechy.
- f) Udržovat pořádek v nejbližším okolí nemovitostí.
 - g) Hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
 - h) Plnit a dodržovat veškeré povinnosti vyplývající mu pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně (zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů) a předpisů na něj navazujících, zejména hradit náklady spojené s plněním uvedených povinností a s udržováním uvedených hasicích prostředků v použitelném stavu, tj. provádění jejich pravidelných revizí, údržby a odstraňování závad včetně obměny těchto prostředků.
 - i) Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, odpovídá pronajímateli za škodu tím způsobenou.
4. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájemního nebo jiného úplatného či bezplatného užívání dalším fyzickým či právnickým osobám. V případě porušení tohoto bodu smlouvy je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (čl. V. odst. 3 písm. a) této smlouvy níže).
 5. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v předmětu nájmu nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitostí či vlastníky sousedících nemovitostí.
 6. Nájemce nesmí na předmětu nájmu vyvíjet činnost neslučitelnou s posláním pronajímatele jakožto církevní právnické osoby.
 7. Je-li nemovitost v níž se nachází předmět nájmu opatřena informačním nápisem/cedulí, odstraní nájemce při skončení nájmu znamení, kterými nemovitost opatřil, a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu, na své náklady a nebezpečí.
 8. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu dobře znám a že nebude na pronajímateli nárokovat úhradu případných investic, které vloží do předmětu nájmu.
 9. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené na předmětu nájmu, a to i za škody způsobené osobami, kterým nájemce umožnil vstup na předmět nájmu.
 10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli po předchozí dohodě přístup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly předmětu nájmu.
 11. Nájemce je povinen informovat pronajímatele na jeho žádost o aktuálním stavu předmětu nájmu. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen se zúčastnit obhlídky předmětu nájmu. O této obhlídce jsou smluvní strany povinny sepsat zápis o zjištěném stavu, pokud o to pronajímatel požádá. Smluvní strany se dohodly, že den, kdy pronajímatel hodlá provést obhlídku předmětu nájmu, bude nájemci oznámen alespoň 7 (sedm) dnů předem. V případě naléhavé potřeby či hrozícího nebezpečí je však pronajímatel oprávněn provést obhlídku předmětu nájmu i za nepřítomnosti nájemce. O takto provedené obhlídce se pronajímatel zavazuje nájemce bez zbytečného odkladu vhodným způsobem informovat.

12. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni ke vstupu do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem provádění údržby či nutných oprav, přičemž nájemce je povinen toto umožnit. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8 hod do 17 hod, jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu nájmu přítomen.
13. Nájemce nesmí užíváním předmětu nájmu rušit nad míru přiměřenou poměrům uživatele sousedních nemovitostí a nesmí jím bránit ve výkonu jejich práv, zejména je nesmí rušit nadměrným hlukem, zápachem, otřesy či jinou činností, kterou by oprávněně vnímali jako nevíтанou s přihlédnutím k povaze činnosti provozované nájemcem.
14. Nájemce je povinen v celé nemovitosti, v níž se nachází předmět nájmu, dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Nájemce dále odpovídá za dodržování předpisů o ochranu životního prostředí a předpisů pro nakládání s odpady. Nájemce na vlastní náklady a v souladu se zákonem zajistí likvidaci odpadů, které v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vzniknou.
15. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, tj. uvést předmět nájmu do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a případné stavební úpravy předmětu nájmu, u nichž si strany sjednaly, že pronajímatel jejich odstranění nežádá /viz odst. 16. tohoto článku níže/. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k řádnému užívání. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.
16. Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny předmětu nájmu uskutečněné nájemcem, ať už bez souhlasu pronajímatele či s jeho souhlasem, budou nájemcem ke dni skončení nájmu odstraněny, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění takových změn a navrácení v předešlý stav nežádá. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá právo na finanční ani jiné vypořádání za případné zhodnocení předmětu nájmu a že se tohoto svého práva vzdává.

Článek IV.

Pojištění

1. Pojištění nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, proti škodám způsobeným ohněm, bleskem a atmosférickými srážkami a pojištění odpovědnosti vlastníka je povinností pronajímatele.
2. Nebezpečí škody, nahodilé zkázy a ztráty na věcech umístěných či vnesených do předmětu nájmu, jakož i krytí jiných rizik na vneseném majetku nájemcem a jiných škod je věcí nájemce; nájemci se doporučuje pro celou dobu nájmu uzavřít pojištění movitých věcí, které se budou v předmětu nájmu nacházet.

Článek V.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, ode dne účinnosti této smlouvy, tj. dnem zveřejnění v registru smluv.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.

3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, může:
- pronajímatel vypovědět smlouvu bez výpovědní doby v případech dle ustanovení § 2228 občanského zákoníku, dále v případě, že nájemce i přes písemnou výzvu neuhradí dlužné nájemné či úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu včetně úroků z prodlení dle čl. VI. odst. 8 této smlouvy do 1 (jednoho) měsíce od doručení takové výzvy, dále v případě, že nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - pronajímatel vypovědět smlouvu s tříměsíční výpovědní dobou, má-li být nemovitá věc, v níže se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že o brání dalšímu užívání prostoru;
 - nájemce vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, jestliže přestane být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen;
 - pronajímatel i nájemce vypovědět smlouvu s šestiměsíční výpovědní dobou i bez uvedení důvodu;
 - pronajímatel i nájemce vypovědět smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, pokud druhá smluvní strana neplní jakoukoli povinnost či podmínku smlouvy (s výjimkou případů upravených shora pod písm. a) tohoto článku této smlouvy) a porušení smlouvy trvá déle než 1 (jeden) měsíc od doručení výzvy druhé smluvní strany k nápravě.
4. Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Je-li závazek vypovězen bez výpovědní doby, zaniká účinností výpovědi. Výpovědní doby dle této smlouvy počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi smlouvy nenáleží žádné smluvní straně odstupné.
5. Užívá-li nájemce i po skončení nájemního vztahu předmět nájmu dále:
- je povinen platit nájemné i nadále, dokud předmět nájmu pronajímateli nevydá ve sjednaném stavu,
 - pronajímatel se může domáhat vydání předmětu nájmu, popř. i náhrady škody.

Článek VI.

Nájemné a úhrada za služby

- Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli roční nájemné. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran peněžní částkou ve výši **250 000,- Kč** (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) (dále též jen jako „**nájemné**“).
- Nájemné je splatné ročně vždy nejpozději k 30. 06. běžného roku, za který se nájemné platí, přičemž za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele [REDACTED]
- Pokud by došlo k ukončení nájmu k datu dřívějšímu než je splatnost nájemného (tj. před 30. 06. běžného roku), je nájemné za poměrnou část kalendářního roku splatné k datu ukončení smlouvy. Pokud by došlo ke skončení nájmu po datu splatnosti nájemného (tj. v období od 01. 07. do 31. 12. běžného roku), vrátí pronajímatel nájemci přeplatek nájemného do 1 měsíce od převzetí předmětu nájmu zpět pronajímatelem.
- Inflační doložka: Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit vždy k 1. 1. daného roku, nejdříve však po 12ti měsících ode dne uzavření této smlouvy, podle nárůstu roční míry inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen dle Českého statistického úřadu, případně subjektu, který jej nahradí. Výši průměrné roční inflace a jí

odpovídající zvýšení nájemného sdělí pronajímatel nájemci písemně. Zvýšené nájemné se nájemce zavazuje platit od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení nájemci doručeno. Nedoplatek nájemného vzniklý zvýšením nájemného v souladu s inflační doložkou se nájemce zavazuje uhradit společně s následujícím běžným nájemným v nejbližším platebním termínu.

Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné také způsobem a za podmínek stanovených v ust. § 2249 občanského zákoníku.

5. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje platit i úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to takto:
 - a) náklady za elektrickou energii ponese nájemce podle své skutečné spotřeby. Platby za spotřebovanou elektrickou energii hradí nájemce přímo poskytovateli elektrické energie. Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavateli těchto služeb a po skončení nájmu vyrovná bez zbytečného odkladu všechny případné nedoplatky. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpozději v den předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
 - b) náklady za topení ponese nájemce podle své skutečné spotřeby. Platby za spotřebovaný plyn hradí nájemce přímo poskytovateli plynu. Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavateli těchto služeb a po skončení nájmu vyrovná bez zbytečného odkladu všechny případné nedoplatky. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpozději v den předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
 - c) náklady na vodné a stočné ponese nájemce podle své skutečné spotřeby. Platby za vodné a stočné hradí nájemce přímo poskytovateli. Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas platit dodavateli těchto služeb a po skončení nájmu vyrovná bez zbytečného odkladu všechny případné nedoplatky. Nájemce se při kterékoli formě skončení nájmu zavazuje řádně vyplnit formulář o převodu služeb zpět na pronajímatele nebo jím určenou osobu, a to nejpozději v den předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
 - d) veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude nájemce, ponese nájemce.
 - e) Veškeré náklady na ostatní služby, tj. televize, rozhlas, internet (včetně případných nákladů na zřízení připojení k internetu), ponese nájemce,
6. V případě změny čísla účtu pronajímatele informuje pronajímatel o této skutečnosti neprodleně nájemce, aby mohly být platby nájemce včas a řádně uskutečněny.
7. Nezaplacení nájemného či úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu může být ve smyslu čl. V. odst. 3 této smlouvy shora důvodem k zániku smlouvy.
8. Při pozdní úhradě nájemného či úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude účtován zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek VII.

Ostatní ujednání

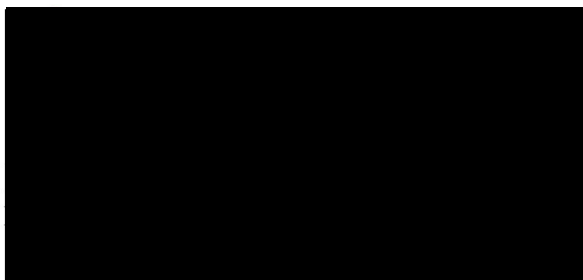
1. Touto smlouvou jsou vázáni právní nástupci obou smluvních stran. Převede-li pronajímatel předmět nájmu či jeho část, má nabyvatel právo vypovědět tuto smlouvu ve lhůtě 3 (tři) měsíců od okamžiku právních účinků převodu. Výpovědní doba činí 3 (tři) měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena. V případě výpovědi smlouvy nenáleží žádné smluvní straně odstupné.
2. Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu všechny dosavadní nájemní vztahy uzavřené mezi jejími účastníky ohledně předmětu nájmu, tj. zejména Nájemní smlouvu č. j. 918/1995 ze dne 18. 7. 1995, jakož i všechna jejich dosavadní ujednání ústní či písemná.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

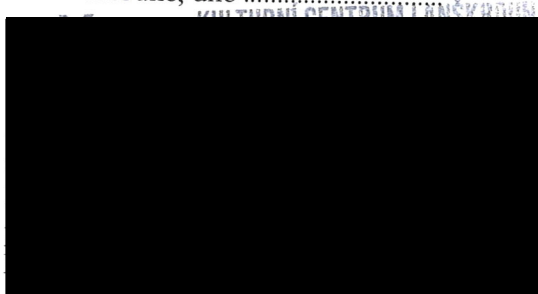
1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v **registru smluv** podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění, a s tímto zveřejněním včetně metadat, případných dodatků a odvozených dokumentů, v plném rozsahu souhlasí. Zveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce. Nájemce zašle doklad o zveřejnění této smlouvy pronajímateli.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, což potvrzují svými podpisy.
3. Tato smlouva podléhá dle Kodexu kanonického práva (CIC) z roku 1983 schválení Biskupství královéhradeckého jako nadřízeného církevního orgánu pronajímatele, jinak je neplatná.
4. Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami a schválenými Biskupstvím královéhradeckým, a to pod sankcí jejich neplatnosti. Možnost měnit nebo doplňovat tuto smlouvu jinou formou smluvní strany výslovně vylučují.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž každá smluvní strana a Biskupství královéhradecké obdrží po jednom z nich.

V Lanškrouně, dne 19. 4. 2024



un

V Lanškrouně, dne 19. 4. 2024



Biskupství královéhradecké schvaluje: č.j. BiHK – 523/2024 dne: 25. 4. 2024

