



Smlouva o pronájmu části zámku Peruc a o další spolupráci

uzavřená níže uvedeného data podle § 2201 a násl. o.z. mezi smluvními stranami:

manželé: **Pavel Ondráček**
narozen: [REDACTED]
a
Dominika Ondráčková
narozena: [REDACTED]
oba bydlištěm: Ke skalkám 22/3249, 160 00 Praha – Záběhlíce
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

příspěvková organizace: **Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace**
IČ: 00360724
se sídlem: Pivovarská 34, 440 01 Louny
zastoupena: MgA. Kateřinou Melenovou, ředitelkou
(dále jen jako „nájemce“ či „GBR“)

I.

Definice pojmů

1. "**dílo**" znamená soubor poválečného uměleckého díla Emila Filly a dále původní nábytkové vybavení spravované jako sbírkové předměty Galerií Benedikta Rejta v Lounech, zapsané v CES (Centrální evidenci sbírek ČR) ve smyslu čl. II. odst. 1 této smlouvy.
2. "**doba nájmu**" má význam uvedený v čl. VI odst. 1 této smlouvy.
3. "**nájemné**" má význam uvedený v čl. IV odst. 1 této smlouvy.
4. "**provoz PSEF**" znamená zpřístupnění díla Emila Filly veřejnosti v prostorách PSEF zejména formou galerie / expozice včetně případného doprovodného / doplňkového programu.
5. "**PSEF**" znamená Pamětní síň Emila Filly, která se nachází / bude nacházet na zámku v prostorách, jak jsou definovány v nebytových prostorech.
6. "**soudní spory**" znamená spory vedené mezi paní Dominikou Ondráčkovou a nájemcem, a to soudní řízení:
 - u Okresního soudu v Lounech, sp. zn. 1 C 278/2019, o žalobě o výkon práva věcného břemene užívání části nemovitosti;
 - u Okresního soudu v Lounech, sp. zn. 1 C 153/2021, o zrušení služebnosti za náhradu.
7. "**řízení o vydání stavebního povolení**"
znamená řízení vedené městským úřadem v Lounech, odborem stavebním, sp. zn. MULN/11590/2020/SU/SL, Číslo jednací: MULNCJ 84814/2020 a rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ze dne 9.5.2024, **sp. zn. MULN/24843/2023/SU/SL, č.j. MULNCJ 47236/2024,**

arh. č. Arch. č.: SÚ-O 585/2024, ve kterém bylo požádáno o vydání stavebního povolení na stavbu „stavební úpravy galerie zámku v Peruci č. p. 1 (východní část jižního křídla), nám. E. Filly“.

8. "**nebytové prostory**" znamená 5 místností (prostory č. 1, 2, 3, 5, 6) včetně vstupní terasy v 1. nadzemním podlaží a 2 místností (prostory č. 1 a 2) v 2. nadzemním podlaží jižního křídla zámku.
[REDACTED]
9. "**společné nebytové prostory**" znamenají 4 místností (prostory č. 4, 8, 9 a 11) v 1. nadzemním podlaží jižního křídla zámku a schodiště spojující 1. a 2. nadzemní podlaží, které spoluužívají obě strany.
[REDACTED]
10. "**o.z.**" znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
11. "**požadavky pro provoz PSEF**" [REDACTED] popisují způsobilý stav k instalaci expozice PSEF v nebytových prostorách a společných nebytových prostorách. Úpravu nebytových prostor a společných nebytových prostor [REDACTED] zajistí na své náklady pronajímatel.
[REDACTED]
12. "**smlouva**" znamená tuto smlouva o pronájmu části zámku Peruc a o další spolupráci.
13. "**věcné břemeno**" znamená věcné břemeno podle listiny vzniklé na základě smlouvy o věcném břemenu V3 1007/1997 ze dne 23. 4. 1997 uzavřené mezi nájemcem a obcí Peruc, tehdejším vlastníkem zámku, spočívající v bezplatném právu užívání jižní části křídla zámku - I. patra a podkroví s právem odebírat elektrický proud a vodu na svůj náklad, pro účely provozování galerie Emila Filly. Oprávnění bylo zřízeno pro nájemce, povinnost se vztahovala k pozemku parc. č. st. 11, k.ú. Peruc, právní účinky vkladu nastaly ke dni 8. 8. 1997 (POLVZ: 80/1997 Z-6600080/1997-507). Dle nepravomocného rozsudku Okresního soudu v Lounech ze dne 21. 6. 2021 č.j. 1 C 278/2019 – 397, který byl následně opraven opravným unesením ze dne 9.8. 2021, č.j. 1 C 278/2019 – 417 je rozsah a znění věcného břemene tento: GBR svědčí právo z věcného břemene spočívající v užívání souboru 9 místností včetně vstupní terasy v 1. nadzemním podlaží a 2 místností v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 1 v Peruci, které jsou označeny v pláncích jižního křídla této budovy, a to v plánci I. nadzemního podlaží čísla 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11 a v plánci II. nadzemního podlaží čísla 1, 2 včetně přístupu ke schodišti zajišťujícímu přístup k těmto místnostem, vše v jižní části jižního křídla budovy čp. 1, která je součástí stavební parcely parcelní číslo 11 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území a obci Peruc, zapsáno na listu vlastnictví č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, pro účely provozování galerie Emila Filly, s právem GBR odebírat vlastním nákladem elektrickou energii a vodu [REDACTED]
14. "**zámek**" znamená historický zámek Peruc včetně přilehlých pozemků, které jsou konkrétně tvořeny těmito nemovitostmi:
 - pozemkem parc. č. st. 11, jehož součástí je stavba č.p. 1., občanská vybavenost, způsob, ochrany nemovitá kulturní památka, tedy samotná budova zámku, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;
 - pozemkem parc. č. 94, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. 95, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. 96, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. 97, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. 98, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;

- pozemkem parc. č. 967/41, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití silnice;
vše v katastrálním území Peruc, v obci Peruc, zapsáno na LV č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

II.

Preamble

1. PSEF byla na zámku zřízena na památku umělcova pobytu v letech 1947–1953. Po Fillově smrti, v roce 1958 věnovala vdova paní Hana Fillová soubor poválečného díla Emila Filly Československému státu. Záměrem státu a podmínkou daru bylo, aby díla zůstala na zámku. Paní Hanou Fillovou bylo věnováno rovněž nábytkové vybavení, aby místo posledního pobytu na zámku bylo připomínáno v jeho autentické podobě a mohl být zachován jeho *genius loci*. Záhy byla v prostoru jižního křídla zámku otevřena PSEF. Její správa i významný konvolut díla Emila Filly byly v roce 1966 svěřeny nově vzniklé Galerii Benedikta Rejta v Lounech - nájemci.
2. Zámek je ve vlastnictví pronajímatelů. List vlastnictví č. 866 pro k.ú. Peruc [REDACTED]
3. Mezi smluvními stranami vznikly soudní spory, jejichž podstatou je výkon/zrušení věcného břemena. Z důvodu sporů nebyl nyní na zámku provoz PSEF realizován. Smluvní strany se nakonec rozhodly uzavřít jejich spory smírnou cestou a za tímto účelem uzavřely dne 12. 8. 2022 dohodu o narovnání. Předpokladem dohody je mj. to, že mezi stranami dojde k uzavření nájemní smlouvy, tj. této smlouvy, s žádnou či ryze symbolickou výší nájemného, která nahradí věcné břemeno.
4. Smluvní strany tímto deklarují vůli spolupracovat tak, aby byl co nejdříve zajištěn důstojný návrat PSEF do původních prostorů jeho zámeckého ateliéru - nebytových prostor a společných nebytových prostor. Dále deklarují úmysl spolupracovat při zajištění provozu PSEF takovým způsobem, aby došlo ke zvýšení zájmu veřejnosti o návštěvu PSEF a zámku, zlepšení informovanosti veřejnosti o aktivitách smluvních stran v této oblasti a o zlepšení dostupnosti pro návštěvníky do výše uvedených prostor.
5. Zájmem nájemce je pak spolupráce trvalého rázu tak, aby byl zajištěn kontinuální provoz PSEF bez rizik spojených se změnou vlastnictví zámku či jiných dispozic se zámekem a aby byla zajištěna stálost nájemního vztahu, který nahrazuje věcné břemeno.
6. Smluvní strany pak mají z důvodů výše uvedených vůli uzavřít tuto smlouvu, na jejímž základě by pronajímatelé pronajali část zámku (tj. nebytové prostory a společné nebytové prostory) nájemci za účelem znovuootevření, provozování PSEF a vzájemné spolupráce.
7. Nájemce je obeznámen o tom, že po předání nebytových prostor nájemci za účelem znovuootevření a provozování PSEF lze tyto prostory v souladu s právními předpisy užívat až po jejich zkolaudování ve smyslu čl. VI této smlouvy.

III.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor a společných nebytových prostor nájemci za podmínek níže uvedených. Vyznačení těchto nebytových a společných nebytových prostor vyplývá [REDACTED]. Pro odstranění pochybností platí, že tyto (spolu) užívané společné nebytové prostory budou užívat i pronajímatelé, NFEF, případně provozovatel zámku a jeho zaměstnanci na základě souhlasu pronajímatelů.

2. Smluvní strany sjednávají, že v prostorách č. 1, 2, 3, 5, 6 v 1. nadzemním podlaží jižního křídla zámku bude obnovena PSEF a v prostorách č. 1 a 2 v 2. nadzemním podlaží jižního křídla zámku vznikne provozní sklad. V prostorách č. 4, 8, 9 a 11 v 1. nadzemním podlaží jižního křídla zámku bude mimo jiného WC pro zaměstnance a WC pro návštěvníky PSEF.
3. Nebytové prostory jsou pronajímány za účelem znovuotevření a provozování PSEF.
4. Pronajímatelé nájemci pronajímají nebytové prostory ke sjednanému účelu užívání, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.
5. Nájemce nebytové prostory převezme do svého nájmu ke sjednanému účelu užívání, a to za podmínek stanovených v této smlouvě.
6. Nájemní právo k nebytovým prostorům bude na náklady smluvních stran zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu § 2203 o.z., k čemuž dávají pronajímatelé s účinností od výmazu věcného břemene svůj souhlas. Návrh na zápis nájemního práva do katastru nemovitostí bude podán společně s návrhem na výmaz věcného břemene dle čl. VI odst. 1 této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Výše nájemného za nebytové prostory činí 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) ročně.
2. Nájemné bude nájemce hradit od okamžiku předání nebytových prostor nájemci.
3. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 31. 12. toho kalendářního roku, za který se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatelů číslo 2107760615/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VS: 1966.

V.

Náklady

1. **Společný provoz PSEF a návštěvního okruhu zámku.** Je preferovaný způsob provozu, při kterém obě strany profitují a nejsou ve vzájemné konkurenci. V případě společného provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku (komentované prohlídky) budou náklady na provoz a příjmy řešeny následovně:
 - a) Pronajímatelé se zavazují zajistit sami, případně prostřednictvím Nadačního fondu Emila Filly, IČ 05521319, se sídlem nám. E. Filly 1, 439 07 Peruc (dále jen „NFEF“) a na své výlučné náklady, případně na náklady NFEF hradit:
 - služby, energie a všechny ostatní náklady spojené s užíváním nebytových prostor, společných nebytových prostor a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku, s výjimkou nákladů na ostrahu díla, zejména tedy dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvoz odpadu atp.;
 - průvodce, pokladní a případně další personál zajišťující provoz PSEF a návštěvního okruhu zámku;
 - úklid nebytových prostor, společných nebytových prostor a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku;
 - běžnou údržbu a opravu nebytových prostor, společných nebytových prostor a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku;

- revize dle platných předpisů související s nebytovým prostorem, společným nebytovým prostorem a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku;
 - pojištění zámku, nikoliv však pojištění vybavení nebytových prostor, zejména nikoliv pojištění díla umístěného v PSEF ve smyslu čl. VIII odst. 5 této smlouvy.
- b) Pronajímatelům případně NFEF připadne celý výnos ze vstupenek související s provozem PSEF.

2. **Samotný dlouhodobý provoz PSEF ze strany nájemce** - V případě, že ze strany pronajímatelů nebude dlouhodobě, tedy alespoň po dobu 3 měsíců, návštěvní okruh zámku (komentované prohlídky) provozován či nebudou ani jinak prostory zámku otevřeny pro návštěvníky, jsou pronajímatelé povinni tuto skutečnost sdělit nájemci 12 měsíců předem a dohodnout ve smlouvě o spolupráci dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy s nájemcem další postup. V takovém případě (tj. nejsou splněny podmínky dle odst. 1), může se nájemce rozhodnout zajišťovat provoz PSEF sám, a to za těchto podmínek:

- a) Na nájemné bude pronajímateli poskytnuta sleva ve výši 75%.
- b) Nájemce se zavazuje platit měsíčně zálohu na služby (vodné a stočné, ústřední topení, elektrická energie) ve výši 5.000,- Kč (podle rozsahu služeb), a poplatek ve výši 15.000,- Kč za ostatní služby tj. umožnění užívání elektronického zabezpečovacího zařízení a kamerového systému v souladu s předávacím protokolem, úklid společných nebytových prostor a ostatních prostor, a pronajímatelé se zavazují tyto služby poskytovat v běžné kvalitě. Služby budou pravidelně vyúčtovávány podle zákona č. 67/2013 Sb. do 30.06. dalšího roku. Měsíční záloha na služby může být upravena pronajímateli na základě změn cen služeb a poměrným způsobem, jinak tvoří 1/12 loňských nákladů. Změna výše záloh na služby je vždy oznámena písemně, a to vystavením nového předpisu plateb. Výše poplatku za ostatní služby může být změněna dohodou stran. Zálohy na služby a poplatek za služby jsou splatné kvartálně, do 15. dne 1. měsíce daného kvartálu/ případně měsíčně.
- c) Pronajímatelé zajistí a ponesou pouze náklady na pojištění zámku, nikoliv však pojištění vybavení nebytových prostor, zejména nikoliv pojištění díla umístěného v PSEF ve smyslu čl. VIII odst. 5 této smlouvy.
- d) Pronajímatelé se zavazují nerušený výkon práva umožnit a poskytnout nájemci veškerou součinnost k tomu, aby provoz PSEF mohl být v případě, že bude splněna podmínka, že ze strany pronajímatelů nebude dlouhodobě návštěvní okruh zámku (komentované prohlídky) provozován či nebudou ani jinak prostory zámku otevřeny pro návštěvníky, realizován i samostatně.
- e) Nájemci v takovém případě připadne celý výnos ze vstupenek souvisejících s PSEF.

3. Nájemce ponese vždy veškeré náklady vynaložené v souvislosti s provozem PSEF:

- přípravou organizace odborného provozu v PSEF (příprava galerie / expozice);
- přepravou díla do nebytových prostor;
- odborné proškolení personálu;
- přípravou odborných textů a designu instalace;
- instalací díla;
- ostrahou, ochranou a zabezpečením díla, zejména zajištění jednoho pracovního místa průvodce / kustod, připojením na PCO Policie ČR a doplňujícími bezpečnostními prvky;
- pojištěním děl v rozsahu dle uvážení nájemce.

VI.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní doba se sjednává na dobu určitou v délce trvání padesáti (50) let počínaje dnem protokolárního předání nebytových prostor nájemci. Smluvní strany se dohodly, že k okamžiku protokolárního předání nebytových prostor nájemci dle této smlouvy vznikne nájemní vztah mezi stranami a současně k tomuto okamžiku zanikne věcné břemeno, které se strany zavazují vymazat z katastru nemovitostí na náklady pronajímatelů.
2. Nebytové prostory byly protokolárně předány nájemci dne 31. 8. 2024, přičemž pronajímatelé dokončili stavební úpravy dle stavebního povolení v nebytových prostorech a společných nebytových prostorech a tyto jsou uzpůsobeny požadavkům pro provoz PSEF dle standardů uvedených v příloze č.3 k této smlouvě. Dnešního dne před podpisem této smlouvy proběhla závěrečná kontrolní prohlídka stavby zahrnující nebytové prostory a společné nebytové prostory, na jejímž základě příslušný stavební úřad vydá příslušný kolaudační souhlas nebo rozhodnutí, přičemž po jeho právní moci bude možné nebytové prostory a společné nebytové prostory užívat v souladu s ním.
3. Pokud nájemce neoznámí písemně pronajímatelům nejpozději do konce 3. kalendářního měsíce předcházejícímu kalendářnímu měsíci, ve kterém by doba nájmu jinak skončila, že nemá zájem nadále pokračovat v nájmu, tak se doba nájmu za jinak stejných smluvních podmínek automaticky prodlouží o dalších deset (10) let. Doba nájmu může být takto prodloužena i opakovaně.

VII.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany výslovně vylučují, aby od smlouvy mohlo být odstoupeno i z jiných (zákonných) důvodů, než které vyplývají z tohoto článku. Dále smluvní strany explicitně vylučují možnost podání výpovědi, ať již ze zákonného či jakéhokoli jiného důvodu, než je uveden v této smlouvě.
2. Smlouvu je možné ukončit pouze některým z následujících důvodů:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v případě podstatného porušení smlouvy ze strany pronajímatelů ve smyslu čl. VII. odst. 3 této smlouvy;
 - c) výpovědí ze strany nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě
 - c.1) že pronajímatelé, případně NFEF, nezajišťují povinnosti či nehradí jejich náklady ve smyslu čl. V. odst. 1 písm. a) či čl. V. odst. 2 písm. b) smlouvy, přestože na to byla nájemcem alespoň 2x písemně upozorněna;
 - c.2) že dílo či jeho podstatná část zanikne.
 - d) výpovědí ze strany pronajímatelů s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě podstatného porušení smlouvy ze strany nájemce ve smyslu čl. VII odst. 5 této smlouvy.
3. Za podstatné porušení smlouvy ze strany pronajímatelů ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. b) smlouvy se považuje:
 - a) ani do 31. 12. 2025 nebude vydán kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí ve smyslu čl. VI. odst. 2 smlouvy;
 - b) nebytové prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé ke sjednanému účelu a pronajímatelé nezajistí nájemci v přiměřené době odpovídající náhradní prostory na zámku;
 - c) nebytové prostory přestanou být z důvodů na straně pronajímatelů (např. v důsledku neplnění povinnosti odstraňovat vady prostor) způsobilé ke sjednanému účelu a pronajímatelé nezajistí nájemci v přiměřené době odpovídající náhradní prostory na zámku;

- d) pronajímatelé, případně NFEF, brání řádnému výkonu nájemního práva, včetně např. porušení povinností dle čl. V odst. 2 smlouvy, přestože na to byli nájemcem alespoň 2x písemně upozorněni.
4. Nastane-li situace uvedená v čl. VII. odst. 2 písm. c) pododstavec c.1) smlouvy, je nájemce kromě výpovědi smlouvy oprávněn (aniž by však jeho právo na výpověď ze smlouvy zaniklo) si sám zajistit plnění povinností (zejména dodávku služeb a energií) ve smyslu čl. V. odst. 1 písm. a) či čl. V. odst. 2 písm. b) smlouvy na své náklady.
5. Za podstatné porušení smlouvy ze strany nájemce ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. d) smlouvy se považují takové případy, kdy:
- a) nájemce bude nebytové prostory a/nebo společné nebytové prostory nebo jejich části užívat opakovaně (alespoň 2x v průběhu jednoho kalendářního roku) v hrubém rozporu k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu nebo je nebude užívat nepřetržitě nejméně po dobu 10 let;
 - b) nájemce bude na nebytových prostorech a/nebo společných nebytových prostorech působit dlouhodobě úmyslnou značnou škodu;
 - c) nájemce bude v nebytových prostorách a/nebo společných nebytových prostorách bez souhlasu pronajímatelů provádět jakékoliv stavební úpravy, a/nebo přestavby;
 - d) nájemce bude v prodlení s placením ročního vyúčtování nákladů dle čl. V odst. 2 písm. b) této smlouvy.
- Pronajímatelé jsou před podáním výpovědi z důvodů uvedených v tomto čl. VII odst. 5 této smlouvy povinni zaslat nájemci doporučenou poštou na adresu sídla nájemce alespoň dvě písemná upozornění s odstupem nejméně dvou týdnů. Výpověď jsou pronajímatelé oprávněni podat, pokud v přiměřené lhůtě, minimálně však dvou měsíců od odeslání druhé výzvy, nebude ze strany nájemce sjednána náprava porušení smlouvy z důvodů uvedených v tomto čl. VII odst. 5 této smlouvy.
6. Odstoupení dle této smlouvy bude s účinky EX NUNC.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory v přiměřené době vyklidit, přičemž je povinen je uvést do původního stavu s přihlédnutím k přiměřenému stavu opotřebení, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

VIII.

Spolupráce na provozu

1. Cílem spolupráce je, aby byly provoz PSEF a návštěvní okruh zámku (komentované prohlídky) provozovány v součinnosti a současně. Provoz PSEF bude součástí celkové prohlídky zámku. PSEF bude možné navštívit také samostatně, bez návštěvy zámku. Zámek bude možné navštívit také samostatně, bez návštěvy PSEF.
2. Při společném provozu bude do zámku i do PSEF vybíráno jednotné vstupné. Smluvní strany se dohodnou na druhu, podobě a výši společného vstupného pro společný vstup do PSEF a zámku, kdy toto a další bližší podmínky spolupráce budou ujednány ve smlouvě o spolupráci, která bude uzavřena mezi nájemcem a NFEF a která bude následně vždy pro daný rok aktualizována do 15. března - do doby uzavření smlouvy o spolupráci bude společný provoz a vzájemná spolupráce probíhat na základě přechodných a dílčích ujednání mezi zainteresovanými účastníky.
3. Nájemce zajistí:
 - a) kompletní odborné zajištění provozu PSEF, jeho realizaci, včetně všech textových výstupů;

- b) proškolení průvodců zámku a součinnost odborného personálu nájemce;
 - c) podklady pro odborný výklad, textové zprávy atd.;
 - d) grafickou podobu celkové koncepce spolupráce, propagace, tiskovin, letáků a veškerých dalších podkladů pro prezentaci;
 - e) tisk katalogů, plakátů, tiskovin.
4. Nájemce bude mít v gesci podobu provozu PSEF - ohledně tohoto může spolupracovat s třetími osobami, zejména pak s NFEF.
5. Nájemce vybaví a odborně připraví provoz PSEF tak, aby co nejvíce odpovídal původní podobě prostorů za Fillova působení, tj. včetně umístění původního nábytkového vybavení do nebytových prostor. Na základě odborného rozhodnutí kurátora vystaví nájemce vybraná originální díla, případně faksimile (u děl, která již z odborného hlediska nelze dlouhodobě vystavovat – jedná se především o díla na papíře).
6. Pronajímatelé poskytnou bezplatně nájemci po vzájemné dohodě mezi smluvními stranami přiměřený prostor pro propagaci na internetové doméně zámku (www.chateaupercz.cz, nazvanou Pamětní síň Emila Filly) i jeho administraci za účelem propagace PSEF. Nájemce poskytne obsah tohoto prostoru.
7. Dohoda o narovnání ve svém čl. III odst. 5 dále předpokládala vznik provozního scénáře PSEF, který měl být přílohou této nájemní smlouvy - provozní scénář však měl ústní podobu a byl vytvářen v průběhu „zkušebního provozu“, smluvní strany netrvají na sepsu jeho písemné podoby.

IX.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatelé prohlašují, že jejich právo pronajmout nebytové prostory (zámek) není nikterak omezeno, a to ani Hypoteční bankou, a.s., v jejíž prospěch byla zřízeny mj. dvě zástavní práva smluvní k zámku (s výjimkou pozemku parc. č. 967/41) podle vkladových řízení V-4207/2015-507 a V-1204/2018-507.
2. Pronajímatelé jsou povinni zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo umožněno dosažení účelu nájmu.
3. Strany zajistí, aby prostory pro PSEF byly po celé období nájmu udržovány v takovém stavu, jak vyplývá ze specifikací uvedených v **příloze č. 3** této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a v souladu s účelem nájmu, a to tak, aby na nebytových prostorech nevznikala škoda.
5. Nájemce není oprávněn nebytové prostory přenechat do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatelů.
6. Nájemce nebude bez souhlasu pronajímatelů provádět na nebytových prostorech stavební úpravy / rekonstrukce.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelům potřebu (havarijních i jiných) oprav či potřebu odstranění jiných vad prostor (dále jen „opravy“). Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímatelům potřebu opravy, kterou mají pronajímatelé odstranit, a neodstraní-li pronajímatelé vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a

požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle tohoto odstavce žádat od pronajímatelů, až do výše nájemného za jeden rok.

8. Pronajímatelé se zavazují, že v případě převodu zámku či jeho relevantní části či jiné dispozice se zámkem či jeho relevantní částí, při které by došlo k přechodu nájemního vztahu na třetí osobu, upozorní třetí osobu na existenci a obsah vztahu daného touto smlouvou a zaváží tuto třetí osobu tak, aby veškerá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy a z dohody o narovnání, byla závazná ve stejném rozsahu pro tuto třetí osobu.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními českých právních předpisů, zejména pak o.z., s výjimkou ustanovení § 1764, § 1765 a § 1766 o.z., § 2204 odst. 2 o.z., § 2228 až § 2234 o.z. a § 2302 až 2315 o.z. jejichž užití smluvní strany výslovně vylučují (nelze jich použít ani analogicky).
2. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, každá s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží zřizovatel nájemce a jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad.
3. Jakékoli změny a doplnění této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody uzavřené mezi smluvními stranami v písemné formě v podobě očíslovaného dodatku ke smlouvě.
4. Součástí této smlouvy jsou:

5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy řádně přečetly, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že s obsahem této smlouvy souhlasí a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Peruci dne 25.4.2025

.....
Pavel Ondráček

.....
a Dominika Ondráčková
pronajímatelé

.....
Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace
zastoupena MgA. Kateřinou Melenovou, ředitelkou
nájemce