

SMLOUVA O DLOUHODOBÉM PRONÁJMU - ČINNOST Č. V2025 - 001

uzavřená podle 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 příspěvkové organizace

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

Bankovní spojení: 

(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné

a

Centrum pro náhradní rodinnou péči, o. p. s.

se sídlem: Teplická 1672/3, 412 01 Litoměřice

IČO: 26999234

jednající: Margitou Šantavou, ředitelkou

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem odd. O vložka 515

Bankovní spojení: 

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

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

uzavírají

po vzájemné dohodě tuto Smlouvu o dlouhodobém pronájmu

(dále jen „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn disponovat s následujícími nemovitostmi, resp. prostory v nemovitostech, ve vlastnictví Města Litoměřice, IČO: 00263958, sídlo Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice (dále jen „**zřizovatel**“): budova na adrese 5. května, 412 01 Litoměřice - budova č.p. 76, která je součástí pozemku p. č. 74, v k.ú. Litoměřice, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (dále jen „**objekt MKZ**“), a to včetně veškerých součástí a příslušenství.
- 1.2. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu k úplnému dočasnému užívání (dále jen „**pronájem**“) Předmět pronájmu specifikovaný v článku 2 této Smlouvy, a to na dobu určitou sjednanou v této Smlouvě, a za podmínek stanovených touto Smlouvou, a zavazuje se poskytnout Nájemci služby spojené s pronájmem, které jsou dále sjednány v této Smlouvě.

- 1.3. Nájemce přejímá Předmět pronájmu specifikovaný v článku 2 této Smlouvy za podmínek stanovených touto Smlouvou od Pronajímatele k úplatnému dočasnému užívání a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za pronájem a služby spojené s pronájmem cenu ve výši dle čl. 3 této Smlouvy.
- 1.4. Účelem pronájmu dle této Smlouvy je **provozování sociálních služeb, zajišťování kulturních aktivit v podobě Divadelní benefice** (dále jen „Činnost“) v Předmětu pronájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět pronájmu výlučně k účelu provozování Činnosti a stím souvisejícím činností, Nájemce není oprávněn užívat Předmět pronájmu k jakémukoli jinému účelu. Provoz jakýchkoli jiných činností Nájemce v Předmětu pronájmu musí být předem písemně povolen Pronajímatelem. Pronajímatel není povinen Nájemci povolit provoz jiných činností v Předmětu pronájmu, a to zejména pokud by jejich výkon byl v rozporu s účelem užívání objektu MKZ nebo pokud by příliš zatěžoval Předmět pronájmu. Smluvní strany vylučují užití § 2304 ObčZ.

2. PŘEDMĚT PRONÁJMU A DOBA PRONÁJMU

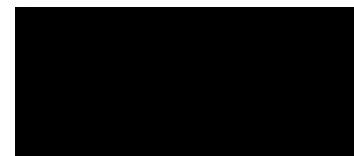
- 2.1. Předmětem pronájmu dle této Smlouvy jsou následující nebytové prostory objektu MKZ včetně všech jejich součástí a příslušenství:—
označení a umístění prostor:
3NP MKZ - kancelář č.: 3.61 o výměře 23,22m², kancelář č.: 3.62 o výměře 13,90m² a kancelář 3.63 o výměře 36,89m². Celková výměra tak činí 74,01 m²
Součástí pronájmu jsou 2 parkovací místa na dvoře, vjezd na dvůr bude zajištěn systémem SIM, do kterého budou zadány telefonní čísla určených Nájemcem. Čísla parkovacích míst: 6 a 7.
účely využití prostor: kancelářské prostory pro sociální služby
viz příloha č. 1
a to včetně zařízení v podobě sdíleného zázemí (kuchyňka se společenskou místností, toalety) (dále jen „Vybavení“), které Pronajímatel přenechává Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou k úplatnému dočasnému užívání, (to vše společně dále a výše jen „**Předmět pronájmu**“).
- 2.2. Předmět pronájmu se Nájemce zavazuje užívat výlučně **ke sjednanému účelu dle této Smlouvy, tedy k provozování Činnosti.**
- 2.3. Pronájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou **počátek: od 1.8.2025 konec: do 31.8.2030** (dále a výše jen „**Doba pronájmu**“).
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že si Předmět pronájmu před podpisem Smlouvy prohlédl a neshledal překážky nebo vady bránící užívání Předmětu pronájmu ke smlouvenému účelu dle čl. 1 této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že Předmět pronájmu je ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu dle čl. 1 této Smlouvy.
- 2.5. Pronajímatel předá Nájemci Předmět pronájmu v den uvedený výše jako počátek Doby pronájmu stím, že předáním Předmětu pronájmu se rozumí předání klíčů a příp. prostředků klíčového systému objektu MKZ vč. kódu. O předání Předmětu pronájmu sepiší Smluvní strany písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami.
- 2.6. Nájemce je společně s Předmětem pronájmu oprávněn v přiměřeném rozsahu užívat spolu s ostatními uživateli, nájemci apod. objektu MKZ (či jeho částí) též následující společné prostory objektu MKZ: přístupové chodby zajišťující bezprostřední přístup do Předmětu nájmu, společné sociální zařízení - toalety (WC), dále kuchyňku a přilehlé zázemí kuchyňky, a to vždy pouze obvyklým způsobem, po nezbytnou dobu a výlučně pro účely přístupu do Předmětu pronájmu, resp. využití sociálního zařízení. Nájemce bere na vědomí, že tyto společné prostory jsou užívány též třetími osobami, zejm. dalšími uživateli, nájemci, apod. objektu MKZ a zavazuje se tyto prostory užívat tak a zajistit, aby bylo postupováno tak, aby nedocházelo k omezování práv těchto třetích osob a aby tyto společné prostory nebyly znečištěny či jakkoliv poškozeny, a to ani jakýmkoli osobami na straně Nájemce vč. jeho zaměstnanců, smluvních partnerů, zákazníků, klientů, návštěvníků, apod. Nájemce bere na vědomí, že tyto společné prostory nejsou ze strany Pronajímatele jakkoli hlídány či zabezpečeny.
- 2.7. V souvislosti s pronájmem dle této Smlouvy se **Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci služby spojené s pronájmem dle této Smlouvy uvedené v čl. 3.4 a 3.5 této Smlouvy a dále v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „Služby“),** je-li součástí Služeb jakékoli zařízení, mobiliář, inventář či jiné vybavení, vztahují se na něj ustanovení této Smlouvy o Vybavení obdobně. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli k poskytování Služeb veškerou součinnost vč. poskytnutí konkrétních technických požadavků; tyto technické požadavky jsou specifikovány v příloze č. 1 Smlouvy.

3. CENA PRONÁJMU A SLUŽEB

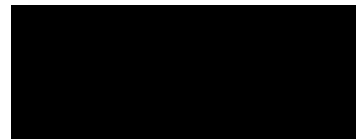
- 3.1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli za pronájem včetně Služeb cenu (odměnu) ve výši dle následující věty tohoto článku Smlouvy. Cena je stanovena dohodou Smluvních stran jako pevná měsíční sazba a činí: **15 000,00 Kč vč. DPH** (slovy: patnáct tisíc korun českých) s tím, že cena za užívání je zahrnuta ve sjednané ceně Předmětu pronájmu dle této věty (to vše společně dále jen „**Cena**“). Z částky Ceny bude odečteno DPH.
- 3.2. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit Cenu vždy za daný kalendářní měsíc, a to měsíčně zpětně na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu, a to bez ohledu na to, zda Nájemce Předmět pronájmu skutečně užíval.
- 3.3. Cenu dle vyúčtování Pronajímatele Nájemce platí bezhotovostní platbou - převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na bankovní účet Pronajímatele následně sdělený Nájemci (zejm. na fakturu vystavené Pronajímatelem), pod VS faktury (daňového/účetního dokladu) vystavené Pronajímatelem po ukončení každého kalendářního měsíce, v němž pronájem trval, ve splatnosti 14 dnů od vystavení faktury Pronajímatele. Faktury vč. vyúčtování doklady Pronajímatele mohou být doručovány osobně, poštou či elektronickou formou do datové schránky či na kontaktní e-mailovou adresu Nájemce dle Smlouvy, Nájemce s tímto způsobem fakturace výslovně souhlasí. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby zaslané z účtu Nájemce ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 3.4. V Předmětu pronájmu není podružné měření energií. Cena **zahrnuje následující služby spojené s Předmětem pronájmu zajišťované Pronajímatelem - dodávka tepla, dodávka elektrické energie, dodávka vody, odvádění odpadních vod (vodné, stočné)**. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené přerušením (výpadkem) dodávek či za škody způsobené dodávkami méně kvalitních dodávek tepla, elektrické energie, plynu či přívodu vody, pokud jej přímo nezpůsobil, Nájemce toto bere na vědomí a souhlasí s tím.
- 3.5. **V Předmětu pronájmu jsou zahrnuty služby v podobě úklidu prostor a poplatek za odpad.**
- 3.6. Jakékoli provozní náklady spojené s užíváním Předmětu pronájmu v souvislosti s provozováním činnosti (např. vysílací poplatky, pojištění atp.) nese a hradí přímo Nájemce.
- 3.7. V případě prodlení Nájemce se zaplacením jakékoli peněžitě částky sjednané dle této Smlouvy, zejména pak Ceny, a dalších plateb, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení dleust. § 1802 ObčZ, tím není dotčeno právo Pronajímatele na smluvní pokutu za prodlení Nájemce se zaplacením Ceny dle této Smlouvy.
- 3.8. Při skončení pronájmu dle této Smlouvy provedou Smluvní strany při předání prostor Předmětu pronájmu společnou kontrolu prostor Předmětu pronájmu vč. příp. Vybavení. V případě zjištění poškození Předmětu pronájmu či jeho části (např. Vybavení) způsobeném Nájemcem či jakýmkoli osobami na straně Nájemce včetně jeho zaměstnanců, smluvních partnerů, zákazníků, klientů, návštěvníků apod. se Nájemce zavazuje uhradit způsobenou škodu, zejména náklady spojené s opravou takového poškození, příp. výměnou poškozené věci. Škodu se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli na základě výzvy Pronajímatele do 14 dnů od doručení výzvy Nájemci.

4. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

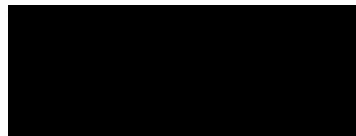
- 4.1. Nájemce je povinen po celou dobu pronájmu užívat Předmět pronájmu (vč. Vybavení) pouze v rozsahu a k účelu podle této Smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře. Nájemce se zavazuje k takovému užívání předmětu pronájmu, aby jeho jednáním (kterékoli z osob na straně Nájemce včetně jeho zaměstnanců, smluvních partnerů, zákazníků, klientů, návštěvníků apod.) nedošlo k poškození majetku Pronajímatele, zřizovatele či jakýchkoli jiných osob v objektu MKZ a aby jeho Činností dle této Smlouvy nebylo ohrožováno dobré jméno Pronajímatele či zřizovatele.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Cenu dle čl. 3 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje využívat Pronajímatelem poskytnuté zdroje efektivně a šetrně.



- 4.3. Nájemce se zavazuje být držitelem veškerých podnikatelských a jiných oprávnění případně potřebných pro užívání Předmětu pronájmu ke sjednanému účelu dle čl.1 této Smlouvy, tedy pro provozování Činnosti.
- 4.4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět pronájmu (vč. Vybavení) pouze ke sjednanému účelu dle čl. 1 této Smlouvy, a to řádně v souladu s touto Smlouvou a veškerými obecně závaznými právními předpisy České republiky vč. technických norem, a to zejména v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygienických norem, odpadového hospodářství, protipožárních předpisů, a to včetně interních předpisů a směrnic Pronajímatele stanovujících provozně-technické podmínky objektu MKZ, s nimiž byl Nájemce seznámen a bez výhrad je přijímá. Nájemce tímto potvrzuje, že se s interními předpisy Pronajímatele, zejména Návštěvním a provozním řádem, v plném rozsahu seznámil. Případné aktualizace Návštěvního a provozního řádu jsou Pronajímatelem uveřejňovány na webových stránkách Pronajímatele. Nájemce toto bere na vědomí, souhlasí s tím a zavazuje se s aktuální verzí Návštěvního a provozního řádu vždy seznámit a dodržovat ji.
- 4.5. V případě Vybavení, je-li Vybavení součástí Předmětu pronájmu, se Nájemce dále zavazuje užívat Vybavení v souladu s postupy stanovenými výrobcem Vybavení a/nebo Pronajímatelem, a to pouze v Předmětu pronájmu, a dále zajistit obsluhu Vybavení pouze osobami s příslušnou kvalifikací pro obsluhu daného Vybavení (v případě elektronických či technologických zařízení tvořících Vybavení musí být obsluha takového Vybavení prováděna výlučně osobami na straně Pronajímatele). Pronajímatel je oprávněn odstoupit od Smlouvy v části týkající se poskytnutí Vybavení či jeho části (vč. jednotlivých kusů Vybavení) a žádat okamžité vrácení daného Vybavení, pokud Nájemce užívá Vybavení v rozporu s jeho účelem a/nebo v rozporu s postupy stanovenými výrobcem a/nebo Pronajímatelem, a/nebo hrozí-li vznik škody na daném Vybavení.
- 4.6. Nájemce je povinen splnit všechny veřejnoprávní povinnosti spojené s provozováním Činnosti a je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících provozování Činnosti, včetně, mimo jiné, dodržení hygienických a hlukových limitů, odvod veřejnoprávních poplatků, zajištění povinných dozorů (požární, lékařský atp.), jsou-li vyžadovány obecně závaznými právními předpisy atp. Nájemce je na výzvu povinen Pronajímateli prokázat splnění podmínek dle tohoto článku Smlouvy.
- 4.7. Nájemce je povinen písemně (alespoň e-mailem) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, co je měl nebo mohl zjistit veškeré změny, závady, poškození či škody na Předmětu pronájmu, ať už byly zapříčiněny Nájemcem nebo bez jeho vlivu a vůle. Současně je povinen oznámit (alespoň e-mailem) Pronajímateli bez zbytečného odkladu, co je měl nebo mohl zjistit potřebu všech oprav a údržby, které má provést Pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav a údržby, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla. Je-li to třeba k odvrácení škody, je Nájemce povinen umožnit přístup do Předmětu pronájmu a provedení oprav a údržby osobám pověřeným Pronajímatelem, a to i v době užívání Předmětu pronájmu, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.8. Změna účelu užívání Předmětu pronájmu je možná pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 4.9. Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu pronájmu jakékoliv stavební úpravy ani jiné podstatné změny, měnit konstrukci nebo charakter Předmětu pronájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (popř. také stavebního úřadu, je-li tento vyžadován), a to ani na svůj náklad. Rovněž úprava interiéru Předmětu pronájmu vyžaduje vždy předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
- 4.10. V případě vzniklého sporu se má za to, že souhlas Pronajímatele se vyžaduje zejména při veškerých změnách, které zasahují do stavební a/nebo architektonické podstaty Předmětu pronájmu či objektu MKZ, dále ty, které podstatně mění Předmět pronájmu či pevnou instalaci jakýchkoli zařízení umístěných v Předmětu pronájmu, jako i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního aj. vedení.
- 4.11. Nájemce nesmí bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět pronájmu ani jeho část poskytnout nebo přenechat k užívání třetí osobě (zejm. do podnájmu) ani umožnit třetí osobě bezesmluvní užívání Předmětu pronájmu či jeho části, a to ani dočasně a ani bezúplatně. V případě udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s poskytnutím Předmětu pronájmu či jeho části k užívání třetí osobě, je Nájemce povinen s takovouto třetí osobou uzavřít písemnou smlouvu, která bude zcela v souladu s touto Smlouvou.



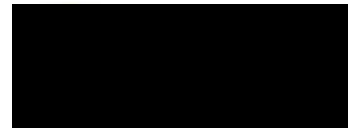
- 4.12. Umístit reklamu (štítky, tabule apod.) v/na Předmětu pronájmu či kdekoli v objektu MKZ je Nájemce oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a kladným stanoviskem dotčených orgánů, jsou-li tyto vyžadovány. **Nájemce je oprávněn na adrese objektu MKZ umístit své sídlo. Umístění provozovny v objektu MKZ podléhá předchozímu schválení ze strany Pronajímatele.** Umístění označení provozovny na budovu může pouze Pronajímatel, který to pro Nájemce zajistí. Náklad související s pořízením a instalací hradí Nájemce.
- 4.13. Nájemce nese odpovědnost za jakékoli škody způsobené při jeho Činnosti dle této Smlouvy bez ohledu na to, zda byly způsobeny osobou na straně Nájemce (vč. zaměstnanců a smluvních partnerů Nájemce) nebo třetí osobou (zejm. zákazníky, klienty, návštěvníky Nájemce apod.) při provozování Činnosti Nájemce dle této Smlouvy.
- 4.14. Ve vztahu k provozování Činnosti Nájemce samostatně a v plném rozsahu odpovídá za plnění povinností na úseku požární ochrany v Předmětu pronájmu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zejména je Nájemce povinen na své náklady a odpovědnost zajistit předepsané revize veškerých zařízení Nájemce apod.
- 4.15. Nájemce není oprávněn umísťovat do Předmětu pronájmu nábytek, techniku, ani jiné instalace, které nepřiměřeně zatěžují zdi či podlahy objektu MKZ, anebo jinou nepřiměřenou zátěž, která by zejména mohla přesáhnout zátěžové limity objektu MKZ, a/nebo přemisťovat jakékoliv nepřiměřeně těžké předměty do nebo z Předmětu pronájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
- 4.16. Nájemce není oprávněn instalovat v Předmětu pronájmu ani jinde v objektu MKZ zařízení (zejména kamery, satelitní nebo jiné antény, topná tělesa, ventilační, chladicí či zvlhčovači jednotky) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn připevňovat na stěny a stropy Předmětu pronájmu ani jinde v objektu MKZ žádné předměty či vybavení, a to ani dočasně (např. izolepou), bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.17. Nájemce nesmí bez výslovného písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu pronájmu ani kdekoli v objektu MKZ používat, skladovat či přechovávat hořlavé, výbušné, jedovaté či nebezpečné látky.
- 4.18. V Předmětu pronájmu a kdekoli v objektu MKZ je **přísně zakázáno kouření vč. elektronických cigaret a obdobných zařízení a manipulace s otevřeným ohněm**; Nájemce je povinen toto zajistit i ve vztahu ke svým zaměstnancům, smluvním partnerům, zákazníkům, klientům, návštěvníkům apod.
- 4.19. Nájemce není oprávněn umísťovat jakýkoli svůj majetek vč. vybavení, zařízení, materiálu atp. mimo Předmět pronájmu stím, že Nájemce není oprávněn umísťovat (ponechávat) jakýkoli svůj majetek v Předmětu pronájmu ani kdekoli jinde v objektu MKZ mimo Nájemci pronajaté prostory. V Předmětu pronájmu a celém objektu MKZ mimo míst k tomu určených, je zakázáno přespávání.
- 4.20. **S ohledem na velikost objektu a umístění Předmětu pronájmu je Nájemce povinen dodržovat klíčový a bezpečnostní systém Pronajímatele**, se kterým byl seznámen, vč. pokynů Pronajímatele ohledně vstupu a pohybu po objektu MKZ. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele obstarat si duplikáty předaných klíčů či prostředků klíčového systému či tyto předat třetím osobám.
- 4.21. Je-li v rámci Činnosti Nájemce poskytováno jakékoli zboží či služby, musí být tyto v souladu s veškerými obecně závaznými právními předpisy České republiky vč. technických norem, a to zejména v oblasti ochrany životního prostředí a odpadového hospodářství (zejm. předpisů týkajících se omezení dopadu plastových výrobků na životní prostředí), hygienických norem a zdravotní nezávadnosti.
- 4.22. V případě využití techniky (ozvučovací, osvětlovací atp.), kterou neposkytl Pronajímatel, je Nájemce povinen mít platné předepsané bezpečnostní revize a zkoušky všech elektrických zařízení a tyto doložit na žádost Pronajímateli.
- 4.23. Nájemce je povinen vypořádat autorská práva v souvislosti s provozováním Činnosti. Za porušení autorských práv, práv výkonných umělců nebo jiných práv duševního vlastnictví při provozování Činnosti nebo v souvislosti s ní odpovídá výhradně a v plném rozsahu Nájemce a zavazuje se vypořádat veškeré nároky třetích stran uplatněné z důvodu porušení práv duševního vlastnictví, jakož i nahradit škodu Pronajímateli tím vzniklou. Nájemce je zejména povinen v případě provozování hudební produkce mít uzavřené příslušné smlouvy (licenci) s příslušnými správci kolektivních práv (zejm. OSA, INTERGRAM).



- 4.24. Nájemce je povinen zabezpečit, aby osoby na straně Nájemce (zejm. jeho zaměstnanci nebo osoby s ním spolupracující, jeho smluvní partneři) ani jakékoli další osoby využívající služeb či činnosti Nájemce (zejm. zákazníci, klienti, návštěvníci Nájemce) nevstupovaly na akce pořádané Pronajímatelem v objektu MKZ bez platné vstupenky nebo neumožnily vstup žádné další osobě.
- 4.25. Nájemce je povinen ke dni skončení pronájmu dle této Smlouvy Předmět pronájmu vyklidit (vyklidit z Předmětu pronájmu případně své věci) a vrátit jej (vč. Vybavení, bylo-li Vybavení součástí Předmětu pronájmu) včetně všech klíčů a prostředků klíčového systému Pronajímateli (jím určenému subjektu). V případě předčasného skončení pronájmu bez výpovědní doby je Nájemce povinen vyklidit a předat Pronajímateli (jím určenému subjektu) Předmět pronájmu (vč. Vybavení, bylo-li Vybavení součástí Předmětu pronájmu a všech klíčů a prostředků klíčového systému) ve lhůtě stanovené Pronajímatelem, nebude-li lhůta stanovena, tak do 5 dnů. O předání a převzetí Předmětu pronájmu bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami, v němž bude zejména popsán stav Předmětu pronájmu včetně stavu jeho Vybavení, bylo-li Vybavení součástí Předmětu pronájmu, počet předaných klíčů a prostředků klíčového systému. Každá Smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu.
- 4.26. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu pronájmu či jakékoli jeho části ve lhůtách dle této Smlouvy o více jak 10 dnů, je Pronajímatel oprávněn převzít Předmět pronájmu jakýmkoliv způsobem, znemožnit Nájemci další užívání Předmětu pronájmu a vyklidit a umístit případně věci z Předmětu pronájmu ve skladu třetí osoby vybrané dle vlastního uvážení Pronajímatele, a to vše na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškeré náklady vynaložené na převzetí Předmětu pronájmu, jejich vyklizení a uskladnění veškerého vyklizeného majetku dle tohoto článku, a to do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování těchto nákladů. Ujednáním tohoto článku není dotčeno právo Pronajímatele dle § 2234 ObčZ.
- 4.27. Nájemce je oprávněn vytknout vadné plnění služeb, k jejichž poskytování se Pronajímatel touto Smlouvou výslovně zavázal, v rozporu s touto Smlouvou, a to výlučně formou písemného oznámení doručeného Pronajímateli s označením vady (rozporu se Smlouvou) včetně popisu toho, jak se vada projevuje (dále jen „**reklamace**“). Smluvní strany sjednávají, že reklamaci je Nájemce povinen uplatnit bez zbytečného odkladu poté, co mohl zjistit vadné plnění, nejpozději však v den skončení pronájmu dle této Smlouvy. Nájemce se tímto ve smyslu § 1916 odst. 2 ObčZ vzdává práv z vadného plnění, nebudou-li uplatněna ve lhůtě a způsobem dle tohoto článku Smlouvy.
- 4.28. Nájemce je povinen řídit se bezpečnostními a technickými pokyny Pronajímatele ohledně způsobu užívání Předmětu pronájmu (zejm. uspořádání mobiliáře v prostorech Předmětu pronájmu, zákaz blokování evakuačních výstupů, bezbariérových přístupů apod.).

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

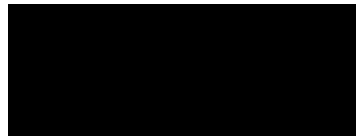
- 5.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět pronájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání dle čl. 1 této Smlouvy a umožnit Nájemci jeho nerušené užívání Předmětu pronájmu v termínech a časech dle Rozvrhu za podmínek stanovených touto Smlouvou. V termínech a časech mimo termíny a časy uvedené v Rozvrhu je Pronajímatel oprávněn Předmět pronájmu užívat a/nebo poskytnout k užívání jakékoli třetí osobě; Nájemce toto bere na vědomí a souhlasí s tím.
- 5.2. Pronajímatel je povinen odstranit závady Předmětu pronájmu, za které odpovídá, a které mu byly Nájemcem řádně a včas nahlášený a které brání řádnému užívání Předmětu pronájmu; toto ustanovení se neužije v případě odstraňování závad a škod způsobených Nájemcem nebo osobami, které s ním Předmět pronájmu užívají, zejm. jeho zaměstnanci, dalšími smluvními partnery, návštěvníky, klienty, zákazníky, apod.
- 5.3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb, k jejichž poskytování se touto Smlouvou výslovně zavázal. V případě nemožnosti zabezpečení řádného plnění služeb či jiných závazků dle této Smlouvy v důsledku závažných okolností (zejm. z důvodu vyšší moci) není Pronajímatel v prodloužení, resp. na straně Pronajímatele se nejedná o vadné plnění, a Pronajímatel je povinen pokračovat v řádném plnění bez zbytečného odkladu poté, co odpadne překážka, která řádnému plnění bránila, tímto však nedochází k prodloužení Doby pronájmu sjednané v čl. 2 této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně písemně jinak.



- 5.4. Pronajímatel má právo kontrolovat dodržování této Smlouvy, za účelem ověření, zdaje Předmět pronájmu užíván řádným způsobem v souladu se Smlouvou a zda nedochází ke škodám na Předmětu pronájmu. Nájemce se zavazuje umožnit Nájemci kontrolu Předmětu pronájmu a zavazuje se poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost při provádění této kontroly.
- 5.5. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli škody (vč. ztráty či odcizení) vzniklé na jakémkoli zařízení, vybavení či jiném majetku či věcí Nájemce ani majetku a jakýchkoli věcí vnesených kteroukoli z osob na straně Nájemce a dalšími osobami (zejm. smluvními partnery, klienty, zákazníky, návštěvníky Nájemce apod.) do Předmětu pronájmu. Pronajímatel není povinen v tomto smyslu sjednat jakékoli pojištění týkající se Předmětu pronájmu, Nájemce či jeho majetku či majetku třetích osob. Nájemce si na své náklady zabezpečí své věci a majetek vnesený kteroukoli z osob na straně Nájemce či dalšími osobami do Předmětu pronájmu před ztrátou (vč. odcizení) či poškozením věcí. Příslušné pojištění je v plné odpovědnosti Nájemce, který si takové pojištění sjedná na své náklady.

6. UKONČENÍ PRONÁJMU

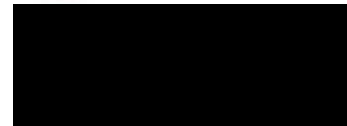
- 6.1. Pronájem dle této Smlouvy končí uplynutím Doby pronájmu, na kterou byl sjednán v čl. 2.3 této Smlouvy
- 6.2. Tuto Smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou Smluvních stran ke sjednanému datu.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci v případě, že Nájemce poruší svou povinnost vyplývající ze Smlouvy a toto své porušení nenapraví ani v dodatečně lhůtě mu poskytnuté ve výzvě (výzva postačí e-mailem) Pronajímatele, či toto porušení, na které byl upozorněn Pronajímatelem, opakuje.
- 6.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci též tehdy, stanoví-li tak obecně závazný právní předpis (zejm. ObčZ) pro výpověď z nájmu či pachtu pronajímatelem, resp. propachtovatelem, a to ve výpovědní době v právním předpisu stanovené, není-li touto Smlouvou sjednána výpovědní doba kratší, pak se uplatní kratší výpovědní doba sjednaná v této Smlouvě.
- 6.5. Pronajímatel je též oprávněn vypovědět Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci bez výpovědní doby má-li být Předmět pronájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s Předmětem pronájmu naložit tak, že Předmět pronájmu nebude možné vůbec užívat a/nebo Předmět pronájmu přestane být způsobilý k užívání ke sjednanému účel.
- 6.6. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí doručenou Nájemci bez výpovědní doby v případě, že Nájemce poruší svou povinnost podstatným způsobem. Porušením povinnosti Nájemce podstatným způsobem se rozumí zejména:
- 6.6.1. Nájemce je v prodlení s úhradou Ceny či jakékoli její části po dobu více než 10 (deset) dnů po lhůtě její splatnosti;
 - 6.6.2. Nájemce užívá Předmět pronájmu či jeho část v rozporu se sjednaným účelem dle čl. 1 této Smlouvy a/nebo způsobem který může vést ke vzniku škody či jiné újmy na straně Pronajímatele či zřizovatele a/nebo k opotřebování Předmětu pronájmu či Vybavení nad míru přiměřenou okolnostem a/nebo k poškození Předmětu pronájmu či Vybavení;
 - 6.6.3. Nájemce přenechá Předmět pronájmu či jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy;
 - 6.6.4. Nájemce provádí stavební či jiné úpravy, mění konstrukci nebo charakter Předmětu pronájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy;
 - 6.6.5. vůči Nájemci je zahájeno insolvenční řízení, Nájemce je v úpadku, na jeho majetek je prohlášen konkurs nebo pokud Nájemce vstoupí do likvidace.
- 6.7. Nájemce je oprávněn jednostranně ukončit tuto Smlouvu pouze písemnou výpovědí doručenou Pronajímateli, a to výlučně v případě, že:
- 6.7.1. Předmět pronájmu přestane být bez přičinění Nájemce způsobilý ke sjednanému účelu a Pronajímatel nezajistí nápravu v přiměřené lhůtě, nejméně však ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě;



- 6.7.2. Pronajímatel nezahládá odstranění vady bránící podstatným způsobem užívání Předmětu pronájmu, za kterou Pronajímatel odpovídá a která mu byla Nájemcem řádně a včas nahlášena, a to ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, nejméně však ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.
- 6.8. Nejde-li o výpověď dle článku 6.6 a/nebo 6.5 Smlouvy činí výpovědní doba 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena příslušné Smluvní straně.
- 6.9. Smluvní strany sjednávají, že při ukončení této Smlouvy jakýmkoli způsobem nemá Nájemce nárok na žádnou kompenzaci za to, že Pronajímatel nebo nový Nájemce získali výhody z jeho zákaznické základny.
- 6.10. Ukončením této Smlouvy nezanikají povinnosti Smluvních stran k náhradě újmy a k úhradě smluvních pokut za závazky, které byly porušeny některou ze Smluvních stran před ukončením Smlouvy, a dále ty závazky, které mají vzhledem ke své povaze trvat i po skončení Smlouvy.
- 6.11. Předání předmětu pronájmu zpět Pronajímateli bude provedeno předávacím protokolem.

7. SMLUVNÍ POKUTY

- 7.1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ porušení jakékoli z těchto povinností stím, že v případě trvalého porušení se za každé jednotlivé porušení považuje každý započatý den, v němž porušení povinnosti trvá:
- 7.1.1. užívat Předmět pronájmu výlučně ke sjednanému účelu dle čl. 1 této Smlouvy;
- 7.1.2. nepřenechat Předmět pronájmu k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy.
- 7.2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ porušení jakékoli z těchto povinností stím, že v případě trvalého porušení se za každé jednotlivé porušení považuje každá započatá hodina, v němž porušení povinnosti trvá:
- 7.2.1. umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu pronájmu a kontrolu dle čl. 5.4 této Smlouvy.
- 7.3. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ porušení jakékoli z těchto povinností stím, že v případě trvalého porušení se za každé jednotlivé porušení považuje každý započatý den, v němž porušení povinnosti trvá:
- 7.3.1. oznámit změny, závady, poškození či škody na Předmětu pronájmu či potřebu oprav či údržby Předmětu pronájmu dle čl. 4 Smlouvy;
- 7.3.2. dodržovat předpisy a/nebo pokyny Pronajímatele dle této Smlouvy.
- 7.4. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení se zaplacením Ceny dle této Smlouvy, počínaje 10. dnem prodlení se zaplacením Ceny dle této Smlouvy se Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.200,- Kč za každý za každý další započatý den prodlení se zaplacením Ceny dle této Smlouvy, počínaje 20. dnem prodlení se zaplacením Ceny dle této Smlouvy se Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý další započatý den prodlení se zaplacením Ceny dle této Smlouvy.
- 7.5. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ porušení jakékoli z těchto povinností:
- 7.5.1. neumístit reklamu (štítky, tabule apod.) v/na Předmětu pronájmu či kdekoli v objektu MKZ bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy;
- 7.5.2. neumísťovat do Předmětu nájmu nábytek, techniku či jiné instalace či nepřemisťovat těžké předměty a/nebo neinstalovat v Předmětu pronájmu ani jinde v objektu MKZ zařízení a/nebo nepřipevňovat na stěny či stropy Předmětu pronájmu ani jinde v objektu MKZ předměty či vybavení bez předchozího souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy;
- 7.5.3. zajistit, aby nebyly znečištěny či jakkoliv poškozeny společné prostory.
- 7.6. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč pro případ, že Nájemce provádí stavební či jiné úpravy, mění konstrukci nebo charakter Předmětu pronájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle této Smlouvy.



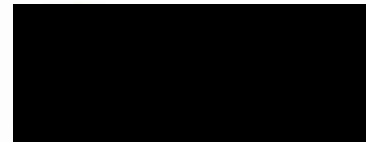
- 7.7. Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo Smluvní strany domáhat se v plné výši a rozsahu náhrady škody vzniklé porušením povinnosti druhé Smluvní strany, na kterou se vztahuje smluvní pokuta; ust. § 2050 ObčZ se dohodou Smluvních stran neuplatní.

8. KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN

- 8.1. Smluvní strany spolu budou komunikovat buď písemně na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy či datovou schránkou, nebo prostřednictvím následujících oprávněných osob: oprávněná osoba Pronajímatel: pan/paní Mgr. Lucie Machová, e-mail: [REDACTED] oprávněná osoba Nájemce: pan/paní Margita Šantavá e-mail: [REDACTED]
- 8.2. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy nebo kontaktních údajů budou o této změně druhou Smluvní stranu písemně informovat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 (tří) dnů od změny. Pronajímatel je oprávněn s Nájemcem komunikovat z jakékoli e-mailové adresy Pronajímatele s doménou @mkz.ltm.cz.
- 8.3. Smluvní strany sjednávají, že elektronická zpráva odeslaná z e-mailové adresy Pronajímatele dle této Smlouvy na e-mailovou adresu Nájemce dle této Smlouvy je doručena okamžikem odeslání zprávy.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy adresát odmítne převzít jakoukoli zásilku druhé Smluvní strany je tato zásilka doručena okamžikem, v němž adresát odmítl zásilku převzít.
- 8.5. V případě osobního předání zásilky je Nájemce povinen zásilku předat oprávněné osobě Pronajímatele dle této Smlouvy a/nebo statutárnímu orgánu Pronajímatele, jinak není zásilka Nájemci doručena.

9. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1. Tato Smlouva a práva a povinnosti vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky, zejména ObčZ.
- 9.2. Smlouva vč. jejích změn a doplňků může být uzavřena i distančním způsobem, výměna to výměnou skenů paré Smlouvy a jejích příloh s podpisy Smluvních stran na kontaktní e-mailové adresy dle této Smlouvy.
- 9.3. Veškeré změny nebo doplňky této Smlouvy je možno provést pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvními stranami; uzavření dodatků je možné distanční formou dle předchozího odstavce 9.2 této Smlouvy. Smluvní strany tímto dle § 564 ObčZ vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 ObčZ sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné Smluvní strany.
- 9.4. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, právně neúčinným, zdánlivým nebo nevymahatelným, zůstanou zbývající ustanovení v plné platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné, zdánlivé a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.
- 9.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele převést nebo postoupit na třetí osobu jakékoli povinnosti nebo jakákoli práva vyplývající ze Smlouvy, nebo Smlouvu jako celek na třetí osobu postoupit.
- 9.6. Pokud se některá Smluvní strana zavazuje zajistit, aby třetí osoba něco splnila, nestačí ke splnění takové povinnosti, že se zavázaná smluvní strana u třetí osoby přimluví. Takový závazek má stejný význam, jako by se tato Smluvní strana zavázala, že tato třetí osoba něco splní dle věty druhé § 1769 ObčZ.
- 9.7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli spory mezi nimi vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny nejprve dohodou. Pokud by se Smluvním stranám nepodařilo vyřešit spor smírnou cestou, může se kterákoli ze Smluvních stran obrátit na obecný soud ČR. Smluvní strany se ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že místně příslušným soudem k projednání a rozhodnutí sporů a jiných právních věcí vyplývajících z této Smlouvy založeného právního vztahu, jakož i ze vztahů s tímto vztahem souvisejících, je Okresní soud v Litoměřicích (je-li věcně příslušný okresní soud), resp. Krajský soud v Ústí nad Labem (je-li věcně příslušný krajský soud).

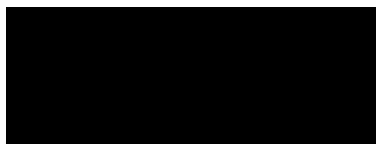


- 9.8. Nájemce souhlasí se zveřejněním veškerých údajů týkajících se či souvisejících s plněním této Smlouvy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a dalších právních předpisů.
- 9.9. Pronajímatel, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto Smlouvu zveřejní v informačním systému registru smluv (dále jen „ISRS“), ledaže se v tomto konkrétním případě uveřejnění Smlouvy v ISRS nevyžaduje.
- 9.10. Smluvní strany jsou si vědomy, že Pronajímatel je povinným subjektem podle Zákona o registru smluv, a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této Smlouvy na dobu neurčitou, a to i v případě, že se v tomto konkrétním případě uveřejnění Smlouvy v ISRS nevyžaduje a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.
- 9.11. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy v ISRS, ledaže se v tomto konkrétním případě uveřejnění Smlouvy v ISRS nevyžaduje, v takovém případě je Smlouva účinná jejím uzavřením oběma Smluvními stranami. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této Smlouvy za Smluvní strany.
- 9.12. Obě Smluvní strany prohlašují, že zajistily souhlas oprávněných osob uvedených v této Smlouvě se zpracováním veškerých osobních údajů, jejichž zpracování je nezbytné pro plnění této Smlouvy. Oprávněným osobám uvedeným v této Smlouvě náleží práva subjektů údajů podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR).
- 9.13. Přílohu této Smlouvy dále Návštěvní a provozní řád MKZ.
- 9.14. Smluvní strany tímto v rozsahu přípustném dle příslušných právních předpisů dále sjednávají, že ustanovení § 1748, § 1793, §§ 1798-1800, § 1936, § 2208 odst. 1 a 2, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, § 2212 odst. 2 a 3, § 2219 odst. 2, § 2223, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2230, § 2233 odst. 2, § 2285, § 2287, § 2303, § 2304 odst. 2, § 2305 poslední věta, § 2308, § 2314, § 2315 o náhradě zákaznické základny, § 2335 odst. 1, § 2337, § 2338, § 2339, § 2344 ObčZ se pro účely této Smlouvy neuplatní, a to ani analogicky. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 ObčZ.
- 9.15. Tato Smlouva je uzavřena v listinné podobě a vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení, případně každá ze Smluvních stran obdrží sken s podpisem druhé Smluvní strany, není-li Smluvními stranami dohodnuto, že Smlouva bude uzavřena v elektronické podobě s elektronickými podpisy.

Pronajímatel

V Litoměřicích, dne

1.8.25

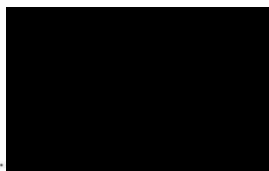


Městská kulturní zařízení v Litoměřicích,
příspěvková organizace
Bc. Michaela Mokrá
ředitelka příspěvkové organizace

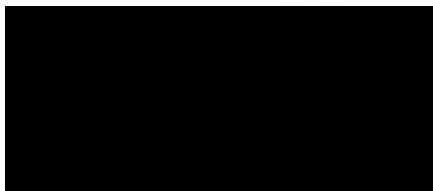
Nájemce

V Litoměřicích dne

1.8.25

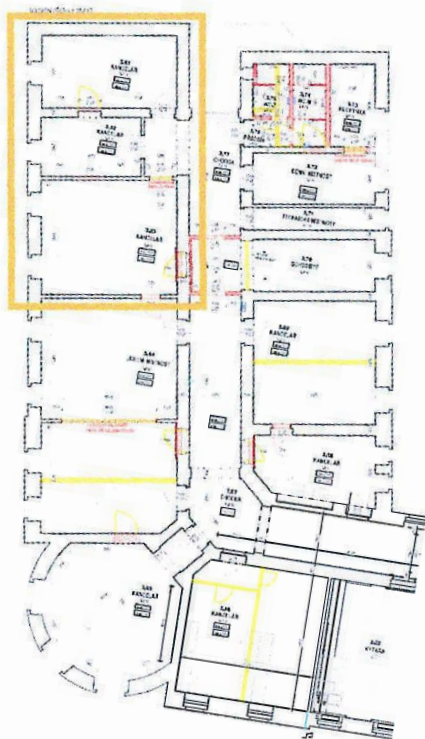


Centrum pro náhradní rodinnou péči, o. p. s.
Margita Šantavá
ředitelka

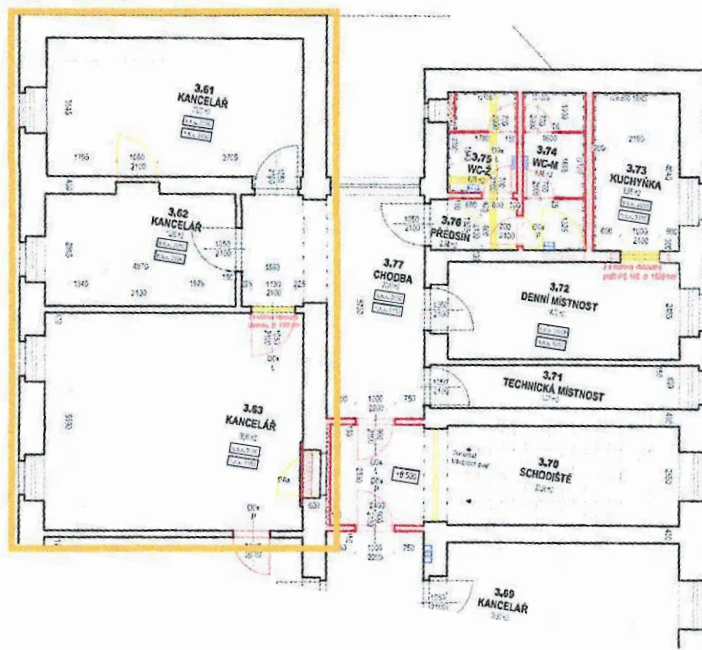


Příloha č. 1 ke smlouvě o dlouhodobém pronájmu – činnost č. V2025 – 001

VYZNAČENÍ PRONAJATÝCH PROSTOR



SOUSEDNÍ PŘILEHLÝ OBJEKT



2 parkovací místa na dvoře
Parkovací místa číslo 6 a 7

