

# Nájemní smlouva

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona . 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“)

## **Město Louny**

se sídlem Mírové náměstí 35, 440 23 Louny

IČ: 00265209

DIČ: CZ00265209

zastoupené starostou města Radovanem Šabatou

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

## **Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace**

se sídlem Pivovarská 34, 44001 Louny

IČ: 00360724

zastoupená ředitelkou Galerie Benedikta Rejta v Lounech PhDr. Alicí Štefaníkovou

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

dále též jako „smluvní strana“ nebo „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

## **I. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nebytového prostoru „Multiprostor Louny“, umístěného pod pozemkem p. . 160/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 160 m<sup>2</sup>, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, na listu vlastnictví . 10001, pro katastrální území Louny, obec a okres Louny. Uvedený nebytový prostor tvoří soubor místností o celkové výměře 95,4 m<sup>2</sup>.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci nebytový prostor v etně jeho součástí a příslušenstvím specifikované v předchozím odstavci (dále jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce prohlašuje, že stav nemovitosti vymezený v odst. 1 a stavební určení dle kolaudačního rozhodnutí Městského úřadu Louny ze dne 15.06.2005 j. MULN/1851/2005/SU/KI je mu dobře znám a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tuto nemovitost užívat.
4. Účelem nájmu je výkon neziskové činnosti nájemce, jejímž předmětem bude využití pronajatého nebytového prostoru jako zázemí nájemce pro výstavní a edukační činnost (sklad výstavního fondu).
5. Nájemce je oprávněn změnit účel nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude předán nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady potřebné revize a opravy, jež jsou nutné k tomu, aby předmět nájmu splňoval hygienické, bezpečnostní a jiné obecně závazné předpisy vztahující se ke sjednanému účelu nájmu.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce převezme předmět nájmu dnem započetí nájmu. O předání a převzetí sepíše smluvní strany protokol.
8. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí budovy Louny, č.p. 35 chráněnou kulturní památkou, tvoří součást městské památkové zóny a že k provedení údržby, opravy, rekonstrukce, restaurování nebo jiné úpravy této kulturní památky nebo jejího prostředí je zapotřebí předchozí stanovisko architekta města a závazné stanovisko Městského úřadu Louny, odboru stavebního úřadu, oddělení územního plánování a památkové péče.

## II.

### Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2018 do 31.12.2022.
2. Platnost této nájemní smlouvy končí:
  - a) uplynutím sjednané doby,
  - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

## III.

### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za předmět nájmu roční nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **24.000 Kč**. Nájemné je dle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně.
2. Nájemné bude nájemcem hrazeno v jedné splátce na účet pronajímatele vedený u [REDACTED] číslo účtu [REDACTED] variabilní symbol 2132150007, nebo hotově v pokladně Městského úřadu Louny. Datum uskutečnitelného zdanitelného plnění je stanoveno k 31.01., nájemné je splatné do 28.02. příslušného roku za příslušný kalendářní rok.
3. Součástí nájemného není úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Náklady za spotřebu vody, tj. vodné a stočné (měřeno podružným měřidlem) se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na základě faktur jím vystavených. Odběr elektrické energie (samostatný měřič) si zajistí nájemce na své jméno a svůj náklad.
4. Nájemce se zavazuje v případě prodlení se zaplacením nájemného uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplné úhrady dluhu.

## IV.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s příslušnými platnými bezpečnostními, protipožárními a hygienickými předpisy, předpisy o ochraně životního

prostředí, předpisy o ochraně majetku a zdraví osob a v souladu s podmínkami rozhodnutí kompetentních správních orgánů.

2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu na vlastní náklady v řádném stavu a v istotě, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu. Případné škody, vzniklé porušením této povinnosti, hradí v plné výši nájemce.
3. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou na předmětu nájmu v důsledku jeho innosti a zavazuje se tyto škody neprodleně odstranit na své náklady, případně po dohodě s pronajímatelem uhradit jejich odstranění. Nájemce není oprávněn provádět změny na předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu třetím osobám, a to ani z ásti.
5. Nájemce se zavazuje, že bez souhlasu pronajímatele nebude s předmětem nájmu nakládat v rozporu s touto smlouvou.
6. Povinnosti nájemce:
  - a) řádně a v as hradit pronajímateli sjednané nájemné,
  - b) předmět nájmu užívat k dohodnutému ú elu, hospodárně a předcházet jeho poškozování, nadměrnému opotřebení i znehodnocení,
  - c) pe ovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbyte ného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. nátěry, nátěry sou ástí a příslušenství, vymalování místností),
  - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, jeho sou ástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na předmětu nájmu, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy ástku 10.000 K . K provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele,
  - e) umožnit pronajímateli, popř. jím pověřeným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do předmětu nájmu za ú elem kontroly užívání předmětu nájmu, staveb a přístaveb, sou ástí a příslušenství, v souladu s touto smlouvou, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou sou innost,
  - f) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se předmětu nájmu, jeho sou ástí a příslušenství,
  - g) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu v etně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
  - h) bez souhlasu pronajímatele neprovádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební innosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona
  - i) vyklidit a předat pronajímateli předmět nájmu nejpozdějí ke dni skon ení nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a opravám provedeným se souhlasem pronajímatele.

7. Nájemce je povinen každoročně do 31.01. příslušného kalendářního roku předložit pronajímateli k odsouhlasení plán oprav předmětu nájmu na daný kalendářní rok. Pronajímatel je povinen s nájemcem tento plán oprav projednat a nejpozději do posledního dne měsíce února příslušného kalendářního roku rozhodnout o jeho schválení. Výše nákladů na tyto schválené opravy nesmí přesáhnout roční vybrané nájemné. Schválené opravy provede nájemce svým jménem a na svůj náklad s tím, že náklady na tyto opravy po jejich dokončení přeúčtuje v dohodnutém rozsahu pronajímateli. Pronajímatel uhradí fakturu nájemce do 28 dnů po jejím obdržení, při němž za úhradu faktury se považuje termín odepsání peněžních prostředků z účtu pronajímatele ve prospěch účtu nájemce.
8. Pro případ nesplnění povinností dle tohoto článku této smlouvy vzniká pronajímateli nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení zvláště, a to v případě, že nájemce svoji povinnost nesplní ani po obdržení písemného upozornění ze strany pronajímatele, který mu stanoví přiměřenou lhůtu pro odstranění závadného stavu. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy na adresu nájemce uvedenou ve veřejném rejstříku. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká právo na náhradu škody.

## V.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemné dohody smluvních stran.
2. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, neboť byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany po dohodě souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na oficiálních internetových stránkách Města Louny a Městského úřadu Louny ([www.mulouny.cz](http://www.mulouny.cz)), s výjimkou osobních a citlivých údajů fyzických osob uvedených v této smlouvě.
6. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dne zveřejnění v registru smluv, ne však dříve, než 01.01.2018.
8. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) s tím, že budou dodrženy podmínky stanovené § 3 odst. 1 tohoto zákona, bez ohledu na výši ceny, resp.

bez ohledu na hodnotu předmětu plnění smlouvy. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.

9. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že smlouva obsahuje informace týkající se obchodního tajemství dle § 504 občanského zákoníku, tyto informace budou označeny tak, aby nebyly součástí elektronického obrazu textového obsahu smlouvy.

Doložka

dle § 39 odst. 1 a § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením č. 385/2017 ze dne 18.12.2017. Záměr města pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněný na úřední desce ode dne 23.11.2017 do 11.12.2017.

V Lounech dne 29.12.2017

V Lounech dne 29.12.2017

---

Město Louny  
Radovan Šabata v. r., starosta  
pronajímatel

---

Galerie Benedikta Rejta v Lounech,  
příspěvková organizace  
PhDr. Alice Štefaníková v. r., ředitelka  
nájemce