

NÁJEMNÍ SMLOUVA **o nájmu nebytových prostor**

Město Litoměřice

Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
IČO: 00263958 DIČ: CZ00263958
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem
na základě pověření k podepisování nájemních smluv
vedoucí odboru OSNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Severočeská galerie výtvarného umění v Litoměřicích, příspěvková organizace

se sídlem Michalská 29/7, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice
IČO: 00083259
zastoupená ředitelem PhDr. Janem Štíbrem

na straně druhé jako **nájemce**

uzavřeli

podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Čl. I **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, které se nachází v budově č.p. 241, stojící na pozemku parc.č. 317/2 v katastrálním území Litoměřice v ulici Jezuitská v obci Litoměřice.

2. Předmětem nájmu jsou prostory **o celkové výměře 122,40 m²**, které se nachází v prvním a druhém patře nemovitosti uvedené v odst. 1.

Jedná se o tyto místnosti:

1. patro:	předsíň	10,30 m ²
	chodba	10,56 m ²
	výstavní prostor	47,60 m ²
	výstavní prostor	13,70 m ²
	WC	1,83 m ²
2. patro:	schodiště	4,10 m ²
	chodba	10,68 m ²
	výstavní prostor	13,57 m ²
	sklad	10,06 m ²

Čl. II Projev vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nebytové prostory (specifikované v Čl. I. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto nebytové prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání (účelu) podle této smlouvy (viz. Čl. III.).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory za účelem provozování galerie výtvarného umění. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné technické předpisy potřebné pro uvedený účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro účel, který je v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Čl. IV Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

1. V souladu s ustanovením Čl. V. odst. 2 této smlouvy je nájemce povinen platit nájemné.
2. Výše nájemného se vypočítává z částky stanovené za jeden metr čtverečný pronajímané plochy násobené celkovou pronajímanou plochou. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí **200 Kč** (slovy: dvě stě korun českých) na jeden metr čtverečný podlahové plochy za jeden rok. Výše nájemného tedy činí ročně částku **24 480 Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesát korun českých), měsíčně tedy částku **2 040 Kč** (slovy: dva tisíce čtyřicet korun českých).
3. Smluvní strany se dohodly, že společně s nájemným bude nájemce hradit měsíční zálohy na odvádění srážkových vod a vodné - stočné (dále jen „služby“) ve výši část **300 Kč** (slovy: tři sta korun českých) za jeden rok tedy částku **3 600 Kč** (slovy: tři tisíce šest set korun českých). Měsíční záloha zahrnuje platby v částce **200 Kč** za odvádění srážkových vod a v částce **100 Kč** za spotřebu vody.

Celková výše nájemného a záloh na služby tedy činí ročně částku **28 080 Kč** (slovy: dvacet osm tisíc osmdesát korun českých).

Měsíční předpis nájemného a zálohových plateb na služby činí celkem 2 340 Kč (slovy: dva tisíce tři sta čtyřicet korun českých).

Smluvní strany se dohodly, že v průběhu nájemního vztahu podle této smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy při navýšení ceny (zálohy) dodavatelem.

4. Nájemné je a zálohy na služby je nájemce povinen platit měsíčně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno bezhotovostní platbou – převodem na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky, a.s., číslo: **XXXXX**, variabilní symbol **9430000409**. Za termín úhrady bude považován termín připsání platby ve prospěch účtu pronajímatele.

Skutečné náklady za poskytnuté služby vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci nejpozději do 31. května následujícího roku a dále se smluvní strany dohodly, že ve lhůtě 3 měsíců od doručení vyúčtování bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

5. V případě skončení nájemního vztahu provedou smluvní strany vyúčtování nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu. Nájemné nebo jiné finanční plnění je v tomto případě splatné nejpozději do třiceti dnů ode dne skončení nájmu, u služeb do třiceti dnů ode dne předložení vyúčtování.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku schválenou rozhodnutím Rady města Litoměřice o plošném zvyšování cen za pronájem nebytových prostor ve městě.

Čl. V Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou od 01.05.2018.**

2. Nájem zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.

3. Výpověď:

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni nájem na dobu neurčitou vypovědět bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2232 občanského zákoníku.

4. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 10. dnem po jejím prokazatelném odeslání. Doručováno bude nájemcům - fyzickým osobám na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li smluvní strana písemně jinou doručovací adresu. Nájemcům - právnickým osobám bude doručováno do jejich datové schránky. Pronajímateli bude doručováno buď do datové schránky, nebo na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. VI Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.

2. Nájemci bude při jeho nastěhování předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

Čl. VII Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytového prostoru se řídí touto smlouvou, obecnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. o nájmu a souvisejících zákonů.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět úklid, drobné opravy a běžnou údržbu na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Za tímto účelem nájemce zajistí na své náklady provedení řádných revizí v souladu s příslušnými právními předpisy.

3. K provádění stavebních a ostatních úprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen

provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné úpravy předmětu nájmu, především pokud překračují stav předmětu nájmu při předání nebo se od něj jinak odchyľují, provede (se souhlasem pronajímatele) nájemce na své náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímatele úhradu těchto nákladů (investic), které vloží do předmětu nájmu.

5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které se zdržují v předmětu nájmu s jeho souhlasem.

6. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat v nezbytném rozsahu do pronajatých prostor, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, kdykoliv během pracovní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.

8. Nájemce se zavazuje v zájmu zachování domovního klidu nad míru přiměřenou poměrům neobtěžovat ostatní nájemce a podnájemce hlukem, vibracemi, zápachem apod. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nedodržováním tohoto závazku. V případě výtky ze strany pronajímatele se nájemce postará o okamžitou nápravu.

9. Nájemce je povinen zabezpečit všechny povinnosti, související se zabezpečením požární ochrany v předmětu nájmu, dle platných předpisů.

10. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dále do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.

11. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

Čl. VIII Další ujednání

1. Nájemce poskytl osobní údaje uvedené o jeho osobě v záhlaví této smlouvy pro vyhotovení této nájemní smlouvy a evidenčního listu nájemníka. Dále tímto dává na dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců, k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení výtisků nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodloužení nájemce s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem předmětného prostoru vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek, k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných upomínek, žalob apod.

2. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

Čl. IX Závěrečná ustanovení

1. Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (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 ISRS.

2. Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.

3. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že ve smyslu § 1770 občanského zákoníku mezi sebou před uzavřením této smlouvy ujednaly dohodu, podle které je tato smlouva platně uzavřena dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dne 01.05.2018.

4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

7. O zveřejnění záměru pronájmu prostoru sloužícího podnikání rozhodla Rada města Litoměřice na svém jednání dne 15.03.2018 pod usnesením č. 185/5/2018, záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 16.03.2018 do 01.04.2018.

8. O nájmu rozhodla Rada města Litoměřice dne 17.04.2018 pod usnesením č. 264/7/2018.

V Litoměřicích dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Město Litoměřice
Mgr. Václav Härting
vedoucí odboru OSNMM

.....
Severočeská galerie výtvarného umění
v Litoměřicích, příspěvková organizace
PhDr. Jan Štíbr