

Česká republika – Státní oblastní archiv v Plzni

se sídlem: Sedláčkova 44, 306 12 Plzeň

zastoupená P. H.

ředitelem Státního oblastního archivu v Plzni,

IČ:

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Galerie 4 – galerie fotografie, příspěvková organizace
Karlovarského kraje**

se sídlem: Františkánské náměstí 30/1, 350 02 Cheb

zastoupená Z. H.

ředitelem Galerie 4 – galerie fotografie, příspěvková organizace Karlovarského kraje,

IČ:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

**SMLOUVU
O
NÁJMU**

ČI. I.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem, Státní oblastní archiv v Plzni je příslušný hospodařit s pozemkem p. č. st. 227/2 k. ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, na LV 10472. Součástí tohoto pozemku je stavba. Jedná se o budovu s č. p. 84.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci 10 m² v prvním nadzemním podlaží a 10 m² ve druhém nadzemním podlaží budovy s č. p. 84. Na půdorysném výkresu části budovy č. p. 84 je zobrazen předmět nájmu. Půdorysný výkres části budovy č. p. 84 je nedílnou součástí smlouvy.

3. Pronajímatel výše uvedené prostory nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II. Účel nájmu

1. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány výlučně k doplnění jeho činností kulturních a vzdělávacích.
2. Pronajaté prostory může nájemce užívat jen ke smluvenému účelu, způsobem vycházejícím z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

Čl. III. Nájemné

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **1200 Kč ročně** (slovy: *tisícdvěštkorunčeských*).
2. Platba za nájemné je splatná 1x ročně, a to v roce 2018 nejpozději do posledního dne třetího kalendářního čtvrtletí a v dalších letech nejpozději do posledního dne prvního kalendářního čtvrtletí převodním příkazem na účet pronajímatele **19-
[obrazka]** v. s. IČ nájemce.
3. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného bude v takovém případě upravena ve výši přepočtového koeficientu odpovídajícího míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjádřenému v procentech. Míra inflace je zveřejňována Českým statistickým úřadem.

4. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení zašle pronajímatel nájemci do 31. března příslušného kalendářního roku.
-

Čl. IV. Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou od 30. 6. 2018 do 30. 6. 2026.

Čl. V. Úhrada za plnění související s užíváním prostor

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávky elektrické energie, vody, vytápění.
2. Úklid, dodávky elektrické energie, vody, vytápění a odvoz a likvidaci odpadu související s předmětem nájmu hradí nájemce.

Čl. VI. Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace, případně umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem. Tuto smlouvu nelze považovat za souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprav.

Čl. VII. Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
2. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájemního vztahu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

4. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

Čl. VIII. Ostatní ujednání

1. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
2. Předchozí užívací vztah k prostorám uvedeným v této smlouvě byl založen smlouvou o výpůjčce z 16. února 2009 (která byla změněna dodatky č. 1 a 1a). Smluvní strany shodně konstatují, že předchozí užívací vztah zanikl.

Čl. IX. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Aplikace § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. je vyloučena.
3. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může nájem písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, jestliže:
 - a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - b) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých prostor,
 - c) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Jestliže provede nájemce stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo do 30 dnů, ode dne kdy provedení stavebních úprav, rekonstrukcí, modernizace či stavební adaptace zjistí, vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Jestliže nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté prostory přenechá k užívání třetí osobě, a to i zčásti, má pronajímatel právo do 30 dnů, ode dne kdy přenechání pronajatých prostor k užívání třetí osobě zjistí, vypovědět nájem bez výpovědní doby.

8. Smluvní strany mohou nájem písemně vypovědět i z ostatních důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V těchto případech činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. X.

Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu

Nejpozději v den skončení nájmu, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. XI.

Sankce za porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatnou úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a v náležitém stavu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 procent měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.


4. Tato smlouva je vyhotovena v čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní, a že plnění jedné ze stran není v hrubém nepoměru k plnění druhé strany. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy: dle textu smlouvy

V Plzni dne - 7 -05- 2018

Pronajímatel:

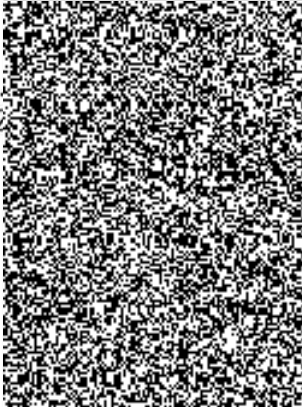
ČR - Státní oblastní archiv v Plzni

V Chebu dne 

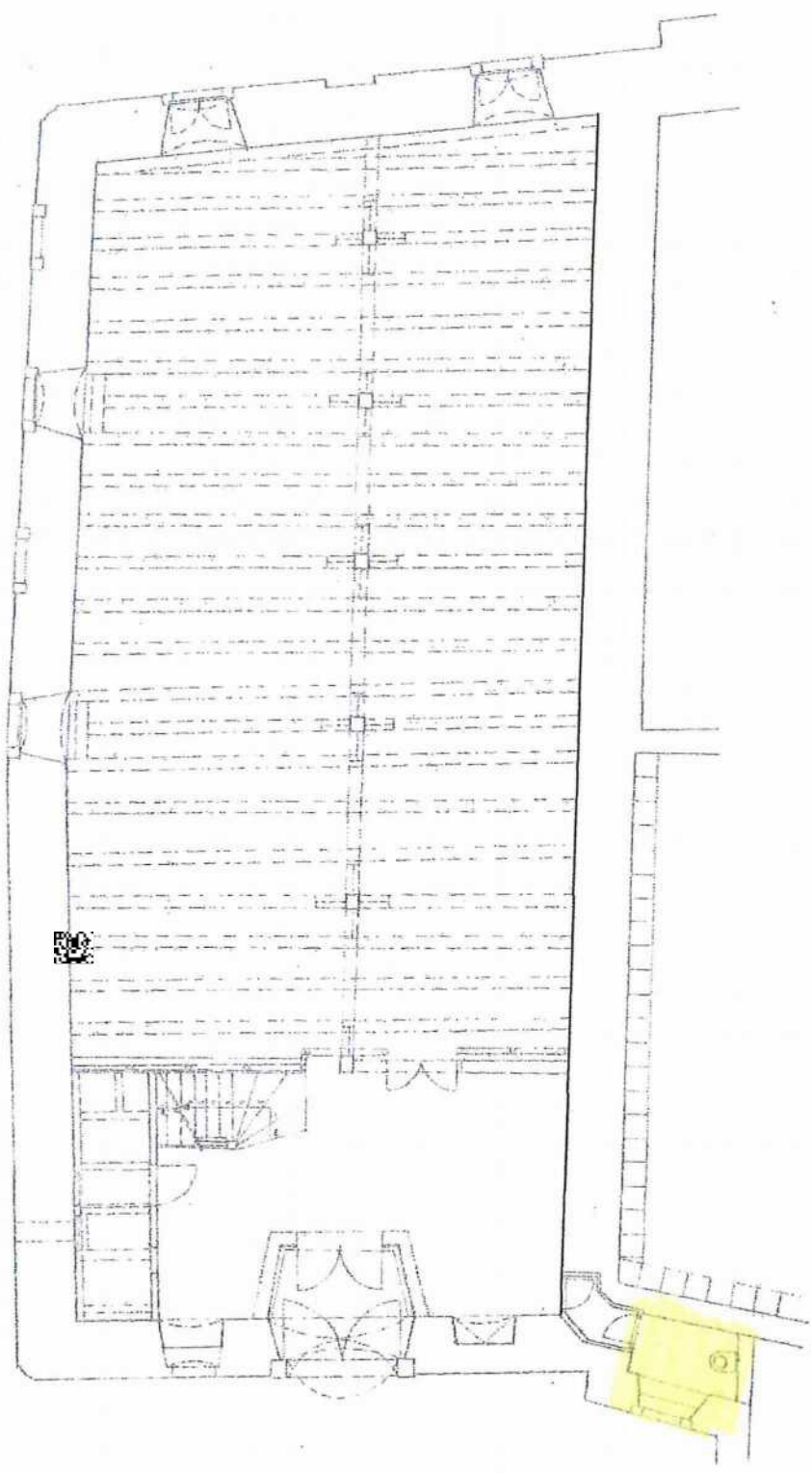
Nájemce:

Galerie 4 – galerie fotografie,
příspěvková organizace Karlovarského
kraje


Státní o
306 12 Pl
poštovní
IČO:  312 



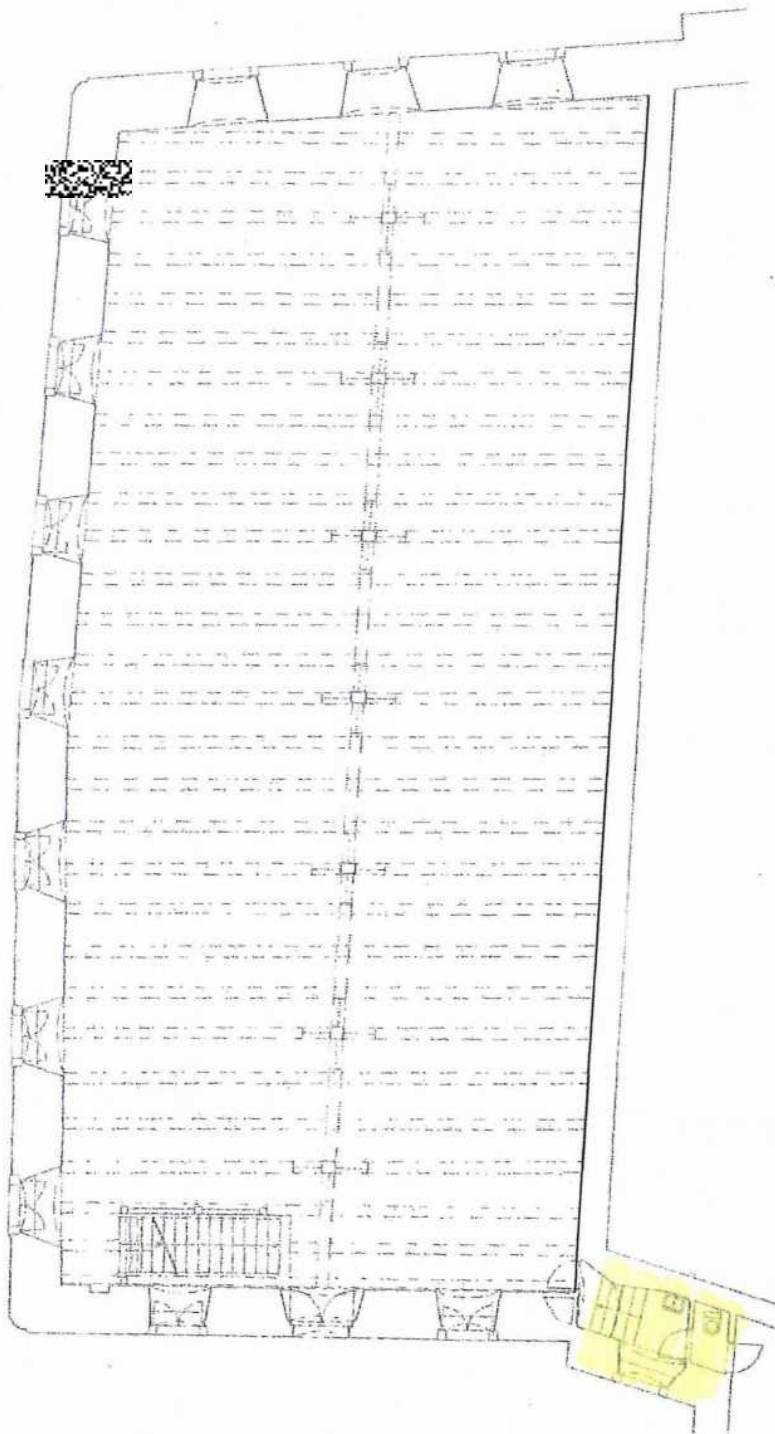
1.NP



PLANETIL :
18.12.2010



2.NP



OZNAČEN
14. 11. 2010

