

Níže psaného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Národní památkový ústav

Valdštejnské nám. 3, PSČ 118 01 Praha 1 – Malá Strana,

IČ: 75032333, DIČ: CZ75032333,

jednající generální ředitelkou Ing. arch. Naděždou Goryczkovou

zastoupený Mgr. Naděždou Pemlovou, ředitelkou územního odborného pracoviště v Pardubicích

se sídlem Příhrádek 5, 531 16 Pardubice

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Centrum pro otevřenou kulturu, příspěvková organizace statutárního města Pardubice

se sídlem Svaté Anežky České čp. 29, 530 02 Pardubice

zřízená na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic usnesením č. Z/2016/2017 ze dne 21.9.2017, kterým byla schválena její zřizovací listina této příspěvkové organizace,

jejímž jménem před jejím vznikem ve smyslu § 127 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jedná její zřizovatel:

Statutární město Pardubice

zastoupené Ing. Martinem Charvátlem, primátorem

se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice – Staré Město

IČ: 00274046, DIČ: CZ00274046

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Pardubice

číslo účtu: 326561/0100

jako nájemce na straně druhé

(dále jen „**nájemce**“)

ve smyslu ust. § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění, tuto

smlouvu o nájmu:

(dále jen „**nájemní smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s následující nemovitostí ve vlastnictví státu:
budova č.p. 5, která je součástí pozemku parc. č. st. 4/1 nacházející se na adrese Příhrádek 5, Pardubice, zapsaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 207 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, katastrální území Pardubice.
2. Nemovitost uvedenou v článku I. odst. 1 této smlouvy pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a to v souladu s rozhodnutím o dočasné nepotřebnosti č.j. NPÚ-361/91287/2017 ze dne 21.11.2017

3. Smluvní strany se dohodly, v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, na této smlouvě o nájmu.
4. Nájemce, jehož jménem jedná při uzavření této smlouvy jeho zřizovatel – Statutární město Pardubice specifikované v záhlaví této smlouvy (dále také jako „zřizovatel“), tímto prohlašuje, že byl platně zřízen ke dni 1. 1. 2018 na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubice usnesením č. Z/2016/2017 ze dne 21. 9. 2017.
5. Zřizovatel prohlašuje, že za nájemce – Centrum pro otevřenou kulturu – tímto jedná ve smyslu ustanovení § 127 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přičemž veškeré účinky jednání založeného touto smlouvou ve vztahu k nájemci příspěvkové organizaci Centrum pro otevřenou kulturu budou neprodleně po jeho vzniku, nejpozději však do tří měsíců, písemně převzaty tímto nájemcem – příspěvkovou organizací Centrum pro otevřenou kulturu, která bude v důsledku tohoto úkonu ze smluvního vztahu založeného touto smlouvou oprávněna a zavázána od počátku.
6. Pronajímatel prohlašuje, že byl se skutečnostmi uvedenými v odst. 4 a 5 tohoto článku této smlouvy seznámen a bere je na vědomí.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující prostory, které se nacházejí v přízemí nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy:
 - výstavní prostory – křídlo Sýpka o výměře 270 m²
 - kancelář galeristy o výměře 15 m²
 - sociální zařízení o výměře 4 m²(dále též „pronajaté prostory“).
2. Spolu s pronajatými prostory uvedenými v čl. II., odst. 1 této smlouvy poskytuje pronajímatel nájemci na dobu nájmu oprávnění užívat movité věci, které jsou rovněž předmětem nájmu, a které dále specifikuje:
 - mobilní svítidla na stropních osvětlovacích lištách v počtu:
 - o 9 ks plošného stmívatelného reflektoru Parallel se zdroji a klapkami,
 - o 25 ks stmívatelného svítidla LUX se zdroji,
 - o 32 ks halogenových svítidel(dále jen „inventář“).
3. Předmět nájmu včetně inventáře je nájemce oprávněn užívat vhodným způsobem s péčí řádného hospodáře a v souladu s touto smlouvou.

Článek III..

Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti spočívající v pořádání a provozování výstav, expozic, vzdělávacích, kulturních a společenských akcí.
2. Nájemce konstatuje, že jeho záměr provozovat Galerii města Pardubice byl schválen usnesením Rady města Pardubice č. 1401/2011 ze dne 23. 8. 2011.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v takovémto stavu jej k dočasnému užívání přijímá.

4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán protokol, který stanoví zejména:
 - a. den, kterým byl předmět nájmu předán nájemci do užívání,
 - b. stav měřičů služeb: studená voda, teplá voda, elektrická energie,
 - c. počet klíčů předaných nájemci
 - d. soupis vybavení a příslušenství včetně případných závad a termínů odstranění.

Článek IV.

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci.
2. Nájemce se v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy zavazuje platit pronajímateli nájemné za přenechání předmětu nájmu do dočasného užívání a poplatek za služby spojené s nájmem.

Článek V.

Cena nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné za jeden rok nájmu prostor činí 300.000,- Kč s tím, že nájemce se zavazuje hradit nájemné v měsíčních splátkách ve výši 25.000,- Kč.
2. Nájemné za smluvně dohodnuté období – kalendářní měsíc – je splatné nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za které má být nájemné placeno, a to na účet pronajímatele č. 610001-600039011/0700, vedený u České národní banky. Nájemné se považuje za uhrazené dnem připsání příslušné platby na účet pronajímatele. V případě prodlení s platbami nájemného či služeb zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý byt i jen započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen hradit nájemné až do okamžiku vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.

Článek VI.

Další služby související s nájmem

1. V souvislosti s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci tyto služby:
 - elektr. energie, vodné a stočné
2. Na úhradu těchto služeb je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně zálohu ve výši 10.000,- Kč.
3. Odvoz komunálního odpadu a úklid si zajistí nájemce sám na své náklady.
4. Záloha za služby ve výši 10.000,- Kč je splatná ve stejném termínu jako v případě plateb nájemného stanovené v čl. V. odst. 2. této smlouvy, a to na stejný účet.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh na služby v případě, že se změní cena služeb, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemného oznámení o nové výši zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.

Článek VII.

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu další osobě, s výjimkou případu předchozího písemného souhlasu pronajímatele a Ministerstva kultury ČR.

Článek VIII.

Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré opravy a stavební úpravy prováděné na přání nájemce, které bude nájemce v pronajatých prostorách provádět, budou realizovány na jeho náklad. Nájemce je povinen veškeré stavební úpravy předmětu pronájmu písemně oznámit pronajímateli a vždy si vyžádat předem jeho písemný souhlas s jejich provedením. Nájemce je dále povinen před započatím stavebních úprav vyžadujících ohlášení nebo povolení ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a vyžádat si patřičná povolení nebo takovou činnost ohlásit orgánu určenému tímto předpisem.
2. Nájemce je povinen udržovat řádný vzhled předmětu nájmu a jeho nejbližšího okolí.
3. Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (informačního štítu tabulky a podobně) na nemovitou věc, kde se nachází předmět nájmu. Nejpozději při předání předmětu nájmu zpět pronajímateli odstraní nájemce na svůj náklad případnou reklamu či informační zařízení.
4. Pronajímatel tímto souhlasí s umístěním osvětlení nad vchodem do pronajatých prostor. Vzhled a umístění osvětlení bude v souladu s písemným stanoviskem pronajímatele a bude provedeno na náklady nájemce.
5. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění obvyklého opotřebení při řádném užívání a odstranit veškeré změny a úpravy. Dohodnou-li se smluvní strany, že změny a úpravy provedené na předmětu nájmu mohou být ponechány, nemá nájemce nárok na jakékoliv vypořádání z důvodů možného zhodnocení předmětu nájmu.

Článek IX.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu.
2. Pronajímatele a jím pověřený zaměstnanec jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostor, a to v době, kdy se v těchto prostorách nachází jakýkoliv pracovník nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Není-li možné do prostor vstoupit, vyzve pronajímatel nájemce ke zpřístupnění prostor a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po uplynutí lhůty může pronajímatel do prostor vstoupit a provést zamýšlené činnosti.
3. Pronajímatel a jím pověřený zaměstnanec jsou oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v případech, kdy to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do pronajatých prostor, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v pronajatých prostorách, je oprávněn takto provést i bez přítomnosti pracovníka nájemce, jestliže nemá možnost provést tuto opravu v jiném čase a na tuto skutečnost nájemce upozorní.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a nájemce není oprávněn provést bez písemného souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Všechny předané klíče, případně i jejich kopie, odevzdá nájemce zpět pronajímateli při předání předmětu nájmu po skončení nájmu bez nároku na náhradu nákladů spojených s jejich pořízením.
5. Pronajímatel s přihlédnutím k aktuální situaci umožní nájemci při přípravě a po skončení jednotlivých projektů a výstav realizovaných v pronajatých prostorách vjezd a výjezd motorových vozidel z Bělobranského náměstí k zadnímu vstupu do budovy Příhrádek č.p. 5, Pardubice.

Článek X.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práv vyplývajících z této nájemní smlouvy a obecně závazných předpisů.
2. Nájemce je povinen řádně pečovat o předmět nájmu a užívat jej k účelům, ke kterým byl určen. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je součástí kulturní památky a zavazuje se dodržovat všechny obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy na úseku památkové péče, bezpečnostní a protipožární předpisy. Nájemce zajistí nepřetržitou pořadatelskou a protipožární službu.
5. Nájemce v pronajatém prostoru zajišťuje bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců při práci s ohledem na rizika možného ohrožení jejich života a zdraví, která se týkají výkonu práce (dále jen „rizika“) a požární ochranu ve smyslu obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho činností. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích a opatřeních přijatých k ochraně před jejich působením.
6. Nájemce se zavazuje během užívání pronajatých prostor dodržovat organizační a bezpečnostní pokyny odpovědných zaměstnanců pronajímatele.
7. Nájemce si bude počínat tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele, na majetku a zdraví dalších osob. Jakékoliv závady nebo škodní události bude neprodleně hlásit pronajímateli.
8. Nájemce se zavazuje neprovádět jakékoliv zásahy do omítek a zdiva (včetně opírání předmětů o zdivo a vzpírání mezi zdmi), nátěry a přemísťování inventáře z pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž nebude zasahovat do terénních situací a archeologických území.
9. Nájemce odpovídá za prověření a bezúhonnost všech osob, kterým z důvodu účelu nájmu umožní přístup do pronajatých prostor. Nájemce odpovídá za škodu, které tyto osoby způsobí.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat a zajistit, že v pronajatých prostorách nebude používán otevřený oheň a bude dodržován zákaz kouření (s výjimkou k tomu vyhrazených míst, které určí pronajímatel).
11. V případě veřejného provozování autorských děl (živě nebo z nosičů) nájemcem je nájemce povinen uzavřít s příslušným správcem autorských práv smlouvu o užití díla (licenční smlouvu) a uhradit tomuto správci autorských práv poplatky dle platných sazebníků příslušného správce.

Článek XI.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020 s možností prodloužení po předchozí písemné dohodě obou smluvních stran, maximálně však na dobu osmi let.
2. Každá ze smluvních stran může smlouvu vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3 měsíce.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, kdy nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností nájemcem se považuje:
 - a. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené nájemní smlouvou,
 - b. jestliže nájemce bude v prodlení s placením nájemného a služeb spojených s nájmem po dobu delší 15 dnů.

4. Pronajímatel má rovněž možnost odstoupit od nájemní smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky podle článku I. odst. 1. a 2. smlouvy. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
5. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Při výpovědi bez výpovědní doby zaniká nájem dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat nejpozději den následující po ukončení nájemního vztahu s tím, že o předání bude v případě požadavku pronajímatelem vypracován písemný zápis. V případě prodlení se splněním povinnosti vyklidit a předat předmět nájmu nebo jeho část, uhradí nájemce smluvní pokutu 3.000,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti a to bez ohledu na jeho zavinění. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
7. Smluvní strany si sjednávají, že při skončení nájmu se nepoužije ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o náhradě za převzetí zákaznické základny.

Článek XII.

Zabezpečení předmětu nájmu

1. Předmět nájmu je zabezpečen systémem EZS a EPS. Nájemce je oprávněn kromě vstupu do pronajatých prostor vstupovat rovněž do společně užívaných prostor (spojovací chodba, malá galerie, sociální zařízení a vestibul v Sýpce), pro každý z uvedených prostor platí zvláštní režim zabezpečení EZS :
 - a) režim zabezpečení EZS v předmětu nájmu:
 - vstup povolen pouze nájemci a také správci systému EZS za účelem jeho údržby a servisu,
 - zastřežení a odstřežení pronajatých prostor je v plném rozsahu povinností nájemce, který si je vědom veškerých důsledků plynoucích z nedodržení tohoto ustanovení,
 - nájemce je povinen zajistit si smluvní vztah a dohodnout režim provozu z důvodu napojení EZS na PCO Městské policie Pardubice a též je povinen sdělit provozovateli PCO kontaktní osobu pro komunikaci s Městskou policií Pardubice,
 - pronajímatel zajistil poučení nájemce o provozu systému EZS a předání potřebných bezpečnostních kódů.
 - b) režim zabezpečení společně užívaných prostor v čp. 5:
 - pronajímatel seznámil nájemce se systémem automatického zastřežení společných prostor systémem EZS ve stanovený čas a nájemce byl rovněž poučen o možnostech manuálního odstřežení a povinnosti následného manuálního zastřežení společných prostor v případě, kdy přítomnost osob spjatých s nájemcem bude vyžadovat pohyb těchto osob ve společných prostorách i po pronajímatelem stanoveném čase automatického zastřežení.

Veškeré prostory budovy Příhrádek č.p. 5, jejíž součástí jsou i pronajaté prostory, jsou střeženy systémem EPS napojeným na PCO Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje v Pardubicích. Nájemce je povinen oznámit Hasičskému záchrannému sboru Pardubického kraje v Pardubicích kontaktní osobu pro vyrozumění o případných havarijních událostech.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdržela po jednom totožném vyhotovení.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat výhradně v písemné formě písemnými číslovanými dodatky, obsaženými na jedné listině. Platnost a účinnost takových dodatků nastává, pokud se strany nedohodnou jinak, podpisem oprávněných zástupců obou smluvních stran.
3. Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu je povinen v souladu s citovaným zákonem uveřejnit pronajímatel.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
5. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli podle své pravé a svobodné vůle prosté omylů, nikoliv v tísní a že vzájemné plnění dle této smlouvy není v hrubém nepoměru. Smlouva je pro obě smluvní strany určitá a srozumitelná.
6. Zřizovatel konstatuje, že tato smlouva byla schválena usnesením

V , dne

V , dne

.....
(podpis pronajímatele)
/razítko/

.....
(podpis nájemce)
/razítko/