MĚSTO HRANICE

MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 30. 6. 2022

Bod programu:	18
Předkládá:	Rada města
Okruh zpracovatelů:	Odbor správy majetku; Odbor školství, kultury a tělovýchovy
Zpracoval:	PhDr. Vladimír Juračka Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru správy majetku

Název bodu: **Nájemní smlouva na pronájem objektu bývalé synagogy v Hranicích**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje
uzavření nájemní smlouvy mezi Náboženskou obcí Církve československé husitské v Hranicích, IČO: 70899355, se sídlem Janáčkova 728, 753 01 Hranice, jako pronajímatelem a městem Hranice, jako nájemcem, na pronájem objektu bývalé synagogy v Hranicích, Janáčkova ulice č. p. 728, Hranice, na dobu 20 let s měsíčním nájemným ve výši 25 000 Kč s tím, že po tuto dobu se nájemce zavazuje provádět opravy a úpravy předmětu nájmu uvedené v příloze nájemní smlouvy, přičemž nájemné bude hrazeno započtením investovaných částek města do oprav a úprav předmětu nájmu proti pohledávce sjednaného nájemného dle upravené důvodové zprávy a v předloženém znění dle přílohy č. 2 důvodové zprávy.
T: 15. 09. 2022
O: Mgr. D. Chmelařová

Důvodová zpráva:
Město Hranice užívá pro výstavní účely na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Církví československou husitskou jako pronajímatelem a městem Hranice jako nájemcem od roku 1994 objekt bývalé synagogy v Hranicích Janáčkova ulice č. p. 728 Hranice.

Smlouva byla původně uzavřena na 20 let (do 31. 12. 2013), následně pak byla dodatkem č. 1 ze dne 14. 4. 1995 prodloužena o dalších 10 let. Její platnost vyprší k datu 31. 12. 2023.

Vzhledem k tomu, že objekt synagogy byl v havarijním stavu a pronajímatel nedisponoval žádnými finančními prostředky na opravu, město se zavázalo ve smlouvě ze dne 30. 3. 1994 a dále ve znění dodatku k této smlouvě ze dne 14. 4. 1995 k zabezpečení oprav spočívajících zejména v opravě fasády a obvodní zdi, sanaci vlhkosti, výměně střešní krytiny, výměně oken, úprav interiéru, úprav přístupu k objektu tak, aby město mohlo využívat objekt synagogy v souvislosti se zřízením nové městské příspěvkové organizace Městské muzeum a galerie pro výstavní a kulturní účely. Reciprocně město získalo právo užívat objekt bývalé synagogy po dobu třiceti let bezplatně. K datu 1. 1. 2015 se příspěvková organizace Městské muzeum a galerie stala střediskem v nově vytvořené organizaci Městská kulturní zařízení Hranice.

I když platnost uzavřené smlouvy vyprší až k datu 31. 12. 2023, jednání o přípravě nové nájemní smlouvy bylo zahájeno ve značném předstihu. Je to dáno složitostí dané problematiky a složitostí schvalovacího procesu na straně církve i města. Je evidentní, že po téměř třiceti letech provozu synagogy se projevují opotřebení i některé závady, které přinesla rekonstrukce z roku 1994. S dalším opotřebením je nutno počítat i v letech 2023 – 2043, kdy na konci tohoto období bude mít za sebou synagoga již 50 let využívání pro výstavní účely. V této souvislosti si město Hranice nechalo vyhotovit znalecký posudek o posouzení současného stavebně technického stavu, synagogy včetně odhadu nákladů (říjen 2020, autor Ing. Zdeněk Kurečka, soudní znalec). Následně si město pro upřesnění nechalo zpracovat technickou pomoc od firmy PRINS s.r.o. týkající se odstranění vlhkosti zdiva a zajistilo zpracování jednotlivých cenových nabídek na stavební práce dle posudku Ing. Kurečky (vytápění, okna, fasáda, vnitřní malba a nátěry, oprava zatékání atd.) Rekapitulace – odhad nákladů potřebných stavebních prací k (ocenění k 08/2021) – v celkové výši 4 833 142 Kč je uvedena v příloze č. návrhu nájemní smlouvy. V Programu rozvoje kultury města Hranic 2021 – 2030, který byl schválen Zastupitelstvem města Hranic dne 10. 12. 2020, jsou zakotvena tato opatření týkající se Synagogy:

Opatření 9: Provést nutné opravy synagogy.

Reprezentativní prostory synagogy umožňují konání špičkových výstav i doprovodných programů jako jsou koncerty, výtvarné ateliéry, přednášky, besedy, komponované pořady. V roce 2019 synagogu navštívilo téměř 10 tisíc návštěvníků. Synagoga prošla opravou v roce 1994. V současné době zatéká při větších deštích okny, je nutné prostor vymalovat, vyčistit lustr, vybrousit a ošetřit dřevěné podlahy na ochoze a dřevěné schodiště, opravit dlažbu v přízemí (rozpadá se). Dále je nutná modernizace sociálního zařízení pro veřejnost, modernizace a úprava vstupního prostoru (pult pro průvodkyni, vitríny pro propagační materiály), vystěhování náhrobků z malého skladu (do sklepení Staré radnice) – uvolněný prostor využít pro vybudování příručního skladu pro materiál, zboží, židle. Naléhavá je úprava 2 schodů, při vstupu do synagogy. V exteriéru je také nutné upravit opadávající omítku na budově, upravit průchod k synagoze (omítky v podloubí), doplnit informační systém v Janáčkově ulici – nasměrování ke Galerii Synagoga. Nutná je i oprava podloubí u budovy přiléhající k synagoze. Budova je v majetku Církve československé husitské. Smlouva města s církví na pronájem synagogy brzy vyprší. Nájemní smlouva na využívání prostor synagogy k výstavním účelům vyprší v roce 2023. Nová nájemní smlouva zakotví dlouhodobý bezplatný nájem, s tím, že město se zaváže k provedení oprav, které budou církví odsouhlaseny.

Poznámka předkladatele: schody při vstupu do synagogy již byly vyměněny, není však uveden nátěr fasády, během dalších cca deseti let bude na hranici své životnosti.

Závěr:
Město Hranice navrhne Církvi československé husitské, jakožto pronajímateli, uzavření nájemní smlouvy na dalších 20 let, ve které se zaváže k provedení konkrétních stavebních prací (opravy a údržba) uvedených v příloze č. 1 důvodové zprávy, s tím, že uvedené náklady jsou orientační a přesné vyčíslení z objektivních důvodů není možné. Doporučujeme, aby ve smlouvě nebyla řešena výše finančních prostředků vynaložených městem a místo toho, aby byl uveden výčet stavebních prací, ke kterému se město zavazuje. Pro dokreslení, objem navržených prací v uvedeném čase odpovídá měsíčnímu nájemnému ve výši cca 25 tis. Kč/měsíc. Návrh nájemní smlouvy je uveden v příloze č. 1.

Město Hranice se pokusí na uvedené práce získat finanční prostředky z národních či evropských dotačních titulů vztahujících se na památky a péči o ně. V současné době se programovací období 2021 – 2027 teprve schvaluje a nejsou známy přesné dotační podmínky, avšak na památkovou péči obecně je v návrzích programových dokumentů myšleno.

K uzavření nové nájemní smlouvy proběhlo několik jednání vedení města se zástupci Církve československé husitské. Byly diskutovány i jiné varianty řešení využívání objektu synagogy městem, jako prodej synagogy městu či její směna za jinou nemovitost v majetku města. Tyto varianty se však ukázaly jako nepřijatelné pro Církev československou husitskou a její zástupci se přiklonili k možnosti prodloužení nájemního vztahu.

Návrh předložené nájemní smlouvy zpracovala advokátka Mgr. Gabriela Hanzelková. Připomínky Církve československé byly akceptovány. Po schválení smlouvy zastupitelstvem města projde tato smlouva schvalovací procedurou Církve československé husitské, a sice po projednání v diecézní radě bude schválena Náboženskou obcí Církve československé husitské v Hranicích.

Vyjádření oddělení právního:
Schválení uzavření nájemní smlouvy není vyhrazeno dle zákona o obcích do působnosti rady města. Předkládaný materiál – schválení uzavření nájemní smlouvy s Náboženskou obcí Církve československé husitské v Hranicích není obvyklou nájemní smlouvou vzhledem k navržené době trvání smlouvy a povinnosti města, jakožto nájemce, provádět opravy a úpravy stavebně technického charakteru až do částky 6 mil. Kč, která bude započítávána k fakturovanému nájmu. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí o této záležitosti není dle zákona o obcích vyhrazeno ani radě města a ani zastupitelstvu města, tak s ohledem na výše popisované skutečnosti rada města přenechává rozhodnutí o tomto úkonu zastupitelstvu města.
Předkládaná nájemní smlouva je zpracovaná externí advokátkou Mgr. Hanzelkovou na základě výsledků jednání zástupců vedení města a zástupců církve a její stanovisko bude předloženo na jednání rady města.

Ze smlouvy vyplývá, že nájemné má být dle znění zpracovaného advokátkou hrazeno započtením částek investovaných městem do oprav a úprav předmětu nájmu proti pohledávce sjednaného nájemného (vždy po pěti letech), přičemž jejich překročení nebude požadováno k náhradě. S ohledem na právní jistotu města bylo do smlouvy nově zapracováno ujednání, že město jakožto nájemce není povinno vynaložit na opravy předmětu nájmu jakoukoliv částku převyšující celkovou sumu nájemného za dobu trvání nájmu, tj. 6 mil. Kč.

Město je dle návrhu smlouvy povinno pojistit předmět nájmu odpovídajícím způsobem, je tedy nutné počítat s dalšími finančními náklady.

Nájemní smlouvu je město oprávněno kdykoli vypovědět i před uplynutím sjednané doby s tím, že není povinno uvádět důvod výpovědi a výpovědní doba činí 3 měsíce. Naproti tomu pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem pro hrubé porušení povinností nájemce s tím, že výpovědní doba činí 6 měsíců. Z předloženého znění smlouvy však není zřejmé, co se považuje za její hrubé porušení ze strany nájemce.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	**Dne**	**Výsledek**
PhDr. Vladimír Juračka	16. 6. 2022	Připomínky zapracovány
Odbor rozvoje a investic	16. 6. 2022	Připomínky zapracovány
Ing. Naděžda Jandová, ředitelka MKZ	16. 6. 2022	Připomínky zapracovány
Mgr. Petra Hrušková, farářka Církve československé husitské	16. 6. 2022	Připomínky zapracovány
Právní oddělení	16. 6. 2022	Připomínky zapracovány

Přílohy:
Příloha č. 1 Nakládání s majetkem v Církvi československé husitské dle její Ústavy.docx
Příloha č. 2 nájemní smlouva synagoga do ZM.docx
Příloha č. 3 Stanovisko k NS Hanzelková.docx

Nakládání s majetkem v Církvi československé husitské upravuje její Ústava takto:

článek 7

(2) Jde-li o nemovitý majetek, je církev nebo církevní právnická osoba oprávněna s takovým majetkem nakládat, tedy takový majetek nabývat, převádět, darovat anebo zatěžovat věcnými břemeny či jinými právy, popř. takový majetek či jeho část dávat do zástavy, pouze s předchozím písemným souhlasem ústřední rady; jde-li o nemovitý majetek, s nímž nakládá náboženská obec, je souhlas ústřední rady podmíněn souhlasným vyjádřením příslušné diecézní rady. Nájemní smlouva sjednávaná náboženskou obcí podléhá předchozímu schválení příslušnou diecézní radou.

článek 18

(2) Náboženská obec je oprávněna vlastním jménem a na vlastní účet vstupovat do práv a povinností, nabývat majetek a nakládat s ním, sjednávat smlouvy se třetími osobami v souladu se svými úkoly; tato Ústava, Organizační řád či Hospodářský řád církve stanoví, ve kterých případech je podmínkou platnosti a následné účinnosti smluvních ujednání předchozí souhlas k tomu příslušného vyššího církevního orgánu. Bez předepsaného souhlasu je smluvní ujednání od počátku neplatné i vůči třetím osobám.

Článek 20 SHROMÁŽDĚNÍ NÁBOŽENSKÉ OBCE (1)

Shromáždění náboženské obce tvoří zletilí členové církve uvedení v seznamu členů náboženské obce. (2) Shromáždění náboženské obce jako její nejvyšší orgán projednává a rozhoduje v duchu poslání církve všechny zásadní věci náboženské obce, zejména zásadní věci týkající se její existence a činnosti, hospodaření, nabývání a převodu majetku a obdobných záležitostí; tato Ústava, Organizační řád nebo Hospodářský řád stanoví, ve kterých případech podléhá rozhodnutí shromáždění náboženské obce schválení vyšším církevním orgánem, aby takové rozhodnutí nabylo platnosti.

Článek 21 RADA STARŠÍCH (1)

Rada starších je správním a výkonným orgánem náboženské obce. Spolu s duchovní správou pečuje o křesťanský život v náboženské obci, provádí usnesení shromáždění náboženské obce a vyšších církevních orgánů a zajišťuje běžné záležitosti náboženské obce. Je orgánem statutárním, který je oprávněn činit ve všech věcech právní úkony náboženské obce; jsou-li právní úkony náboženské obce podle této Ústavy nebo podle Organizačního řádu či Hospodářského řádu vázány na souhlas vyššího církevního orgánu, může je rada starších učinit teprve po doručení tohoto souhlasu, jinak jsou od počátku neplatné i vůči třetím osobám (čl. 7 této Ústavy).

Ústava Církve československé husitské, schválena 3. zasedáním VIII. sněmu 19. října 2002 v Praze, novelizována 4. zasedáním VIII. sněmu 25. června 2005 v Praze a 5. zasedáním VIII. sněmu 26. ledna 2008 v Praze

Příloha č. 2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel: **Náboženská obec Církve československé husitské v Hranicích**
IČ: 70899355
se sídlem Janáčkova 728, 753 01 Hranice
evidovaná v Rejstříku evidovaných právnických osob pod číslem evidence 5-03-005/1994
zastoupena
Mgr. Petrou Hruškovou, farářkou
Liborem Juračkou, finančním zpravodajem
a
Josefem Sedláčkem, předsedou rady starších

(dále také jen **„pronajímatel“**)

Nájemce: **Město Hranice**, IČ: 00301311, DIČ: CZ00301311
se sídlem Pernštejnské náměstí 1, 753 01 Hranice
zastoupeno Jiřím Kudláčkem, starostou

(dále také jen **„nájemce“**)

všichni dále také jen **„smluvní strany“**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu (dále jen **„smlouva“**) v následujícím znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
   - pozemku – stavební parcely parc. č. st. 29/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 521 m^2, na které stojí a je její součástí stavba bez čísla popisného nebo evidenčního – jiná stavba;

   vše v obci a katastrálním území Hranice, jak je zapsáno na LV č. 1888 pro katastrální území Hranice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice.
2. Nemovitosti uvedené v předchozím bodu čl. I. této smlouvy se společně dále označují také jen „**nemovitosti**“ nebo „**předmět nájmu**“.
   Předmět nájmu se skládá z hlavní chrámové lodi v objektu bývalé synagogy, plocha pronajatého nebytového prostoru činí 351,05 m², z toho přízemí 212,98 m², I. patro – galerie – 138,07 m.

II.
Ujednání o nájmu nemovitostí

1. Předmětem této smlouvy je úprava nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou, a to v souladu s vůlí smluvních stran a obecně závaznými právními předpisy.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do užívání předmět nájmu vymezený v čl. I. této smlouvy včetně příslušenství, a to pro sjednané účely specifikované v čl. V. této smlouvy za podmínek vymezených touto smlouvou.
3. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele k dočasnému užívání přijímá, zavazuje se užívat jej ke sjednanému účelu a plnit další povinnosti v souladu s touto smlouvou.
4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl před uzavřením této smlouvy, a že mu je znám jeho stav a prohlašuje, že předmět nájmu je zcela způsobilý k užívání dle sjednaného účelu, kdy se stavem nemovitostí byl nájemce obeznámen s ohledem na to, že předmět nájmu dlouhodobě užívá na základě dříve uzavřené nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 1994 ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 4.1995, podle které sjednaná doba nájmu skončí ke dni 31. 12. 2023 a tato smlouva tak upravuje nájemní vztah mezi stranami bezprostředně navazující.
5. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, věcná břemena nebo jiné právní vady či faktické vady, které by bránily účelu této smlouvy nebo účelu nájmu, a je oprávněn uzavřít smlouvu tohoto obsahu bez omezení.

III.
Doba trvání nájmu

1. Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2024 na dobu 20 let.

IV.
Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Stranami dohodnuté nájemné za užívání předmětu nájmu nájemcem je stanoveno na částku **25.000,-** Kč měsíčně. Nájemné je dle platných právních předpisů osvobozeno od DPH. Smluvní strany se dohodly, že nájemné nebude navyšováno mírou inflace s ohledem na očekávaný nárůst hodnoty stavebně technických a dalších úprav a oprav

(dále jen „opravy“) v čase dle čl. V. této smlouvy a zhodnocení předmětu nájmu s tím související.

2. Nájemné je splatné jednorázově ve výši násobku počtu měsíců, po které trval nájem nemovitostí a částky měsíčního nájemného, a to po skončení nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou, ať už k jeho ukončení dojde jakýmkoliv smlouvou předvídaným způsobem. Pronajímatel pro tyto účely předloží nájemci nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu vyúčtování nájemného. V případě, že dojde ke skončení nájmu ke dni, který není posledním dnem příslušného kalendářního měsíce, určí se výše nájemného za tento neúplný měsíc poměrně.
3. Nájemce je oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu za veškeré opravy uvedené v čl. V. této smlouvy. Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu založeného touto smlouvou provést vyúčtování veškerých oprav dle čl. V. této smlouvy, a předložit jej pronajímateli.
4. Strany se dohodly na kompenzaci nároků každé z nich tak, že pronajímatel započte celkovou částku investovaných prostředků dle čl. V. této smlouvy oproti jeho pohledávce na sjednané nájemné až do výše celkového nájemného za dobu trvání nájmu, na které vznikne pronajímateli nárok dle odst. 2. tohoto článku nájemní smlouvy po odečtu úhrad poskytnutých nájemcem pronajímateli na základě čl. V. odst. 5 této smlouvy.
5. V případě, že po provedeném zápočtu dle předchozího odstavce článku nájemní smlouvy zůstane na straně pronajímatele pohledávka z titulu splatného nájemného, vyzve pronajímatel nájemce k úhradě dluhu se splatností do 30 dnů ode dne doručení výzvy s uvedením údaje čísla účtu, na které má být nedoplatek poukázán. Pohledávka nájemce z titulu realizovaných oprav dle čl. V. existující i po zápočtu pohledávek dle předchozího bodu této smlouvy, se promíjí.
6. Úhradu za služby spojené s nájmem, tj. platby za odběr elektrické energie a plynu, vodné, stočné, svoz odpadků, televizní, rozhlasové a telefonní poplatky hradí nájemce přímo jednotlivým poskytovatelům služeb na základě samostatných smluv uzavřených mezi poskytovatelem služby a nájemcem, kdy tyto nejsou zahrnuty ve stanovené výši nájemného. Pronajímatel je povinen nájemci uzavření příslušných smluv s poskytovateli příslušných služeb spojených s nájmem umožnit.

V.
Účel nájmu a opravy

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro výstavní a s tím související účely.
2. Pronajímatel tímto dává souhlas nájemci s prováděním jakýchkoliv oprav v souladu s účelem nájmu včetně jakýchkoliv úprav charakteru technického zhodnocení předmětu nájmu, a včetně těch, k nimž je třeba stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. Nájemce se při realizaci oprav dle tohoto článku zavazuje dodržovat povinnosti dle stavebního zákona a dalších právních předpisů.
3. Nájemce se zavazuje vyvíjet po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy soustavnou činnost za účelem oprav, jejichž výčet je obsažen v příloze této smlouvy a je její nedílnou součástí. Aktuální stavebně technický stav nemovitostí ke dni uzavření smlouvy byl zaznamenán dle fotodokumentace, která je přílohou této smlouvy a byl odborně posouzen soudním znalcem Ing. Zdeňkem Kurečkou, včetně plánovaných nezbytných investic do nemovitostí za účelem úprav dle tohoto článku smlouvy, kdy znalecký posudek č. 2939/028/2020 z října 2020 rovněž tvoří jako nedílná součást této smlouvy její přílohu. Výčet oprav uvedený v příloze této smlouvy není pro nájemce závazný a nájemce tak není povinen provést veškeré uvedené úkony ke skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Nájemce není povinen vynaložit na opravy

předmětu nájmu jakoukoliv částku převyšující celkovou sumu nájemného za dobu trvání nájmu, která činí 6.000.000,- Kč.

4. Nájemce se zavazuje provádět opravy dle tohoto článku smlouvy průběžně tak, aby vždy nejpozději k poslednímu dni každého pátého roku trvání nájmu byl opravami předmětu nájmu prokazatelně proinvestován ekvivalent hodnoty nájemného za celkovou dosavadní dobu trvání nájmu.
5. V případě, že nájemce nesplní podmínku hodnoty oprav dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy, zavazuje se uhradit pronajímateli částku odpovídající rozdílu mezi celkovou výší nájemného za dobu dosavadního trvání nájmu a celkovou výší dosud investovaných prostředků nájemcem do předmětu nájmu poníženou o úhrady dříve provedené z téhož důvodu za předchozí pětiletá období, a to do 30 dnů ode dne skončení příslušného pětiletého období.
6. Dlužnou částku dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy je nájemce povinen navýšit o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem dle ustanovení § 2248 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění za každý rok příslušného pětiletého období.
7. Nájemce je povinen k žádosti pronajímatele informovat jej o realizovaných opravách předmětu nájmu.

VI.
Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu včetně příslušenství ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na skutečnost, že nájemce užívá předmětné nemovitosti již před účinností této smlouvy, jak bylo uvedeno v čl. II. odst. 4 této smlouvy, má se za to, že byl předmět nájmu řádně předán ke dni účinnosti této smlouvy ve stavu umožňujícím užívání nemovitostí ke sjednanému účelu, s přihlédnutí k potřebě nezbytných oprav, jak vyplývá z čl. V. této smlouvy. Stav nemovitostí byl zaznamenán pořízenou fotodokumentací, která je jako příloha nedílnou součástí této smlouvy, stejně jako znaleckým posudkem Ing. Zdeňka Kurečky, soudního znalce, jak bylo uvedeno v čl. V.
3. V případě výskytu vady předmětu nájmu, která brání nebo ztěžuje užívání předmětu nájmu dle sjednaného účelu, je pronajímatel povinen takovou vadu odstranit bez zbytečného odkladu s přihlédnutím k povaze konkrétní vady. Toto ustanovení smlouvy se nevztahuje na vady vyskytující se na předmětu nájmu ke dni uzavření této smlouvy, a které vyplývají z čl. V. smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu pravidelně vždy po předchozím písemném oznámení plánované kontroly nájemci s nejméně pětidenním předstihem. Při provádění kontroly nesmí být bez závažných důvodů narušována činnost nájemce. Nájemci musí být umožněno účastnit se plánované kontroly. Kontrolu je pronajímatel oprávněn provádět maximálně jednou za kalendářní pololetí.
5. Pronajímatel je oprávněn uspořádat v předmětu nájmu maximálně 6 jednorázových akcí v kalendářním roce, kdy povaha takových akcí bude kompatibilní s účelem nájmu a nebude narušovat činnost nájemce ve smyslu této nájemní smlouvy. Pronajímatel je povinen informovat o svém zájmu uspořádat příslušnou akci a o době jejího trvání nájemce nejméně …….. předem, přičemž nájemce umožní pronajímateli konání akce

v případě, že nebude v kolizi s plánovanými akcemi nájemce. Pronajímatel je povinen uvést předmět nájmu bezprostředně po skončení vlastní akce do původního stavu.

VII.
Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a za její užívání je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné dle čl. IV. této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Pro tento účel pronajímatel uděluje souhlas nájemci s uzavřením podnájemní smlouvy za současného zajištění plnění povinností vyplývajících z této smlouvy. Pronajímatel uděluje rovněž souhlas nájemci s uzavřením smlouvy o výpůjčce, jejímž předmětem bude předmět nájmu nebo jeho část.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a sjednaným účelem nájmu.
4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho čistotu, vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na vady, které se na předmětu nájmu vyskytnou a potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, i na hrozící škodu.
5. Nájemce nese náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu a jeho příslušenství. Náklady na opravy ve smyslu ustanovení čl. V. této smlouvy vyúčtuje nájemce postupem uvedeným v čl. IV. smlouvy. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit provozní revize zařízení umístěných v předmětu nájmu dle příslušných obecně závazných předpisů. Ostatní náklady nese pronajímatel. Za běžnou údržbu ve smyslu ustanovení tohoto článku smlouvy se považuje rovněž odstraňování závad a havárií v přiměřeném rozsahu, které na předmětu nájmu vzniknou v průběhu jeho užívání nájemcem.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu větších oprav v předmětu nájmu mimo opravy dle čl. V. smlouvy neprodleně po jejich zjištění a zavazuje se jednat tak, aby pronajímateli nevznikly zbytečné náklady. V případě, že pronajímatel nesplní povinnost dle tohoto ustanovení v přiměřené lhůtě, případně pokud by hrozil vznik škody na kterékoliv straně, je nájemce oprávněn vzniklý nedostatek odstranit na vlastní náklady a ty následně v účelně vynaložené a přiměřené výši požadovat k náhradě po pronajímateli. V případě, že vady vyskytující se na nemovitostech ztíží či znemožní užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, kdy tato sleva bude následně odečtena z celkové sumy při vyúčtování nájemného dle čl. IV. smlouvy a současně je oprávněn zjednat nápravu sám a vynaložené náklady po pronajímateli požadovat k náhradě. Nájemce má v takovém případě rovněž právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, které se nedotknou charakteru nemovitostí, v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy i bez výslovného souhlasu pronajímatele. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy dle čl. V. smlouvy bez výslovného souhlasu pronajímatele i v případě, že budou znamenat podstatný zásah do charakteru nemovitostí. Ostatní stavební úpravy je nájemce oprávněn činit pouze s písemným svolením pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu, a to na kteroukoliv pronajatou budovu, pozemek či oplocení, ceduli či jiný informační nosič s údaji souvisejícími s předmětem nájmu a nájemcem, kdy konkrétní umístění je na uvážení nájemce.
9. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu předmětu nájmu a svého majetku v předmětu nájmu.

10. Nájemce je povinen zajistit veškerou součinnost při provádění oprav ze strany pronajímatele a je povinen tyto opravy v nezbytném rozsahu strpět.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly dle ustanovení čl. VI. odst. 4 této smlouvy. V případě zjištění nedostatků pronajímatelem v rámci prováděné kontroly je nájemce povinen tyto odstranit bez zbytečného odkladu poté, co bude pronajímatelem vyzván k nápravě.
12. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu bezpečnostní, hygienické a požární předpisy vztahující se k předmětu nájmu.
13. Nájemce je povinen předmět nájmu pojistit odpovídajícím způsobem a k výzvě pronajímatele příslušnou pojistnou smlouvu přeložit.
14. Nájemce je povinen umožnit za podmínek stanovených touto smlouvou pronajímateli konání akcí dle ustanovení čl. VI. této smlouvy.
15. Osobou pověřenou jednáním za nájemce ve věci nájmu dle této smlouvy je vedoucí Odboru školství, kultury a tělovýchovy Městského úřadu Hranice a dále osobou pověřenou jednáním ve věcech realizace oprav je vedoucí Odboru rozvoje a investic Městského úřadu Hranice.

VIII.
Skončení nájmu

1. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou stran nebo za podmínek stanovených zákonem či touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby nájmu bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby nájmu, a to pro hrubé porušení povinností nájemce. Výpovědní doba v takovém případě činí 6 měsíců.
4. Výpověď je třeba doručit druhé smluvní straně písemně prokazatelným způsobem, kdy výpovědní doba počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
5. V případě skončení nájmu nájemce vyklidí předmět nájmu i jeho příslušenství a vyklizené je předá pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu podle této smlouvy.
6. Před předáním předmětu nájmu je nájemce povinen zajistit jeho stav odpovídající stavu, ve kterém jej přebíral s přihlédnutím k provedeným opravám dle čl. V. smlouvy.
7. O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíšou protokol.
8. Nájemce je povinen poskytnout veškerou součinnost, aby mohly být energie spojené s užíváním předmětu nájmu převedeny po skončení nájmu na pronajímatele.
9. Ustanovení § 2228 a § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužijí.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemně, dodatkem ke smlouvě, se souhlasem obou smluvních stran.
2. Pokud se jednotlivá ustanovení této smlouvy stanou v důsledku jednání stran či změn právního řádu neúčinnými či neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy nedotčena. Neplatná či neúčinná ustanovení smlouvy budou nahrazena dohodu stran novými

ustanoveními, která budou odpovídat smyslu a účelu neplatných či neúčinných ustanovení nebo jim budou blízká tak, aby byl zachován smysl původních ustanovení.

3. Tato smlouva a výslovně neupravená práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti se závazky z této smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Veškeré písemnosti dle této smlouvy budou mezi stranami doručovány osobně, kurýrem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce smluvních stran.
6. Uzavření této smlouvy nájemcem bylo schváleno usnesením …….. Uzavření této smlouvy pronajímatelem bylo schváleno diecézní radou pronajímatele …….
7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním této smlouvy v registru smluv, kdy tato smlouva podléhá povinnému uveřejnění prostřednictvím registru smluv, tak jak stanoví zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle Město Hranice správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hranicích dne…….

V Hranicích dne ……..

.....

pronajímatel

.....

nájemce

Přílohy:

1. odhad nákladů stavebních prací – rekapitulace aktualizovaných nákladů k 08/21
2. znalecký posudek vypracovaný Ing. Zdeňkem Kurečkou ze dne 20. 10. 2020, č. 2939/2020

Příloha č. 1 nájemní smlouvy uzavřené mezi městem Hranice a Církví Československou husitskou na pronájem bývalé synagogy

SYNAGOGA HRANICE – odhad nákladů stavebních prací.

Rekapitulace aktualizovaných nákladů 08/2021

Stavební práce – opravy, údržba	**Odhad v Kč**
I. etapa	
Vytápění, výměna el. přímotopů	159.500
Nová okna včetně nátěru	1.321.800
Sanace vlhkého zdiva elektroosmóza	703.000
Oprava zatékání v místě styku klenby a štítové zdi	100.000
II. etapa	
Oprava původní dlažby	36.244
Oprava dřevěné podlahy v 2.NP	157.638
Oprava dřevěné schodiště a zábradlí	63.960
Oprava nátěru ochozu	148.500
Chemická krémová injektáž vlhkého zdiva	66.000
Vnitřní malba	190.200
III. etapa	
Upevnění lamp včetně revize	18.500
Trhliny ve zdi parkánové bašty	26.600
Vyspárování základů	31.200
Oprava omítek fasády a nátěr	1.790.000
Oprava dilatační spáry	20.000

Odhad stavebních prací celkem **4.833.142,- Kč**

STANOVISKO KE SMLOUVĚ O NÁJMU – SYNAGOGA

Smlouva byla zpracována na základě zadání od města, dle kterého měl být předložen návrh nájemní smlouvy na objekt synagogy, kdy pronajímatelem je Náboženská obec Církve československé husitské v Hranicích.

Stěžejním bodem byl požadavek na nahrazení nájemného náklady vynaloženými na předem přibližně specifikované stavební úpravy, které budou ze strany města v průběhu trvání nájemního vztahu realizovány. Toto nebylo zcela možné, neboť nezbytnou součástí nájemní smlouvy je stanovení výše nájemného v konkrétní podobě. V první verzi smlouvy tak byla stanovena částka nájemného 20.000,- Kč měsíčně (následně dle instrukcí navýšeno na 25.000,- Kč s ohledem na míru inflace) s tím, že hrazeno nebude průběžně, ale až po následné rekapitulaci po uplynutí sjednané doby 20 let (případně dříve, pokud by nájem byl ukončen předčasně). Vzhledem k tomu, že stavební úpravy a opravy nejsou ze strany města závazné, jejich výčet byl začleněn pouze orientačně, bylo ponecháno na rozhodnutí města, jakou částku v tomto smyslu investuje a rovněž na jeho uvážení, zda celkovou částku nájemného za dobu trvání nájmu překročí či nikoliv. Celkové nájemné tak bylo definováno konkrétně a v případě, že předmětné opravy a úpravy nedosáhnou jeho hodnoty, bude provedeno doplacení ze strany města. V případě překročení celkové hodnoty nájemného by ke kompenzaci ze strany církve nedošlo, neboť město je de facto limitováno výší nájemného.

Pro zdůraznění volnosti města při rozhodování o tom, zda bude celkový součet nájemného, tedy částka 6.000.000,- Kč výdaji na opravy překročena, bylo ustanovení čl. V. odst. 3 doplněno o vysvětlující klauzuli s tím, že výčet oprav je pouze orientační a bude pak na zvážení města, které provede a v jaké celkové hodnotě (s následným vyúčtováním a případným doplatkem do výše celkového nájemného, jak je níže uvedeno). Tato část předmětného ustanovení, byť nemění žádná práva ani povinnosti smluvních stran, nebyla zatím odsouhlasena ze strany církve.

Pokud jde o činnost města v průběhu nájmu, lze uvažovat 3 druhy stavebních úprav dle čl. VII. odst. 7 smlouvy:

a) ty, které se nedotknou charakteru nemovitosti – např. běžná údržba, výmalba apod. – není nutné žádat souhlas pronajímatele;
b) stavební úpravy, které jsou obsaženy v příloze a město je bude v průběhu nájmu dle dohody provádět (pro tyto účely seznam úprav, jakkoliv není závazný co do výčtu, dává městu možnost provádět u uvedených položek úpravy bez nezbytného vyžadování odsouhlasení ze strany pronajímatele);
c) stavební úpravy, které nespadají pod a) ani b), tedy úpravy, které zasahují do charakteru nemovitosti, ale jejich výčet není v příloze obsažen – ty pak vyžadují souhlas pronajímatele.

Po jednání s PhDr. Juračkou a Bc. Zapatovou byly dle požadavků provedeny úpravy. Vyúčtování oprav a úprav a následná kompenzace bude prováděna každých 5 let. Současně církev měla zájem začlenit do smlouvy inflační doložku, avšak nikoliv na nájemné jako takové, ale pouze na tu část nájemného, která se reálně bude platit v případě, že suma nákladů vynaložených městem za pětileté období nedosáhne hodnoty nájemného za tuto sobu.

Prakticky by pak po skončení nájmu, resp. uplynutí pětiletého období, a po výpočtu sumy výdajů vynaložených nájemcem na opravy, mohly nastat tyto tři situace:

a) náklady města nedosáhnou výše celkového nájemného za dobu trvání nájmu – v tom případě bude nájemné doplaceno (upraveno pro případ, že by investice ze strany města neodpovídaly předpokladu, v krajním případě lze uvažovat o

nulových investicích, tedy nájem by nedosáhl ani minimální výše, což se pochopitelně pronajímateli nelíbilo);

b) náklady se budou rovnat výši nájemného – po zápočtu budou vzájemné nároky nulové;
c) investice přesáhnou celkové nájemné – v tom případě je buď možno uložit jejich náhradu pronajímateli, což zřejmě není možné, neboť pak by pronajímatel zcela ztratil možnost ovlivnit tento přesah nad rámec sjednaného nájemného. Naopak město výši investic může kontrolovat a výši celkového nájemného případně nepřekročit. Pokud je přece jen překročí, pak dle instrukcí nebudou požadovány k náhradě.

Následně byly ve dvou fázích začleněny požadavky církve se souhlasem města. Církev měla zájem na tom, aby byla upravena povinnost předmět nájmu pojistit, což smlouva následně obsahuje, nicméně nebyly vzneseny bližší požadavky na konkrétní typ pojištění a jeho rozsah, proto je toto dáno pouze velmi obecně. Církev současně požaduje konání 6 vlastních akcí v objektu synagogy, kontrolu nemovitostí alespoň jednou za pololetí, uvést do smlouvy odpovědnou osobu ze strany města a vyloučení automatického prodloužení sjednané doby nájmu.

Ve zbytku odkazuji na vysvětlení jednotlivých ustanovení smlouvy, které byly zaslány v připomínkované verzi.

…..…….
Mgr. Gabriela Hanzelková, advokát