

Dále uvedené dne, měsíce a roku uzavřely

4) Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace.

IČO: 00360724, se sídlem Pivovarská 34, 440 01 Louny

(dále též „GBR“)

a

2) Dominika Matušová,

bytem

(dále též „vlastník zámku“)

tuto

dohodu o narovnání

I. Preamble

1. Pamětní síň Emila Filly na zámku Peruc byla zřízena na památku umělcova pobytu v letech 1947–1953. Po Fillově smrti, v roce 1958 věnovala vdova paní Hanna Fillová soubor poválečného díla E. Filly Československému státu. Záměrem státu a podmínkou daru bylo, aby díla zůstala na zámku Peruc. Paní Hannou Fillovou bylo věnováno rovněž nábytkové vybavení, aby místo posledního pobytu na zámku bylo připomínáno v jeho autentické podobě a mohl být zachován jeho *genius loci*. Záhy byla v prostoru jižního křídla zámku otevřena Pamětní síň Emila Filly (PSEF). Její správa i významný konvolut díla Emila Filly byly v roce 1966 svěřeny nově vzniklé Galerii Benedikta Rejta v Lounech.
2. Zámek Peruc je tvořen:
 - parcelou St. [REDAKCE], jejíž součástí je stavba č.p. [REDAKCE] obč. vybavenost, způsob, ochrany nemovitá kulturní památka,
 - parcelou [REDAKCE] ostatní plocha, zp. využití zeleň,
 - parcelou [REDAKCE] ostatní plocha, zp. využití zeleň,
 - parcelou [REDAKCE] ostatní plocha, zp. využití zeleň,
 - parcelou [REDAKCE] ostatní plocha, zp. využití zeleň,
 - parcelou [REDAKCE] ostatní plocha, zp. využití silnice,vše v katastrálním území a obci Peruc, zapsáno na listu vlastnictví č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny.
3. Zámek Peruc nabyla do vlastnictví 21. 5. 2015 a dne 10. 3. 2021 (parcelu p.č. [REDAKCE]) paní Dominika Matušová. List vlastnictví č. [REDAKCE] je přílohou č. 1 této dohody.
4. Dle smlouvy o věcném břemeni V3 1007/1997 ze dne 23. 4. 1997 bylo zřízeno mezi GBR a obcí Peruc, právním předchůdcem paní Dominiky Matušové, věcné břemeno (podle listiny) spočívající v bezplatném právu užívání jižní části křídla - I. patra a podkroví s právem odebírat el. proud a vodu na svůj náklad, pro účely provozování galerie Emila Filly. Oprávnění bylo zřízeno pro GBR, povinnost k parcele St. [REDAKCE], právní účinky vkladu ke dni 8.8.1997 (POLVZ: 80/1997 Z-6600080/1997-507) (dále jen „věcné břemeno“).
5. Mezi smluvními stranami vznikly soudní spory, jejichž podstatou je výkon/zrušení věcného břemena. Z důvodu sporů nebyl nyní na zámku provoz Pamětní síně Emila Filly realizován.
6. Smluvní strany tímto deklarují vůli spolupracovat tak, aby byl co nejdříve zajištěn důstojný návrat Pamětní síně Emila Filly do původních prostorů jeho zámeckého ateliéru. Dále deklarují úmysl spolupracovat při zajištění provozu a programu takovým způsobem, aby

došlo ke zvýšení zájmu veřejnosti o návštěvu Pamětní síně Emila Filly a zámku Peruc (dále též jen „PSEF“), zlepšení informovanosti veřejnosti o aktivitách smluvních stran v této oblasti a o zlepšení dostupnosti pro návštěvníky do výše uvedených zařízení.

II. Soudní spory

Mezi stranami jsou vedeny tyto soudní spory:

1. Řízení u Okresního soudu v Lounech, vedeném mezi GBR jakožto žalobkyní a Dominikou Matušovou jakožto žalovanou, sp. zn. **1 C 278/2019**, o žalobě o výkon práva věcného břemene užívání části nemovitosti. Dne 21. 6. 2021 byl vynesena rozsudek Okresního soudu v Lounech č.j. 1 C 278/2019 – 397, který byl následně opraven opravným unesením ze dne 9.8. 2021, č.j. 1 C 278/2019 – 417. Po této opravě výroky výše uvedeného rozsudku správně zní:

Výrok I.: Žalovaná je povinna do 6 měsíců od právní moci rozsudku zpřístupnit a umožnit žalobkyni užívání souboru 9 místností včetně vstupní terasy v 1. nadzemním podlaží a 2 místností v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 1 v Peruci, které jsou označeny v plánech jižního křídla této budovy tvořících nedílnou součást tohoto rozsudku, a to v plánu I. nadzemního podlaží čísla 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11 a v plánu II. nadzemního podlaží čísla 1, 2 a umožnit žalobkyni přístup ke schodišti zajišťujícímu přístup k těmto místnostem, vše v jižní části jižního křídla budovy čp. 1, která je součástí stavební parcely parcelní číslo 11 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území a obci Peruc, zapsáno na listu vlastnictví č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, pro účely provozování galerie Emila Filly, s právem žalobkyně odebírat vlastním nákladem elektrickou energii a vodu. Žalovaná je povinna zdržet se jednání, kterým by žalobkyni v užívání bránila, tedy zdržet se upírání vstupu a přístupu do těchto prostor žalobkyni a zdržet se upírání možnosti žalobkyni provozovat v těchto prostorách galerii Emila Filly.

Výrok II.: Žaloba žalobkyně se zamítá v části, ve které žalobkyně požadovala uložit žalované pro účely provozování galerie Emila Filly povinnost zpřístupnit a umožnit žalobkyni užívání dvou místností v 1. nadzemním podlaží a 1 místnosti v 2. nadzemním podlaží a to místností označených v plánu I. nadzemního podlaží čísla 7 a 10 a v plánu II. nadzemního podlaží číslem 3, balkonu v I. nadzemním podlaží přístupného z místnosti č. 10, vše v jižní části jižního křídla budovy čp. 1, která je součástí stavební parcely parc. č. 11, vše v katastrálním území a obci Peruc, zapsáno na listu vlastnictví č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny a uložení povinnosti žalované zdržet se jednání, kterým by žalobkyni v užívání bránila, tedy zdržet se upírání vstupu a přístupu do těchto prostor a zdržet se upírání možnosti žalobkyni provozovat v těchto prostorách galerii Emila Filly.

Proti tomuto rozsudku podala Dominika Matušová dne 9. 8. 2021 odvolání.

2. Řízení u Okresního soudu v Lounech, vedeném mezi Dominikou Matušovou, jakožto žalobkyní a GBR jakožto žalovanou, sp. zn. **1 C 153/2021**, o žalobě, kterou se žalobkyně Dominika Matušová domáhá, aby soud za náhradu 500 000 Kč zrušil služebnost spočívající v právu žalované GBR užívat nemovitost žalobkyně Dominiky Matušové, a to 6 místností včetně vstupní terasy v I. nadzemním podlaží a schodiště spojujícího I. a II. nadzemním podlaží budovy čp. 1 v Peruci, které jsou označeny červeným křížem v plánech jižního křídla této budovy tvořících nedílnou součást žaloby, a to v plánu I. nadzemního podlaží čísla 1, 4, 5, 8, 9, 11, vše v jižní části jižního křídla budovy čp. 1, která je součástí stavební parcely parcelní číslo 11 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území a obci Peruc, zapsáno na listu vlastnictví č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, pro účely provozování galerie Emila Filly, s právem GBR odebírat vlastním nákladem elektrickou energii a vodu a zrušil povinnost Dominiky Matušové zdržet se jednání, kterým by GBR v užívání bránila, tedy zdržet se upírání vstupu a přístupu do těchto

prostor GBR a zdržet se upírání možnosti GBR provozovat v těchto prostorách galerii Emila Filly.

Toto řízení bylo usnesením ze dne 29. 9. 2021, č.j. 1 C 153/2021 – 48, přerušeno do doby pravomocného rozhodnutí ve věci vedené u Okresního soudu v Lounech pod sp. zn. 1 C 278/2019.

III. Komplexní narovnání všech sporných práv a povinností

1. Smluvní strany, vedeny snahou o ukončení všech sporů, činí po vzájemné dohodě toto komplexní narovnání sporných práv a povinností.
2. Smluvní strany sjednávají, že za účelem provozování galerie Pamětní síně Emila Filly a doplňkového programu bude uzavřena Smlouva o pronájmu části zámku Peruc a o další spolupráci (dále jen „nájemní smlouva“) za podmínek níže stanovených. Nájemní smlouva je přílohou č. 2 této dohody. Smluvní strany sjednávají, že tato nájemní právo bude zapsáno do katastru nemovitostí dle § 2203 Občanského zákoníku.
3. Předmětem nájmu bude **užívání nebytových prostor** – celkem 5 místností (prostory č. 1, 2, 3, 5 a 6) včetně vstupní terasy v 1. nadzemním podlaží a 2 místností (prostory č. 1 a 2) v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 1 v Peruci v jižním křídle (dále též „nebytové prostory“). A dále 4 místnosti (prostory č. 4, 8, 9 a 11) v 1. nadzemním podlaží jižního křídla zámku a schodiště spojující 1. a 2. nadzemní podlaží, které budou spoluužívat obě smluvní strany (dále též „společné nebytové prostory“). Nebytové prostory a společné nebytové prostory jsou označeny v plánech jižního křídla, jež je přílohou č. 3 této dohody.
4. Nájemní smlouva bude finalizována a upřesněna dle faktického stavu nebytových prostor a společných nebytových prostor po nabytí právní moci stavebního povolení týkajícího se nebytových a společných nebytových prostor - před vlastním podpisem nájemní smlouvy. Oproti stávajícímu stavu prostor určených pro realizaci PSEF vzniknou navíc nová sociální zařízení, o jejichž umístění musí rozhodnout projektant na základě možnosti napojení na vodu a kanalizaci a na základě statického posouzení. Obě strany budou spolupracovat při přípravě dokumentace pro stavební povolení, GBR je účastníkem stavebního řízení.
5. Během přípravného období 2022–2024 vznikne provozní scénář budoucí PSEF a smlouva o spolupráci, která bude přesně upravovat spolupráci na provozu a která se bude každoročně obnovovat a upřesňovat. Tato smluvní dokumentace bude přílohou nájemní smlouvy.

IV. Postup v rámci získání stavebního povolení

1. Smluvní strany prohlašují, že nebytové prostory a společné nebytové prostory jsou aktuálně ve stavu, který lze označit výrazem „hrubá stavba“, tj. nenacházejí se zde podlahy, omítky, dveře ani zárubně.
2. V současné době je vedeno řízení u stavebního úřadu v Lounech, o vydání stavebního povolení na stavební úpravy galerie zámku v Peruci č. p. 1 (východní část jižního křídla), nám. E. Filly sp. zn. MULN/11590/2020/SU/SL, Číslo jednací: MULNCJ 84814/2020, a to na základě projektu SOHISEA s.r.o., se sídlem Sokolovská 1/8/241, 190 00 Praha 9 (dále jen „stavební povolení“)
3. Dominika Matušová se zavazuje zajistit změnu projektové dokumentace pro získání stavebního povolení ve výše uvedeném řízení takovým způsobem, aby:
 - i) byla zachována dispozice (tedy rozložení a výměra místností) nebytových prostor dle této dohody.

- ii) nebytové prostory a společné nebytové prostory byly uzpůsobeny potřebám provozu PSEF. Jedná se zejména o stavebně-technickou podobu prostor. Dokument „Požadavky pro provoz PSEF“, připojený k této dohodě jako příloha č. 4 upravuje základní stavební a technologické požadavky pro provoz PSEF.
 - iii) plně respektovala, že GBR jmenuje odborníka ve stavebnictví a v řešení výstavních prostor, který bude oprávněn nahlížet do spisu stavebního úřadu ohledně výše uvedeného stavebního povolení, připomínkovat stavebně technická řešení v projektové dokumentaci pro stavební povolení a v prováděcí projektové dokumentaci. Tento odborník bude za GBR vykonávat na stavbě, která se týká nebytových prostor a společných nebytových prostor, stavební dozor pro kontrolu provádění stavby s právem nahlížet do stavebního deníku a činit do něho závazné zápisy. K tomuto poskytne Dominika Matušová plnou součinnost.
 - iv) Úpravy projektové dokumentace k vydání stavebního povolení týkající se nebytových prostor a společných nebytových prostor budou činěny po vzájemné dohodě s přihlédnutím k připomínkám a návrhům odborníka uvedeného v bodu III) tohoto odstavce 3 a s písemným souhlasem GBR.
4. Dominika Matušová se zavazuje podat ke stávající žádosti o stavební povolení dle odst. 2 tohoto článku této smlouvy žádost o změnu stavebního povolení dle odst. 3 tohoto článku této smlouvy v termínu do září 2022. Dominika Matušová ponese náklady spojené se získáním stavebního povolení.
 5. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré možné úsilí a poskytnou si vzájemnou součinnost tak, aby stavební povolení bylo vydáno v co možná nejkratší době, nejlépe do května 2023.
 6. GBR je oprávněna kdykoli požádat Dominiku Matušovou o informace o stavu řízení ohledně stavebního povolení a Dominika Matušová se zavazuje informace bez zbytečného odkladu poskytnout a doložit příslušnou dokumentací od správního orgánu.
 7. Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu, jejíž znění, které se však na základě dohody smluvních stran může ještě nepodstatným způsobem upravovat, je přílohou č. 2 této smlouvy, do 10 pracovních dnů po nabytí právní moci rozhodnutí o stavebním povolení.
 8. Dominika Matušová provede v souladu se stavebním povolením stavební práce v nebytových prostorách v období od právní moci stavebního povolení do května 2024 tak, aby nebytové prostory byly:
 - i) předány GBR nejpozději ke dni 31. 5. 2024.
 - ii) již zkolaudovány, tj. bude vydán kolaudační souhlas pro užívání nebytových prostor (nebo jiný obdobný titul povolující opětovné zahájení provozu v nebytových prostorách pro účely sjednané), pokud je jeho vydání zapotřebí a tento souhlas nabude právní moci.
 - iii) ve způsobilém stavu k instalaci expozice PSEF v nebytových prostorách. Stavem způsobilým k instalaci expozice PSEF se rozumí stav uvedený v příloze č. 4 této dohody.
 9. GBR zajistí odbornou přípravu expozice PSEF, včetně výtvarného řešení interiéru v termínu červen 2024 – říjen 2024.
 10. GBR provede instalaci expozice v termínu 5 měsíců od předání nebytových prostor.
 11. Podrobnosti předání a převzetí prostor, jakož i nájemního vztahu a další práva a povinnosti stran stanoví nájemní smlouva.

V. Procesní aspekt, zánik věcného břemene/ služebnosti

1. Smluvní strany se zavazují do 5 -ti pracovních dnů od podpisu této dohody požádat shodným návrhem o přerušení řízení uvedeném čl. I. odst. 1 (sp. zn. **1 C 278/2019**) dle § 110 o.s.ř., a to opakovaně – vždy v dostatečném předstihu před uplynutím lhůty jednoho roku od posledního přerušení řízení požádají ve smyslu § 111 odst. 4 o.s.ř. o pokračování v řízení a následně shodně navrhnou opět jeho přerušení, případně se strany zavazují přijmout takový společný procesní postup, aby bylo řízení přerušeno či odročeno do doby, než nastane nějaká z níže uvedených skutečností (čl. V. odst. 2. dohody či čl. VI. Dohody).
2. V případě, že bude uzavřena nájemní smlouva dle čl.IV odst. 7 této dohody, zavazují se obě strany (z pozice žalující strany) do 10-ti pracovních dní od výmazu výše uvedeného sporného věcného břemene a s tím spojeného současného zápisu nájemního práva v katastru nemovitostí vzít žaloby dle čl. II. odst. 1 a 2. zpět, s tím, že druhá strana (z pozice strany žalované) s tímto postupem vysloví souhlas a obě strany se zavazují, že nebudou požadovat náhradu nákladů těchto řízení. Případné náklady státu v těchto řízení ponese obě strany rovným dílem.
3. Smluvní strany dále sjednávají, že okamžikem předání a převzetí nebytových prostor dle čl. IV. odst. 8 bodu i) a za současného splnění podmínek bodů ii) a iii) téhož odstavce této dohody a za podmínky, že bude uzavřena nájemní smlouva dle čl. IV odst. 7 této dohody, zaniká věcné břemeno dle čl. I. odst. 4 (rovněž i ve znění dle rozsudku Okresního soudu v Lounech č.j. 1 C 278/2019 – 397 a jeho opravného usnesení ze dne 9.8. 2021, č.j. 1 C 278/2019 – 417) této dohody. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost s výmazem věcného břemene/ služebnosti u příslušného katastrálního úřadu.
4. Nájemní právo z nájemní smlouvy bude zapsáno do katastru nemovitostí ve smyslu § 2203 o.z., k čemuž Dominika Matušová uděluje svůj souhlas a zavazuje se poskytnout svoji součinnost, a to s účinností od výmazu výše uvedeného sporného věcného břemene v katastru nemovitostí.

VI. Další práva a povinnosti stran

1. Pokud nebude vydáno stavební povolení dle čl. IV. této dohody ve lhůtě dle čl. IV. odst. 5 této dohody a nedojde tedy k uzavření nájemní smlouvy dle čl. IV. odst. 7 této dohody, či pokud vlastník zámku nebude plnit jiné své podstatné povinnosti dle této dohody (zejména uvedené v čl. IV. odst. 3., čl. IV. odst. 4), a smluvními stranami nebude sjednáno jinak, GBR je oprávněna od této dohody **odstoupit**.
2. Pokud nenastanou podmínky pro předání a převzetí prostor dle čl. IV. odst. 8. této dohody, může GBR od této smlouvy a nájemní smlouvy **odstoupit**. Podmínky odstoupení pro tento případ stanoví nájemní smlouva.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Rada Ústeckého kraje schválila narovnání sporu dle této dohody. Výňatek z usnesení Rady Ústeckého kraje ze dne 20. 7. 2022 je přílohu č. 5 této dohody.
2. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto dohodou se řídí příslušnými ustanoveními českých právních předpisů, zejména pak občanským zákoníkem, s výjimkou ustanovení § 1764, § 1765 a § 1766 o.z. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.
3. Tato dohoda obsahuje tyto přílohy:

Příloha č. 1 - výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 866

Příloha č. 2 – nájemní smlouva

Příloha č. 3 - plánek jižního křídla s označením pronajatých nebytových prostor a společných nebytových prostor (I. a II. podlaží)

Příloha č. 4 – požadavky pro provoz PSEF

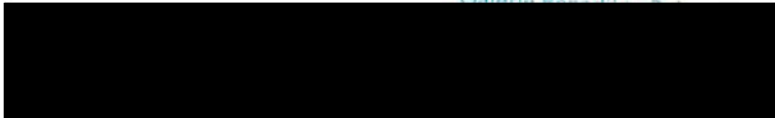
Příloha č. 5 - výňatek z usnesení Rady Ústeckého kraje ze dne 20. 7. 2022

4. Tato dohoda byla vyhotovena v pěti vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou paré a jedno paré je určeno zřizovateli GBR.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato dohoda je projevem jejich pravé vůle, že ji uzavřely svobodně a vážně, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Peruci dne 12. 8. 2022

G B R
Galerie Benedikta Rejty


Dominika Matušová


Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace
zastoupena MgA. Kateřinou Melenovou, ředitelkou



Smlouva o pronájmu části zámku Peruc a o další spolupráci

uzavřena níže uvedeného data podle § 2201 a násl. o.z. mezi smluvními stranami:

paní: Doménka Matušová
narozena: [REDACTED]
bydlícím: [REDACTED]
(dále jen jako „pronajímatelka“)

a

příspěvková organizace: Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace
IČ: 00360724
se sídlem: Pivovarská 34, 440 01 Louny
zapsaná v obchodním rejstříku
(dále jen jako „nájemce“ či „GBR“)

I.

Definice pojmů

- „dílo“ znamená soubor poválečného uměleckého díla Emila Filly a dále původní nábytkové vybavení spravované jako sbírkové předměty Galerie Benedikta Rejta v Lounech, zapsané v CES (Centrální evidenci sbírek ČR) ve smyslu čl. II, odst. 1 této smlouvy.
- „doba nájmu“ má význam uvedený v čl. VI odst. 1 této smlouvy.
- „nájemné“ má význam uvedený v čl. IV odst. 1 této smlouvy.
- „provoz PSEF“ znamená zpřístupnění díla Emila Filly veřejnosti v prostorách PSEF zejména formou galerie / expozice včetně případného doprovodného / doplňkového programu.
- „PSEF“ znamená Pamětní síň Emila Filly, která se bude nacházet na zámku v prostorách, jak jsou definovány v nebytových prostorech.
- „soudní spory“ znamená spory vedené mezi pronajímatelkou a nájemcem, a to soudní řízení:
 - u Okresního soudu v Lounech, sp. zn. 1 C 278/2019, o žalobě o výkon práva věcného břemene užívání části nemovitosti,
 - u Okresního soudu v Lounech, sp. zn. 1 C 153/2021, o zrušení služebnosti za náhradu.
- „řízení o vydání stavebního povolení“ znamená řízení vedené městským úřadem v Lounech, odborem stavebním, sp. zn. MULN/11590/2020/SU/SL, číslo jednací: MULNCJ 84814/2020, ve kterém bylo požádáno o vydání stavebního povolení na stavbu „stavební úpravy galerie zámku v Peruci č. p. 1 (východní část jižního křídla), nám. E. Filly“.
- „nebytové prostory“ znamená 5 místností (prostory č. 1, 2, 3, 5, 6) včetně vstupní terasy v 1. nadzemním podlaží a 2 místností (prostory č. 1 a 2) v 2. nadzemním podlaží jižního křídla zámku. Bližší vymezení těchto místností vyplývá z jejich označení v příloženém plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

II.

Preambule

- PSEF byla na zámku zřízena na památku uměleckého pobytu v letech 1947–1953. Po Fillově smrti, v roce 1958 věnovala vdova paní Hana Fillová soubor poválečného díla Emila Filly Československému státu. Zaměrem státu a podmínkou daru bylo, aby díla zůstala na zámku. Paní Hanou Fillovou bylo věnováno rovněž nábytkové vybavení, aby místo posledního pobytu na zámku bylo připomínáno v jeho autentické podobě a mohl být zachován jeho *genius loci*. Záhy byla v prostoru jižního křídla zámku otevřena PSEF. Její správa i významný konvolut díla Emila Filly byly v roce 1966 zvráceny nově vzniklé Galerie Benedikta Rejta v Lounech – nájemci.
- Zámek nabyla do svého vlastnictví pronajímatelka na základě kupní smlouvy ze dne 21. 8. 2015 a na základě kupní smlouvy ze dne 10. 3. 2021 (pozemek parc. č. 967/41). List vlastnictví [REDACTED] pro k.ú. Peruc tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
- Mezi smluvními stranami vznikly soudní spory, jejichž podstatou je výkon/zrušení věcného břemene. Z důvodu sporů nebyl nyní na zámku provoz PSEF realizován. Smluvní strany se nakonec rozhodly uzavřít jejich spory smlouvou cestou a za tímto účelem uzavřely dne 12.8.2022 dohodu o narovnání, jejíž kopie tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Předpokladem dohody je mj. to, že mezi stranami dojde k uzavření nájemní smlouvy, tj. této smlouvy, s žádnou či rze symbolickou výší nájemného, která nahradí věcné břemeno.
- Smluvní strany tímto deklarují vůli spolupracovat tak, aby byl co nejdříve zajištěn důstojný návrat PSEF do původních prostorů jeho zámeckého ateliéru – nebytových prostor a společných nebytových prostor. Dále deklarují úmysl spolupracovat při zajištění provozu PSEF takovým způsobem, aby došlo ke zvýšení zájmu veřejnosti o návštěvu PSEF a zámku, zlepšení informovanosti veřejnosti o aktivitách smluvních stran v této oblasti a o zlepšení dostupnosti pro návštěvníky do výše uvedených prostor.
- Zájem nájemce je pak spolupráce trvalého rázu tak, aby byl zajištěn kontinuální provoz PSEF bez nízké spojených se změnou vlastnictví zámku či jiných dispozic se zámkem a aby byla zajištěna stálost nájemního vztahu, který nahrazuje věcné břemeno.
- Smluvní strany pak mají z důvodů výše uvedených vůli uzavřít tuto smlouvu, na jejíž základě by pronajímatelka pronajala část zámku (tj. nebytové prostory a společné nebytové prostory) nájemci za účelem znovuoctvení, provozování PSEF a vzájemné spolupráce.
- Nájemce je obzvláště o tom, že po vydání stavebního povolení bude jeho místo zámku, včetně nebytových prostorů a společných nebytových prostorů, procházet stavební rekonstrukcí a předání nebytových prostor nájemci za účelem znovuoctvení a provozování PSEF lze tak očekávat až po jejich dokončení, zkolaudování a provedení úprav v souladu s přílohou č. 3 této smlouvy, tj. nejpozději v květnu 2024.

III.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor a společných nebytových prostor nájemci za podmínek níže uvedených. Vyznačení těchto nebytových a společných nebytových prostor vyplývá z přílohy č. 2. Pro odlišení od ostatních částí zámku, jsou tyto společné nebytové prostory bude užívat i pronajímatelka, případně provozovatel zámku a jeho zaměstnanci na základě souhlasu pronajímatelky.

- „společné nebytové prostory“ znamenají 4 místnosti (prostory č. 4, 8, 9 a 11) v 1. nadzemním podlaží jižního křídla zámku a schodiště spojující 1. a 2. nadzemní podlaží, které sdílejí obě strany. Bližší vymezení těchto místností vyplývá z jejich označení v příloženém plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- „o.z.“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- „požadavky pro provoz PSEF“ tvoří přílohu č. 3 a popisují způsob stav k instalaci expozice PSEF v nebytových prostorách a společných nebytových prostorách. Úpravu nebytových prostor a společných nebytových prostor v souladu s přílohou č. 3 k této smlouvě zajišťují na své náklady pronajímatelka. Veškeré další případné požadavky pro provoz PSEF, které nejsou uvedeny v příloze č. 3 zajišťují na své náklady nájemce.
- „smlouva“ znamená tuto smlouvu o pronájmu části zámku Peruc a o další spolupráci.
- „věcné břemeno“ znamená věcné břemeno podle listiny vzniklé na základě smlouvy o věcném břemenu V3 1007/1997 ze dne 23. 4. 1997 uzavřené mezi nájemcem a obcí Peruc, tehdejšími vlastníky zámku, spočívající v bezplatném právu užívání jižní části křídla zámku - i. patra a podkrovi s právem odebírat elektrický proud a vodu na svůj náklad, pro účely provozování galerie Emila Filly. Oprávnění bylo zřízeno pro nájemce, povinnost se vztahovala k pozemku parc. č. st. 11, k.ú. Peruc, právní účinky vkladu nastaly ke dni 8. 8. 1997 (POLVZ: 80/1997 Z-6600080/1997-507). Dle nepravomocného rozsudku Okresního soudu v Lounech ze dne 21. 6. 2021 č.j. 1 C 278/2019 – 397, který byl následně oprávněn oprávněným unesením ze dne 9.8. 2021, č.j. 1 C 278/2019 – 417 je rozsah a znění věcného břemene tento: GBR svědčí právo z věcného břemene spočívající v užívání souboru 9 místností včetně vstupní terasy v 1. nadzemním podlaží a 2 místností v 2. nadzemním podlaží budovy čp. 1 v Peruci, které jsou označeny v plánech jižního křídla této budovy, a to v plánu I. nadzemního podlaží čísl. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11 a v plánu II. nadzemního podlaží čísl. 1, 2 včetně přístupu ke schodišti zajišťujícímu přístup k těmto místnostem, vše v jižní části jižního křídla budovy čp. 1, která je součástí stavební parcely parcelní číslo 11 – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území a obci Peruc, zapsáno na listu vlastnictví č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny, pro účely provozování galerie Emila Filly, s právem GBR odebírat vlastním nákladem elektrickou energii a vodu (příloha č. 1 plánek zářez - věcné břemeno).
- „zámek“ znamená historický zámek Peruc včetně přílehlých pozemků, které jsou konkrétně tvořeny těmito nemovitostmi:
 - pozemkem parc. č. st. [REDACTED], jehož součástí je stavba č. [REDACTED] občanská vybavenost, způsob, ochrany nemovitá kulturní památka, tedy samostatná budova zámku, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří;
 - pozemkem parc. č. [REDACTED], druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. [REDACTED], druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. [REDACTED], druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. [REDACTED], druh pozemku ostatní plocha, způsob využití zeleň;
 - pozemkem parc. č. [REDACTED]/41, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití slavnice;vše v katastrálním území Peruc, v obci Peruc, zapsáno na LV č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

IV.

Nájemné

- Výše nájemného za nebytové prostory činí 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) ročně.
- Nájemné bude nájemce hradit od okamžiku předání nebytových prostor nájemci.
- Nájemné je splatné vždy nejpozději do 31. 12. toho kalendářního roku, za který se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatelky číslo XXX/XXX vedený u banky XXX, VS: XXX.

V.

Náklady

- Společný provoz PSEF a návštěvního okruhu zámku, je preferovaný způsob provozu, při kterém obě strany profitují z nájmu ve vzájemné spolupráci. V případě společného provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku (komentované prohlídky) budou náklady na provoz a příjmy řešeny následovně:
 - Pronajímatelka se zavazuje zajišťovat a na své výlučné náklady hradit:
 - služby, energie a všechny ostatní náklady spojené s užíváním nebytových prostor, společných nebytových prostor a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku, s výjimkou nákladů na ostrahu díla, zejména tedy dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvoz odpadu atp.;
 - průvodce, pokladní a případně další personál zajišťující provoz PSEF a návštěvního okruhu zámku;
 - úklid nebytových prostor, společných nebytových prostor a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku;
 - běžnou údržbu a opravu nebytových prostor, společných nebytových prostor a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku;

- revize dle platných předpisů související s nebytovým prostorem, společným nebytovým prostorem a ostatních prostor nezbytných k zajištění provozu PSEF a návštěvního okruhu zámku;

- pojištění zámku, nikoliv však pojištění vybavení nebytových prostor, zejména nikoliv pojištění díla umístěného v PSEF ve smyslu čl. VIII odst. 5 této smlouvy.

b) Pronajímatelce případně celý výnos ze vstupenek souvisejících s provozem PSEF.

2. Samotný dlouhodobý provoz PSEF ze strany nájemce - V případě, že ze strany pronajímatelky nebude dlouhodobě, tedy alespoň po dobu 3 měsíců, návštěvní okruh zámku (komentované prohlídky) provozován či nebudou ani jinak prostory zámku otevřeny pro návštěvníky, je pronajímatelka povinna tuto skutečnost sdělit nájemci 12 měsíců předem a dohodnout ve smlouvě o spolupráci dle čl. VIII. odst. 2 této smlouvy s nájemcem další postup. V takovém případě (tj. nejsou splněny podmínky dle odst. 1), může se nájemce rozhodnout zajišťovat provoz PSEF sám, a to za těchto podmínek:

a) Na nájemce bude pronajímatelkou poskytnuta sleva ve výši 75%.

b) Nájemce se zavazuje platit měsíčně zálohu na služby (vodné a stočné, ústřední topení, elektrická energie) ve výši [] Kč (podle rozsahu služeb), a poplatek ve výši [] Kč za ostatní služby (tj. ukladí společných nebytových prostor a ostatních prostor) a pronajímatelka se zavazuje tyto služby poskytovat v běžné kvalitě. Služby budou pravidelně vyúčtovávány podle zákona č. 67/2013 Sb. do 30.09. dalšího roku.

Měsíční záloha na služby může být upravena pronajímatelkou na základě změn cen služeb a poměrným způsobem, jinak tvoří 1/12 loňských nákladů. Změna výše záloh na služby je vždy oznámena písemně, a to vyzkoušením nového předpisu platby. Výše poplatků za ostatní služby může být změněna dohodou stran.

Zálohy na služby a poplatek za služby jsou splatné kvartálně, do 15. dne 1. měsíce daného kvartálu/ případně měsíce.

c) Pronajímatelka zajistí a ponese pouze náklady na pojištění zámku, nikoliv však pojištění vybavení nebytových prostor, zejména nikoliv pojištění díla umístěného v PSEF ve smyslu čl. VIII odst. 5 této smlouvy.

Pronajímatelka se zavazuje nerušený výkon práva umožnit a poskytnout nájemci veškerou součinnost k tomu, aby provoz PSEF mohl být v případě, že bude splněna podmínka, že ze strany pronajímatelky nebude dlouhodobě návštěvní okruh zámku (komentované prohlídky) provozován či nebudou ani jinak prostory zámku otevřeny pro návštěvníky, realizován i samostatně.

Nájemci v takovém případě případně celý výnos ze vstupenek souvisejících s PSEF.

3. Nájemce ponese vždy veškeré náklady vynaložené v souvislosti s provozem PSEF:

- přípravu organizace odborného provozu v PSEF (příprava galerie / expozice);
- přepravu díla do nebytových prostor;
- odborné proškolení personálu;
- přípravu odborných textů a designu instalace;
- instalaci díla;
- ostrahou, ochranou a zabezpečením díla;
- pojištěním díla.

VI.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní doba se sjednává na dobu určitou v délce trvání padesáti (50) let počínaje dnem protokolárního předání nebytových prostor nájemci. Smluvní strany se dohodly, že k okamžiku protokolárního předání nebytových prostor nájemci dle této smlouvy vznikne nájemní vztah mezi

4. Nastane-li situace uvedená v čl. VII. odst. 2 písm. c) pododstavce c.1) smlouvy, je nájemce kromě výpovědi smlouvy oprávněn (aniž by však jeho právo na výpověď ze smlouvy zaniklo) si sám zajistit plnění povinností (zejména dodávky služeb a energií) ve smyslu čl. V. odst. 1 písm. a) či čl. V. odst. 2 písm. b) smlouvy na své náklady, v situaci spadající pod čl. V. odst. 1 písm. a) či čl. V. odst. 2 písm. b) smlouvy má nájemce právo na náhradu nákladů vynaložených za pronajímatelku, v situaci spadající pod čl. V. odst. 2 písm. b) této smlouvy není nájemce nadále povinen hradit poplatky a zálohy na služby, resp. tyto nebude hradit v rozsahu, ve kterém si plnění těchto povinností bude zajišťovat sám.

5. Za podstatné porušení smlouvy ze strany nájemce ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. d) smlouvy se považují takové případy, kdy:

- nájemce bude nebytové prostory a/nebo společné nebytové prostory nebo jejich části užívat opakovaně (alespoň 2x v průběhu jednoho kalendářního roku) v hrubém rozporu k jinému než touto smlouvou sjednanému účelu nebo je nebude užívat nepřetržitě nejméně po dobu 10 let;
- nájemce bude na nebytových prostorech a/nebo společných nebytových prostorech působit dlouhodobě úmyslnou značnou škodu;
- nájemce bude v nebytových prostorách a/nebo společných nebytových prostorách bez souhlasu pronajímatelky provádět jakékoliv stavební úpravy, a/nebo přestavby;
- nájemce bude v prodloužení a placením ročního vyúčtování nákladů dle čl. V odst. 2 písm. b) první alíne, poslední věty této smlouvy po dobu delší než 3 měsíce.

Pronajímatelka je před podáním výpovědi z důvodů uvedených v tomto čl. VII odst. 5 této smlouvy povinna zaslat nájemci doporučenou poštou na adresu sídla nájemce alespoň dvě písemná upozornění s odstupem nejméně dvou týdnů. Výpověď je pronajímatelka oprávněna podat, pokud v příměněné lhůtě minimálně však dvou měsíců od odeslání druhé výzvy nebude ze strany nájemce sjednána náprava porušení smlouvy z důvodů uvedených v tomto čl. VII odst. 5 této smlouvy.

6. Odstoupení dle této smlouvy bude účinný EX NUNC

7. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory v příměněné době, která bude činit minimálně 30 dní, vyklidit, přičemž je povinen je uvést do původního stavu s přihlédnutím k příměněnému stavu opotřebení, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

VIII.

Spolupráce na provozu

1. Cílem spolupráce je, aby byly provoz PSEF a návštěvní okruh zámku (komentované prohlídky) provozovány v součinnosti a současně. Provoz PSEF bude součástí celkové prohlídky zámku. PSEF bude možné navštívit také samostatně, bez návštěvy zámku. Zámek bude možné navštívit také samostatně, bez návštěvy PSEF.

2. Při společném provozu bude do zámku i do PSEF vybíráno jednotné vstupné. Smluvní strany se dohodnou na druhu, podobě a výši společného vstupného pro společný vstup do PSEF a zámku, kdy toto a další bližší podmínky spolupráce budou ujednány ve smlouvě o spolupráci, která bude uzavřena před zahájením provozu PSEF a která bude následně vždy pro daný rok aktualizována do 15. března.

3. Nájemce zajistí:

- kompletní odborné zajištění provozu PSEF, jeho realizaci, včetně všech textových výstupů;

stranami a současně k tomuto okamžiku zanikne věcné břemeno, které se strany zavazují vymazat z katastru nemovitostí na náklady pronajímatelky.

2. Nebytové prostory budou protokolárně předány nájemci do deseti (10) dní poté, co pronajímatelka dokončí stavební úpravy dle stavebního povolení v nebytových prostorech a společných nebytových prostorech, tyto budou pravomocně zkolaudovány, tj. bude vydán kolaudační souhlas pro užívání nebytových prostor (nebo jiný obdobný titul umožňující opětovné zahájení provozu PSEF), pokud je jeho vydání zapotřebí, a budou upraveny požadavkům pro provoz PSEF dle standardů uvedených v příloze č. 3 k této smlouvě.

3. V případě, že budou splněny podmínky pro protokolární předání nebytových prostor nájemci ve smyslu čl. VI. odst. 2 smlouvy, ale pronajímatelka nebytové prostory nájemci protokolárně nepředá, může nájemce od této smlouvy odstoupit.

4. Pokud nájemce neoznámí písemně pronajímatelce nejpozději do konce 3. kalendářního měsíce předcházejícímu kalendářnímu měsíci, ve kterém by doba nájmu jinak skončila, že nemá zájem nadále pokračovat v nájmu, tak se doba nájmu za jinak stejných smluvních podmínek automaticky prodlouží o dalších deset (10) let. Doba nájmu může být takto prodloužena i opakovaně.

VII.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany výslovně vylučují, aby od smlouvy mohlo být odstoupeno z jakýchkoli (zákonných) důvodů, než které vyplývají z tohoto článku. Dále smluvní strany explicitně vylučují možnost podání výpovědi, ať již ze zákonného či jakéhokoli jiného důvodu, než je uveden v této smlouvě.

2. Smlouvou je možné ukončit pouze některým z následujících důvodů:

- dohodou smluvních stran;
- odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v případě podstatného porušení smlouvy ze strany pronajímatelky ve smyslu čl. VII. odst. 3 této smlouvy;
- výpovědí ze strany nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě:
 - je pronajímatelka nezajišťuje povinnosti či nehradí jejich náklady ve smyslu čl. V. odst. 1 písm. a) či čl. V. odst. 2 písm. b) smlouvy, přestože na to byla nájemcem alespoň 2x písemně upozorněna;
 - je dílo či jeho podstatná část zanikne.
- výpovědí ze strany pronajímatelky s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě podstatného porušení smlouvy ze strany nájemce ve smyslu čl. VII odst. 5 této smlouvy.

3. Za podstatné porušení smlouvy ze strany pronajímatelky ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. b) smlouvy se považuje:

- ani do 30. 6. 2024 nebudou z důvodů na straně pronajímatelky splněny podmínky pro předání nebytových prostor nájemci ve smyslu čl. VI. odst. 2 smlouvy;
- nebytové prostory přestanou být z objektivních důvodů způsobilé ke sjednanému účelu a pronajímatelka nezajistí nájemci v příměněné době odpovídající náhradní prostory na zámku;
- nebytové prostory přestanou být z důvodů na straně pronajímatelky (např. v důsledku neplnění povinností odstraňovat vady prostor) způsobilé ke sjednanému účelu a pronajímatelka nezajistí nájemci v příměněné době odpovídající náhradní prostory na zámku;
- prónajímatelka nepředá nebytové prostory dle čl. VI. odst. 3 smlouvy, přestože byla nájemcem k jejich předání alespoň 1x písemně vyzvána;
- prónajímatelka brání řádnému výkonu nájemního práva, včetně např. porušení povinností dle čl. V odst. 2 smlouvy, přestože na to byla nájemcem alespoň 2x písemně upozorněna.

- proškolení průvodců zámku a součinnost odborného personálu nájemce;
- podklady pro odborný výklad, textové zprávy atd.;
- grafickou podobu celkové koncepce spolupráce, propagace, tiskovin, letáků a veškerých dalších podkladů pro prezentaci;
- tisk katalogů, plakátů, tiskovin

4. Nájemce bude mít v gesci podobu provozu PSEF - ohledně tohoto může spolupracovat s třetími osobami, zejména pak s Nadačním fondem Emila Filly.

5. Nájemce vybaví a odborně připraví provoz PSEF tak, aby co nejvíce odpovídal původní podobě prostorů za Fillovu působení, tj. včetně umístění původního nábytkového vybavení do nebytových prostor. Na základě odborného rozhodnutí kurátora vystaví nájemce vybraná originální díla, případně falzifikáty (u děl, která již z odborného hlediska nelze dlouhodobě vystavovat - jedná se především o díla na papíře). Předpoklad zahájení provozu PSEF je říjen 2024 za předpokladu vzájemného protokolárního předání nebytových prostor nájemci.

6. Pronajímatelka poskytne bezplatně nájemci po vzájemné dohodě mezi smluvními stranami příměněný prostor pro propagaci na internetové doméně zámku (www.chateaujouruc.cz, nazvanou Pamětní síň Emila Filly) i jeho administraci za účelem propagace PSEF. Nájemce poskytne obsah tohoto prostoru.

IX.

Další práva a povinnosti smluvních stran

- Pronajímatelka prohlašuje, že její právo pronajmout nebytové prostory (zámek) není nikterak omezeno, a to ani hypoteční bankou, a.s., v jejíž prospěch byla zřízeny mj. dve zastavní práva smluvní k zámku (s výjimkou pozemku parc. č. 967/41) podle vkladových řízení V-4207/2015-507 a V-1204/2018-507.
- Pronajímatelka je povinna zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo umožněno dosažení účelu nájmu.
- Strany zajistí, aby prostory pro PSEF byly po celé období nájmu udržovány v takovém stavu, jak vyplývá ze specifikací uvedených v příloze č. 3 této smlouvy.
- Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v rozsahu a v souladu s účelem nájmu, a to tak, aby na nebytových prostorech nevznikala škoda.
- Nájemce není oprávněn nebytové prostory přenechat do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatelky.
- Nájemce nebude bez souhlasu pronajímatelky provádět na nebytových prostorech stavební úpravy / rekonstrukce.
- Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelce potřebu (havarijních i jiných) oprav či potřebu odstranění jiných vad prostor (dále jen „opravy“). Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímatelce potřebu opravy, kterou má pronajímatelka odstranit, a neodstraní-li pronajímatelka vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na příměněnou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Žádá-li však vadu zásadním způsobem užívání, nebo z nemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo jiné

nájem vypovídat bez výpovědní doby. Nájemce má právo započít si to, co může podle tohoto odstavce ládat od pronajímatelky, až do výše nájemného za jeden rok.

8. Pronajímatelka se zavazuje, že v případě převodu zámku či jeho relevantní části či jiné dispozice se zámek či jeho relevantní částí při které by došlo k přechodu nájemního vztahu na třetí osobu, upozorní třetí osobu na existenci a obsah vztahu daného touto smlouvou a **zaváže** tuto třetí osobu tak, aby veškerá práva a povinnosti plynoucí ze smlouvy a z dohody o narovnání, byla závazná ve stejném rozsahu pro tuto třetí osobu.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními českých právních předpisů, zejména pak o.z., s výjimkou ustanovení § 1764, § 1765 a § 1766 o.z., § 2204 odst. 2 o.z., § 2228 až § 2234 o.z. a § 2302 až 2315 o.z. Jejichž užití smluvní strany výslovně vylučují (nelze jich použít ani analogicky).
2. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, každá s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení obdrží zřizovatel nájemce a jedno vyhotovení je uloženo pro katastrální úřad.
3. Jakékoliv změny a doplnění této smlouvy mohou být provedeny pouze na základě dohody uzavřené mezi smluvními stranami v písemné formě v podobě učiňovaného dodatku ke smlouvě.
4. Součástí této smlouvy jsou:
 - příloha č.1, kterou tvoří zakres věcné břemeno – plánek;
 - příloha č.2, kterou tvoří zakres místností nebytových prostor do plánu zámku;
 - příloha č.3, kterou tvoří požadavky pro provoz PSEF a specifikace standardů zařizovaných pronajímatelkou;
 - příloha č.4, kterou tvoří list vlastnictví č. [redacted] pro k.ú. Peruc;
 - příloha č.5, kterou tvoří dohoda o narovnání ze dne 12.8.2022
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Smluvní nájemný vztah nabývá účinnosti počínaje dnem protokolárního předání nebytových prostor nájemci.
6. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy řádně přečetly, že její obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že s obsahem této smlouvy souhlasí a na důkaz toho připojují níže své podpisy

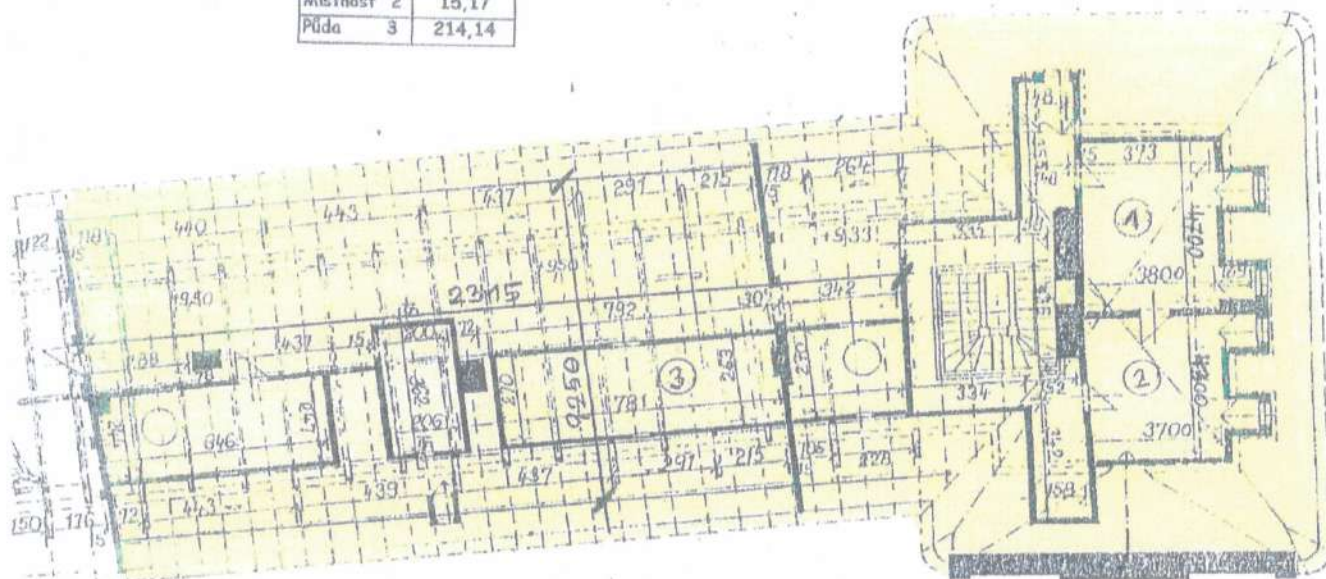
V dne

V dne

.....
Domínka Matušová
pronajímatelka

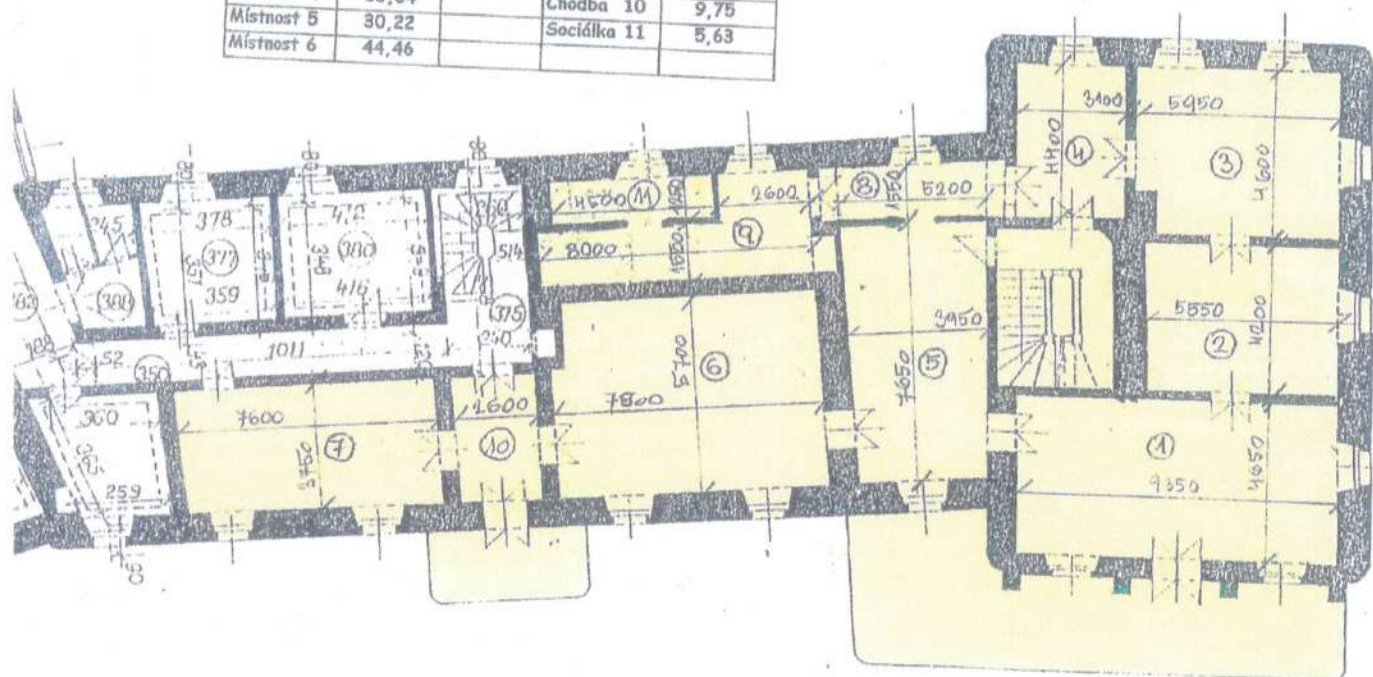
.....
Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace
zastoupena MgrA. Kateřinou Melkovou, ředitelkou
nájemce

	m2
Místnost 1	17,86
Místnost 2	15,17
Půda	3 214,14



FILLOVA PAMĚTNÍ SÍN II.NP

	m2		m2
Místnost 1	43,48	Místnost 7	28,50
Místnost 2	23,31	Chodba 8	8,06
Místnost 3	26,59	Chodba 9	16,30
Místnost 4	13,64	Chodba 10	9,75
Místnost 5	30,22	Sociálka 11	5,63
Místnost 6	44,46		



FILLOVA PAMĚTNÍ SÍN I.NP

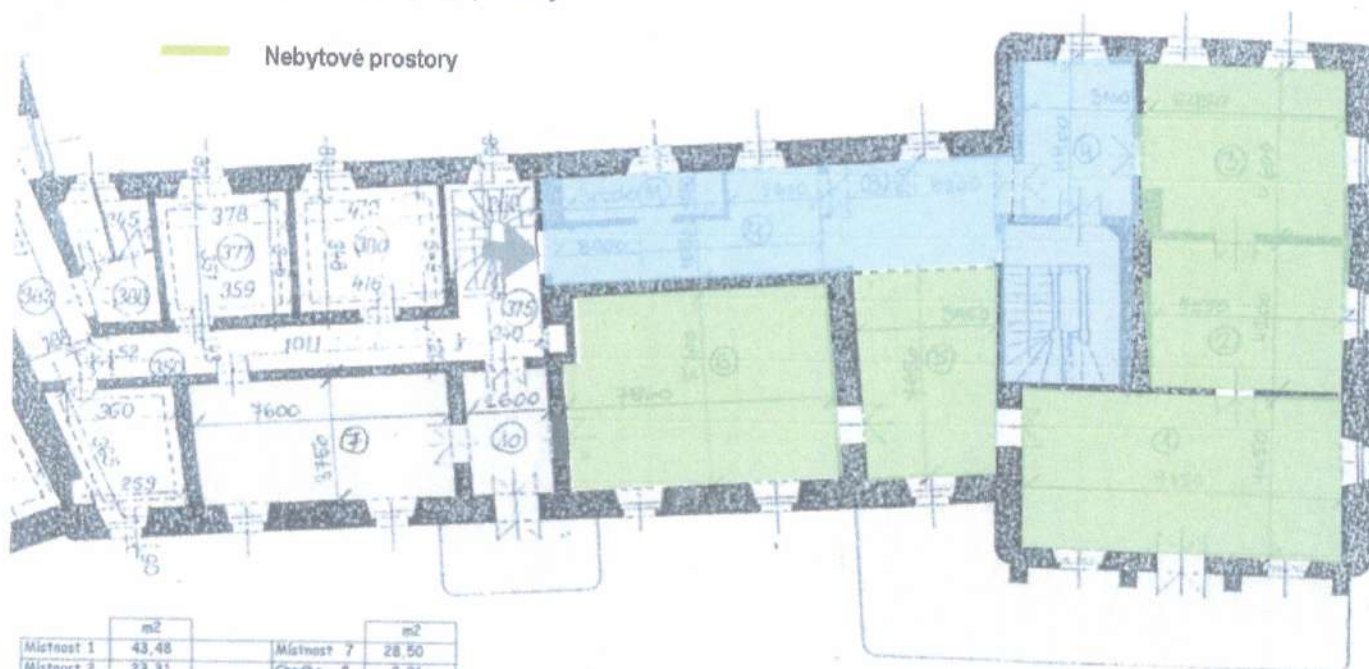
PSEF I. NP

Stávající dispoziční schéma

Příloha č.2 pro Nájemní smlouvu

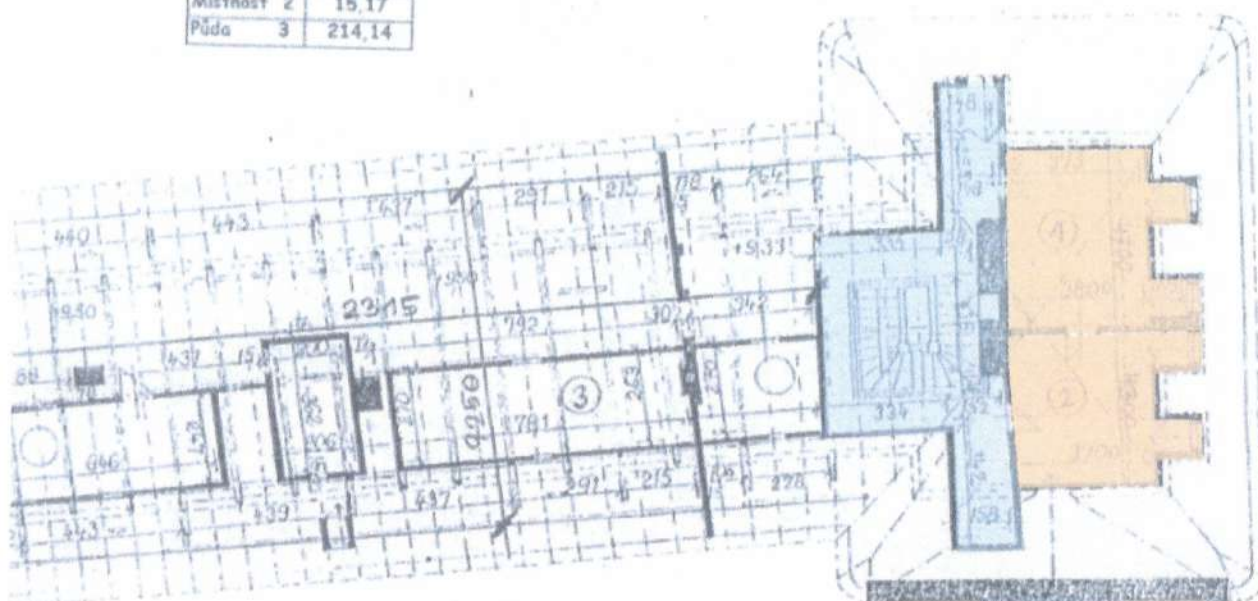
Společně nebytové prostory

Nebytové prostory



	m2		m2
Místnost 1	43,48	Místnost 7	28,50
Místnost 2	23,31	Chodba 8	8,06
Místnost 3	26,59	Chodba 9	16,30
Místnost 4	13,64	Chodba 10	9,75
Místnost 5	30,22	Sociálka 11	5,63
Místnost 6	44,46		

	m2
Místnost 1	17,86
Místnost 2	15,17
Půda	3 214,14



PSEF II. NP

Stávající dispoziční schéma

Společně nebytové prostory

Nebytové prostory

Požadavky pro provoz PSEF a specifikace standardů zajišťovaných pronajímatelkou a GBR

Smlouva o pronájmu části zámku Peruc a o další spolupráci (dále jen „smlouva“) bude finalizována a upřesněna dle faktického stavu předmětného nebytového prostoru po nabytí právní moci stavebního povolení týkající se nebytových prostor - před vlastním podpisem smlouvy. Oprávně stávajícímu stavu prostor určených pro realizaci PSEF vzniknou navíc nová sociální zařízení, o jejichž umístění musí rozhodnout projektant na základě možnosti napojení na rodu a kanalizaci a na základě statického posouzení. Obě strany budou spolupracovat při přípravě dokumentace pro stavební povolení, GBR je účastníkem stavebního řízení.

Během přípravného období 2022–2024 vznikne provozní scénář budovy PSEF a smlouva o spolupráci, která bude přesně upravovat spolupráci na provozu a která se bude každoročně obnovovat a upravit. Tato smluvní dokumentace bude přílohou smlouvy.

Vše níže uvedené bude upřesněno/ doplněno dle projektu a faktického stavu před podpisem smlouvy.

1. Řešení dispozicí Stavební - DISPOZICE PROSTORU PSEF

Cílem je zachovat prostory PSEF v původním, intaktním, dispozičně co nejvíce odpovídajícím stavu z doby E. Filly. Členění budoucího prostoru bude následující:

A. Recepce / hlavní vchod

B. Vystavní prostory pro umělecká díla

Místnosti kde budou vystaveny originální děl o rozsahu vystavených originálů rozhoduje GBR budou zajištěny pasivními i speciálními a elektronickými zabezpečovacími prvky (mříže, elektronické zámky, kamery, zvukové alarmy) - viz v kapitole zabezpečení. Elektronické zajištění dle požadavků norem a pojišťovny (zejména elektronické zámky, kamery, zvukové alarmy) zajistí GBR.

Sbírkové předměty – výtvarná díla Emila Filly ze sbírek GBR – budou instalována v hlavní návštěvnické sezóně květen–září. Mimo návštěvnickou sezónu v období říjen–duben budou deinstalovány a umístěny v depozitářích GBR v Lounech.

Sbírkové předměty – nábytek – bývalé nábytkové vybavení zámeckého bytu Emila Filly bude v prostorách PSEF umístěn celoročně.

C. Ostatní prostory – informativní instalace a nábytek

V těchto prostorech nebudou umístěna výtvarná umělecká díla. Prostor bude vybaven nábytkovým fundusem z pozůstatosti EF. V místnostech budou umístěny projekční zařízení a informační panely o životě a díle EF a o jeho působení na zámku Peruc.

D. Zájemci pro personál č. 1 a 2 / 2 NP

Jako zájemci pro personál z odborné pracovníky budou sloužit dvě místnosti v 2 NP

E. Sociální zázemí pro návštěvníky

Ve stávajících prostorách PSEF není funkční sociální zázemí pro návštěvníky ani pro personál a úklid.

Pro provoz PSEF bude nezbytné sociály dostavět. Předpokládaná potřeba bude 1 dámský a 1 pánský sociál s umývárnou, 1 toaleta pro personál s úklidovou komorou.

F. Člady a obslužné prostory Chodby budou sloužit výhradně pro průvodcovský personál PSEF a zámku Peruc, pro údržbu zámku, odborné pracovníky GBR.

2. FINÁLNÍ ÚPRAVY PROSTOR, MATERIÁLOVÉ POŽADAVKY PRO PROSTORY PSEF

Stěny a stropy: hladké vápenné omítky, bílý vápenný náter, strop v třeše povrchové úpravě.

Přechody stěn řešeny jako původní jednoduché fabiony, s mírně vpadlým zrcadlem (viz foto).

Podlahy: dřevěné, parketové. Ila chodbách a WC dlažba, stejně jako v jiných částech zámku.

Dveře: řešení v podobě replik nebo repasí původních pozdně klasicistních v/řplní (viz historické foto interiéru). Povrchová úprava v emailu bílá / slonová kost (dopospecifikuje definitivní architektonický návrh). Okna: viz zbytek zámku (dopospecifikuje definitivní architektonický návrh).

Fota č. 1- 5 jsou součástí této přílohy.

3. TZB / technické zařízení budov

A. Elektro

Nájemní prostory budou vybaveny základní elektroinstalací, dle projektu v souladu se sjednaným účelem provozování PSEF, který bude Pronajímatelka a GBR pravidelně konzultovat. Půjde především o zásuvkové rozvody, světelné rozvody pro lokální osvětlení + speciální výstavní osvětlení. Koncové prvky – svítidla a reflektory dodá GBR, podle návrhu architekta instalace. PSEF bude mít podružné měření spotřeby energie, aby bylo možné spočítat průměrnou spotřebu a věst přehled, jak je energetická náročnost provozu.

B. Voda a kanalizace

Dle požadavků projektu pro sociální zázemí

C. Topení

Topení v pronajatých prostorech bude řešit projekt. Větev vytápěcí PSEF bude mít podružné měření. Prostory budou celoročně temperované na min. 10 stupňů C.

D. Slaboproud

Případné rozvody slaboproudu určí projekt rekonstrukce a potřeby napojení EZS a EFS.

E. EPS (požární systém) a EZS (elektronický zabezpečovací systém)

- pas vni / mříže, generální klíč a klíčový trezor

Zámek Peruc nabízí nad rámec stavebního vybavení PSEF zhotovení mříží v místnostech 6 (2 okna), 5 (1 okno) a 1 (2 okna a 1 dveře). Protože jde o významný exteriérový prvek na historické fasádě, musí být mříže v souladu s celkovou koncepcí památkové ochrany a závazného stanoviska. GBR

zajistí systém generálního klíče a systém klíčového trezoru.

- Elektronická

Veškeré potřebné bezpečnostní zařízení, monitorující prostory PSEF (interiérový kamerový systém, GPS lokátor, zvukové alarmy) zajistí GBR.

3. ZÁKONIJÁ ÚPRAVA

Objekt zámku Peruc je zapsanou nemovitou památkou, vedlo toho je nezbytné, aby došlo ve vztahu ke galerijnímu provozu k dodržení základní legislativy související s ochranou sbírek muzeí a galerijní povahy, a to zejména ve vztahu k požárně bezpečnostnímu řešení stavby prostor PSEF. Výtět základní legislativy:

- Zákon č. 20/1987 Sb. O státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 122/2000 Sb. O ochraně sbírek muzejní povahy

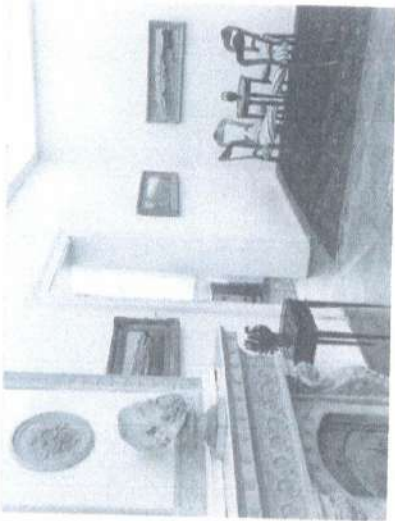
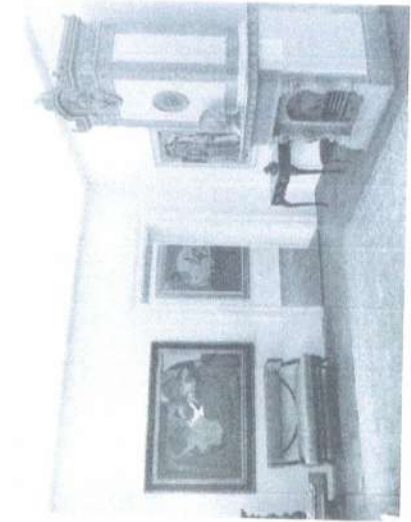
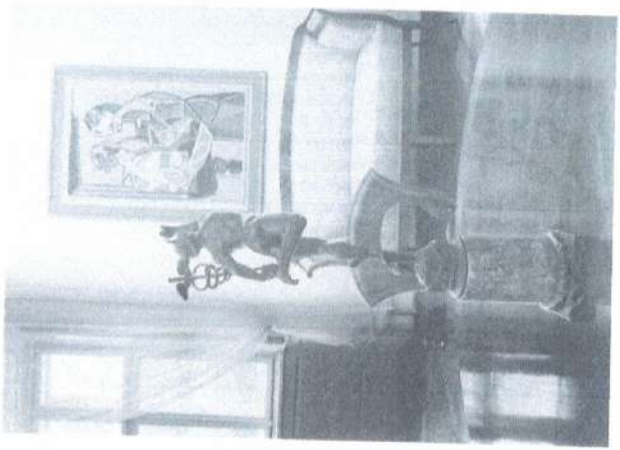
- Vyhláška č. 275 ze dne 28.7.2000, kterou se provádí zákon č. 122/2000 Sb.
- Vyhláška č. 23/2008 Sb. O technických podmínkách požární ochrany staveb (§26 – Stavba parníkové chráněná; §27 Ochrana movitých t.p.)

4. KLIMATICKÉ PODMÍNKY V PROSTORECH PSEF

Klimatické a tepelné podmínky v PSEF budou monitorovány on-line třemi digitálními měřiči TESTO, které dodá GBR. Většina galerijních sbírkových předmětů by měla být udržována při teplotě okolo $+15 - 21^{\circ}\text{C}$ ($\pm 2^{\circ}\text{C}$) a vlhkosti v rozmezí 50–65 %. U sbírek historického nábytku na bázi dřeva je teplotní rozmezí ještě menší, a to mezi $15-18^{\circ}\text{C}$ (při temperování v zimních měsících pak kolem 10°C). Kontrolu hodnot provádí GBR – průběžně on-line. V případě významného odchýlení bude zajištěna náprava v součinnosti s pronajímatelkou.

5. Pojištění – bude upřesněno

Pojištění sr. louva bude vycházet z praxe posledního období, kdy byla PSEF ještě otevřena. Pokud není finalizované, expozice a není známo, kolik originálů (a v jaké ceně) bude GBR vyslovovat, nelze stanovit ani odborný odhad. Pojistné hraď GBR.



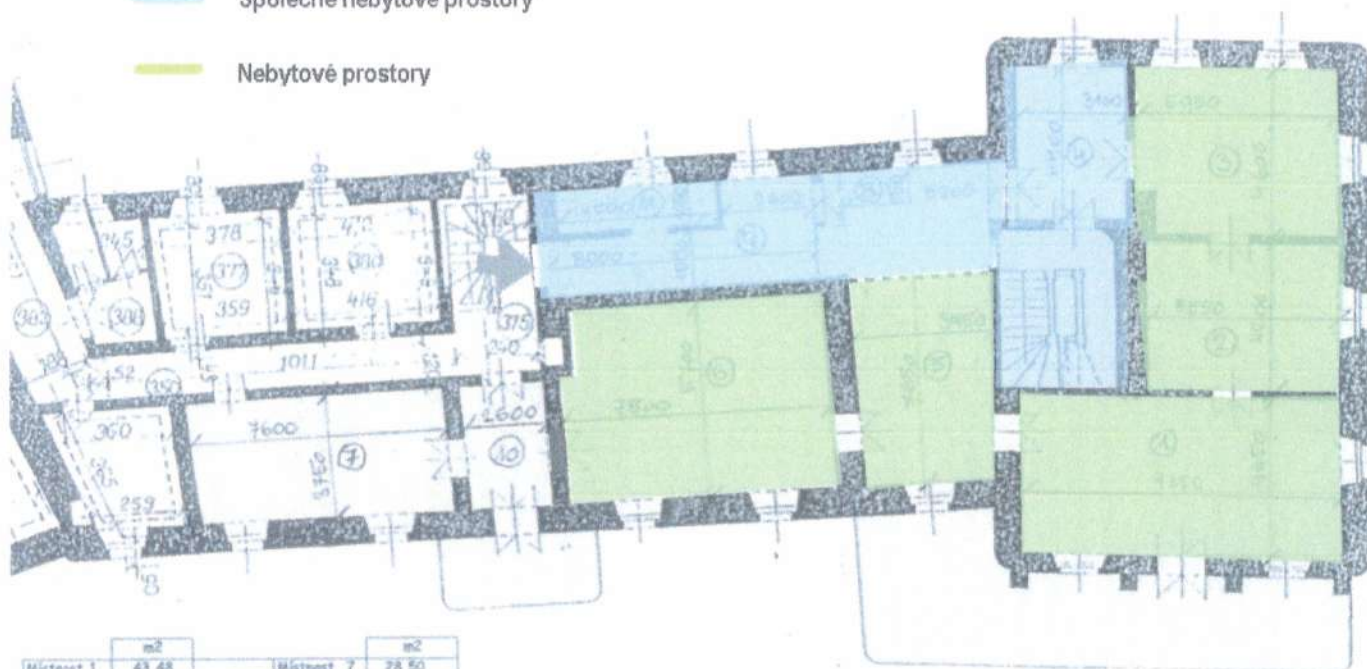
PSEF I. NP

Stávající dispoziční schéma

Příloha č.3 pro Dohodu o narovnání

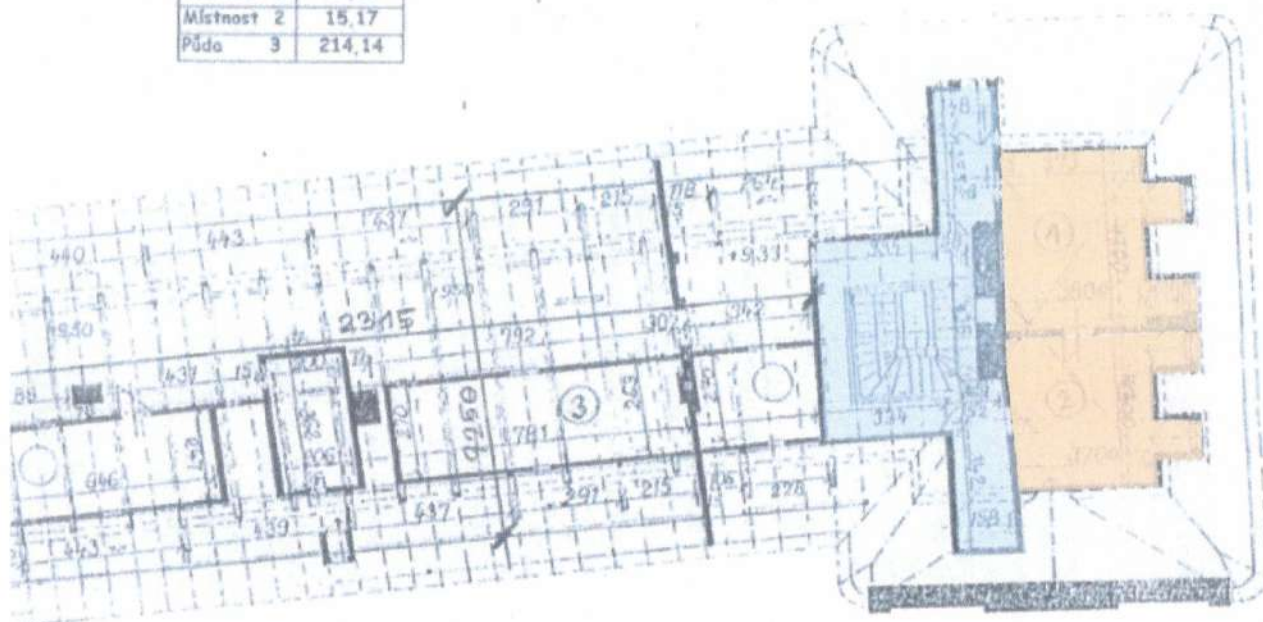
Společně nebytové prostory

Nebytové prostory



	m2		m2
Místnost 1	43,48	Místnost 7	28,50
Místnost 2	23,31	Chodba 8	8,06
Místnost 3	26,59	Chodba 9	16,30
Místnost 4	13,64	Chodba 10	9,75
Místnost 5	30,22	Sociálka 11	5,63
Místnost 6	44,46		

	m2
Místnost 1	17,86
Místnost 2	15,17
Půda	214,14



PSEF II. NP

Stávající dispoziční schéma

Společně nebytové prostory

Nebytové prostory

Přívěsková značka
Louny IČ 003 607 24

