Magistrát města Kla...
odbor správy majetku

[redacted]

Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Vyřizuje: [redacted]

Č.j.: 2019/1346/OSM_OSM
RM: 2.9.2019

SMLOUVA

O PRONÁJMU OBJEKTU

****

Statutární město Kladno, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, IČ: 00234516
zastoupené náměstkem primátora Ing. Václavem Šubrtem, CSc.
dále jen pronajímatel

a

Divadla Kladno s.r.o., se sídlem Divadelní 1702, 272 01 Kladno, IČ: 275 77 708,
zast. jednatelem [redacted]
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku
u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 116896
dále jen nájemce

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu podle ust. § 2201 a násl. ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 5164, v obci Kladno, katastrální území Kladno, jehož součástí je budova č.p. 1702, ul. Divadelní, zápis u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, katastrální území Kladno, část obce Kladno

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání celý objekt č.p. 1702 v ul. uvedený v odstavci č. 1 této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou předmět nájmu užívat výhradně za účelem provozování své divadelní činnosti, provozování divadelní kavárny a dalších souvisejících činností.

4. Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy. Souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

II.
Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 1.000,- Kč ročně.

2. Nájemné se zavazuje nájemce hradit ročně ve výši uvedené v čl. II odst. 1 této smlouvy, vždy do 10. ledna příslušného roku na účet pronajímatele: číslo účtu: [redacted]
Komerční banka, a.s., variabilní symbol: **1420016716**.

První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky uhradí nájemce při podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.

3. Úhrada za služby spojené s nájmem: nájemce bude hradit pronajímateli zálohu za služby spojené s nájmem (el. energie, vytápění, vodné, stočné, srážková voda) formou platebních kalendářů rozdělených dle platných sazeb DPH.
   Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady pronajímatele na poskytnutá plnění v průběhu kalendářního roku vynaloženými vyúčtuje pronajímatel nájemci dle skutečnosti min. 1x ročně s ohledem na zúčtovací období dodavatelů médií a služeb.
   První splátku za období od data účinnosti této smlouvy k nejbližšímu řádnému termínu splátky dle odstavce 3 této smlouvy uhradí nájemce do 10 dnů od podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.
   Pokud nájemce uzavře samostatné smlouvy na dodávku el. energie a tepla s příslušnými dodavateli médií a služeb, nebude nájemce hradit zálohu od následujícího termínu řádné splátky. Úhradu za vodné, stočné a srážkovou vodu v tomto případě přeúčtuje pronajímatel nájemci dle skutečnosti min. 1x ročně.

   Na poskytování dalších služeb je nájemce povinen uzavřít samostatné smlouvy s příslušnými dodavateli.

4. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce zákonný úrok z prodlení.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

III.
Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaného objektu, který je ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, a v tomto stavu je bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu (ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) předmětu nájmu včetně drobných oprav.

2. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením předmětu nájmu (viz čl. IV. této smlouvy). Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce. Osobou, nájemcem určenou za dodržování výše uvedených předpisů a podmínek v oblasti požární ochrany je:
   Jméno [redacted].....adresa [redacted] KLADNO tel. [redacted]

3. Nájemce je povinen na základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání a podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující

okamžitý přístup do předmětu nájmu, odpovídá za zpřístupnění nájemce nebo jeho zástupce:

jméno [redacted] ..... adresa [redacted] ..... tel. [redacted]

4. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce v předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Pronajímatel se zavazuje udržovat budovu uvedenou v čl. 1, odst. 1 této smlouvy v takovém stavu, aby ji nájemce mohl řádně užívat v souladu s touto smlouvou.

6. Opravy a úpravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby provádí a hradí pronajímatel.

7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván.

8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem na provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.

9. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztah s třetí stranou za účelem pořádání krátkodobých (maximálně 3 dny) kulturních a společenských akcí bez souhlasu pronajímatele. Uzavřít jiný podnájemní vztah je nájemce oprávněn pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájemní nebo jiné užívací právo k předmětu nájmu nebo jeho části bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

   Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

10. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli bezplatně využít prostory „divadelní kavárny“ pro okrskovou volební komisi v rámci organizace voleb a místní referenda pronajímatelem. Pronajímatel oznámí nájemci termín konání akce vždy nejméně 3 týdny předem.

11. Pronajímatel prohlašuje, že má na budovu uvedenou v čl. 1, odst. 1 této smlouvy uzavřené živelné pojištění. Pojištění věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorech si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.

IV.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách v předmětu nájmu plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.

2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech požárně bezpečnostních zařízení a věcných prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatého objektu a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.

3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit předmět nájmu potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů a vypracovat místní Požárně bezpečnostní směrnice v souladu s druhem jím provozované činnosti.
   V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasicích přístrojů instalovaných v jemu pronajatém objektu.

4. Objekt pronajatý dle této nájemní smlouvy je předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.

5. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v pronajatém objektu zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.

6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.

8. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně další užívatelé objektu.

9. O všech činnostech a změnách v předmětu nájmu, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele.

10. Revize a kontroly technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.

11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

V.
Časové určení

1. Tato smlouva se uzavírá se na dobu neurčitou.

2. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:

   a) řádnou písemnou výpovědí, kterou může dát pronajímatel i nájemce. V tomto případě je výpovědní lhůta **tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

   b) výpovědí bez výpovědní doby, porušuje-li smluvní strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím působí značnou újmu druhé straně; za porušení povinností zvlášť závažným způsobem se na straně nájemce zejména považuje, jestliže nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, porušuje povinnosti stanovené v bodě III. této smlouvy, neplatí ve stanovené lhůtě nájemné, zálohy na služby neboje-li v prodlení s placením plateb, které vyplývají z vyhlášek města Kladna (jakékoliv dluhy vůči městu a úřadu Kladno).

   c) výpovědí bez výpovědní doby, užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě.

   d) výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného nebo nezaplatí-li nájemce splátku zálohy na služby ani ve lhůtě jednoho měsíce po její splatnosti. V takovém případě vyzve nejprve pronajímatel nájemce, aby dluh uhradil, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

   Neuposlechne-li nájemce výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď nájmu bez výpovědní doby musí být řádně odůvodněna, přičemž pronajímatel má právo požadovat, aby nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

   e) písemnou dohodou smluvních stran

3. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zápis o převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli se okamžikem podpisu stává součástí této smlouvy s následkem možného uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

4. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

5. Je-li v předmětu nájmu po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, má se za to, že nájemce tuto opustil a pronajímatel je oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.

6. Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce předmět nájmu užíval i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by ho do jednoho měsíce nevyzval, aby mu předmět nájmu odevzdal, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2230 odst. 1) občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2230 odst. 1) občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.
   Smluvní strany se rovněž dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání předmětu nájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby předmět nájmu opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právní předpisy.

2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.

3. Záměr města Kladna uzavřít tuto nájemní smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů zveřejněn na úřední desce v termínu od 19.8.2019 do 2.9.2019 a schválen radou města dne 2.9.2019.

4. Písemnosti se doručují na adresy uvedené v této smlouvě, případně do podatelny či elektronické podatelny pronajímatele. Nájemce je povinen do 3 dnů od změny poštovní adresy pro doručování písemností tuto změnu oznámit pronajímateli. Pokud se písemnost adresovaná nájemci vrátí jako nedoručitelná, má se za to, že byla doručena třetí pracovní den po odeslání zásilky prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

7. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí tu skutečnost, že je pronajímatel ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, správcem osobních údajů subjektů údajů a že zpracovává osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zpracovávat osobní údaje nájemce pouze k účelu danému touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si je vědom všech svých zákonných práv v souvislosti

s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto smlouvou. Podrobné informace o ochraně osobních údajů jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách www.mestokladno.cz/GDPR.

8. Smluvní strany podpisem této smlouvy berou na vědomí, že Statutární město Kladno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Žádné ustanovení této smlouvy nepovažují smluvní strany za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.

V Kladně dne: 24 -09- 2019

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

[redacted]

Ing. Václav Šubrt, CSc.
náměstek primátora

V Kladně dne: 18.9. 2019

Nájemce:
Divadla Kladno s.r.o.

DIVADLA KLADNO s.r.o.
[redacted]

jednatel společnosti