

1. **Město Čáslav**, IČ: 00236021, DIČ: CZ00236021
se sídlem Čáslav-Staré Město, nám. Jana Žižky z Trocnova 1/1, PSČ 28601
zastoupené starostou města JUDr. Vlastislavem Málkem
(dále jen pronajímatel)

a

2. **Dusíkovo divadlo Čáslav, s.r.o.**, IČ: 05156289,
se sídlem Masarykova 194, 286 01 Čáslav,
zastoupené jednatelkou Mgr. Ladou Bartošovou
(dále jen nájemce)

Městský úřad Čáslav

Doručeno: 07.02.2022 16:05:46

Č.j.: MěÚ/11076/2022/OBTH

listy: 25 přílohy: 0



mucoup22j0031y

se na základě úplného vzájemného souhlasu o všech níže uvedených ustanoveních a s úmyslem být touto smlouvou právně vázány

dohodly na této

SMLOUVĚ O NÁJMU

takto:

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel na základě nabývacího titulu uvedeného v evidenci katastrálního úřadu, má ve svém výlučném vlastnictví:

- pozemek parc. č. st. 466 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 194 – objekt občanské vybavenosti;
- pozemek parc. č. st. 230 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 138 – objekt občanské vybavenosti;
- pozemek parc. č. 208/15 – ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 208/9 – zahrada.

Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Čáslav, obec Čáslav, okres Kutná Hora u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora.

Pronajímatel prohlašuje, že má dále ve svém výlučném vlastnictví movité věci, jejichž seznam je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu o nájmu uzavřít.

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání předmět nájmu představující

- pozemek parc. č. st. 466 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 194 – objekt občanské vybavenosti;
- pozemek parc. č. st. 230 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 138 – objekt občanské vybavenosti *vyjma bytových prostor umístěných v 1. a 2. nadzemním podlaží stavby a vnitrobloku příslušejícího k bytovým prostorům*

- pozemek parc. č. 208/15 – ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemek parc. č. 208/9 – zahrada, kdy předmět nájmu, pokud jde o nemovitosti, je přesně vymezen v příloze č. 1, kterou tvoří plány pronajímaných nemovitostí s vyznačením předmětu nájmu (pokud nejsou v nájmu celé).

Pronajímatel přenechává zároveň touto smlouvou nájemci k užívání předmět nájmu představující movité věci, které jsou přesně specifikovány v příloze č. 2 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Nájemce předmět nájmu přijímá do užívání s tím, že měl možnost si tyto prostory řádně prohlédnout a prohlašuje, že předmět nájmu přebírá ve stavu ke smluvenému užívání.

III.

Podmínky užívání, účel nájmu

Účastníci se dohodli, že předmět nájmu bude zejména užíván k provozování kulturních akcí, zázemí pro kanceláře nájemce a jeho zaměstnance, jakož i za účelem provozování činností, ke kterým má nájemce příslušná živnostenská oprávnění a nejsou v rozporu s účelem, ke kterému je předmět nájmu zejména určen.

Nájemce prohlašuje, že je obchodní firmou s předmětem podnikání mimo jiné výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a je tedy oprávněn předmět nájmu dle živnostenského zákona provozovat.

Změna účelu nájmu je možná pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nedodržení účelu nájmu je považováno za podstatné porušení smlouvy a zakládá nárok pronajímatele k odstoupení od uzavřené smlouvy o nájmu z důvodů ležících na straně nájemce.

Nájemce se zavazuje, že v průběhu trvání nájemního vztahu bude dodržovat obecně známé podmínky pro provoz předmětu nájmu.

IV.

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává **na dobu neurčitou** a nájem je účinný od 1.2.2022.

V.

Zánik nájmu

Nájem, podle této smlouvy, může být ukončen dohodou, z důvodů uvedených v této smlouvě, případně výpovědí či odstoupením dle čl. III z důvodu nedodržení účelu nájmu.

Dohoda, výpověď či odstoupení od smlouvy musí být učiněny písemně.

Nájemce je oprávněn nájem vypovědět bez uvedení důvodu.

Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět bez uvedení důvodu.

Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního kalendářního dne měsíce, který následuje po měsíci, kdy některá ze smluvních stran obdržela výpověď.

Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni skončení nájmu.

VI.

Výše a splatnost nájemného a služeb

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíční nájemné za nemovité věci ve výši 57 407,--Kč měsíčně, (tj. slovy: padesátšedmtisícčtyřístasedm korun českých) bez DPH a dále za vybavení movitým majetkem ve výši 5 530,- Kč měsíčně, (tj. slovy pět tisíc pět set třicet korun českých) bez DPH. Pronajímatel je plátcem DPH a tudíž bude k nájemnému připočtena DPH v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Měsíční nájemné včetně DPH je splatné vždy do 25. dne měsíce, za který se nájemné hradí. Nájemné bude nájemce hradit na účet pronajímatele vedený u [REDACTED], číslo účtu [REDACTED], dle vystavené faktury. Dnem zaplacení je den připsání nájmu na účet pronajímatelem

Služby si sjednává nájemce přímo s dodavateli na vlastní náklady (zejména elektřinu, plyn, svoz odpadu apod.).

VII.

Prohlášení nájemce

Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl a že zná jeho skutečný stav. Prohlašuje, že předmět nájmu přejímá ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o potřebách provést údržbu předmětu nájmu tak, aby byl v řádném bezpečném stavu s tím, že jinak nájemce odpovídá za škody, které by komukoliv vznikly zanedbáním této povinnosti. Nájemce odpovídá za údržbu spojenou s drobnými a obvyklými udržovacími pracemi (příloha č. 3). Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami předmětu nájmu a provádět úkony specifikované v příloze č. 3 nájemní smlouvy nazvaná jako specifikace udržovacích prací. V případě dodavatelsky prováděných prací se stanoví limit pro drobnou údržbu a udržovací práce do 50 000,- Kč bez DPH za jednotlivé práce. Podpůrně se užití nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.

Případné úpravy přesahující rámec specifikovaný v předchozím odstavci, může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Současně bude dohodnut způsob provedení úprav, způsob úhrady vzniklých nákladů a další. Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v němž jej převzal, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

VIII.

Ustanovení o podnájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v této smlouvě. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani část, k užívání (podnájmu apod.) jinému bez písemného souhlasu pronajímatele, pokud se jedná o podnájem o delší trvání více než 48 hodin za 6 měsíců. Rovněž nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu k užívání společnosti (vč. sdružení, nadace apod.), jejímž je členem nebo podílníkem, apod. pokud se jedná o užívání o delší trvání více než 48 hodin za 6 měsíců.

IX.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli:
 - a) provádět nezbytně nutné práce spojené s údržbou přesahující rámec specifikovaný v čl. VII. této smlouvy;
 - b) provádět kontrolu předmětu nájmu (za přítomnosti nájemce) pro zjištění, zda jsou dodržovány právní předpisy a smluvní ujednání.

2. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu předmětu užívání z hlediska protipožární prevence, dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygienických předpisů.

3. Nájemce se zavazuje neprodleně, písemně oznámit pronajímateli vznik jakéhokoliv poškození a škod na předmětu nájmu a potřebu oprav. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

4. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli vzniklé škody způsobené nájemcem, jeho společníky, zaměstnanci nebo třetími osobami, které budou vstupovat do předmětu nájmu vyjma běžného opotřebení.

5. Nájemce je povinen si sám na svůj náklad zajišťovat revize zařízení sloužících k provozování předmětu nájmu, jakož i na svůj náklady vyřizovat záruční, pozáruční servis zařízení.

X.

Doložka

Tato smlouva byla schválena Radou Města Čáslav dne 19.1.2022, usnesením číslo 19/2022.

XIII.

Závěrečná ustanovení

Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy na této smlouvě.

V případech, které nejsou touto smlouvou upraveny, se použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, zejména ustanovení § 2201 a násl., které upravují nájem.

Účastníci se dále dohodli, že touto smlouvou se zcela nahrazuje nájemní smlouva uzavřená mezi týmiž účastníky dne 29.6.2016, včetně dodatku č. 1 ze dne 29.6.2021 a nájemní smlouva o nájmu movitých věcí ze dne 31.3.2017, které uzavřením a nabytí účinnosti této smlouvy pozbývají platnosti.

V Čáslavi dne 31. 1......2022

Pronajímatel:



Nájemce:



Příloha č. 1 – vymezení předmětu nájmu – nemovité věci

Příloha č. 2 – vymezení předmětu nájmu – movité věci

Příloha č. 3 – specifikace udržovacích prací

Specifikace udržovacích prací

Udržovací práce jsou vymezeny:

- § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění – udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 104 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění – udržovací práce vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu.

Udržovacími pracemi, které nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu, jsou zejména:

- Menší opravy a čištění fasády
- Opravy vnitřních omítek, obkladů stěn, podlaha dlažeb
- Malířské a natěračské práce
- Opravy střešní krytiny a povrchu střech, komínových těles
- Provádění kontroly půdních prostor (např. výskyt holubů hlášení pronajímateli)
- Opravy vnitřních instalací
- Výměna, opravy, nátěry a čištění žlabů a odpadních dešťových svodů
- Opravy oken a dveří a jejich nátěry
- Výměny dveřních a okenních křidel
- Opravy a údržba oplocení, nemění-li se jimi vzhled stavby
- Opravy, údržba a úklid zpevněných ploch a chodníků, které jsou součástí areálu nebo přináležejí k objektu
- Opravy, údržba, revize vnitřního i venkovního zařízení a vybavení
- Výměna nepodstatných částí konstrukcí stavby
- Opravy, údržba servis prostředků a zařízení pevně spojených s budovou
- Opravy zařízení ústředního vytápění, větracího a klimatizačního zařízení musí je však provádět oprávněné osoby, které mají k tomuto specializaci
- Výměna zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van a jiného běžného vybavení stavby)
- Opravy, údržba, revize a servis topného systému (kotelna)
- Provádění kontrola revizí z hlediska požární ochrany (hydranty, hasicí přístroje)
- Opravy, údržba, revize a servis datových a elektro rozvodů a zařízení (EZS, EPS, počítače a počítačová síť, rozhlas, hromosvody apod.)

Všechny revizní zprávy bude nájemce předávat v kopii pronajímateli. Mají-li být však udržovací práce prováděny na stavbě, která je kulturní památkou, podléhají ohlášení

Všeobecně udržovací práce nesmí měnit vzhled stavby, nesmí se ohrozit stabilita stavby a užívání stavby.