

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného roku, měsíce a dne mezi smluvními stranami:

Galerie moderního umění v Hradci Králové
se sídlem Velké náměstí 140/16a, 500 03 Hradec Králové
zastoupená MgA. Františkem Zachovalem, ředitelem organizace
IČO: 00088404
Číslo bankovního účtu [REDACTED]
(dále jen „pronajímatel“)

a

KLICPEROVO DIVADLO o.p.s.
se sídlem Dlouhá 99/9, 500 03 Hradec Králové
zastoupená Ing. Evou Mikulkovou, ředitelkou organizace
IČO: 27504689
(dále jen „nájemce“)
(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

01 Úvodní ustanovení

01/01 Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny ze dne 1. 1. 2018 svěřen k hospodaření pozemek p. č. st. 460/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 462 m², jehož součástí je stavba: budova s čp. 217, v k. ú. Pražské předměstí a obci Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 9396.

01/02 Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově čp. 217 blíže popsané v odst. 1. tohoto článku smlouvy, se nalézá Velká hala (280 m²) a sklad (36 m²), jak odpovídá příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).

02 Předmět a účel smlouvy

02/01 Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu k užívání nájemci, a to za účelem využití jako skladových prostor a dílny pro potřeby divadla; nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

02/02 Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

02/03 Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

03 Doba nájmu

03/01 Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou na pět let s účinností ode dne 1. 3. 2024 do 28. 2 2029.

03/02 Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s šestiměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude předmět nájmu a související prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2229 občanského zákoníku.

04 Nájemné a úhrada souvisejících služeb

04/01 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši 23 000 Kč (slovy: dvacet tři tisíc korun českých).

04/02 Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit také měsíční paušál na plnění a služby spojené s užíváním předmětu nájmu: vodné, stočné, srážkovou vodu a elektřinu ve výši 2 000 Kč. Prostor pronájmu nebude vytápěn a pokud by nájemce měl zájem o vytápění, bude na tuto službu vystavena nájemcem objednávka a fakturace proběhne mimo tuto smlouvu. Z toho důvodu nájemce má přísný zákaz zapínání přímotopů nebo jiných tepelných zařízení. Porušení tohoto zákazu může vést k okamžité výpovědi z nájmu.

04/03 V případě, že spotřeba energií přesáhne měsíční paušál, uzavře nájemce s pronajímatelem dodatek ke smlouvě, kde se stanoví nový paušál nebo se stanoví zálohy na energie s následným vyúčtováním.

04/04 Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy do 14. dní od vystavení faktury pronajímatelem. První faktura bude vystavena v březnu 2024 na nájem a služby spojené s nájmem za březen 2024. Faktura bude zasílána elektronicky na emailovou adresu

04/05 Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1. 7. příslušného kalendářního roku. Změnu ve výši nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku.

05 Práva a povinnosti pronajímatele

05/01 Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání předmětu nájmu k užívání pro účel vymezený dle čl. 02 odst. 02/01 smlouvy nárok na úhradu nájemného a služeb s nájmem spojených.

05/02 Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a souvisejících prostor, včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu stanoveném v čl. 04 odst. 04/02 této smlouvy.

05/03 Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

06 Práva a povinnosti nájemce

06/01 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se předmět nájmu nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.

06/02 Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu nepřesahující jednotlivým nákladem částku 5 000 Kč.

06/03 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání předmětu nájmu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

06/04 Nájemce nesmí provádět ve vztahu k předmětu nájmu stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

06/05 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

06/06 Nájemce se zavazuje ve všech prostorech, ve kterých vykonává svou činnost a jsou předmětem této smlouvy, plnit všechny povinnosti vyplývající z právních a ostatních předpisů o požární ochraně, z právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a dalších předpisů vztahujících se k činnosti nájemce a dále zajišťovat pronajaté prostory proti krádeži požáru apod., a nese plnou zodpovědnost za škodu způsobenou pronajímateli porušením těchto povinností.

06/07 Nájemce se zavazuje, že v pronajímaných prostorách nebude vykonávat žádnou činnost, která by hlukem, zápachem nebo jakýmkoliv jiným způsobem obtěžovala ostatní nájemníky nebo okolní obyvatele. Nájemce nesmí provozovat nelegální činnosti nebo činnost, která je v rozporu s dobrými mravy.

06/08 Nájemce má právo používat toalety v objektu a zároveň má povinnost umožnit používání toalet ostatním nájemníkům i pronajímateli.

06/09 Nájemce bude vstupovat do objektu popsaným vchodem v příloze č. 1.

06/10 Vnitroblok, kde se předmět nájmu nachází, není v majetku Královéhradeckého kraje a vjezd je povolen pouze za účelem nezbytného zajištění provozu nájemního prostoru a rovněž po dobu nakládky a vykládky.

06/11 Nájemce má souhlas pronajímatele k odstranění zbytků dílenských strojů z podlahy a k zakrytí průchodu do prostorů, kde se nachází chodba a kam má přístup jiný nájemce (viz příloha).

07 Zánik nájmu

07/01 Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle čl. 03 odst. 03/02 této smlouvy.

07/02 Při zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu a související prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Ohledně předání předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

08 Závěrečná ustanovení

08/01 Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

08/02 Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.

08/03 Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

08/04 Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne 1.3.2024

.....
MgA. František Zachoval

.....
Ing. Eva Mikulková

Příloha č. 1

