

N á j e m n í s m l o u v a
podle ust. § 663 a násl. občanského zákoníku

Statutární město Kladno

se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno
zastoupené 1. náměstkem primátora Ing. Miroslavem Bernáškem
IČ: 00 23 45 16

dále jen „Město“

a

Středočeské divadlo Kladno s.r.o.

se sídlem Divadelní 1702, 272 01 Kladno
zastoupené jednatelkou Mgr. Blankou Bendlovou
IČ: 275 77 708
Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 116896

dále jen „Společnost“

uzavřely níže uvedeného dne následující nájemní smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Město je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem těchto nemovitostí:

- budova číslo popisné 1702 na p.č. 5164 v ul. Divadelní, k.ú. Kladno
- pozemek p.č. 5164, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kladno o výměře 2386 m²
- budova číslo popisné 4 na p.č. 4966/1 na nám. Starosty Pavla, k.ú. Kladno
- pozemek p.č. 4966/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kladno o výměře 1079 m²
- budova číslo popisné 1432 na p.č. 5184/1 v ul. J. Hory, k.ú. Kladno
- pozemek p.č. 5184/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kladno o výměře 185 m²
- budova číslo popisné 1492 na p.č. 5185/1 v ul. J. Hory, k.ú. Kladno
- pozemek p.č. 5185/1, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Kladno o výměře 415 m²
- pozemek p.č. 5172/2, ostatní plocha – manipulační plocha, k.ú. Kladno o výměře 262 m²
- pozemek p.č. 5178/4, ostatní plocha – manipulační plocha, k.ú. Kladno o výměře 147 m²
- pozemek p.č. 5185/2, ostatní plocha – manipulační plocha, k.ú. Kladno o výměře 1757 m²
- ideální jedna polovina pozemku p.č. 4967, ostatní plocha – manipulační plocha, k.ú. Kladno o výměře 202 m²

Nemovitosti jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, kat. území Kladno.

2. Předmětem podnikání Společnosti je:

- provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích zařízení;
- pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě;
- maloobchodní prodej a pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a jejich nenahraných nosičů;
- realitní činnost
- reklamní činnost a marketing;
- pronájem a půjčování věcí movitých (pronájem s následnou koupí najaté věci);
- agenturní činnost v oblasti kultury a umění;
- pořádání výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí;
- výroba, rozmnožování, nahrávání zvukových a zvukově-obrazových záznamů;
- grafické práce a kresličské práce;
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím;
- ubytovací služby;
- vydavatelské a nakladatelské činnosti

Posláním Společnosti, vyplývajícím ze zakladatelské listiny, je zajištění zkvalitnění kulturně společenského života občanů města Kladna a jeho návštěvníků.

II.

Účel této smlouvy

Účelem této smlouvy je zajištění řádné činnosti Společnosti přenecháním nemovitostí uvedených v odstavci 1. článku I. této smlouvy do užívání Společnosti, která tyto bude užívat zejména k naplnění svého poslání, kterým je zajištění zkvalitnění kulturně společenského života občanů města Kladna a jeho návštěvníků.

III.

Předmět smlouvy

1. Město touto smlouvou přenechává Společnosti za podmínek stanovených touto smlouvou nemovitosti uvedené v odstavci 1. článku I. této smlouvy (dále jen „předmětné nemovitosti“).
2. Společnost je oprávněna za podmínek stanovených touto smlouvou užívat předmětné nemovitosti a za jejich užívání se zavazuje platit dohodnuté nájemné.

IV.

Práva a povinnosti účastníků

1. Město přenechává předmětné nemovitosti Společnosti ve stavu způsobilém smluvenému užívání. O předání a převzetí předmětných nemovitostí bude účastníky této smlouvy pořízen písemný protokol.
2. Společnost je oprávněna za podmínek stanovených touto smlouvou předmětné nemovitosti užívat a povinna pečovat o to, aby na předmětných nemovitostech nevznikla škoda.

3. Společnost je oprávněna přenechat předmětné nemovitosti nebo některé z nich do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Města (Rady města).
4. Město je oprávněno požadovat přístup k předmětným nemovitostem za účelem kontroly, zda Společnost užívá předmětné nemovitosti řádným způsobem. Termín prohlídky předmětných nemovitostí pronajímatel nájmemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
5. Společnost je povinna zabezpečit, aby předmětné nemovitosti byly chráněny proti poškození či vniknutí neoprávněných osob. Společnost odpovídá za škody na pronajatých nemovitostech vzniklé v souvislosti s provozováním její činnosti a to včetně škod způsobených jednáním třetích osob přítomných v těchto prostorách v souvislosti s provozováním činnosti Společnosti. Společnost je povinna Městu neprodleně oznámit vznik škody na předmětných nemovitostech, přičemž odpovídá dále za škody vzniklé nesplněním této své povinnosti.
6. Účastníci této smlouvy se dohodli, že budovy uvedené v článku I. odst. 1 této smlouvy pojistí proti živelným událostem Město, jako jejich vlastník.
7. Účastníci této smlouvy se dohodli, že Společnost uzavře s dodavateli médií samostatné smlouvy na dodávku jednotlivých médií (vody, plynu, tepla atd.). Město se zavazuje poskytnout Společnosti ke splnění tohoto závazku nezbytnou součinnost. Společnost ujistí Město, že bude řádně plnit závazky vyplývající z takto uzavřených smluv.
8. Společnost je povinna provádět čištění chodníků a prostranství před pronajatými objekty tak, aby byla zejména v zimním období zajištěna bezpečná chůze chodců. Společnost přebírá veškerou odpovědnost za škody vzniklé nesplněním této povinnosti. Společnost prohlašuje, že uzavře příslušné pojištění odpovědnosti, které by krylo škody vzniklé jejím zaviněním.
9. Společnost je povinna zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a všech předpisů souvisejících s provozem a zabezpečením pronajatého objektu. Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost Společnost.
10. Společnost se zavazuje zajistit a na své vlastní náklady hradit pravidelné provozní revize potřebné podle příslušných platných právních norem pro provozování vyhrazených technických zařízení.
11. Společnost je povinna pojistit na vlastní náklady veškeré zařízení a vybavení umístěné v předmětných nemovitostech.
12. Společnost je povinna umožnit přístup přes pozemky p.č. 4966/1, 5172/2, 5178/4 a 5185/2 v k.ú. Kladno ostatním uživatelům přilehlých nemovitostí.

V.

Údržba a opravy pronajatých nemovitostí

1. Společnost se zavazuje po dobu trvání nájmu provádět na své náklady obvyklé udržování pronajatých nemovitostí.

2. Obvyklým udržováním se rozumí zejména:
 - úklid pronajatých nemovitostí;
 - údržba a drobné opravy venkovního pláště pronajatých nemovitostí a střech včetně klempířských prvků, zejména čištění omítek a jiných částí pláště budov, drobné opravy, malířské práce a lakýrnické práce;
 - čištění, drobné opravy technických zařízení budov, zejména topných a chladicích systémů, vzduchotechniky, elektroinstalace, rozvodů plynu, zdravotní techniky, telefonních rozvodů a ostatních rozvodů, dále provádění revizí a zkoušek těchto zařízení;
 - provádění drobných oprav a malování vnitřních omítek, drobné opravy dlažeb a obkladů;
 - drobné opravy podlah, podlahových krytin;
 - úklid pronajatých pozemků včetně zimní údržby;
3. Společnost je oprávněna provádět větší opravy, úpravy nebo změny pronajatých nemovitostí pouze se souhlasem Města. Společnost má právo na úhradu nákladů s tím spojených, jen v případě, že dojde k předchozí písemné dohodě s Městem.

VI. Nájemné

1. Účastníci této smlouvy se vzhledem ke skutečnosti, že
 - a) Společnost ve smyslu ust. § 56 odst. 1 obchodního zákoníku není založena za účelem podnikání,
 - b) posláním Společnosti je zejména zajištění zkvalitnění kulturně společenského života občanů města Kladna a jeho návštěvníků,
 - c) Město podporuje poslání, pro které byla Společnost založena,dohodli, že nájemné za užívání předmětných nemovitostí činí 1,- Kč ročně.
2. Nájemné je splatné vždy předem nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku, za který je nájemné placeno, a to v hotovosti v pokladně Magistrátu města Kladna č.ú. XXXXXXXXXX KB Kladno, VS: 0702407, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy jinak.

VII. Odpisy podle ust. § 28 zákona o daních z příjmů

Účastníci této smlouvy se ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů dohodli, že technické zhodnocení pronajatého nemovitého majetku uhrazené Společností bude odpisovat Společnost, a to podle příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů.

VIII. Doba trvání smlouvy

1. Účastníci této smlouvy se dohodli, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1.1.2007.

2. V případě zániku smluvního vztahu založeného touto smlouvou bude účastníky této smlouvy pořízen protokol o předání a převzetí předmětných nemovitostí.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) řádnou písemnou výpovědí, kterou může dát Město i Společnost. V tomto případě je výpovědní lhůta tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi
 - b) písemnou dohodou smluvních stran.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být změněna pouze shodnou vůlí jejich účastníků, a to pouze písemnou formou.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních a každý z účastníků této smlouvy obdrží dvě vyhotovení.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu dnem podpisu oběma stranami.
4. Záměr města uzavřít tuto nájemní smlouvu byl zveřejněn dle zák. č. 128/2000 Sb. na úřední desce v termínu od 14.12. do 28.12.2006 a schválen Radou města Kladna dne 29.12.2006.

V Kladně dne 21-02-2007

V Kladně dne 21.02.2007

.....
Statutární město Kladno
Ing. Miroslav Bernášek
1. náměstek primátora



.....
Středočeské divadlo Kladno s.r.o.
Mgr. Blanka Bendlová
jednatelka společnosti

STŘEDOČESKÉ DIVADLO KLADNO s.r.o.
IČ: 275 77 708. DIČ: CZ27577 708
Divadelní 1702, 272 01 Kladno
tel.: 312 248 606, fax: 312 249 430