



01/17

Nájemní smlouva č. 2026/0467/OSM „Kladenský zámek“

Statutární město Kladno

IČ 002 34 516,

DIČ CZ00234516

se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno
zastoupené Mgr. Milanem Volfem – primátorem
(dále také jen „**Město**“ nebo „**pronajímatel**“)

a

KULTURA MĚSTA KLADNA s.r.o.

IČ 225 28 598,

DIČ CZ22528598

se sídlem Zádušní 1841, 272 01 Kladno

zastoupené [REDACTED]

(dále jen „**Společnost**“ nebo „**nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne následující

nájemní smlouvu č. 2026/0467/OSM:

I.

Úvodní ustanovení

1. Město je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem nemovitosti, jejichž seznam je obsažen v **příloze č. 1** této smlouvy.
2. Nájemce je společností s ručením omezeným zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 417940, dnem jejího vzniku 29. ledna 2025.
3. Posláním nájemce je podle jeho zakladatelské listiny podpora kultury města Kladna a dále zachování a rozvoje kulturních zařízení v majetku města Kladna tak, aby tato zařízení mohla co nejlépe sloužit k pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí. Hlavním předmětem činnosti pronajímatele je vzhledem k jeho poslání správa a provozování kulturních zařízení pro kulturu, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí.

II.

Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je stanovení podmínek, za nichž je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu popsany v čl. III této smlouvy.
2. Účelem této smlouvy je dále naplnění poslání nájemce, kterým je podpora kultury města Kladna a dále zachování a rozvoje kulturních zařízení v majetku města Kladna tak, aby tato zařízení mohla co nejlépe sloužit k pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí. Pronajímatel poslání nájemce plně podporuje.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek stanovených v této smlouvě do nájmu nemovitosti, jejichž seznam je obsažen v **příloze č. 1** této smlouvy (dále také jen „**předmětné nemovitosti**“ nebo jen „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce je oprávněn v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou užívat předmět nájmu a za jeho užívání se zavazuje zaplatit nájemné určené v čl. IV. této smlouvy.

IV.

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za nájem předmětných nemovitostí podle čl. III odst. 1 této smlouvy činí **80.000 Kč** (slovy: **osmdesát tisíc korun českých**) **měsíčně + DPH**.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem, která bude splatná do 15. dne ode dne doručení nájemci.
3. Služby spojené s nájmem předmětných nemovitostí je nájemce povinen zabezpečit si samostatně, a to uzavřením samostatných smluv s dodavateli jednotlivých následujících medií a služeb: elektrická energie, vodné, stočné, plyn – teplo.
4. K nájemnému dle odst. 1 tohoto článku se měsíčně platí navíc následující zálohy na služby a média – likvidace odpadů, internet, telefonní služby apod.: měsíčně 5.000 Kč. Vyúčtování se provádí ročně dle skutečné spotřeby.

V.

Údržba, opravy a změny předmětných nemovitostí

1. Nájemce je povinen a zavazuje se zabezpečovat samostatně:
 - a. běžnou údržbu a úklid předmětných nemovitostí, tj. údržbu, která v jednotlivém případě nepřesáhne částku 250.000 Kč bez DPH,
 - b. drobné opravy předmětných nemovitostí, tj. opravy, které v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 250.000 Kč bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se rozumí
 - a. běžnou údržbou ve smyslu odst. 1, písm. a. tohoto článku především:

- úklid předmětných nemovitostí,
 - údržba venkovního pláště pronajaté budovy a její střechy včetně klempířských prvků, zejména čištění omítek a jiných částí pláště budovy, malířské práce a lakýrnické práce,
 - čištění oken a dveří, zámku, kování atd.,
 - údržba technických zařízení pronajaté budovy, zejména topných a chladících systémů, vzduchotechniky, elektroinstalace, rozvodů plynu, zdravotní techniky, telefonních rozvodů a ostatních rozvodů, dále provádění revizí a zkoušek těchto zařízení,
 - údržba vnitřních omítek včetně jejich malování, údržba a dlažeb a obkladů,
 - údržba podlah a podlahových krytin,
 - úklid a údržba pronajatých pozemků včetně zimní údržby.
- b. drobnými opravami ve smyslu odst. 1, písm. b. tohoto článku především:
- drobné opravy venkovního pláště pronajaté budovy a její střechy včetně klempířských prvků, zejména opravy omítek a jiných částí pláště budov,
 - drobné opravy oken a dveří, zámku, kování atd.,
 - drobné opravy technických zařízení pronajaté budovy, zejména topných a chladících systémů, vzduchotechniky, elektroinstalace, rozvodů plynu, zdravotní techniky, telefonních rozvodů a ostatních rozvodů,
 - drobné opravy vnitřních omítek, dlažeb a obkladů,
 - drobné opravy podlah, podlahových krytin,
 - drobné opravy pronajatých komunikací.
3. Nájemce je dále oprávněn samostatně provádět „drobné“ rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy předmětných nemovitostí (drobné technické zhodnocení), které v jednotlivém případě nepřesáhne částku 250.000 Kč bez DPH.
4. Nájemce je povinen a zavazuje se po udělení předchozího písemného souhlasu Města zabezpečovat a provádět:
- a. údržbu většího rozsahu, tj. údržbu přesahující v jednotlivém případě částku 250.000 Kč bez DPH,
 - b. opravy většího rozsahu, tj. opravy přesahující v jednotlivém případě částku 250.000 Kč bez DPH,
 - c. rekonstrukci, modernizaci a stavební úpravy předmětných nemovitostí většího rozsahu (technické zhodnocení většího rozsahu), tj. technické zhodnocení přesahující v jednotlivém případě částku 250.000 Kč bez DPH.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě opravy, údržby nebo technického zhodnocení většího rozsahu nájemce písemně požádá pronajímatele o udělení jeho předchozího souhlasu. Pronajímatel ve svém souhlasu vymezí rovněž účel a rozsah opravy, údržby nebo technického zhodnocení většího rozsahu. Nájemce tyto opravy, údržby nebo technické zhodnocení většího rozsahu provede poté, co bude s pronajímatelem v souladu s ust. § 2220 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) uzavřena písemná dohoda, v níž se pronajímatel zaváže k úhradě nákladů vynaložených na opravy, údržbu nebo technické zhodnocení většího rozsahu.

VI.

Přenechání předmětných nemovitostí do užívání

1. Nájemce je oprávněn předmětné nemovitosti přenechat do užívání třetím osobám bez souhlasu pronajímatele, nepřesáhne-li doba jejich užívání trvání 30 kalendářních dnů.
2. K přenechání předmětných nemovitostí do užívání třetím osobám, je-li doba trvání delší než 30 kalendářních dnů, je nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
3. Souhlasu pronajímatele podle odst. 2 tohoto článku není zapotřebí, jde-li o užívání části předmětu nájmu za účelem výstav (interiérových expozic) neziskových společností (mj. obecně prospěšná společnost, spolek, nadací apod.) nebo jednotlivců, je-li úplata za jejich užívání sjednána v souladu s cenami vstupného a pronájmů kulturních zařízení spravovaných

nájemcem tak, jak byly tyto ceny schváleny pronajímatelem – souhrnným ceníkem kulturních zařízení.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je oprávněn užívat předmět nájmu pro vlastní účely a současně je povinen v dostatečném předstihu nájemce o době jeho užívání informovat.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci po celou dobu trvání nájmu součinnost nezbytnou k řádnému užívání předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.
5. Pronajímatel je povinen předmětné nemovitosti jako jejich vlastníků pojistit.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek stanovených touto smlouvou s péčí řádného hospodáře tak, aby nedocházelo k jeho poškození, zničení nebo nadměrnému opotřebení.
2. Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. IV. této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli po celou dobu trvání nájmu součinnost dle odst. 2. čl. VII. této smlouvy.
4. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, a to i za škody způsobené činností třetích osob v souvislosti s realizací této smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje, že při užívání předmětu nájmu nebude neoprávněně zasahovat do práv k nemotným statkům, zejm. do práva autorského, práva výkonných umělců a práv průmyslového vlastnictví.
6. Nájemce je oprávněn přenechat do užívání třetím osobám reklamní plochy umístěné v předmětných nemovitostech. Výnos z příjmů za přenechání reklamních ploch náleží nájemci.
7. Smluvní strany se dohodly v souladu s ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „zákon o daních z příjmů“), že „drobné“ technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku podle čl. V., odst. 2 této smlouvy hrazené nájemcem bude odpisovat nájemce, který je zařídí do odpisové skupiny, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek, a odpisuje podle zákona o daních z příjmů. Při odpisování „drobného“ technického zhodnocení postupuje nájemce způsobem stanoveným pro hmotný majetek a zařídí „drobné“ technické zhodnocení do odpisové skupiny, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek. Technické zhodnocení většího rozsahu podle čl. V., odst. 3, písm. c) této smlouvy hradí a odepisuje pronajímatel.

IX.

Doba nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
2. Každá smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta činí 12 měsíců a počíná běžet od 1. ledna kalendářního roku následujícího po doručení výpovědi.
3. Po skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmětné nemovitosti nejpozději poslední den výpovědní lhůty a vyklizené je předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu a běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětných nemovitostí bude pořízen písemný protokol.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být změněna pouze shodnou vůlí smluvních stran, a to pouze písemnou formou. Smluvní strany tímto v souladu s ustanovením § 564 občanského zákona výslovně vylučují jinou formu.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
3. Příloha č. 1 – Seznam nemovitostí
4. Rada města Kladna odsouhlasila uzavření této nájemní smlouvy na své 9. schůzi dne 18. 5. 2026
5. Tato nájemní smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopise obdrží každá smluvní strana.
6. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti podpisem obou jeho smluvních stran.
7. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti v souladu s ust. § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
8. Pronajímatel a nájemce berou na vědomí, že nájemní smlouva i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a podle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Žádné ustanovení Smlouvy ani jejích dodatků nepovažují účastníci za obchodní tajemství a podpisem této nájemní smlouvy bezvýhradně souhlasí s uveřejněním nájemní smlouvy včetně jejích změn a dodatků v rozsahu požadovaném českým právním řádem.
9. Pronajímatel a nájemce společně prohlašují, že tato nájemní smlouva byla sepsána podle jejich skutečné vůle, nájemní smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

27. 05. 2026
V [redacted] 26
S
M
primátor
PRONAJÍMATEL

V Kladně dne 2026

[redacted]
KULTURA MĚSTA KLADNA s.r.o.
[redacted]
NÁJEMCE

