

# Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb, občanského zákoníku, v platném znění mezi smluvními stranami:

Pronajímatel: **Dům kultury v Kroměříži, p.o.**  
se sídlem Kroměříž, Tovačovského 2828  
zastoupený Mgr. Danielou Hebnarovou, ředitelkou  
IČ: 70962642  
DIČ: CZ 7092642  
[redacted]

a

Nájemce: **Divadelní spolek Kroměříž**  
právní forma: spolek  
se sídlem Kroměříž, Postoupky 20  
zastoupený Jiřím Kašíkem  
IČ: 27035018  
[redacted]

společně též jako „smluvní strany“

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že město Kroměříž je ke dni uzavření této nájemní smlouvy výlučným vlastníkem domu č.p. 114 na pozemku st. p. č. 211/2, na ulici Prusinovského v Kroměříži, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV číslo 10001.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou založenou jejím zakladatelem – městem Kroměříž na základě rozhodnutí zastupitelstva města Kroměříž č. 009-05 ze dne 6.12.1990 s účinností od 1. ledna 1991, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.
3. Pronajímatel má dům specifikovaný v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výpůjčce na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené dne 15.02.2013 mezi městem Kroměříž jako půjčitelem a pronajímatelem jako vypůjčitelem.
4. Nájemce prohlašuje, že je neziskovou organizací zapsanou v rejstříku spolků vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka L 11823 s registrovanými obecně prospěšnými službami: zájmově umělecká a kulturně osvětová činnost.

## II.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu níže specifikované nebytové prostory vč. jejich vybavení nacházející se v druhém a třetím nadzemním podlaží domu určeného v čl. I odst. 1 této smlouvy o celkové výměře 511,04 m<sup>2</sup>.



2. Nebytové prostory, vč. jejich vybavení specifikovaného v příloze č. 1 této smlouvy, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy (dále též jako „nebytové prostory“):

	Výměra v m <sup>2</sup>
<b>1. patro – druhé nadzemní podlaží</b>	
chodba	56,1
WC a šatna pro veřejnost	57,8
předsálí včetně věže	82,95
sklad	0,00
hlavní sál	127,98
jeviště	0,00
hudební klubovna	84,15
technický kabinet	0,00
WC, chodba	0,00
celkem první patro	<b>408,98 m<sup>2</sup></b>
<b>2. patro – třetí nadzemní podlaží</b>	
zadní trakt	94,19
divadelní klubovna	37,28
kancelář	21,69
kabina a chodba	17,58
balkon	25,52
celkem druhé patro	102,06 m <sup>2</sup>
<b>Pronajaté plochy celkem</b>	<b>511,04 m<sup>2</sup></b>

**Poměr ploch:**

Divadelní spolek	60,8 %
Dům kultury v Kroměříži	39,2 %

3. Pronajímatel se zavazuje za účelem nájmu sjednaném v této smlouvě zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním předmětných nebytových prostor.
4. Nájemce nebytové prostory specifikované v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy do svého užívání přijímá za podmínek v této smlouvě sjednaných a zavazuje se tyto užívat výlučně v souladu s jejich stavebním určením, k účelu a v rozsahu sjednaném v této nájemní smlouvě. Nájemce se zavazuje při užívání nebytových prostor respektovat výkon užívacích a nájemní práv dalších osob v objektu domu specifikovaného v čl. I odst. 1 této smlouvy a zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, omezovala nebo ohrožovala tyto osoby ve výkonu jejich práv.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v jiných, než v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy určených nebytových prostorách objektu domu č.p. 114 umísťovat jakékoliv movité věci a zařízení a umožnit umístění jakýchkoliv movitých věcí a zařízení třetím osobám. V případě, že nájemce poruší tuto svou povinnost, bere na vědomí, že jakékoliv takové předměty zde uložené mohou být pronajímatelem po předchozí výzvě nájemci odstraněny na náklady nájemce.



### III.

#### Účel nájmu

1. Nájem se sjednává za účelem provozování klubové kulturní činnosti s důrazem a zaměřením na ochotnické divadlo a jiné drobné kulturní (hudební, výtvarné apod.) formy.
2. V případě, že nájemce bude chtít nebytové prostory využívat k jiné své činnosti, než k činnosti určené v odst. 1 tohoto článku smlouvy, je povinen toto oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas. V opačném případě, tj. pokud nájemce neobdrží souhlas pronajímatele dle věty předchozí nebo o tento souhlas nepožádá, není nájemce oprávněn využít pronajímané nebytové prostory k jiné své činnosti.

### IV.

#### Stav nebytových prostor ke dni podpisu smlouvy

1. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmětné nebytové prostory jsou ke dni uzavření této smlouvy bez dalšího ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání mimo povinnosti nájemce uvedené v čl. V odst. 1 této smlouvy.
3. Odpovědnost za vybavení nebytových prostor, tj. movité věci vč. technického vybavení specifikované v příloze č. 1 této smlouvy, přebírá nájemce na základě písemné inventury podepsané oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené provozem nebo třetími osobami.
5. Nájemce předá pronajímateli 1 ks klíče od používaných prostor v zapečetěné obálce pro případ nepředvídatelných událostí.

### V.

#### Stavební úpravy, údržba a další ujednání

1. Nájemce je povinen a zavazuje se provádět na své náklady běžnou údržbu (úklid, malování nebytových prostor apod.) a drobné opravy v předmětných nebytových prostorách souvisejících s jejich užíváním, tj. výměna žárovek, seřízení vodovodních baterií atp. do výše 3 000 Kč za jednotlivou opravu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmu drobných oprav a běžné údržby bude použito znění ustanovení § 5 odst. 1 až 4 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
2. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce finanční náhradu.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 10 dnů ode dne zjištění, písemně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést



- pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání nebytových prostor i přes písemnou výzvu nájemce, je nájemce oprávněn závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v nebytových prostorách jakékoliv stavební opravy, úpravy nebo změny, a to ani na své náklady. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené opravy, úpravy nebo změny na své náklady bezodkladně odstranil, pokud nebude dohodnuto jinak.
  5. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaložil na stavební úpravy, opravy a změny nebytových prostor, provedené byť se souhlasem pronajímatele.
  6. Nájemce je povinen a zavazuje se v pronajatých nebytových prostorách dodržovat obecně závazné právní předpisy PO a BOZP a instalovat zde potřebnou hasící techniku. Náklady na vybavení hasební technikou a její pravidelné revize nese ze svého pronajímatel. Nájemce je povinen umožnit v pronajatých prostorách provádění pravidelných prohlídek PO.
  7. Nájemce je povinen a zavazuje se používat k zajištění provozu výhradně instalovaná a schválená zařízení.
  8. Pronajímatel je povinen a zavazuje se zajistit povinné kontroly a revize náradí osvětlovací a ozvučovací techniky a jiných elektrických spotřebičů, které jsou předmětem vybavení nebytových prostor.
  9. Nájemce je povinen a zavazuje se zabezpečit, aby v nebytových prostorách, užívaných společných prostorách a jiných prostorách budovy č.p. 114 nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
  10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou pronajímateli způsobí na nebytových prostorách nebo na jiném majetku pronajímatele v souvislosti s užíváním nebytových prostor buď on sám nebo osoby, kterým nájemce umožnil vstup do nebytových prostor.
  11. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do nebytových prostor za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Termín prohlídky nebytových prostor je pronajímatel povinen oznámit nájemci alespoň 7 kalendářních dní předem.
  12. Členové Divadelního spolku Kroměříž a návštěvníci budou využívat boční a zadní vchod v souladu s projektem „Expozice Karla Kryla“, aby nedošlo k narušení projektu a nutnosti vrácení části dotace.

## VI.

### Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem nebytových prostor specifikovaných v čl. II odst. 1, 2 této smlouvy nájemné ve výši **9 300,- Kč měsíčně** ( tj. 111 600,- Kč za rok), (tj. 60,8 % celkové plochy).
2. Výše nájemného uvedená v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy za pronájem nebytových prostor byla stanovena dohodou smluvních stran.
3. Nájemné se zavazuje nájemce hradit pravidelně v pololetních splátkách a to na základě vystavené faktury tak, že první splátka ve výši 55800,-Kč bude uhrazena



vždy do 5.3. kalendářního roku a druhá splátka ve výši 55800,- do 5.9. kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

4. V ceně nájemného nejsou zahrnuty ceny služeb, tj. provozní náklady.

## **VII.**

### **Provozní náklady**

1. Nájemce je povinen a zavazuje se hradit dodávku elektrické energie, vodné a stočné včetně podílu spotřeby povrchových vod na základě faktur vystavených od pronajímatele.
2. Fakturace nákladů na elektrickou energii, vodné a stočné bude prováděna na základě odpočtových měřidel po obdržení faktur od dodavatelů dle platných právních předpisů. Přeplatek zjištěný vyúčtováním služeb je pronajímatel povinen vrátit nájemci do 15-ti dnů od předložení vyúčtování nájemci. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15-ti dnů od předložení vyúčtování nájemci. Podkladem k úhradě nedoplatku bude faktura vystavená pronajímatelem Podíl povrchových vod bude stanoven na základě vypočteného podílu podlahových ploch, tj. 60,8%.
3. Pravidelné revize rozvodů elektřiny a plynu hradí pronajímatel. Dodávka tepla a TUV do pronajímaných prostor je prováděna z kotelny Městského úřadu Kroměříž. Nájemce je povinen ujednat podmínky dodávky tepla a TUV přímo s městem Kroměříž nejpozději do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy.

## **VIII.**

### **Doba trvání smlouvy, ukončení smlouvy**

1. Tato nájemní smlouvy se sjednává na dobu pěti let s účinností od 01.01.2016 do 31.12.2020. Podkladem pro uzavření této nájemní smlouvy je usnesení č. 593 z 20. schůze Rady města Kroměříže konané dne 12.10.2015, usnesení č. 722 z 24. schůze Rady města Kroměříže konané dne 07.12.2015.
2. Záměr pronájmu objektu specifikovaného v čl. II této smlouvy zveřejnilo město Kroměříž na úřední desce Městského úřadu v Kroměříži ve dnech od 23.6.2015 do 9.7.2015.
3. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí ještě před uplynutím sjednané doby nájmu výpovědí této smlouvy ze strany pronajímatele v případě závažného porušení této smlouvy nájemcem. Za závažné porušení této smlouvy dle věty předchozí se považuje porušení ust. čl. III odst. 2, ust. čl. V odst. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, ust. čl. VI odst. 1, 3, ust. čl. VII odst. 1, 4, ust. čl. IX. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.
4. Nájemce je povinen předmětné nebytové prostory vyklidit a vyklizené, čisté, ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení předat pronajímateli do 30 dnů od skončení této smlouvy.
5. O předání vyklizených nebytových prostor nájemcem zpět pronajímateli po skončení nájemní smlouvy bude mezi nájemcem a pronajímatelem pořízen písemný zápis, který podepíší obě smluvní strany. V tomto zápisu bude zejména uveden stav nebytových prostor ke dni předání a dále stavy na jednotlivých poměrových a



domovních měřidlech. Nebytový prostor se považuje za předaný zpět pronajímateli ke dni uvedeném v protokolu o předání a převzetí nebytových prostor.

6. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním nebytových prostor zpět pronajímateli z důvodu nikoliv na straně pronajímatele je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 500 za každý den prodlení.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo ukončit tuto smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou dle odst. 3 tohoto článku smlouvy, bude-li si toho vyžadovat veřejný zájem.

## IX.

### Podnájem nebytových prostor

1. Nájemce není oprávněn předmětné nebytové prostory nebo jejich části přenechat do podnájmu třetí osobě.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po vzájemné dohodě využití nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy za pronájem max. ve výši 1 000 Kč za jednotlivou akci.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
3. V ostatních právních vztazích, v této smlouvě výslovně neupravených, se smluvní strany řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalších obecně závazných právních předpisů.
4. Pronajímatel a nájemce 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.

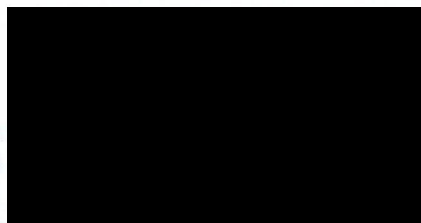
Příloha č. 1 – Vybavení nebytových prostor

V Kroměříži dne ..... 21. 11. 2015

V Kroměříži dne ..... 21. 11. 2015



**Mgr. Daniela Hebnarová, ředitelka**  
Dům kultury v Kroměříži p.o.



Divadelní spolek Kroměříž

DŮM KULTURY v Kroměříži  
příspěvková organizace  
Tovačovského 2828 2  
767 01 KROMĚŘÍŽ  
IČO: 70962642 \* DIČ: CZ70962642

*Mgr. Daniela Hebnarová*

**Dodatek č. 1 k Nájemní smlouvě uzavřené dne 22. 12. 2015, dále jen SMLOUVA**

**Pronajímatel:** Dům kultury v Kroměříži, p. o.  
se sídlem Kroměříž, Tovačovského 2828  
zastoupený Mgr. Danielou Hebnarovou, ředitelkou  
IČ: 70962642  
DIČ: CZ70962642  
[redacted]

a

**Nájemce:** Divadelní spolek Kroměříž  
právní forma: spolek  
se sídlem Kroměříž, Postoupky 20  
zastoupený Jiřím Kašíkem  
IČ: 27035018  
[redacted]

dále jen „smluvní strany“

Se s účinností od 1. 1. 2017 dohodly na doplnění a upřesnění čl. IV bodu 1 výše uvedené SMLOUVY takto:

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za pronájem nebytových prostor specifikovaných v čl. II odst. 1,1 této smlouvy nájemné ve výši 9 300,- Kč měsíčně (tj. 111 600,- Kč za rok), tj. 60,8% celkové plochy). **Nájemné ve výši 9 300,- Kč měsíčně, je dáno součtem částek 8 928 Kč za nájem nebytových prostor a 372 Kč za nájem movitých věcí – vnitřního vybavení.**

V Kroměříži dne *10. 2. 2017*

DŮM KULTURY v Kroměříži  
příspěvková organizace  
Tovačovského 2828  
767 01 KROMĚŘÍŽ  
IČO: 70962642 \* DIČ: CZ70962642  
[redacted]

Mgr. Daniela Hebnarová, ředitelka

Dům kultury v Kroměříži p. o.

[redacted]  
Jiří Kašík

Divadelní spolek Kroměříž  
[redacted]

*J. Kašík*