

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Městská část Praha-Zbraslav

IČO: 002 41 857

se sídlem Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha-Zbraslav

jednající Ing. Zuzanou Vejvodovou, starostkou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú.: XXXXXXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

Zbraslavská kulturní společnost, z.s.

IČO: 47609532

se sídlem Opata Konráda 342, 156 00 Praha-Zbraslav

zastoupená předsedou Filipem Touškem,XXXXXXXX

bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“ nebo „ZKS“)

(společně také jako „smluvní strany“)

uzavírají dle ust. § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má svěřenou do správy budovu Divadla Jana Kašky, tj. dům č.p. 1319, ulice U Malé řeky, Praha-Zbraslav, nacházející se na pozemku parc. č. 126/4 o výměře 429 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, vše v katastrálním území Zbraslav, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví 1707 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „budova Divadla Jana Kašky“).

2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání výše uvedenou budovu Divadla Jana Kašky s příslušenstvím a vybavením specifikovaným v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce předmět nájmu přebírá do užívání.

4. Nájemce je spolkem programově se zaměřujícím na podporu a rozvíjení kulturního života na Zbraslavi a v okolí. Hlavní aktivitou spolku je loutkové a činoherní ochotnické divadlo, a

to inscenace her převzatých i původních – autorských a pro děti i dospělé. Za inscenaci hry se považuje proces od úpravy textu, výroby (nebo zakoupení) loutek či kostýmů, rekvizit a scény, až po režijní a aranžovací zkoušky, skládání či aranžování scénické hudby a scénické nasvícení. Dalšími aktivitami je vydavatelská činnost (knih, audio-video nahrávek), organizování a spolupráce na zajištění společenských akcí, výstav a dalších kulturních podniků.

5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem zkoušek a pořádání divadelních představení, jakož i pro účely konání jiných kulturních akcí zajišťovaných nájemcem v souladu s jeho hlavní aktivitou.

II. Doba trvání nájmu

1. Nájem počíná běžet dne 1. 1. 2018 a uzavírá se na dobu 10 let, tj. do 31.12.2027.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání předmětu nájmu, jakož i veškerého vybavení a příslušenství, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši 30 000,- Kč (slovy třicet tisíc korun českých) ročně.
2. Nájemné bude navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok v případě, kdy tato míra překročí hranici 5 %.
3. Nájemné bude hrazeno pravidelně jednou ročně, nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, za nějž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele č. XXXXXXXX, VS 112018. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý, i započatý, den prodlení. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, jíž se může domáhat v plné výši vedle smluvní pokuty.

IV. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám, když jej v době uzavírání této smlouvy užívá na základě nájemní smlouvy ze dne 13. 10. 1998, a přebírá jej do užívání ve stavu způsobilém k užívání dle účelu této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni počátku nájmu dle ustanovení čl. II této smlouvy. O předání a převzetí sepíše obě strany protokol.
3. Nájemce se zavazuje nejpozději poslední den nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při žádném užívání a údržbě. Nájemce je oprávněn disponovat pouze se zařízeními, která vnesl, a vše, co je v předmětu nájmu pevně zabudováno, je vlastnictvím pronajímatele a nájemce je ponechá na místě, aniž by žádal náhradu nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci volný přístup a nerušené užívání pronajatých prostor po celou dobu nájmu bez přerušení a v souladu s podmínkami této smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání, zejména provádět správu budovy Divadla Jana Kašky, tj. provádět opravy a úpravy předmětu nájmu nad rámec běžné údržby.
4. Pronajímatel se dále zavazuje provádět na své náklady revize vlastních zařízení, jež jsou uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit 1x ročně mytí oken, vyčištění koberců a sedaček v budově Divadla Jana Kašky.
6. Pronajímatel se zavazuje zajistit vytápění předmětu nájmu a obsluhu kotelny. Náklady na vytápění nese pronajímatel.
7. Pronajímatel se zavazuje hradit náklady na elektrickou energii, vodné a stočné.
8. Při provádění podstatných stavebních či jiných úprav a oprav na nemovitosti ze strany pronajímatele je pronajímatel povinen nájemci oznámit toto předem písemně a bez zbytečného odkladu.
9. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních (včetně programového vybavení počítačů) v důsledku poruch v dodávce elektrické energie - přepětí apod. - a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků el. energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního vedení apod.
10. Pronajímatel se zavazuje umožnit zdarma propagaci divadelních představení a kulturních akcí zajišťovaných nájemcem na svých webových stránkách (www.mc-zbraslav.cz) a ve Zbraslavských novinách v maximálním rozsahu 1/2 tiskové strany / číslo.
11. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci bezplatný výlep plakátů propagujících divadelní představení a kulturní akce zajišťované nájemcem na svých plakátovacích plochách v maximálním rozsahu 3 x A3/týden.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce nemá právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
2. Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a pouze v souladu s příslušnou projektovou dokumentací projednanou s pronajímatelem. Nájemce bere na vědomí, že mu budou pronajímatelem umožněny pouze takové stavební či jiné úpravy, které jsou nezbytné pro účel sjednaný touto smlouvou.
3. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na veškeré nutné opravy nad rámec běžné údržby, a to bez zbytečného odkladu. V případě nesplnění této povinnosti přechází na nájemce odpovědnost za případně vzniklou škodu.
4. Dále je nájemce povinen užívat předmět nájmu šetrně a dodržovat veškeré právní předpisy a technické normy, týkající se provozu budovy a užívání nemovitostí, včetně

předpisů bezpečnostních a protipožárních. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

5. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu v původním stavu, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení a případným změnám v podobě oprav nad rámec běžné údržby či stavebních úprav, které v průběhu nájmu pronajímateli odsouhlasil.
6. Stane-li se předmět nájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu zcela i zčásti, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, odpovídající omezení nájemce ve výkonu jeho činnosti.
7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, na základě jeho žádosti, přístup do prostoru sloužícího k podnikání za účelem kontroly jeho způsobu užívání a stavu, za účelem odečtu měřidel médií či případného provádění oprav nad rámec běžné údržby, při splnění podmínky, že pronajímatel bude respektovat provozní potřeby nájemce a tato svá práva bude využívat v míře nezbytně nutné.
8. Nájemce je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení. Současně je nájemce povinen zabezpečovat pravidelné prohlídky předepsané pro zařízení, která nájemce při své činnosti používá.
9. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady pravidelný měsíční úklid vnitřních prostor Divadla Jana Kašky (hlediště, jeviště, zázemí pro účinkující).
10. Nájemce je povinen provádět na své náklady předepsané revize vlastních zařízení umístěných v předmětu nájmu a odpovídá za jejich provozování v souladu s právními předpisy. Nájemce prohlašuje, že má s pojišťovnou Generali Pojišťovna a s., IČ: 618 59 869 uzavřenou pojistnou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody způsobené, číslo smlouvy 2947355620 ze dne 2.2.2015,II jež je nedílnou součástí a přílohou č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat tuto pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu.
11. Nájemce je povinen předat pronajímateli program divadla včetně plánovaných zkoušek nejpozději 3 měsíce předem.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli využití předmětu pronájmu třetím osobám v rozsahu max. 60 dnů ročně. Pronajímatel se zavazuje při plánování těchto akcí respektovat termíny pravidelných sobotních loutkových představení v čase od 14:00. do 17:00 a pátečních zkoušek v době od 18:00. do 21:00 a dále respektovat předložený program divadla dle předchozího bodu. Se záměrem umožnit využití pronájmu třetím osobám (tj. předložit seznam připravovaných akcí) je pronajímatel povinen seznámit nájemce vždy do 15. dne předešlého měsíce.
13. V případě užití předmětu nájmu třetími osobami podle předchozího odstavce se nájemce zavazuje třetí osobě v případě jejího zájmu zapůjčit techniku obsluhovanou ze sálu, tj. pracovní osvětlení a audiopřehrávač. Nájemce bere na vědomí, že tuto techniku může obsluhovat neproškolená osoba.
14. V případě užití předmětu nájmu třetími osobami podle předchozích odstavců se nájemce zavazuje třetí osobě v případě jejího zájmu zapůjčit zařízení technické kabiny, tj. mixpultu, CD/DVD přehrávač, reproduktory, mikrofony apod. za následujících podmínek:
 - a) organizacím MČ bezplatně,

- b) ostatním osobám v případě krátkodobého pronájmu za úplatu ve výši stanovené po dohodě se ZKS,
 - c) třetí osoba je povinna zajistit obsluhu těchto zařízení proškolenou osobou, a to buď technikem ze ZKS (za úplatu po dohodě se ZKS), proškoleným zaměstnancem pronajímatele nebo proškolenou třetí osobou.
15. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.

VII. Ukončení smluvního vztahu

1. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce je v prodlení s platbou nájemného déle než 3 měsíce,
 - b) nájemce neumožní pronajímateli užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

Výpovědní doba v těchto případech činí 6 měsíců a běží prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Výpověď dle tohoto odstavce může být dána pouze tak, aby běh výpovědní doby skončil v době od 1. 6. do 31. 8. příslušného kalendářního roku

3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem stanoveným v této smlouvě. Porušení těchto povinností nájemcem se pokládá za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou a je důvodem pro její výpověď pronajímatelem s výpovědní dobou jeden měsíc. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě. Porušení této povinnosti je důvodem pro výpověď této smlouvy pronajímatelem s výpovědní lhůtou jeden měsíc. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
5. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechneli nájemce výzvy má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo postupovat stejně, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
6. Porušuje-li některá ze smluvních stran zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Smlouvu je možné ukončit i písemnou dohodou účastníků.
8. V případě, kdy si druhá smluvní strana doručovanou písemnost nepřevzme na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy, považuje se za doručenu 15. dnem od jejího prokazatelného odeslání.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva v plném rozsahu ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu Divadla Jana Kašky ze dne 13. 10. 1998 včetně jejích dodatků.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, pečlivě se seznámil s jeho stavem, konstatuje, že je způsobilý k řádnému užívání za sjednaným účelem a v tomto konkrétním stavu jej podpisem této smlouvy bez výhrad přejímá do své dispozice. Nájemce dále prohlašuje, že při ukončení nájemního vztahu zanechá předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a okamžitému užívání.
3. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
5. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.
9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
10. Změny a doplňky mohou být činěny pouze písemnými dodatky na základě dohody účastníků.
11. Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
12. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
13. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v centrální evidenci smluv pronajímatele, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu této smlouvy a datu jejího podpisu a je přístupná v souladu se zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.
14. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) zajistí pronajímatel.
15. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
16. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha-Zbraslav dne 10. 8. 2017 a z úřední desky sejmut dne 26. 8. 2017; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup

na internetové stránce Městské části Praha-Zbraslav (v rubrice „úřední deska“). Tento záměr byl schválen Radou Městské části Praha-Zbraslav usnesením č. R 21 327 17 ze dne 7. 8. 2017.

Přílohy:

Příloha č. 1: Seznam vybavení a příslušenství předmětu nájmu

Příloha č. 2: Pojistná smlouva

V Praze-Zbraslavi, dne.....

V Praze-Zbraslavi, dne.....

Ing. Zuzana Vejvodová
Starostka MČ Praha-Zbraslav

Filip Toušek
předseda Zbraslavské kulturní
společnosti, z. s.