

Nájemní smlouva

o pronájmu Kulturního centra Beseda (KCB)

SML/32/1050/0499/2021

Městská část Praha-Klánovice

se sídlem U Besedy 300/8, 190 14 Praha-Klánovice

IČO: 002 40 281, DIČ: CZ00240281

zastoupená Mgr. Zorkou Starčevičovou, starostkou městské části Praha-Klánovice

číslo účtu **9021-2000707339/0800**

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné,

a

Živá beseda, z.s.

se sídlem Slavětínská 1029, 190 14 Praha-Klánovice

IČO: 108 71 578

zastoupený Janou Pexovou, předsedkyní spolku

číslo účtu

dále jen „nájemce“, na straně druhé,

níže uvedeného dne uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění následující:

Čl. 1 - Předmět nájmu a prohlášení pronajímatele

1. Předmět nájmu tvoří dále vymezené prostory nacházející se na ul. Slavětínská č. p. 1029 – objekt občanské vybavenosti na pozemku parc. č. 16 v k. ú. Klánovice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na listu vlastnictví č. 914 a nacházející se ve výlučném vlastnictví obce Hlavní město Praha a svěřené správě pronajímatele a soubor movitých a nemovitých věcí, sloužících nebo přináležejících k prostorám Kulturního centra Beseda (KCB), včetně přilehlého parku tak, jak jsou uvedeny v této smlouvě nebo jejich přílohách a to:

a) Nebytové prostory nacházející se v objektu č.p. 1029 na pozemku par. č. 16, k.ú. Klánovice a tvoří je:

- Sál (kino) o výměře 105,3 m²
- Promítací kabina o výměře 19,4 m²
- Kuchyňka o výměře 3,4 m²
- Šatna o výměře 5,2 m²
- Další příslušenství (WC a manipulační plochy) o celkové výměře 34,5 m²

b) Přilehlý pozemek (část parku) parc. č. 18 v katastrálním území Klánovice, zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, zeleň, o celkové výměře 680,9 m² (park je ohraničen ulicemi Slavětínská a Plačická) – včetně únikových východů směřujících na sousedící pozemky.

c) Soubor movitých věcí zajišťující provoz kina a společenských aktivit KCB. Tento soubor tvoří kinotechnika a mobiliář vnitřních a venkovních prostor. Seznam movitých věcí, které budou součástí nájmu, bude nedílnou součástí předávacího protokolu.

Čl. 2 - Účel nájmu

1. Účelem pronájmu KCB je celoroční provozování kulturních, společenských a vzdělávacích aktivit, jako např. filmových či divadelních představení, výstav a koncertů v KCB a v parčíku, dále provoz kavárenských služeb v předsáli a parčíku.
2. Nájemci bude ze strany pronajímatele poskytnuta finanční podpora na plnění veřejné služby nájemcem. Podmínky plnění specifikuje Smlouva o spolupráci a Veřejnoprávní smlouva o poskytnutí

účelové neinvestiční dotace s pronajímatelem.

3. Nájemci je známo, že předmět nájmu se nachází v rezidenční zástavbě a zavazuje se dodržovat noční klid a nepřekračovat práva sousedů v nepřiměřené míře.

Čl. 3 - Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem předmětu nájmu a takto jej ve smyslu plnění podle této smlouvy přejímá.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami před počátkem nájmu sepsán a podepsán předávací protokol, který bude zachycovat věrně a úplně stav předmětu nájmu k okamžiku vzniku nájemního vztahu. Předávací protokol bude zejména obsahovat označení smluvních stran, osob jednajících jejich jménem, datum a místo jeho sepsání, seznam movitých věcí, které budou součástí nájmu, stavy měřidel a revizní zprávy.
3. Nájemce je vázán schváleným **Provozním řádem KCB** (včetně kavárny) a přilehlého parku.

Čl. 4 - Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen vykonávat svou činnost tak, aby nedocházelo k ničení, zcizení a znehodnocení předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství a věcí nacházejících se v předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen zachovávat požadavky požárních, ekologických, bezpečnostních, hygienických a jiných obecně závazných předpisů.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, zajistit jeho úklid a hradit drobné opravy do celkové výše 10 000 Kč za kalendářní rok.
6. Nájemce je povinen potřebu oprav, k jejichž provedení se nezavázal dle předchozího odstavce, neprodleně oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úpravy předmětu nájmu, pokud nespádají pod ust. odst. 5, je nájemce oprávněn činit pouze s předchozím výslovným souhlasem pronajímatele, který souhlas není povinen udělit.
8. Stavební, popř. jiné technické úpravy, které provede nájemce v nebytovém prostoru na své náklady a s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu (dále jen ZPD), v platném znění, bude po dobu trvání této nájemní smlouvy, v souladu s § 28 odst. 3 ZDP, odepisovat nájemce.
9. Předmět nájmu je nájemce povinen ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli v tom stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebude-li předmět nájmu odpovídat stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, je pronajímatel oprávněn uvést jej v původní stav na náklady nájemce.
10. Nájemce je povinen dostatečně pojistit provoz KC Beseda pro případ způsobení škody jiným subjektům (odpovědnostní pojištění).
11. Nájemce je povinen umožnit provádění předepsaných periodických revizí požárních, elektro a plynových zařízení. Cenu revizí hradí pronajímatel.
12. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly majetku a hospodaření s nebytovým prostorem. Nájemce se zavazuje zpřístupnit předmětný nebytový prostor pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace; nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětného nebytového prostoru v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
13. Pronajímatel se zavazuje, že vše, co je součástí KC Beseda a co je potřeba k jeho fungování, bude řádně zkontrolováno, případně opraveno a předáno nájemci nejpozději k 30. 6. 2021 ve funkčním stavu.

Čl. 5 - Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je dále povinen bez zbytečného odkladu provést opravy dle čl. 4. odst. 6.
4. Pronajímatel prohlašuje, že má nemovitosti i movitý majetek dle inventárního seznamu tvořící

předmět nájmu řádně pojištěn.

Čl. 6 - Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Za plnění povinností dle této smlouvy však odpovídá sám nájemce.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce přenechá provoz kavárny do podnájmu společnosti Ziggy, s.r.o., IČO: 109 20 536.

Čl. 7 - Nájemné

1. Nájemné činí **100 Kč ročně**.
2. Nájemné je hrazeno převodem na bankovní účet pronajímatele č. **9021-2000707339/0800** variabilní symbol **112001**.
3. Nájemné je hrazeno 1 x ročně, vždy do konce 3. kalendářního měsíce v příslušném kalendářním roce. První rok do 1 měsíce po podpisu této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje uhradit náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. za vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, dodávky plynu a elektřiny na základě dodaného vyúčtování zprostředkovatelů služeb, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení vyúčtování nájemci na bankovní účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku smlouvy.

Čl. 8 - Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 16. 6. 2021 do 31. 12. 2025**. Mezi stranami bylo výslovně dohodnuto, že nájemce má přednostní právo na prodloužení nájmu o dalších 5 let za předpokladu řádného plnění smlouvy ze strany nájemce. Toto právo musí nájemce uplatnit u pronajímatele nejméně tři (3) měsíce před skončením nájmu, jinak toto právo zaniká.
2. Pronajímatel je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného delší než 60 dnů, nebo pokud závažně či opakovaně porušuje svoje povinnosti specifikované v čl. 4 této smlouvy a zejména pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody ke skončení nájmu ze strany pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn nájem podle této smlouvy vypovědět, stane-li se předmět nájmu dlouhodobě nezpůsobilým k užívání v souladu s touto smlouvou nebo vlivem mimořádné, nepředvídatelné, neodvratitelné a nezaviněné události (vis maior) nelze naplnění smlouvy dodržet.
4. Nájemce je oprávněn dále nájem podle této smlouvy vypovědět, pokud je pronajímatel v prodlení s úhradou finanční podpory delší než 60 dnů, nebo pokud závažně či opakovaně porušuje svoje povinnosti specifikované v čl. 5 této smlouvy. Tím nejsou dotčeny ostatní zákonné důvody ke skončení nájmu ze strany nájemce.
5. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 9 - Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

1. Nájemce svým podpisem této smlouvy výslovně prohlašuje, že předmět nájmu shledal ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce se zavazuje pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit veškerou škodu, která na předmětu nájmu vznikla v souvislosti s činností nájemce dle této smlouvy. Obě strany se zároveň zavazují uhradit veškerou škodu, která vznikla straně jedné v souvislosti s nepravdivým prohlášením strany druhé, které bylo učiněno v této smlouvě.
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
5. Strany této smlouvy prohlašují, že se s touto nájemní smlouvou seznámily, že si nejsou vědomy nápadně nevýhodných podmínek, tísne či omylu, že jsou osobami k jejímu uzavření způsobilé, přičemž důkaz připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Strany prohlašují, že žádné ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství a udělují souhlas k jejich zveřejnění bez jakýchkoliv podmínek.

7. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce dva.
8. MČ Praha-Klánovice ve smyslu ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. potvrzuje, že u právních jednání obsažených ve smlouvě byly ze strany pronajímatele splněny podmínky stanovené zákonem, které jsou nutné pro platnost tohoto právního jednání. Smlouva byla schválena na 17. schůzi Zastupitelstva MČ Praha-Klánovice číslo usnesení 188/2021 dne 16. 6. 2021.

Příloha:

Provozní řád, mapa vymezující předmět nájmu pozemku

V Praze-Klánovicích dne

17. 6. 2021

18. 6. 2021

v. r.

Mgr. Zorka Starčevičová
starostka MČ Praha-Klánovice
(pronajímatel)

v. r.

Jana Pexová
předsedkyně spolku Živá Beseda
(nájemce)