

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smluvní strany:

1) Východočeské divadlo Pardubice

příspěvková organizace – Zřizovatel Statutární město Pardubice

se sídlem: Zelené předměstí, U Divadla 50, 531 62 Pardubice

IČO: 00088358, DIČ: CZ00088358

Zastoupené: **Mgr. Petrem Dohnalem, ředitelem**

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, č. ú. XXXXXXXXXXXXXXXX

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu Pr, vložce 1014

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2) la culture s.r.o.

se sídlem: Zelené Předměstí, 17. listopadu 2685, 530 02 Pardubice

IČO: 07758502

Zastoupená: **Janem Doležalem, jednatelem**

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddílu C, vložce 43086.

jako **nájemce** na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

se dnešního dne, měsíce a roku dohodly v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem na uzavření této

smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“).

I.

Vlastnictví nemovitosti

1.1 Pronajímatel má právo hospodaření a je oprávněn pronajímat nebytové prostory v budově Východočeského divadla Pardubice.

II.

Předmět smlouvy

2.1 Strany této smlouvy se na základě plné shody vůle a všech níže uvedených ustanovení a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., hlava II, oddíl 3 o nájmu a podnájmu nebytových prostor, dohodly na této nájemní smlouvě.

2.2 Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy dále specifikovaný předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

2.3 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v suterénu nemovitosti popsané v čl. I. této smlouvy o celkové ploše 207,3 m². Popis a výměra jednotlivých místností podle nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha, jsou uvedeny v následující tabulce:

DIVADELNÍ KLUB					
číslo a popis místnosti		m ²	číslo a popis místnosti		m ²
1	Klub – veřejná část 1	52,4	6	WC – Ž	7,7
2	Klub – veřejná část 2	34,2	7	sklad	23,9
3	chodba	14,3	8	úklidová komora	1,1
4	šatna	3,4	9	schodiště	5,9
5	WC – M	2,3	10	WC – zaměstnanci	2
12	Denní místn. zaměstnanců	48	11	kuchyň	12,1
Plocha celkem					207,3

2.4 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ust. článku V. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

2.5 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu s cílem dále prohlubovat svoji vzájemnou spolupráci a s cílem realizovat projekt divadelního klubu dle nájemcem představeného projektu. V tomto ohledu se smluvní strany dohodly, že ke konci března 2019 bude vyhodnoceno první období vzájemné spolupráce, přičemž se smluvní strany dohodly, že pokud budou smluvní strany spokojeny, dojde ze strany pronajímatele k rozšíření pronajatých prostor o prostory pro poskytování občerstvení a prezentačních aktivit v přízemí a prvním patře divadla, případně v dalších prostorech divadla. Toto rozšíření lze po vzájemných konzultacích a dle dohody posunout až na počátek nové divadelní sezóny. Cílem vzájemné spolupráce je vytvořit funkční celek poskytování občerstvení v celém objektu divadla jedním subjektem nejpozději počátkem nové divadelní sezóny 2019/2020. Smluvní strany se dále dohodly, že vyhodnocení spolupráce proběhne ještě v závěru divadelní sezóny 2018/2019 ke konci června 2019 právě ve věci vytvoření funkčního celku, podoby a kvality služeb poskytovaných nájemcem.

III. Nájemné

3.1 Cena nájmu se sjednává **měsíčně ve výši 7 500,- Kč, a to za měsíce září – červen, a 3 750,- Kč za měsíce červenec a srpen. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za dobu od 28. 12. 2018 do 31. 1. 2019 bude nájemné ve výši 0,- Kč, a to z důvodu přebírání prostor nájemce a jejich úpravy do stavu vhodného k užívání prostor nájemcem.**

3.2 Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to

vytápění, dodávky elektrické energie, vodné, stočné a periodický odvoz běžného odpadu, budou samostatně měřeny a hrazeny nájemcem na základě samostatné smlouvy o poskytování služeb. Tyto částky netvoří součást nájemného. Taktéž poplatky za užívání telefonní stanice bude nájemce platit samostatně podle vyúčtování. Telefonní linka bude na dobu trvání nájmu zřízena podle požadavku nájemce, který se zavazuje uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.

3.3 Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách, splatnost každé z nich je stanovena na 10. den kalendářního měsíce následujícího tomu, za který je nájemné placeno. Smluvní pokuta za prodlení s placením nájemného byla dohodnuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

3.4 Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Pardubice, č. ú.: XXXXXXXXX.

3.5 **Nájemce zaplatí ke dni 31. 1. 2019 kauci ve výši dvou nájmu**, tj. celkem 15 000,- Kč, která bude při ukončení smlouvy zúčtována s pravidelnými splátkami nájemce. Kauce bude uhrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Pardubice, č. ú.: XXXXXXXXXXXXXXXX.

3.6 Nájemné pro každý další kalendářní rok trvání nájmu bude stanoveno jako násobek nájemného platného pro předchozí skončený kalendářní rok a míry inflace za tento skončený rok vyjádřené v procentních bodech tak, jak bude statisticky zjištěna a oficiálně uveřejněna Českým statistickým úřadem. Jako rozhodný údaj o míře inflace ve skončeném kalendářním roce bude použit úhrnný index vývoje spotřebitelských cen zjištěný jako roční klouzavý průměr za 12 měsíců skončeného kalendářního roku, publikovaný Českým statistickým úřadem v hromadných sdělovacích prostředcích. Dohoda o ceně nájmu a úklidu za každý další rok, počínaje rokem 2019, bude uzavřena bez zbytečného odkladu po uveřejnění oficiálně zjištěné míry inflace a takto dohodnutá cena nájmu bude platná pro takový rok zpětně s účinností od 1. ledna toho kterého roku. Cena za služby se bude vyvíjet podle skutečných změn v cenách energií a služeb. Strany této smlouvy se však mohou dohodnout na jiné úpravě výše předmětných úhrad.

3.7 Smluvní strany se dohodly, že dohodnuté úpravy a dohodnuté vybavení pronajatých prostor provedené nájemcem na jeho náklady a mající trvalý charakter budou započteny do ceny nájemného po dobu trvání nájmu podle této smlouvy jako sleva na nájemném. Výši nákladů prokáže nájemce pronajímateli předložením daňových dokladů od dodavatelů nebo jiným prokazatelným způsobem. Výše dohodnuté slevy na nájemném bude stanovena v písemném znění dodatkem této smlouvy.

IV. Trvání nájmu

4.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou v trvání **od 28. 12. 2018 do 30. 6. 2021 a to i s opcí na 3 následující sezony**. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

- 4.2 Nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodů písemnou výpovědí, doručenou druhé straně, s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4.3 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby pouze v případě, že nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy a přes písemné upozornění pronajímatelem na toto porušení povinností nesjedná nájemce v přiměřené lhůtě nápravu, nebo dojde k hrubému porušení povinností opakovaně.
- 4.4 Za hrubé porušení Smlouvy se považuje především prodlení s úhradou měsíčního nájemného po dobu delší než dva měsíce a porušení povinností při užívání dohodnuté části prostor pro potřeby pronajímatele vyplývajících z čl. VI., odst. 15 této smlouvy.

V. Účel nájmu

- 5.1 Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování klubových a hostinských služeb v souladu s platnými právními, bezpečnostními a hygienickými předpisy, přičemž obě smluvní strany souhlasí s tím, že stavební charakter nebytových prostorů odpovídá svým určením provozování shora uvedené činnosti. Část prostor denní místnost zaměstnanců – divadelní prostor) se bezplatně pronajímá za účelem přednostního zajišťování klubových a hostinských služeb pro zaměstnance a hostující soubory VČD. Změnu účelu nájmu lze provést výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Jinou pravidelnou klubovou, spolkovou, politickou nebo zájmovou činností nesouvisející s činností VČD jakož i propagační a komerční akce, jež by vylučovaly samotný účel nájmu, nemůže nájemce provádět v předmětu pronájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Souhlas se nevyžaduje, jde-li o běžnou rezervaci místa nebo prostor klienty nájemce za účelem běžného užívání, jež nevylučuje ani neomezuje účel nájmu.
- 5.2 Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1 Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách. Dále je povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
- 6.2 Nájemce se zavazuje, že nepronajme předmět nájmu ani jeho část třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
- 6.3 Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky. Pro zákazníky a zásobování

budou využívány boční vchody (ze západní strany budovy). Provozní vstup do budovy v zadní části budovy bude využíván v omezené míře, zcela výjimečně a pouze pro zaměstnance nájemce.

- 6.4 Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci minimálně 24 hodin předem skutečnosti vedoucí k omezení nebo narušení užívání nebytových prostorů z důvodů údržby, oprav nebo úprav – zvláště se zřetelem na přerušení dodávek vody a el. energie. V případě mimořádných událostí (havárií) informuje pronajímatel nájemce neprodleně. V případech prokazatelného omezení nebo znemožnění podnikatelské činnosti má nájemce právo na alikvotní slevu nájemného.
- 6.5 Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné pro jeho potřeby nezbytně nutné stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen oznamovat pronajímateli. Nájemce je oprávněn po vzájemné dohodě označit pronajaté prostory svým firemním označením. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude udržovat pravidelným úklidem hereckou část divadelního klubu.
- 6.6 Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a požární bezpečnosti. Tento vstup je však podmíněn přímou účastí některého z jednatelů nájemce. Dále zajistit trvalé spojení na osobu umožňující přístup do pronajatých prostor v případě poplachu EZS.
- 6.7 Nájemce se zavazuje dodržovat vnitřní předpis pronajímatele o elektronickém zabezpečení objektu divadla (EZS), a v případě jeho porušení se zavazuje hradit vzniklé škody, případně pokuty za způsobené plané poplachy.
- 6.8 Nájemce se zavazuje udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory, včetně denní místnosti zaměstnanců, v čistotě a podílet se na udržování pořádku na přístupové cestě k Divadelnímu klubu a v zimních měsících na odklizení sněhu dle platných vyhlášek Magistrátu města Pardubice. Ke dni zahájení podnikatelské činnosti označit pronajaté prostory svým firemním označením.
- 6.9 Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy, spojené s užíváním pronajatých nebytových prostorů, zahrnující drobné opravy vnitřních zařízení a vybavení ve stejném rozsahu jako upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 2257, odst. 2) drobné opravy pro byty. Opravy nebytových prostor je povinen provést jen tehdy, vznikla-li jejich nebytnost jeho zaviněním.
- 6.10 Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakož i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších úprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušuje.
- 6.11 Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady skladování, odvoz a likvidaci všech druhů odpadů, spojených s podnikatelskou činností, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

- 6.12 V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do deseti dnů po skončení nájmu.
- 6.13 Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.
- 6.14 V prostorách pod hledištěm v době představení je nájemce povinen zajišťovat bezhlučný provoz.
- 6.15 Nájemce je povinen užívat dohodnuté části prostor pro potřeby pronajímatele takto:
- Divadelní část klubu (denní místnost zaměstnanců) využívat v určené době výhradně pro služby zaměstnancům VČD, případně hostujícím souborům a účinkujícím umělcům včetně provozně technického personálu (dále jen zaměstnanců VČD). Služby musí být poskytovány v potřebném rozsahu a ve vazbě na pracovní režim VČD minimálně 30 minut před a 60 minut po představení, zkoušce apod.
 - V době premiér a derniér rezervovat celý prostor klubu od 19:00 do 05:00 hod. pro pronajímatele a zajistit po tuto dobu pronájmu hostinské služby v plném rozsahu denní nabídky.
 - Nájemce s takovýmto výše uvedeným omezením své podnikatelské činnosti souhlasí a požadavky pronajímatele v dohodnutém rozsahu zajistí.
 - Nájemce umožní soukromé akce (oslavy) zaměstnanců v denní místnosti zaměstnanců s možností užití vlastních surovin ke konzumaci.
 - Činnost nájemce a kvalita poskytovaných služeb musí odpovídat běžným normám obecně formulovaným v etickém kodexu Asociace hotelů a restaurací.

VII.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách

7.1 Zajištění požární ochrany (dále jen PO):

- Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu obecně závazných předpisů.
- O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na PO, je povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
- Kontroly a opravy hydrantů požárního vodovodu v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy a jejich vybavení zajišťuje pronajímatel.
- Vybavení přenosnými hasícími přístroji a jejich pravidelné kontroly a opravy v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťuje pronajímatel.
- Revize a kontroly dalších zařízení a prostředků požární ochrany zajišťuje pronajímatel.

7.2 Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP):

- Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.

- b) Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
- c) O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
- d) Revize a kontroly technických zařízení zajišťuje pronajímatel.

7.3 Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mají po předchozím ohlášení nájemci právo vstupu do prostor, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO a BOZP.

7.4 Porušování obecně závazných předpisů k zajištění BOZP a PO je důvodem k výpovědi bez výpovědní doby této smlouvy před uplynutím doby jejího trvání.

VIII.

Odpovědnost za škodu

8.1 Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.

8.2 Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

8.3 Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1 Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.

9.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem oboustranného podpisu osobami uvedenými v záhlaví této smlouvy.

9.3 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom exempláři.

9.4 Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně

přijatelném způsobu provedení záměru obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

9.5 V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře, stávky, pracovní výluky, bojkotování práce, obsazení majetku důležitého pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, rušení pracovního pořádku, války (vyhlášené i nevyhlášené), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.

9.6 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

9.7 Tato smlouva nabývá platnosti dnem 28. 12. 2018.

X.

Zveřejnění nájemní smlouvy v registru smluv

10.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy VČD bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

10.2 Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.

10.3 Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

10.4 Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.

V Pardubicích dne 28. 12. 2018

Mgr. Petr Dohnal
za pronajímatele

Jan Doležal
za nájemce