

1. Jihočeské divadlo, p.o.

Zapsána v OR vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích, odd.Pr, vl. 112

Se sídlem: Dr. Stejskala 424/19, 370 47 České Budějovice

Zastoupená: MgA. Lukášem Průdkem, ředitelem JD

IČO: 00073482 DIČ: CZ 00073482

Bankovní spojení:

Kontaktní osoba:

(dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“) na straně jedné,

a

2. Pavel Brož

RČ :

Sídlo: Větrná 880/32, 370 05 České Budějovice

IČO: 70658536

Bankovní spojení:

Kontakt:

(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“) na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), v platném
znění

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „Smlouva“)

I. PŘEDMĚT NÁJMU

- I.1. Předmětem této Smlouvy jsou určené prostory sloužící podnikání ve výrobním areálu Jihočeského divadla, Hlínská 514, České Budějovice – Nové Vráto, o rozloze 140 m² na p.č. 1580/5 o celkové výměře 1.137 m² v k.ú. České Budějovice, LV 1, kterou má Pronajímatel ve správě na základě Zřizovací listiny Jihočeského divadla – dodatek č. 1 ze dne 1.10.2011. Pronájem těchto prostor je v souladu se Zřizovací listinou Pronajímatele. Součástí této Smlouvy je katastrální mapa budovy s vyznačením předmětu nájmu dle této Smlouvy – Příloha č. 1.
- I.2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci předmět nájmu dle odst.I.1. této Smlouvy, sestávající z truhlářské dílny, kanceláře a sociálního zařízení (dále jen „předmět nájmu“).
- I.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci předmět nájmu výhradně za účelem **provozování truhlářské dílny**.
- I.4. Smluvní strany se dohodly a bezvýhradně souhlasí s tím, že od počátku nájemního poměru je zakázán jakýkoliv podnájem předmětu nájmu či jeho části třetí osobě.
- I.5. Další případné úpravy dovybavení prostor sloužících podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této Smlouvy, vyplývající z obecně závazných právních předpisů týkajících se provozování truhlářské činnosti, učiní Nájemce pouze po předchozím projednání s Pronajímatelem na své náklady.

II. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- II.1. Nájemce se zavazuje provozovat truhlářskou činnost v pronajatých prostorách dle této Smlouvy na základě oprávnění k podnikání vydaného příslušným orgánem. Kopie tohoto oprávnění je přílohou č. 2 této Smlouvy.
- II.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k účelu, v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě způsobem obvyklým, nepoškozujícím práva Pronajímatele.
- II.3. **Nájemce se zavazuje zahájit provoz truhlářské dílny dle této Smlouvy k 1. Březnu 2019.**
- II.4. Nájemce je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu přes areál Pronajímatele a užívat manipulační plochu před předmětem nájmu při manipulaci s materiálem a výrobky v rámci jeho podnikatelské činnosti dle této Smlouvy.
- II.5. Nájemce se zavazuje respektovat při provozování své činnosti v předmětu nájmu dle této Smlouvy specifický provoz výroby Pronajímatele.

- II.6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze takovým způsobem, aby neomezoval ostatní uživatele budovy ve výkonu jejich práv a povinností.
- II.7. Nájemce je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, předmět nájmu užívat řádně, s veškerou péčí a výhradně jen k účelu smlouvenému touto Smlouvou.
- II.8. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této Smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti se zavazuje uhradit úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou.
- II.9. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět běžnou údržbu a běžné opravy na nemovitých částech předmětu nájmu, a to až do výše 5.000,-- Kč za každou dílčí opravu či údržbu.
- II.10. Nájemce se zavazuje oznámit odpovědné osobě Pronajímatele (vedoucí správy budov nebo jím pověřený zástupce) bez zbytečného odkladu potřeby oprav či údržby na nemovitých částech předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav a údržby. V opačném případě odpovídá Nájemce za takto vzniklou škodu a nevznikají mu v takovém případě nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat nemovité části předmětu nájmu pro vady. Navíc Nájemce nese v takovém případě veškeré náklady vzniklé Pronajímateli v důsledku nedodržení této informační povinnosti ze strany Nájemce. Nájemce rovněž učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla Pronajímateli nebo třetí osobě další škoda.
- II.11. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a údržby Pronajímatelem.
- II.12. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách dle svých potřeb provádět pouze drobné provozní úpravy, a to plně na svůj náklad. Nájemce se zavazuje takto provedené úpravy uvést nejpozději ke dni ukončení platnosti této Smlouvy do původního stavu.
- II.13. Veškeré změny a zhodnocení rozsáhlejšího charakteru, nebo takové, které podléhají stavebnímu povolení či jinému souhlasu příslušného úřadu, na předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem statutárního zástupce Pronajímatele a plně na svůj náklad, nedomluví-li se s Pronajímatelem písemnou formou jinak. Po skončení nájemního vztahu před vrácením nájmu je povinen Nájemce provést navrácení těchto změn do původního stavu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Nájemce není oprávněn v žádném případě žádat po Pronajímateli jakoukoliv finanční kompenzaci ani za provedení zhodnocení předmětu nájmu, ani za jeho případné odstranění.
- II.14. Provede-li Nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, je povinen na své náklady uvést předmět nájmu do původního stavu v termínu stanoveném Pronajímatelem, nejpozději však do skončení platnosti této Smlouvy. V případě, že v důsledku těchto změn hrozí Pronajímateli značná škoda, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit s okamžitou platností. Odstoupení od této Smlouvy v takovém případě nijak nenarušuje právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené Nájemcem.
- II.15. Nájemce odpovídá v plné výši za škody způsobené v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen mít sjednané platné pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z jeho předmětu podnikání a užívání předmětu nájmu, a to po celou dobu platnosti této Smlouvy.
- II.16. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu či ve společných prostorách budovy způsobil sám nebo provozováním své činnosti, a to neprodleně a bez zbytečného odkladu.
- II.17. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání předmětu nájmu a jeho příslušenství. Nájemce rovněž odpovídá za kontrolu, doplňování a revizi hasicích přístrojů a hydrantů, nacházejících se přímo v prostorách předmětu nájmu.
- II.18. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit pronájem potřebných nádob na odpad vznikající v souvislosti s provozem předmětu nájmu a jejich pravidelný odvoz.
- II.19. Pokud Pronajímatel nesplní své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu k Nájemci z této Smlouvy a v důsledku toho může Nájemce užívat prostory sloužící podnikání jen omezeně nebo vůbec, má Nájemce nárok na poměrnou slevu ze sjednaného nájemného a paušálních plateb za služby. Zálohy na služby tímto ustanovením nejsou dotčeny, netrvá-li toto omezení bez přerušení po dobu celého kalendářního měsíce.

III. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- III.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
- III.2. Pojištění nemovitosti je povinností Pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody vzniklé v pronajatých prostorách, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojištění.
- III.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit způsob úhrad uvedený v této Smlouvě. Pronajímatel je povinen oznámit takovou změnu Nájemci nejpozději 15 dnů před platební povinností Nájemce. Způsobem úhrady se pro účely této Smlouvy rozumí zejména změna čísla bankovního účtu apod., nerozumí se jím změna doby splatnosti.
- III.4. Pronajímatel si vyhrazuje právo uložit zapečetěný duplikát klíče k předmětu nájmu v kanceláři vedoucího výroby Jihočeského divadla ve výrobním areálu Vráto pro případ nezbytně nutného vstupu do předmětu nájmu (odvrácení bezprostředně hrozícího vzniku škody na předmětu nájmu, živelné pohromy apod.).

IV. OSTATNÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- IV.1. Pronajímatel se zavazuje, že předá Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít.
- IV.2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, stavu měřicích zařízení pro odběr elektrické energie a vody, jsou-li zde nainstalovány, jakož i za účelem jejich případné instalace, a kontroly, zda Nájemce užívá předmět nájmu dohodnutým a řádným způsobem. Takový termín Pronajímatel oznámí Nájemci alespoň 3 pracovní dny předem. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě za tímto účelem přístup k předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje umožnit přístup Pronajímateli nebo jím pověřené osobě i k dalším technickým zařízením ve správě či vlastnictví Pronajímatele, jsou-li součástí předmětu nájmu.
- IV.3. Smluvní strany se zavazují vzájemně si s dostatečným časovým předstihem písemně sdělit případnou změnu bankovních spojení uvedených v záhlaví této Smlouvy.
- IV.4. Ostatní práva a povinnosti Smluvních stran se řídí Občanským zákoníkem ČR v platném znění.

V. DOBA NÁJMU

- V.1. Nájemní Smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou**, která začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
- V.2. Nájemní poměr dle této Smlouvy začíná dne **1.3.2019**.

VI. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- VI.1. Nájemce podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se se stavem předmětu nájmu seznámil. Obě Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu, který je plně způsobilý ke smlouvenému užívání.
- VI.2. Předání předmětu nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu, kde bude zachycen stav předmětu nájmu a jednotlivých měřidel a který bude podepsán oběma Smluvními stranami, a to nejpozději k datu účinnosti této Smlouvy. Předávací protokol je přílohou č.3 této Smlouvy.
- VI.3. Předmět nájmu je předán druhé Smluvní straně k okamžiku předání klíčů a sepsání a podepsání předávacího protokolu oběma Smluvními stranami.

VII. NÁJEMNÉ, PLATEBNÍ PODMÍNKY

- VII.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši **144 000,- Kč** (slovy: sto čtyřicet čtyři tisíc korun českých) **ročně**. V této částce **nejsou zahrnuty** platby za služby s nájmem související.
- VII.2. K zajištění svých závazků vůči Pronajímateli je povinen Nájemce složit **vratnou jistotu ve výši jednoho nájmu, tedy ve výši 12.000,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých), na účet Pronajímatele, uhrazení vratné jistoty předloží Nájemce Pronajímateli do 3 měsíců od podpisu této Smlouvy. Při prodloužení Nájemce s úhradou dlužných závazků dle této Smlouvy má

Pronajímatel právo započítat si proti složené jistotě tuto pohledávku. Nájemce je povinen po písemné výzvě Pronajímatele doplnit do jednoho měsíce takto složenou vratnou jistotu na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal. Při skončení nájmu, nejpozději však do 14 dnů od provedení všech vyúčtování dle této Smlouvy, Pronajímatel vrátí vratnou jistotu Nájemci, od které nejprve odečte všechny dlužné závazky Nájemce vůči Pronajímateli. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí do okamžiku, kdy je Pronajímatel povinen ji vrátit.

VII.3. Nájemné vč. všech plateb za služby s nájmem související je **splatné v měsíčních splátkách**, vždy **k 15. dni daného měsíce** na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

VII.4. Služby s nájmem související

VII.4.1. Se způsobem rozúčtování jednotlivých služeb a výpočtu jejich podílu byl Nájemce seznámen při podpisu této Smlouvy a souhlasí s ním.

VII.4.2. Přehled služeb s nájmem související, které zajišťuje pro Nájemce Pronajímatel, a způsob jejich měření:

- **ELEKTRICKÁ ENERGIE** - způsob měření – samostatný podružný **elektroměr** pro předmět nájmu, na základě něhož bude zjišťována spotřeba elektrické energie v předmětu nájmu.
- **VODNÉ, STOČNÉ** - způsob měření – samostatný **vodoměr** pro předmět nájmu, na základě něhož bude zjišťována spotřeba vody v předmětu nájmu.
- **Vytápění** – s ohledem na technické řešení vytápění pomocí plynových kotlů s jedním plynoměrem se smluvní strany dohodly, že náklady na vytápění si budou poměrově dělit a to tak, že nájemce zaplatí ¼ nákladů.

VII.4.3. **Služby s nájmem související za spotřebu elektrické energie, vodné, stočné a vytápění** v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou **hrazeny formou měsíčních záloh**, a to po celý kalendářní rok. Skutečná spotřeba bude stanovena dle stavu na elektroměru a vodoměru a plynoměru v rámci ročního vyúčtování provedeného Pronajímatelem.

VII.4.4. **Měsíční záloha za služby s nájmem související za spotřebu elektrické energie, vodné, stočné a vytápění** je stanovena **ve výši 3.000,- Kč** (slovy: tři tisíce korun českých) a je splatná **k 15. dni daného měsíce** na základě faktury vystavené Pronajímatelem.

VII.4.5. Vyúčtování zálohových plateb bude Pronajímatelem prováděno 1x ročně v závislosti na vyúčtování ze strany jejich poskytovatelů za každý příslušný kalendářní rok Pronajímateli, nejpozději do 4 měsíců od skončení daného zúčtovacího období. Pronajímatel se zavazuje převést v případě přeplatku z provedeného Vyúčtování tuto částku na účet Nájemce, uvedený v záhlaví této Smlouvy, do 21 dnů od zaslání Vyúčtování Nájemci. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek z Vyúčtování spolu s nejbližší platbou za nájem od zaslání Vyúčtování Nájemci.

VII.4.6. Smluvní strany se dále dohodly, že nedejde-li ke změně výše stanovených zálohových plateb formou dodatku k této Smlouvě, platí stanovená výše těchto plateb i pro další období.

VII.4.7. Na počátku každého kalendářního roku bude provedena revize výše uvedených zálohových plateb stanovených touto Smlouvou v závislosti na tržních cenách jednotlivých komodit a jejich skutečné spotřebě a v případě potřeby bude provedena změna jejich výše písemným dodatkem k této Smlouvě, a to se zpětnou platností k 1.1. daného kalendářního roku, pro který bude výše plateb za služby s nájmem související změněna.

VII.4.8. Pronajímatel se podpisem této Smlouvy zavazuje zajistit dodávku těchto služeb. Nezajištěním těchto služeb z důvodu Pronajímatelem nezaviněných nezaniká Pronajímateli právo na úhradu nájemného. Nezajištěním těchto služeb z důvodu Pronajímatelem zaviněných nezaniká Pronajímateli právo na úhradu nájemného, ale Nájemce může požadovat po Pronajímateli úhradu škody způsobené nezajištěním dodávky těchto služeb.

VII.5. V případě, že nájemní poměr nebude sjednán od počátku kalendářního měsíce nebo bude přerušen nebo ukončen v průběhu kalendářního měsíce, uhradí Nájemce za takovou část kalendářního měsíce denně částku rovnající se 1/30 nájemného. Toto usnesení se netýká záloh za služby s nájmem související.

VII.6. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně písemně zvýšit nájemné každoročně, nejdříve však po uplynutí prvního kalendářního roku, ve kterém byla tato Smlouva podepsána, o

- IX.7. Výpověď s okamžitou platností nabývá účinnosti ke dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně. V případě doručení výpovědi prostřednictvím doporučené pošty se má za to, že výpověď je doručena pátým dnem od odeslání doporučeného dopisu na adresu druhé Smluvní strany uvedené v této Smlouvě, příp. na adresu jinou, oznámenou danou Smluvní stranou jako nová adresa pro doručování.
- IX.8. Tato Smlouva zaniká také v případě, že:
a) zanikne předmět nájmu dle této Smlouvy,
b) zanikne právnická osoba Pronajímatele či Nájemce.
- Zánik Smlouvy v případech uvedených v tomto odstavci je účinný ke dni, ve kterém došlo k výše uvedené právní události.
- IX.9. Nájemce se zavazuje v případě skončení nájmu dle této Smlouvy, že nejpozději dnem ukončení platnosti této Smlouvy pronajaté prostory vyklidí a uvede je do stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vadám, které byl povinen odstranit Pronajímatel, a navrátí je zpět Pronajímateli, nedohodnou-li se Smluvní strany na jiném termínu. Pokud nájemní poměr trval po dobu delší než šest měsíců, je Nájemce povinen pronajaté prostory před jejich předáním Pronajímateli vybít. Pokud tak Nájemce neučiní, je oprávněn takto učinit Pronajímatel a vyúčtovat Nájemci náklady s tím spojené v obvyklé výši. Nájemce je povinen tyto náklady v takovém případě Pronajímateli uhradit. Pronajímatel je oprávněn tyto náklady odečíst z poskytnuté vratné jistoty před jejím vrácením Nájemci.
- IX.10. Pro případ, že Nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nepředá v řádném stavu zpět Pronajímateli, sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10,- Kč/m²/den (slovy deset korun českých za každý metr čtvereční řádně nepředaného pronajatého prostoru denně), počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu dle této Smlouvy. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy na ni Pronajímatel uplatní u Nájemce nárok.

X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- X.1. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli, a že neuzavírají tuto Smlouvu v tisni a zavazují se k jejímu plnění.
- X.2. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran. Účinnosti nabývá tato Smlouva dnem vzniku nájmu, tedy dne 1.3.2019.
- X.3. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny jen očíslovanými písemnými dodatky k této Smlouvě podepsanými oběma Smluvními stranami, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.
- X.4. Vztahy vyplývající z této Smlouvy se řídí právním řádem ČR, zejména platným zněním zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.
- X.5. Smlouva je vyhotovena ve třech platných stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží jedno a Pronajímatel dvě vyhotovení.

V Českých Budějovicích, dne 22.2.2019.

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

- 1) Plánek budovy s vyznačením předmětu nájmu dle této Smlouvy
- 2) Kopie živnostenského listu - truhlářství
- 3) Předávací protokol