

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se následující smluvní strany:

Obchodní firma: INTEX, akciová společnost

se sídlem: Liberec 30, Tanvaldská 345, PSČ: 463 11

IČO: 00174386

DIČ: CZ00174386

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 96
zastoupená: Kateřina Deliřová, jediná členka představenstva

(dále označována jen jako „pronajímatel“) na straně jedné,

a

Divadlo F.X.Šaldy Liberec, příspěvková organizace

se sídlem: Zhořelecká 344/5, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec

IČO 00 083 143 DIČ: CZ00083143

Zastoupená: Ing. Jarmila Levko, ředitelka oprávněná jednat jménem organizace

(dále označována jen jako „nájemce“) na straně druhé,

na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních **dohodly** v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména se zákonem č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), **na této**

nájemní smlouvě:

Článek I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem níže uvedených objektů, které tvoří uzavřený průmyslový areál (dále jen „Areál“). Jedná se o budovy, které jsou součástí pozemků zapsaných jako vlastnictví pronajímatele na listu vlastnictví 684, pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec a okres Liberec, včetně jejich interního označení, uvedeného pro účely této smlouvy:

- jiná stavba čp. 345, která je součástí pozemku parc.č. 440/2, s interním označením budova č. 1
- jiná stavba čp. 123, která je součástí pozemku parc.č. 442, s interním označením budova č. 3
- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 440/5, s interním označením budova č. 4
- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 443, s interním označením budova č. 6a, 6b, 6c
- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 440/4, s interním označením budova č. 7
- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 444, s interním označením budova č. 8, 8a
- technická vybavenost bez čp., která je součástí pozemku parc.č. 1484, s interním označením budova č. 10
- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 1485/2, s interním označením budova č. 11
- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 1493/8, s interním označením budova č. 15

- průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 1487, s interním označením budova č. 16
 - jiná stavba bez čp., která je součástí pozemku parc. č. 1486, s interním označením budova č. 17
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 1482/1, s interním označením budova č. 18
 - garáž bez čp., která je součástí pozemku parc.č. 1360/1, s interním označením budova č. 21
 - garáž bez čp., která je součástí pozemku parc.č. 1360/2, s interním označením budova č. 21 – mycí rampa
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 206/11, s interním označením budova č. 24
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 200/1, s interním označením budova č. 25
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 200/2, s interním označením budova č. 27
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 206/9, s interním označením budova č. 28
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 201, s interním označením budova č. 29
 - **průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 196, s interním označením budova č. 30 a 31**
 - kryt CO + ubytovna bez čp., které jsou součástí pozemků parc.č. 206/5, s interním označením budova č. 36
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 206/2, s interním označením budova č. 37
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 1485/3, s interním označením budova č. 39
 - jiná stavba bez čp., která je součástí pozemku parc.č. 1366, s interním označením budova č. 20
 - filtrační stanice bez čp., která je součástí pozemku parc.č. 199, s interním označením budova č. 34
 - průmyslový objekt bez čp., který je součástí pozemku parc.č. 446/2, s interním označením budova č. 38
2. Součástí Areálu je dále pozemek par.č. 1361 – ostatní plocha (využití pozemku – zeleň) o výměře 3958 m², dále přístupové komunikace (účelové komunikace) parc. č. 1362, 440/1, 206/1 a 1485/1 a vymezené části pozemků parc. č. 197, 440/6, 440/1, 206/1, 1360/3, 1485/1, 211, 212, 213/1, 213/2, 206/3 a 206/15, užívané jako parkovací stání pro osobní a nákladní vozidla a manipulační plochy, všechny zapsané jako vlastnictví pronajímatele na listu vlastnictví 684, pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec a okres Liberec.
3. „Budovou“ se pro účely této smlouvy rozumí budova č 30, v níž má nájemce pronajaté prostory dle této smlouvy. Umístění Budovy v Areálu je vyznačeno na plánu, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a je její nedílnou součástí. „Pozemkem“ se pro účely této smlouvy rozumí pozemek parc.č 196, jehož je Budova součástí. „Nemovitostí“ se pro účely této smlouvy rozumí Budova společně s Pozemkem.
4. Pronajímatel tímto čestně prohlašuje, že je oprávněn Nemovitost bez omezení pronajímat třetím osobám a že disponuje potřebnými podnikatelskými oprávněními pro tuto činnost. Nájemce prohlašuje, že si Nemovitost a Předmět nájmu prohlédl a je s jejich stavem seznámen, a že Předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.
5. Nájemce je česká příspěvková organizace, která podpisem na této smlouvě stvrzuje, že nájem prostor podle této smlouvy sjednává k účelu podnikání a je oprávněna provozovat činnosti, které

jsou účelem nájmu dle této smlouvy. To znamená, že k těmto činnostem obdržela potřebná podnikatelská a jiná oprávnění. Výpis z obchodního rejstříku nájemce tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

6. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

1. Plánek umístění Budovy
2. Výpis z obchodního rejstříku nájemce
3. Plán Předmětu nájmu
4. *Vypuštěno*
5. Provozní (domovní) řád

Článek II Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto dává nájemci do nájmu a nájemce tímto do nájmu přijímá následující níže vyjmenované prostory nacházející se v Budově (dále nazývané jen „Předmět nájmu“), a to výslovně:

prostory sloužící k podnikání v 1. nadzemním podlaží Budovy o výměře cca 244.18 m2.

Výše zmíněné prostory jsou dávány do nájmu nezařízené, jejich přesné vymezení je vyznačeno na plánu, který je **přílohou č. 3** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Nájemce je dále oprávněn nevýlučně užívat společné prostory Budovy, pronajímatelem určené pro společné užívání, a to zejména chodbu, rampu a sociální zařízení).

3. *Vypuštěno.*

4. *Vypuštěno.*

5. O fyzickém předání Předmětu nájmu bude sepsán mezi smluvními stranami protokol, ve kterém bude zachycen stav měřidel médií v Předmětu nájmu apod. Nájemce je povinen Předmět nájmu od pronajímatele převzít. Není-li z jakéhokoliv důvodu vyhotoven předávací protokol, je Předmět nájmu považován za nájemcem převzatý od okamžiku, kdy se do Předmětu nájmu nastěhuje či zde začne provádět stavební úpravy, či jej či začne jinak užívat.

Článek III Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání Předmětu nájmu jako skladu divadelních kulis,

a to k provozování následujících předmětů podnikání nájemce:

- vytváření a výroba inscenací činohry, opery a baletu.

V Předmětu nájmu je nájemce oprávněn bez ohledu na výše uvedené provozovat pouze takové předměty podnikání a takové činnosti, které v něm v souladu s příslušnými právními předpisy provozovat lze.

Ke změně předmětu podnikání nájemce v Předmětu nájmu je nezbytná dohoda obou smluvních stran vyjádřená ve formě písemného dodatku k této smlouvě, a to i v případě, že by se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost změnila jen nepodstatně.

Článek IV

Zvláštní ustanovení o Předmětu nájmu

Nájemce bere na vědomí a souhlasí se skutečností, že plocha Předmětu nájmu zahrnuje podlahovou plochu pronajatých prostor bez zohlednění šířky dělicích příček uvnitř Předmětu nájmu. Předmět nájmu je pronajímán bez vnějších stěn - pláště Budovy. Pokud je mezi smluvními stranami sjednáno, že výměra Předmětu nájmu bude sloužit k výpočtu výše úhrad za Služby či k výpočtu výše jiných úhrad dle této smlouvy, považují se v této smlouvě uvedené výměry za výměry orientační, stanovené smluvními stranami výhradně pro účely takových výpočtů. Pokud budou v budoucnu prokazatelně zjištěny na základě kontrolního měření nové výše příslušných výměr, použijí se pouze pro výpočet budoucích úhrad a na výši již dříve vypočtených úhrad a nebudou mít změny v příslušných výměrách vliv.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit plný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Obsahem povinností pronajímatele dle této nájemní smlouvy je zabezpečení zejména těchto základních a doplňkových služeb, jejichž poskytování je s řádným užíváním Předmětu nájmu spojeno (dále jen „Služby“):

A) Základní služby:

- a) dodávka elektrické energie pro Předmět nájmu;
- b) odvod srážkové vody pro Nemovitost;
- c) odvoz domovního odpadu z Předmětu nájmu a Nemovitosti;

B) Doplňkovými službami mohou být dle rozhodnutí pronajímatele zejména:

- a) základní údržbu Nemovitosti,
- b) základní údržbu a úklid společně užívaných ploch a přístupových komunikací Areálu zajišťující řádné užívání Nemovitosti a přístup nájemce k Nemovitosti a Předmětu nájmu, včetně zajištění a provozu mechanického zařízení u vjezdu a výjezdu do Areálu;
- c) vnější osvětlení Nemovitosti a přístupu k ní, příp. vnější osvětlení Areálu;
- d) *vypuštěno*;
- e) zajištění ostrahy a vrátnice u vjezdu do Areálu po 24 hodin denně;
- f) zajištění péče o zeleň v Areálu;
- g) servis, revize a zkoušky technologických zařízení funkčně náležejících k Areálu, zajišťující provoz Nemovitosti;
- h) zajištění správy Areálu, včetně personálního zabezpečení administrativního vedení Areálu, zajišťující řádný provoz Nemovitosti;
- i) zajištění pojištění Nemovitosti související s jejím provozem;
- j) zajištění deratizace, desinfekce, hubení hmyzu, plísní apod.;
- k) zajištění prostředků a systému požární ochrany v Nemovitosti (nikoli však na Předmětu nájmu);
- l) zajištění informačních a orientačních zařízení a tabulí v Areálu (nikoli však reklamních).

Doplňkové služby dále zahrnují jakékoli další služby, které pronajímatel považuje za nezbytné pro řádný provoz Areálu a Nemovitosti. O rozsahu doplňkových služeb rozhoduje pronajímatel v souladu s odůvodněnými potřebami řádného užívání Budovy a Areálu, blíže uvedenými zejména v Provozním řádu (viz. čl. VI odst. 12).

3. Pronajímatel pověřil zajišťováním Služeb třetí osoby (dále obě společně i každá zvlášť jen „Správce“), a to společnost **OKIN FACILITY, a.s.**, se sídlem Pařížská 68/9, 110 00 Praha 1, Josefov, IČO: 271 02 378, která s výjimkou ostrahy areálu a obsluhu vrátnice u vjezdu do Areálu po 24 hodin denně (dále též jen „**Služby Ostrahy**“) zajišťuje veškeré poskytované Služby, a společnost **Affect, s.r.o.**, se sídlem Příčná 726, 252 19 Rudná, IČO 248 44 055, která zajišťuje Služby Ostrahy. Skutečnost změny Správce je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Nájemce se zavazuje spolupracovat se Správcem a poskytnout mu veškerou potřebnou součinnost tak, aby Správce mohl řádně plnit své povinnosti. Plnění Správce je pro účely této smlouvy považováno za plnění pronajímatele.
4. Pronajímatel není odpovědný za dočasné výpadky zásobování výše uvedených médií či Služeb, pokud prokáže, že tuto skutečnost nezavinil a nájemce není oprávněn v těchto případech požadovat po pronajímateli slevu z nájemného. Pronajímatel se však zavazuje, že při takovýchto výpadcích udělá vše proto, aby byly závady co nejdříve opraveny.
5. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou nájemce či osobou jím pověřenou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Pronajímatel se zavazuje, že při těchto činnostech bude dbát, aby co nejméně narušoval běžný provoz nájemce.
6. Současně je pronajímatel, respektive jím pověřené osoby, oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav. O této skutečnosti musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit, a to ihned po takovém vstupu do Předmětu nájmu.
7. V souvislosti s bodem 5 tohoto článku smlouvy bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorám, které jsou Předmětem nájmu. Tyto klíče budou uloženy u správce Areálu a budou použity pouze v případě havárie či jiného podobného nebezpečí. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele vyměnit zámky ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu. Pokud dojde k výměně zámku ve vstupních dveřích do Předmětu nájmu, je nájemce povinen poskytnout pronajímateli jedno páre klíčů.
8. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět opravy, revize a rekonstrukce prostor Nemovitosti, rozvodů elektřiny, plynu a dalších médií a zařízení, které nejsou ve výlučném užívání nájemce a třetích osob a dále též opravy a rekonstrukce prostor a ploch Areálu. Přitom je povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach apod.) a nezbytná dočasná omezení či přerušení dodávek Služeb, které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout, a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného.
9. Pronajímatel se zavazuje zajistit pojištění Nemovitosti po dobu trvání této smlouvy, avšak pouze pro případ živelné pohromy a případ odpovědnosti za škodu. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
10. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci nejméně 10 pracovních dnů předem nutnost větších oprav (s výjimkou havarijních situací), při nichž by mohlo dojít k omezení práv nájemce vyplývajících z této smlouvy.
11. V době trvání posledního měsíce před ukončením doby nájmu dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu v provozních hodinách nájemce za přítomnosti nájemce nebo osoby jím pověřené, a to v doprovodu osob, které jsou potenciálními zájemci o pronájem Předmětných prostor. Nájemce je povinen jim umožnit vstup a prohlídku veškerých pronajatých prostor. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci čas takovéto prohlídky písemně nejméně 24 hodin předem. Při prohlídce je pronajímatel povinen postupovat tak, aby byl co nejméně narušen

běžný provoz nájemce. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost umožnit pronajímateli vstup na Předmět nájmu, tak jak je uvedeno výše v tomto bodě smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení tohoto závazku.

12. Provozními hodinami nájemce se pro účely této smlouvy rozumí nejméně doba v každý pracovní den od 8.00 do 16.00 hodin, jakož i kterákoliv jiná doba, ve kterou je nájemce přítomen v Předmětu nájmu.

Článek VI

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 řádně a včas hradit nájemné a úhradu za Služby poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dbát protipožárních předpisů (zejména zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně) a v Předmětu nájmu vlastním nákladem zajišťovat prostředky protipožární ochrany. Dále se nájemce zavazuje dodržovat předpisy týkajících se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, zahrnující též pravidelné revize všech zařízení ve vlastnictví nájemce nacházejících se v Předmětu nájmu. Zároveň je povinen se všemi těmito předpisy seznámit i svoje zaměstnance. Pronajímatel má právo kontroly dodržování uvedených předpisů a dále právo vyzvat nájemce k odstranění zjištěných nedostatků. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč a dále je oprávněn odstranit zjištěné nedostatky vlastním nákladem. Za činnost spojenou se zajištěním těchto prací je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci (kromě skutečně vynaložených nákladů) odměnu ve výši 20% z hodnoty skutečně vynaložených nákladů.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, nebo v Nemovitosti, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a dále umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, měření apod., jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto jeho povinností pronajímateli nebo třetím osobám vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích práv třetích osob v Nemovitosti či v Areálu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není odpovědný za jakoukoliv škodu nebo zranění způsobené nájemcem třetím osobám.
6. Nájemce se zavazuje v souvislosti s jeho podnikatelskou činností dodržovat veškeré povinnosti vyplývající se zákona č. 477/2001 Sb., o obalech a zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat ani odkládat materiál, zboží nebo nepotřebné věci na společných plochách či komunikacích náležejících do Areálu nebo na kterémkoli jiném místě v Areálu. V Areálu budou na místech vyznačených v **příloze č. 1** této smlouvy rozmístěny kontejnery na třídění odpadu, které se nájemce zavazuje používat. Pronajímatel je oprávněn po marné výzvě adresované nájemci odložené věci nechat odstranit na náklady nájemce. V takovém případě porušení povinnosti nájemce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Nájemce se dále zavazuje zaplatit veškeré pokuty a jiné sankce, které by v souvislosti s porušením výše uvedené povinnosti ze zavinění nájemce mohly požadovat příslušné státní orgány a orgány místní samosprávy.

7. Pojištění veškerého movitého majetku nájemce, zahrnující vybavení a zařízení nacházející se v Předmětu nájmu, je záležitostí nájemce. Pronajímatel neodpovídá za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nájemce nalézajících se v Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu trvání této smlouvy pojištěn pro odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám s minimální výší pojistného plnění 2.000.000,- Kč a je povinen neprodleně pronajímatele informovat o vzniku škodné události. Nájemce je povinen před instalací zařízení, jež mohou způsobit překročení maximálního přípustného zatížení Budovy, informovat se u pronajímatele o stavebních parametrech Budovy.
8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajistit na své náklady běžnou údržbu a běžný úklid. Běžnou údržbou se rozumí opravy na Předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikla běžným užíváním Předmětu nájmu. Jedná se zejména o tyto opravy: malování, instalátérské práce až ke stoupačkám, elektroinstalace bez zásahu do kabelů ve stěnách, nátěrové práce, opravy podlahových krytin a dále další nezbytné opravy, jejichž potřeba vznikla v důsledku běžného užívání a opotřebení. Pronajímatel se zavazuje provádět běžnou údržbu v rozsahu drobných oprav na základě oznámení nájemce s tím, že materiál a práce nepřesahující jednu hodinu za každý jednotlivý případ hradí pronajímatel vlastním nákladem, ne však více jak ve třech případech měsíčně.
9. Nájemce je povinen odstranit bez prodlení a na své náklady poškození v Předmětu nájmu a Nemovitosti, jakož i Areálu, která způsobil on nebo osoby zdržující se v těchto prostorách s jeho souhlasem. Nedostojí-li nájemce navzdory písemné upomínce tomuto svému závazku, je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na náklady nájemce. Za činnost spojenou se zajištěním těchto prací je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci (kromě skutečně vynaložených nákladů) odměnu ve výši 20% z hodnoty skutečně vynaložených nákladů.
10. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu dávat dále do podnájmu třetím osobám bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Rovněž není oprávněn dát Předmětné prostory jiné osobě do užívání, a to ani bezplatně. Postoupení nájemních práv nájemce na třetí osobu je nájemce oprávněn uskutečnit pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce není oprávněn na Předmět nájmu, vnější plochy Budovy, do společných prostor Budovy nebo kdekoli v Nemovitosti umisťovat logo nájemce, informační cedule, světelné reklamy, plakáty či jiná informační zařízení bez písemného souhlasu pronajímatele. Vnější vzhled všech výše uvedených informačních zařízení podléhá písemnému schválení pronajímatele. V případě, že nájemce zašle pronajímateli písemnou žádost o opatření Předmětu nájmu vývěsním štítem, reklamním logem a pronajímatel se nevyjádří do jednoho měsíce od doručení takové žádosti, má se za to, že souhlas nebyl udělen.
12. Další povinnosti nájemce a pravidla pro užívání Předmětu nájmu, společných prostor Budovy, Pozemku a chování se v Areálu jsou stanoveny v Provozním (domovním) řádu, s jehož aktuálním zněním se nájemce seznámil před podpisem této smlouvy. Provozní (domovní) řád tvoří **přílohu č. 5** této smlouvy.
13. Nájemce je oprávněn navrhnout zápis nájemního práva k Předmětu nájmu do veřejného seznamu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na základě samostatné smlouvy o podmínkách zápisu nájemního práva do veřejného seznamu.
14. Nájemce je oprávněn zřídit si v Předmětu nájmu své sídlo pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání zápisu Předmětu nájmu jakožto sídla nájemce v obchodním rejstříku či živnostenském rejstříku bez souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce měl své sídlo umístěno v Předmětu nájmu, je nejpozději do 30 dnů od ukončení této smlouvy povinen zajistit výmaz adresy nájemce v Předmětu nájmu z příslušných veřejných rejstříků (zejména obchodní a živnostenský rejstřík). Nájemce se v této lhůtě zároveň zavazuje doručit pronajímateli

potvrzení o takto provedených změnách. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost řádně a včas, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení

15. Nájemce prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty. Nájemce se zavazuje, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zajistí při svém podnikání takové podmínky, aby byl plátcem daně z přidané hodnoty po celou dobu trvání této nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje, že pokud přestane být v průběhu doby trvání této smlouvy plátcem daně z přidané hodnoty, tuto skutečnost pronajímateli neprodleně oznámí.

Článek VII Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého či dočasného charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. VII. této smlouvy.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách Předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i takové úpravy, které byl v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinen provést pronajímatel a které jím nebyly provedeny. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. V takovém případě se nájemce jako stavebník zavazuje splnit veškeré povinnosti vůči stavebnímu úřadu, příp. i další povinnosti, jež stanoví zákon.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební podstaty Předmětu nájmu podstatně měnící Předmět, pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Souhlasu pronajímatele vyžadují rovněž veškeré práce, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu.
4. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl ke dni podpisu této smlouvy, a to při zohlednění běžného opotřebení. Dále se nájemce zavazuje odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl na Předmětu nájmu se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, nebude-li jiné dohody.

Článek VIII Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že **měsíční nájemné činí 12.045,- Kč** (slovy: dvanáct tisíc čtyřicet pět korun českých) za celý Předmět nájmu dle této smlouvy.
2. Nájemné je splatné měsíčně dopředu, a to vždy předem ke každému 15. (patnáctému) dni měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci, za který se nájemné platí. Pokud se den počátku nájemního vztahu neshoduje s prvním dnem kalendářního měsíce, bude první nájemné hrazeno poměrně. První nájemné za období od 20. 5. 2019 do 30. 6. 2019 ve výši 16.708,-Kč, uhradí nájemce pronajímateli do 22. 5. 2019. Nájemné bude hrazeno výhradně na účet pronajímatele vedený u ČSOB, a.s. Liberec, číslo účtu: 5908923/0300, nebo na jiný účet, který pronajímatel nájemci písemně sdělí.
3. Ceny nájmu i Služeb jsou stanoveny bez daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Pronajímatel je oprávněn v souladu s obecně platnými právními předpisy k částkám nájemného a úhrady za služby připočítat DPH ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy. Den uskutečnění zdanitelného plnění je stanoven vždy na den vystavení příslušné faktury.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného se bude automaticky každoročně zpětně k 1. lednu příslušného roku zvyšovat (valorizovat) v závislosti na průměrné roční míře inflace v České

republice, vyhlášené oficiálně Českým statistickým úřadem. Inflační koeficient bude poprvé započítán v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém byla uzavřena tato smlouva, a to za inflaci za kalendářní rok, ve kterém byla uzavřena tato smlouva. Pronajímatel má právo na úhradu valorizačního doplatku zpětně i mimo řádný termín placení nájemného na základě samostatného daňového dokladu, který je pronajímatel oprávněn vystavit, jakmile bude míra inflace známa. Valorizační doplatek se stává součástí nájemného, to znamená, že v dalším období se pro účely další valorizace považuje za základ původní nájemné zvýšené o všechny předchozí valorizační doplatky stanovené podle výše uvedeného pravidla. V případě, že výše uvedená inflace české koruny nebude nadále vyhlášována, bude pro výpočet nájemného použit inflační index EURO, který výše uvedenou průměrnou roční míru inflace nahradí nebo mu bude svým charakterem nejbližší.

5. V částce za nájemné není zahrnuta úhrada za služby související s nájemním vztahem dle čl. V odst. 2. (dále jen „Služby“). Nájemce je povinen přispívat pronajímateli na veškeré Služby související se správou Nemovitosti.
6. Úhrada za Služby, které jsou měřitelné a pro které byly nainstalovány pro Předmět nájmu nebo Nemovitost příslušné měřiče (spotřeba elektřiny), bude hrazena měsíčně podle skutečné spotřeby, a to na základě faktury pronajímatele se splatností 15 dnů od data jejího vystavení.
7. Vypuštěno.
8. Všechny poskytované služby s výjimkou spotřeby elektrické energie (tedy všechny služby uvedené v čl. V odst. 2 písm. A) b) a c) a písm. B) a) až l), souhrnně označené jako „správa areálu“ budou účtované pevnou částkou (dále jen „paušální úhrada za Služby“). Paušální úhradu za správu areálu je nájemce povinen je hradit v pronajímatelem stanovené výši, která ke dni uzavření této smlouvy činí **1,940.00 Kč + DPH**.
9. Paušální úhrada za Služby bude nájemcem hrazena ve stejných termínech jako nájemné, a to měsíčně dopředu ke každému 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce předcházejícího příslušnému kalendářnímu měsíci na účet č. 5908923/0300, vedený u ČSOB, a.s. Liberec.
10. Vypuštěno.
11. Vypuštěno.
12. Vypuštěno.
13. Vypuštěno.
14. První Paušální úhradu za období od 20. 5. 2019 do 30. 6. 2019 ve výši 2.691,- Kč (respektive 3.256,- Kč včetně DPH) uhradí nájemce pronajímateli do 22. 5. 2019.
15. Vypuštěno
16. Vypuštěno
17. V případě, že dojde k zániku měnové jednotky CZK (české koruny) během tohoto nájemního vztahu, bude výše nájemného a úhrady za Služby v CZK dle této smlouvy přepočtena na jednotnou evropskou měnu EURO, případně na jinou oficiální měnu, kterou bude CZK nahrazena, a to dle oficiálně vyhlášeného kursu (koeficientu) v poslední den platnosti jednotky CZK.
18. Nájemné a úhrada za Služby budou považovány za zaplacené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

19. Pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo s úhradou za Služby související s nájmem o více než deset dnů, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,025 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
20. Veškeré další faktury kromě faktury za nájemné a Služby doručené nájemci od pronajímatele v souvislosti s nájemním vztahem jsou splatné nejpozději do 15 dnů ode dne jejich doručení.
21. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemné, úhrady za Služby nebo jiná pohledávka pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy nejsou pohledávkami, které by bylo možno započíst oproti jiné pohledávce nájemce za pronajímatelem jednostranným právním jednáním nájemce, tedy bez dohody obou účastníků této smlouvy. Nájemce zejména není oprávněn započíst oproti nájemnému, úhradě za Služby nebo jiné pohledávce pronajímatele za nájemcem dle této smlouvy náklady nájemce na odstranění vad Předmětu nájmu.

Článek IX *Vypuštěno*

Článek X **Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 20. 5. 2019 do 30. 9. 2019.
2. Nájemní vztah dle této smlouvy za dále uvedených podmínek skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí
 - c) zánikem pronajímatele nebo nájemce bez právního nástupce
 - d) zánikem Předmětu nájmu
 - e) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
3. Výpověď nájemní smlouvy:
V případě, že je nájemce v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrady za Služby o dobu delší než 1 měsíc, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 14 dnů, která počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi.
4. Výpověď musí být písemná, doručená druhé smluvní straně. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž Smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
5. Nájemce nemá po skončení nájmu nárok na náhradu investic, zhodnocení stavebních úprav či údržby bez ohledu na to, zda byly provedeny se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, pokud není písemně dohodnuto jinak.
6. Nájemce je povinen předat Předmět nájmu pronajímateli v původním stavu, vyklizený od veškerých movitých věcí, v řádném stavu, uklizený, s ohledem na běžné opotřebení, a to nejpozději do sedmi dnů od ukončení této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.400,- Kč (slovy: tisíc čtyři sta korun českých) za každý započatý den prodlení.
7. O zpětném převzetí Předmětu nájmu bude sepsán mezi smluvními stranami protokol. Pokud nájemce nevyvine potřebnou součinnost při zpětném převzetí Předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto prostory převzít sám za účasti nezávislých svědků a o tomto převzetí a případných škodách na Předmětu nájmu sepsat protokol.

8. V případě, že nájemce poruší jakoukoliv svou povinnost dle této smlouvy, pro kterou lze ze strany pronajímatele ukončit nájemní vztah dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši odpovídající třem měsíčním nájmům dle této smlouvy a trojnásobku měsíční úhrady účtované nájemci za Služby dle této smlouvy (tedy trojnásobku paušálních úhrad za Služby, jsou-li dle této smlouvy sjednány).
9. Pronajímatel má právo zajistit úhradu pohledávky vůči nájemci zadržením movitých věcí, které má nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm. V případě, že nájemce neuhradí pronajímateli své splatné závazky nejpozději do 5 dnů od uplatnění tohoto zadržovacího práva, je pronajímatel oprávněn tyto věci na náklady nájemce prodat třetí osobě, i jiným způsobem než ve veřejné dražbě, a výtěžek z tohoto prodeje započíst vůči svým pohledávkám za nájemcem. Výtěžek je možné započíst i vůči nesplacným pohledávkám pronajímatele za nájemcem, a to i v případě, že tyto pohledávky jsou zajištěny jinak nebo pokud nájemce prohlásí či je vzhledem k okolnostem zcela zřejmé, že pohledávky pronajímatele neuhradí. Zbylou část výtěžku pronajímatel vrátí nájemci do šedesáti (60) dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, ve kterém dojde k ukončení této smlouvy.
10. V případě, že nájemce doručí pronajímateli nejpozději 14 dní přede dnem uplynutí výše uvedené doby nájmu písemné oznámení, že má zájem na pokračování nájemního vztahu dle této smlouvy, prodlužuje se doba nájmu automaticky na dobu do 31. 10. 2019.

Článek XI Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré oznámení učiněná na základě této smlouvy budou učiněna písemnou formou a doručena na níže uvedené adresy stran, a to buď doporučeným dopisem nebo kurýrem s doručovacími poplatky uhrazenými předem
 - (a) V případě pronajímatele:
INTEX, akciová společnost
se sídlem: Liberec 30, Tanvaldská 345, PSČ: 463 11
k rukám: Kateřiny Deličové
 - (b) V případě nájemce:
Divadlo F.X.Šaldy Liberec, příspěvková organizace
se sídlem: Zhořelecká 344/5, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
k rukám: Ing. Jarmila Levko, ředitelka oprávněná jednat jménem organizace
2. Smluvní strany se dohodly, že změnu adresy k doručování pro účely této smlouvy jsou oprávněni provést pouze písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.
3. Nebude-li adresát zastižen, bude písemnost uložena na poště a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát zásilku ve stanovené lhůtě, považuje se první den uložení zásilky za den doručení, i když se adresát o uložení zásilky nedozvěděl. V případě, že adresát odmítne zásilku převzít, považuje se zásilka za doručenou. Zásilka se považuje rovněž za doručenou dnem, kdy se vrátí odesílateli jako nedoručená a nebyla uložena na poště.

Článek XII Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), konkrétně se bude nájemní vztah řídit příslušnými ustanoveními o nájmu NOZ, tj. zejména §§ 2302 a násl., s vyloučením §§ 2304 a 2311.
2. Nájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po ukončení této smlouvy případně získá pronajímatel nebo nový nájemce Předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne.
3. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemně formou dodatku k této smlouvě.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouvy s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní DFXŠ Liberec v **registru smluv** zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla v plném rozsahu v registru smluv zveřejněna. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství.
5. Každá ze smluvních stran se zavazuje, že se všemi osobními údaji pocházející ze sféry druhé smluvní strany, se kterými přijde do styku v rámci plnění této smlouvy, či v souvislosti s ním, zejména pak s kontaktními a identifikačními údaji (jako jsou především jméno, příjmení, datum narození, adresa, e-mail, telefonní číslo, SPZ nebo jiné údaje o motorových vozidlech apod.) zaměstnanců, statutárních či jiných zástupců a dodavatelů smluvní strany, či osobními údaji samotné druhé smluvní strany, je-li fyzickou osobou, či osobními údaji jakýchkoli jiných třetích osob (dále společně jen „**chráněné údaje**“) bude nakládat v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále společně jen „**předpisy GDPR**“). Zejména se každá ze smluvních stran zavazuje: (i.) s chráněnými údaji nakládat výlučně na území povoleném předpisy GDPR, za účelem plnění této smlouvy a pouze v rozsahu, v jakém je to pro plnění této smlouvy nezbytné, přičemž tento nutný rozsah bude průběžně vyhodnocovat a reagovat na jeho změny vyplývající z povahy a doby trvání dotčených smluvních plnění, (ii.) zabezpečit chráněné údaje příslušnými technickými a organizačními opatřeními, a to zejména před jejich ztrátou, neoprávněným zveřejněním či přístupem třetích osob a před jejich využitím k jiným účelům, než shora uvedeným, (iii.) odpovídajícím způsobem poučit a zavázat k ochraně chráněných údajů veškeré osoby, jejichž jednání je smluvní straně přičitatelné a které se mohou dostat do styku s chráněnými údaji, (iv.) neprodleně informovat druhou smluvní stranu v případě jakékoli okolnosti či události významné pro ochranu chráněných údajů a pro práva dotčených fyzických osob, jichž se chráněné údaje týkají, (v.) ve vztahu k subjektům údajů z vlastní sféry splnit za druhou smluvní stranu informační povinnost správce chráněných údajů v rozsahu čl. 13 odst. 1 písm. a), c), e) a čl. 14 odst. 1 a), c), d), e) Nařízení, přičemž pro účely informační povinnosti dle čl. 13 odst. 1 písm. e) a čl. 14 odst. 1 písm. e) Nařízení jsou možnými kategoriemi příjemců chráněných údajů u druhé smluvní strany (a) smluvní zpracovatelé chráněných údajů, zejména pak účetní, daňoví, právní poradci a jiní poskytovatelé odborných služeb, (b) osoby řídící a/nebo ovládající druhou smluvní stranu a/nebo osoby řídící či jinak zúčastněné na řízení dotčeného projektu druhé smluvní strany, (c) případné jiné osoby určené Smlouvou anebo písemným oznámením druhé smluvní strany; ve vztahu ke klientům se tato informační povinnost uplatní v případě, že k jejich kontaktování a k získání jejich chráněných údajů dochází nejprve ve sféře druhé smluvní strany v souvislosti se zastupováním ve smyslu Smlouvy, a (vi.) plnit veškeré další povinnosti zpracovatele chráněných údajů, to vše v souladu s předpisy GDPR. Každá ze smluvních stran se zavazuje ve věcech nakládání s chráněnými údaji pocházejícími ze sféry druhé smluvní strany poskytnout druhé straně k její žádosti potřebnou součinnost a informace, a to zejména v oblasti týkající se plnění závazků dle předchozí věty. Smluvní strany po ukončení a úplném vzájemném vypořádání práv a povinností dle této smlouvy učiní vše, aby nosiče chráněných údajů byly vráceny druhé smluvní straně či protokolárně zničeny,

nebude-li dán jiný legitimní účel jejich dalšího držení ve smyslu předpisů GDPR. Porušení povinností dle tohoto odstavce a/nebo jiných povinností dle předpisů GDPR zakládá vůči druhé smluvní straně a vůči dotčenému subjektu chráněných údajů odpovědnost za případnou škodu.

6. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu na základě této smlouvy i v případě, jestliže porušení jakékoliv smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy nezavinil, nevyplyvá-li z následujících ustanovení této smlouvy něco jiného.
7. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu v důsledku porušení ustanovení této smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran ve shora popsaných případech, není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výši smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě vzniku nároku nájemce na náhradu škody se nahrazuje pouze skutečná škoda, nikoliv ušlý zisk.
8. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
9. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
10. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká dnem 20. 5. 2019.
11. V případě, že je tato smlouva uzavřena ve více jazykových verzích a mezi jednotlivými verzemi vznikne nesoulad, je rozhodující verze česká.
12. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že tato smlouva nebyla podepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, resp. podpisy svých oprávněných zástupců.

V Liberci dne _____

pronajímatel

nájemce