

Smlouva
o podnájmu a užívání nebytových prostor, kterou uzavřelo:

Klicperovo divadlo o.p.s.,
zastoupené Ing. Evou Mikulkovou
se sídlem Dlouhá 99, 500 01 Hradec Králové
IČO: 275 04 689
(dále jen pronajímatel)

a

Jaroslava Lorencová,
dat.nar. XXXXXXXXXXXX
se sídlem: Kotykova alej 140, 507 81 Lázně Běláhrad
IČO: 635 74 934
(dále jen podnájemce)

níže uvedeného dne, měsíce a roku takto:

I.

Pronajímatel je na základě Smlouvy o nájmu uzavřené se Statutárním městem Hradec Králové, IČO: 00268810, dne 16.3.2007 oprávněným nájemcem nebytových prostor budovy Klicperova divadla, Dlouhá 98 na stp. č. 240 v k.ú. Hradec Králové a dále nebytových prostor v ulici Mýtská 126 na stp. č. 268 v k.ú. Hradec Králové.

Podnájemce a uživatel je osobou samostatně výdělečně činnou s předmětem podnikání:

- 1) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- 2) Hostinská činnost,
- 3) Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

II.

Na základě čl.IV. Smlouvy o nájmu ze dne 16.3.2007, je Klicperovo divadlo o.p.s. oprávněno samostatně uzavírat podnájemní smlouvy a smlouvy o jiném obdobném využití nebytových prostor. Předmětem této smlouvy jsou všechny prostory Klicperova divadla určené k zajištění občerstvení hostů a návštěvníků divadla při všech představeních a akcích pořádaných na scénách pronajímatele.

a) Předmětem smlouvy o podnájmu nebytových prostor jsou tyto prostory:
- budova Dlouhá ul.čp. 98 – **Bufet v dolním foyeru**

měsíční nájemné 1200,- Kč + 21% DPH = **1.452,- Kč** vč. DPH

b) Předmětem smlouvy o užívání nebytových prostor jsou prostory, které nejsou samostatně odděleným nebytovým prostorem a jsou to tyto prostory:
- budova Mýtská u. čp. 126 – **Foyer Studia Beseda**

měsíční poplatek **300,- Kč** + 21% DPH = **363,- Kč** vč. DPH

c) Budova Dlouhá ul. čp. 98 – **Bar v horním foyeru**

měsíční poplatek 566,- Kč + 21% DPH = **685,- Kč** vč. DPH

Nebytové prostory budou využity k podnikatelské činnosti dle předmětu činností podnájemce po dobu divadelní sezóny, tj. obvykle od září do června.

III.

Podnájemce se zavazuje užívat nebytové prostory výhradně k účelu uvedeném v čl.II. této smlouvy. Bez souhlasu pronajimatele není oprávněn užívat pronajaté prostory k jinému účelu. Jakékoliv změny a úpravy prostor mohou být prováděny jen na základě písemného souhlasu pronajimatele.

Běžnou údržbu pronajatých prostor zajišťuje podnájemce na své náklady.

Podnájemce je povinen umožnit pronajimateli vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy.

Podnájemce je povinen udržovat pořádek v provozních prostorách a společných prostorách v domě.

Podnájemce sám v souladu s obecně závaznými předpisy zajišťuje odvoz odpadu, s výjimkou pevného domovního odpadu, a to na svůj náklad. Je rovněž povinen zajistit nezávadnost odpadních vod a požární ochranu pronajatých prostor, dodržování hygienických norem, vodohospodářských předpisů, zákona o životním prostředí a provádění pravidelných revizí zařízení v předepsaných termínech, vše na své náklady.

IV.

Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajimateli potřebné stavební úpravy či opravy nad rámec běžných oprav, které je pronajimatel povinen provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak podnájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.

Pronajimatel se zavazuje, že veškeré stavební úpravy a investice, které provede na vlastní náklad podnájemce, nebude uplatňovat ve zhodnocení vlastního majetku, ani v případných odpisech v daňovém přiznání.

Podnájemce se zavazuje, že při stavebních úpravách nepoškodí dům ani jeho vnitřní či venkovní omítky, pokud se tak stane, je povinen na vlastní náklady uvést poškozenou část do původního stavu.

V.

a) Cena za podnájem nebytových prostor (**bufet v dolním foyeru**) se stanovuje ve výši 1.200,- Kč + 21% DPH, celkem tedy **1.452,- Kč** (slovy: Jedentisícčtyřistapadesát dva) měsíčně po dobu trvání divadelní sezóny, tj. obvykle od září do července. V době divadelních prázdnin se nájemné neplatí.

Nad rámec sjednaného nájemného podnájemce uhradí služby s užíváním nebytových prostor spojené a to takto:

	měsíční platba bez DPH	DPH 21%	DPH 15%	Platba celkem
užívání kuchyňské linky	405,- Kč	85,- Kč		490,- Kč
barový pult	300,- Kč	63,- Kč		363,- Kč
vodné, stočné	300,- Kč		45,- Kč	345,- Kč
elektrická energie	450,- Kč	95,- Kč		545,- Kč
teplo	200,- Kč		30,- Kč	230,- Kč
komunální odpad	100,- Kč	21,- Kč		121,- Kč
CELKEM	1 755,- Kč	264,- Kč	75,- Kč	2 094,- Kč

Pronájemce přenechává podnájemci do bezplatného užívání, tj. jako výpůjčku, stávající interiérové vybavení pronajatých prostor v majetku pronajímatele a to po dobu platnosti této nájemní smlouvy.

Nájemné za prostory uvedené v čl.II bod a) včetně úhrad za služby spojené s užíváním těchto nebytových prostor bude činit **3.546,- Kč** měsíčně včetně DPH.

b) Cena za užívání prostoru baru ve foyeru Studia Beseda se stanovuje ve výši 300,- Kč + 21% DPH, celkem tedy **363,- Kč** (slovy Třistašedesáttři) měsíčně po dobu trvání divadelní sezóny.

Nad rámec sjednané platby uživatel uhradí za užívání movitého vybavení a služby spojené s užíváním nebytových prostor následující:

	měsíční platba bez DPH	DPH 21%	DPH 15%	Platba celkem
barový pult	139,- Kč	29,- Kč		168,- Kč
lednice (3 ks)	20,- Kč	4,- Kč		24,- Kč
vodné, stočné	100,- Kč		15,- Kč	115,- Kč
elektrická energie	130,- Kč	27,- Kč		157,- Kč
teplo	100,- Kč		15,- Kč	115,- Kč
komunální odpad	20,- Kč	4,- Kč		24,- Kč
CELKEM	509,- Kč	65,- Kč	30,- Kč	604,- Kč

Nájemné za prostory uvedené v čl.II bod b) včetně úhrad za služby spojené s užíváním těchto nebytových prostor bude činit **967,- Kč** (slovy Devětsetšedesátsedem) měsíčně včetně DPH.

c) Cena za užívání prostoru baru v horním foyeru hlavní budovy divadla se stanovuje ve výši 566,- Kč + 21% DPH, celkem tedy **685,-Kč** (slovy Šestsetosmdesátpět) měsíčně po dobu trvání divadelní sezóny.

Nad rámec sjednané platby uživatel uhradí za užívání movitého vybavení a služby spojené s užíváním nebytových prostor následující:

	měsíční platba bez DPH	DPH 21%	DPH 15%	Platba celkem
barový pult	181,- Kč	38,- Kč		219,- Kč
lednice (2 ks)	19,- Kč	4,- Kč		23,- Kč
vodné, stočné	150,- Kč		23,- Kč	173,- Kč
elektrická energie	130,- Kč	27,- Kč		157,- Kč
teplo	100,- Kč		15,- Kč	115,- Kč
komunální odpad	20,- Kč	4,- Kč		24,- Kč
CELKEM	600,- Kč	74,- Kč	38,- Kč	711,- Kč

Nájemné za prostory uvedené v čl.II bod c) včetně úhrad za služby spojené s užíváním těchto nebytových prostor bude činit **1.396,- Kč** měsíčně včetně DPH.

Částka za služby spojené s užíváním nebytových prostor podléhá změnám cen od dodavatelů. Případnou změnu je pronajímatel povinen promítnout do písemného dodatku ke smlouvě, podnájemce je pak povinen změnu ceny akceptovat.

Celkové nájemné včetně úhrad za služby spojené s užíváním nebytových prostor činí měsíčně **5 909,- Kč vč.DPH** (slovy pět tisíc devět set devět) a je splatné v pravidelných měsíčních splátkách vždy nejpozději do každého 15.dne příslušného měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky č. účtu **XXXXXXXXXXXX**.

V případě, že podnájemce bude v prodlení se zaplacením sjednané částky po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Podnájem nebytových prostor skončí dnem následujícím po doručení odstoupení od této smlouvy. Dále je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužných částek za každý kalendářní den prodlení a to až do zaplacení.

VI.

Nájemce se zavazuje uhradit nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v bodě V. této smlouvy peněžitou kaucí ve výši **11.818,- Kč**. Kauce může být pronajímatelem použita k úhradě jakýchkoliv peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých na základě této smlouvy anebo v souvislosti s ní, resp. pronajímatel je oprávněn oproti pohledávce nájemce na vrácení kauce po skončení účinnosti nájemního vztahu započíst jakoukoliv svou peněžitou pohledávku za nájemcem vzniklou na základě této smlouvy či v souvislosti s ní. Pakliže dojde pronajímatelem k takovému užití kauce či její části, vyjma situace, kdy k jejímu užití dojde v okamžiku ukončení účinnosti nájemního vztahu touto smlouvou založeného, kdy bude existovat pouze povinnost pronajímatele nájemce písemně informovat, vyrozumí o této skutečnosti pronajímatel písemně nájemce se sdělením, k jakému účelu byla kauce či její část použita a vyzve jej, aby takovou doplnil do její celkové výše uvedené v první větě tohoto odstavce, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy bude písemně vyrozuměn. Nedoplní-li nájemce kaucí ve sjednané době, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět. Pronajímatel navrátí nájemci kaucí v její aktuální výši (v případě, že nebude dosahovat ke dni ukončení účinnosti nájemního vztahu plné výše do 14 dnů ode dne, kdy dojde k ukončení účinnosti této smlouvy a tedy skončení nájemního vztahu a zároveň budou vypořádány veškeré vzájemné závazky mezi pronajímatelem a nájemcem a předmět nájmu bude nájemcem zpětně předán pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení a povolené stavební úpravy.

VII.

- Způsob (účel) využití: zajištění občerstvení pro hosty a návštěvníky vyhlášovatele při všech představeních a akcích pořádaných na všech divadelních scénách Klicperova divadla.
- Podnájemce užíváním předmětu podnájmu zajistí kvalitní provoz (vysoký provozní standard) na úrovni odpovídající potřebám profesionálního kulturního zařízení (personál, služby, sortiment, kultura oblékání a vystupování personálu).
- Provoz předmětu podnájmu, jakož i přilehlých prostor bude nekuřácký. Pronajímatel si vyhrazuje právo omezit nebo upravit nabídku alkoholických nápojů.
- Minimální požadovaná provozní doba: 30 minut před začátkem představení až konec přestávky.
- Pronajímatel si vyhrazuje právo v konkrétním případě provoz prodloužit či naopak omezit.
- Případné opravy na veškerém provozním zařízení, na které se nevztahují záruční podmínky, bude hradit nájemce. Tyto opravy nebudou pronajímatelem kompenzovány.
- Podnájemce musí akceptovat, že minimálně po dobu platnosti záruk na veškerém gastro vybavení a dalším zařízení bude výhradně používat výrobcem popř. prodejcem doporučené čisticí či spotřební prostředky.
- Pronajímatel si vyhrazuje právo na úpravu výše nájemného o index průměrné míry inflace.
- Nájemce je při své činnosti povinen respektovat specifický provoz divadla a skladbu návštěvníků divadla, divadelních prostor a přizpůsobit tomu aktuální nabídku sortimentu.
- Pronajímatel si vyhrazuje právo pronajmout krátkodobě výše uvedené prostory třetí osobě za účelem cateringu pro uzavřené akce.

VIII.

- a) Podnájem se sjednává na dobu neurčitou, s účinností od 1.1.2016.
- b) Tato smlouva o podnájmu nebytových prostor může být ukončena:
 - dohodou
 - výpovědí
 - odstoupením za podmínek sjednaných v čl.V, a z důvodů uvedených v platných předpisech.
- c) Pronajímatel i podnájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná.

IX.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá strana obdrží po dvou.
Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
Obě smluvní strany shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto stvrzují podpisem této smlouvy.

V Hradci Králové dne

.....
Ing. Eva Mikulková
ředitelka
(za pronajímatele)

.....
Jaroslava Lorencová
podnájemce