

## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 0032-07-19 (zaměstnanecký bufet)

uzavřená mezi

### NÁRODNÍ DIVADLO MORAVSKOSLEZSKÉ

příspěvková organizace

zřízené usnesením ZmO č. 2509/1014/32

zastoupené Jiřím Nekvasilem, ředitelem

sídlem: 701 04 Ostrava – Moravská Ostrava, Čs. legií 148/14

IČO: 00100528

DIČ: CZ00100528

bankovní spojení: Komerční banka, pobočka Ostrava, č. účtu [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

### Dortová pohotovost s.r.o.

Nové sady 988/2, 602 00 Brno

IČO:08261431

DIČ: CZ08261431

Společnost zapsána u Krajského soudu v Brně

Spisová značka: C112719

Zastoupena: Zdeňkem Klocem, [REDACTED]

bankovní spojení: ČSOB, číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

## I.

### Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor zaměstnaneckého bufetu, které se nachází na ulici Čs. legií 148/14, a to:

- Přípravna-výdej 10,48 m<sup>2</sup>
- sociální zařízení 0,96 m<sup>2</sup>

Uvedené prostory budou sloužit k provozování činností pro zaměstnance divadla a jejich hosty (dle živnostenských oprávnění č. 1, 2 a 4 uvedených v příloženém výpisu z veřejné části ŽR).



## II.

### Doba pronájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 7. 2019 s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Výpověď lze podat i bez udání důvodů. Lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Strany mohou nájemní vztah ukončit také na základě oboustranné dohody o skončení nájmu uzavřené podle ust. § 1981 OZ.
3. Bude-li nájemce nejméně dva měsíce v prodlení s placením měsíčního nájemného, popř. záloh na služby (s výjimkou divadelních prázdnin, kdy platí 3 měsíce), činí výpovědní lhůta 14 dní, a počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemci. Nepodaří-li se mu výpověď doručit, protože poštou zaslanou výpověď na adrese, kterou sdělil pronajímatel, nepřevzal, činí výpovědní lhůta jeden týden ode dne, kdy byla nedoručená zásilka obsahující výpověď z nájmu pro neplacení nájemného vrácena přepravcem pronajímateli.
4. Nájemce nebude provozovat hostinskou činnost v době od 1. 7. 2019 do 20. 8. 2019 včetně, a proto se nájemné za červenec a alikvotní část za srpen neúčtuje. Provoz během divadelních prázdnin bude v dalším období upravován v závislosti na provozu divadla.
5. Provozní dny musí zajišťovat nájemce v návaznosti na provoz divadla. Provozní doba je každý den dle hracího plánu představení a zkoušek v Divadle Jiřího Myrona a Divadle Antonína Dvořáka, který bude odsouhlasen s pronajímatelem s měsíčním předstihem.
6. U příležitosti mimořádných akcí pronajímatele bude nájemce zajišťovat provoz zaměstnaneckého bufetu i mimo stanovenou provozní dobu. Pronajímatel informuje o této skutečnosti alespoň 5 pracovních dní před mimořádnou akcí.

## III.

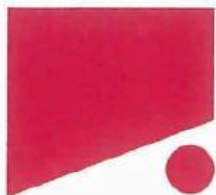
### Předání a převzetí

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni **1. 7. 2019** a nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od pronajímatele převzít.
2. O předání předmětu sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu a vybavení, počty klíčů, případné zjevné vady nebo další skutečnosti o stavu předmětu nájmu. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav podružných měřičů dodávaných energií, a to ke dni předání prostoru.

## IV.

### Vrácení předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen v den skončení nájmu na své náklady řádně vyklizené pronajaté prostory, včetně odstranění veškerého zařízení a příslušenství, které v pronajatých prostorách nainstaloval, předat pronajímateli ve stavu, v jakém je od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,



kteřé je povinen odstranit pronajímatel. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení prostor či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou.

2. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče od předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho následném užívání.
3. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním prostor má pronajímatel právo kdykoli prostory na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostor, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání prostor (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklady nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

## V.

### Výše a splatnost nájemného

Nájemné se stanovuje dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem takto:

#### 1. Roční nájemné:

Nebytové prostory:

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| a. Přípravná-výdej   | 10,48 m <sup>2</sup> |
| b. sociální zařízení | 0,96 m <sup>2</sup>  |

Celkem 11,44 m<sup>2</sup> á 251,75 Kč/m<sup>2</sup>/rok = 2 880,00 Kč

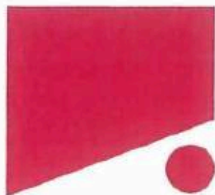
**Celkem roční nájemné za nebytové prostory 2 880,00 Kč**

#### 2. Měsíční nájemné za nebytové prostory a zálohové měsíční platby za služby

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| a. nebytové prostory              | 240,00 Kč   |
| b. teplo                          | 500,00 Kč   |
| c. vodné a stočné                 | 180,00 Kč   |
| d. odvoz odpadu                   | 280,00 Kč   |
| e. připojení k internetu          | 135,00 Kč   |
| f. pronájem zařízení vč. 21 % DPH | 1 327,00 Kč |

**Celkem měsíční nájemné 2 662,00 Kč**

3. V této částce nejsou náklady na odběr elektrické energie, které budou účtovány samostatně na základě měření podružným měřidlem.
4. Nájemce se může zúčastnit odepisování stavu elektroměru prostřednictvím osoby s platnou vyhláškou č. 50/78 sb. Způsob odečtu: 1x měsíčně.

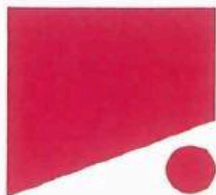


5. Smluvní strany se dohodly na vyúčtování spotřeby tepla dle m<sup>2</sup> pronajaté plochy dle zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění a souvisejících vyhlášek.
6. Bude-li trvání doby nájmu delší než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit formou písemného oznámení o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemným oznámením, a to nejpozději do 15. dubna příslušného roku. V případě zvýšení nájemného se nájemné zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s běžným měsíčním nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž nájemce oznámí pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.
7. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této Smlouvy není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 OZ.
8. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovu upozornění neodstraní v předmětu nájmu závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání předmětu nájmu podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním předmětu nájmu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
9. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním předmětu nájmu se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním předmětu nájmu.
10. Nájemné včetně služeb je splatné v běžném měsíci na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů.
11. Zálohové platby budou vyúčtovány nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

## VI.

### Smluvní pokuty a úroky z prodlení

1. Při prodlení s úhradou nájemného bude účtován zákonný úrok z prodlení. Z neuhrazené dlužné částky dle ust. § 1970 OZ a ve výši stanovené dle § 2 a § 3 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném a účinném znění. Při nedodržení lhůty splatnosti je pronajímatel oprávněn účtovat a nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné fakturované částky, a to za každý i započatý den prodlení. Neuhrazení faktury je také považováno za hrubé porušení sjednaných smluvních podmínek a je důvodem k okamžitému ukončení smluvního vztahu.
2. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu za podmínek dle čl. IV. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení nájemce. Pronajímatel je oprávněn požadovat tuto smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu vznikla škoda.



## VII.

### Odpovědnost za škodu

1. Poruší-li nájemce povinnost stanovenou v této Smlouvě, nahradí škodu z toho vzniklou pronajímateli. Této povinnosti se nájemce zproští, prokáže-li, že mu ve splnění povinnosti ze Smlouvy bránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka, vzniklá nezávisle na jeho vůli. Překážka vzniklá z osobních poměrů nájemce nebo vzniklá až v době, kdy byl nájemce s plněním smlouvené povinnosti v prodlení, ani překážka, kterou byl nájemce povinen podle Smlouvy překonat, ho však povinnosti k náhradě škody nezproští.
2. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu nájemce jen tehdy, není-li kryta úroky z prodlení.
3. Nájemce odpovídá za škody způsobené i zaviněním z nedbalosti. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů po nabytí účinnosti této Smlouvy, sjednat pojištění odpovědnosti za škody a předat kopii pojistné smlouvy pronajímateli. Pojištění musí být bez výluk a pojistná smlouva bude platná a účinná po celou dobu trvání nájemného vztahu dle Smlouvy. Dále se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o všech změnách ve sjednaném pojištění. Nájemce je povinen předložit pojistnou smlouvu kdykoli na základě výzvy pronajímatele k jejímu předložení. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany právo pronajímatele od Smlouvy odstoupit.

## VIII.

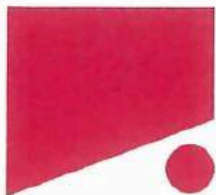
### Ostatní ujednání a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu ke Smlouvou dohodnutému účelu.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a účelu dohodnutém v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za vzniklé škody. Případné opravy na veškerém provozním zařízení, na které se nevztahují záruční podmínky, bude hradit nájemce. Tyto opravy nebudou pronajímatelem kompenzovány.
4. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.
5. Nájemce je povinen zajišťovat si na vlastní náklady pravidelné revize vlastních elektrospotřebičů, které bude v prodejnách se souhlasem pronajímatele používat.
6. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou předmětu nájmu si smluvní strany pro účely této Smlouvy sjednávají takto:
  - a) Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle výše nákladu,



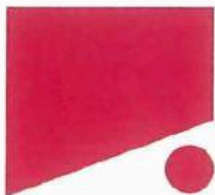
jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

- b) Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné čištění předmětu nájmu, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
7. Havarijní i běžné opravy je povinen nájemce hlásit pronajímateli, a to správci budovy v Divadle Jiřího Myrona.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo na úpravu vnitřního uspořádání a dekorací prostoru, a to včetně veškerých propagačních materiálů umístěných v prostoru zaměstnaneckého bufetu. Pronajímatel si vyhrazuje právo na rozhodnutí o podobě menu. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu jakkoli manipulovat s vnitřním vybavením, dekoracemi a propagačními materiály.
9. Pronajímatel neodpovídá vůči nájemci za jakékoliv škody, zejména ne za škody na vnesených věcech.
10. Nájemce se zavazuje neprovádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Úpravy mohou být jen takové, které lze uvést do původního stavu. Veškeré stavební úpravy si musí nájemce provádět na své vlastní náklady a prohlašuje, že tyto náklady v případě zrušení smlouvy nebude uplatňovat po pronajímateli.
11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu, ani jeho část do podnájmu.
12. Nájemce je povinen:
- a) Na vyzvání statutárního orgánu pronajímatele nebo jim pověřené osoby zpřístupnit pronajímateli a kontrolním orgánům pronajaté nebytové prostory.
- b) Zabezpečit požadavky požární ochrany v souladu se zák. č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhl. 246/2001 Sb.
- c) Provádět revize elektrického přenosného nářadí (prodlužovací šňůry, vaříče, oteplovací tělesa apod.) v souladu ČSN 33 1600 ed. 2 a zjištěné závady odstraňovat na svůj náklad.
- d) Provádět v pronajatých prostorách 1x měsíčně kontrolu stavu PO a provádět o nich písemný záznam a zjištěné nedostatky neprodleně odstraňovat.
- e) Hradit vzniklé škody, které by vznikly pronajímateli v důsledku činnosti provozované nájemcem, což platí i ve vztahu ke třetím osobám, ke kterým je nájemce v přímém odpovědnostním vztahu.
- f) Zajistit svoji činnost v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události. Poruchy technického zařízení a provozní nehody (havárie) neprodleně oznámit pronajímateli a příslušným orgánům odborného dozoru, stejně tak i vznik každého požáru.
- g) Při požáru se řídit požárně poplachovými směrnicemi a pokyny pro požární hlídky pronajímatele.



- h) Seznamovat s požární ochranou své zaměstnance v rozsahu, v jakém s ním byl seznámen sám a provádět o tom písemný záznam.
13. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně poučen a seznámen ve smyslu vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.:
- a) s požárně nebezpečnými prostorami v objektu, v němž se pronajatý prostor nachází;
  - b) se způsobem vyhlášení požárního poplachu;
  - c) s místem ohlašovny požáru,
  - d) s evakuačním plánem pro určený objekt a místem jeho uložení;
  - e) s požárně poplachovými směrnicemi;
  - f) s rozmístěním věcných prostředků požární ochrany v pronajatém objektu;
  - g) s druhy požárně bezpečnostních zařízení;
  - h) s rozmístěním hasicích zařízení.
14. Nájemce potvrzuje, že se nebude pohybovat v prostorách pronajímatele, jež nejsou předmětem nájmu. Nájemce dále potvrzuje, že bude dodržovat a plnit úkoly ze zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb.
15. Pronajaté nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu jsou předaným pracovištěm nájemci a nájemce je povinen:
- a) dodržovat nařízení vlády č. 361/2007 Sb., v platném znění, kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci;
  - b) provádět registraci a evidenci pracovních úrazů (Pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v areálu pronajímatele, přizve technika bezpečnosti práce pronajímatele a provedou registraci pracovního úrazu společně. Záznam úrazu předkládá nájemce.);
  - c) ručit za ochranu zdraví a bezpečnost svých zaměstnanců a dalších osob, jejichž činnost souvisí s pronájmem prostor uvedených v této smlouvě.
16. Pronajímatel vybaví provozní jednotku hasicími přístroji, případně dalšími protipožárními prostředky připadajícími v úvahu.
17. Pokud v provozní jednotce vzniknou nebezpečné odpady, je povinností nájemce s nimi zacházet podle platných předpisů. V souvislosti s napojením na kanalizační potrubí odpadních vod na LAPOL nájemce se zavazuje dodržovat následující zásady:
- a) do odpadního potrubí nesmí být dávkovány biologické nebo chemické preparáty (látky, které rozpouštějí odloučené tuky), které narušují funkci lapače tuku;
  - b) na odpadní potrubí nesmí být osazen drtič odpadu;
  - c) do odpadního potrubí nesmí být vylévány pesticidy, jedy, omamné látky, infekční, ropné a hořlavé látky, barvy, žiraviny; látky, které smísením se vzduchem, vodou nebo jinými látkami





tvoří látky výbušné, dusivé, otravné či jedovaté, nebo způsobují nadměrný zápach; látky narušující materiál odpadního potrubí kanalizace, případně plastovou nádrž lapače tuků.

Jakýkoliv únik výše uvedených nebo jinak nebezpečných látek je nájemce povinen neprodleně nahlásit pronajímateli.

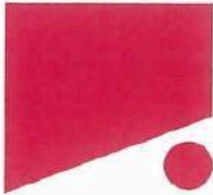
18. Vstup do pronajatých prostor je přes vrátnici Divadla Jiřího Myrona.
19. Pronajímatel souhlasí se zásobováním pronajatých prostor přes dvorní část pronajímatele. Příslušná vozidla mohou vjet do prostoru dvora pouze za účelem naložení nebo složení zboží. Parkování osobních vozidel v areálu Divadla Jiřího Myrona se nepovoluje.
20. Nájemce sdělí pronajímateli jména všech svých spolupracovníků a zaměstnanců.
21. Nájemce si zajistí potřebná vyjádření k provozování, zejména vyjádření KHS.
22. Nájemce se zavazuje provádět v pronajatých prostorách úklid na svůj náklad. Rovněž se zavazuje provádět pravidelný úklid v části pro návštěvníky bufetu (viz příloha č. 1), přestože není součástí pronajímaného prostoru.
23. Náhradní klíče od pronajatých místností a vstupních dveří do chodby pronajatých místností, kde jsou umístěny požární hlásiče, budou umístěny na vrátnici a zabezpečeny proti zneužití (pod sklíčkem). Klíče budou vydány pouze při požáru, podezření z požáru nebo jiných velmi vážných skutečností. O této skutečnosti bude proveden zápis v knize záznamů. Při vydání klíčů nebo podezření ze zneužití bude okamžitě informován nájemce pan [REDAKCE]. Nájemce je povinen nahlásit změnu telefonu. Pronajímatel ručí za škodu, která vznikne zneužitím klíčů, které nájemce ponechal na vrátnici pronajímatele pro případ požáru.
24. Nájemce užíváním předmětu nájmu zajistí kvalitní provoz na úrovni odpovídající potřebám profesionálního kulturního zařízení (personál, služby, sortiment, kultura oblékání a vystupování personálu).
25. Provoz zaměstnaneckého bufetu, jakož i přilehlých prostor, bude nekuřácký.
26. V zaměstnaneckém bufetu platí zákaz pouštění reprodukované hudby.
27. Nájemce je při své činnosti povinen respektovat specifický provoz divadla, skladbu návštěvníků divadla, divadelních prostor a přizpůsobit tomu aktuální nabídku sortimentu.
28. Pronajímatel si vyhrazuje právo omezit nebo upravit nabídku alkoholických nápojů a občerstvení.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Nájemce tímto poskytuje pronajímateli souhlas s uveřejněním Smlouvy v registru smluv zřízeným zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „zákon o registru smluv“). Smluvní





strany se dohodly, že řádné a včasné uveřejnění Smlouvy v registru zajistí a za toto uveřejnění bude vůči nájemci odpovědný pronajímatel.

3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
4. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních s platností originálu. Dvě vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení pronajímatel. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 Půdorys zaměstnaneckého bufetu.

V Ostravě 28. 6. 2019

Jiří Nekvasil, ředitel  
(pronajímatel)

V Brně

Zdeněk Kloc  
(nájemce)





