


30/2019/K

# Nájemní smlouva

## o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

**1. Pronajímatel:** **Divadlo loutek Ostrava, příspěvková organizace**  
se sídlem: Pivovarská 3164/15, 728 32 Ostrava - Moravská Ostrava  
IČO: 00533874  
DIČ: není plátcem DPH  
zastoupení: JUDr. Jarmila Hájková, ředitelka  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
č. účtu: 59837761/0100

zástupce pro věcná jednání: 

*/dále jen "pronajímatel"/* na straně jedné

a

**2. Nájemce:** **Dortová pohotovost s.r.o.**  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. C 112719  
se sídlem: Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno  
IČO: 08261431  
DIČ: není plátcem DPH  
zastoupení: Zdeněk Kloc, jednatel

*/dále jen "nájemce"/* na straně druhé

### Článek 1

1. Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků na této nájemní smlouvě.

## **Článek 2**

### **Předmět a účel této smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah /nájem/ mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek 3**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímateli je svěřeno hospodaření s majetkem obce statutárního města Ostrava a je provozovatelem budovy, objektu Divadla loutek Ostrava, příspěvková organizace, na ulici Pivovarská č.p. 3164/15, postavené na pozemku [REDAKCE] zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV [REDAKCE]
2. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou následující nebytové prostory:
  - a) místnost určená k provozování občerstvení o podlahové ploše [REDAKCE] nacházející se v 1. NP nové přístavby výše uvedené nemovitosti včetně skladu nápojů a potravin /dále jen „občerstvení“/,
  - b) místnost služebního WC o podlahové ploše [REDAKCE] nacházející se v 1. NP původní budovy.

Dále jsou předmětem nájmu movité věci – vnitřní vybavení a zařízení dle inventárního seznamu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

(dále jen "předmět nájmu").

## **Článek 4**

### **Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k předmětu podnikání nájemce „hostinská činnost“.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení článku 4.2 této smlouvy, a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce bere na vědomí, že činnost specifikovaná ve čl. 4.2. této smlouvy bude po dobu její účinnosti přednostně vykonávána k uspokojování potřeb veřejnosti navštěvující divadelní představení pronajímatele (zejména děti a mládež s doprovodem dospělých).

## **Článek 5**

- 5.1 Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 5.2 Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

## **Článek 6**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

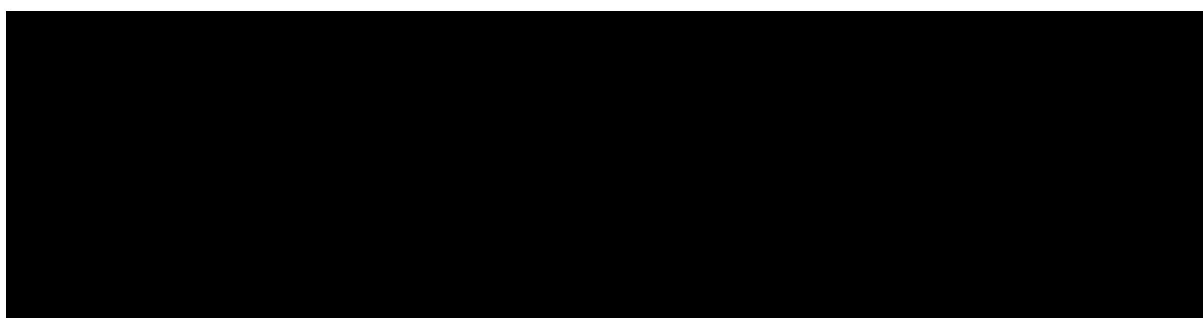
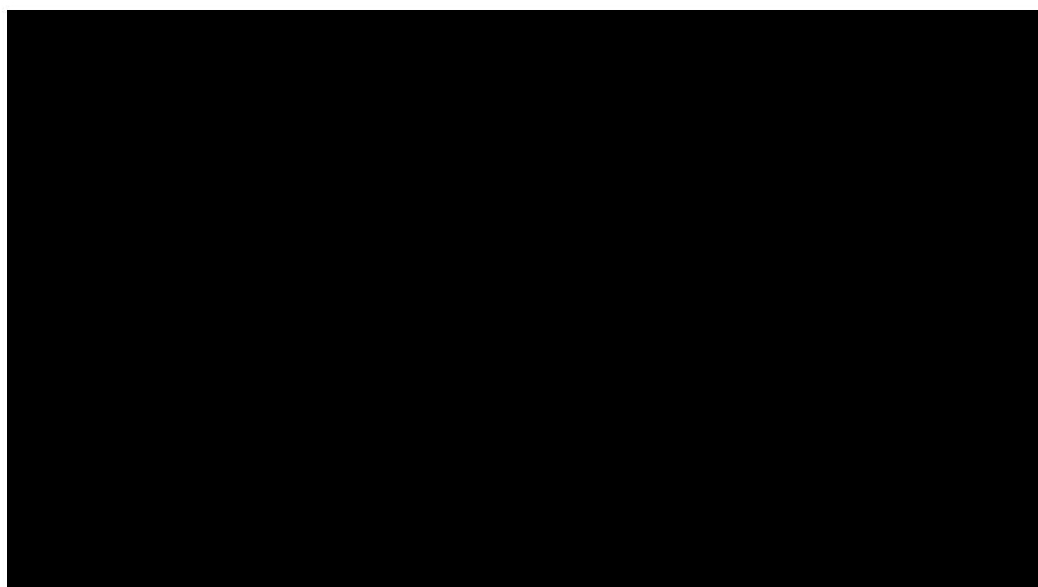
1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu dne 1. 12. 2019, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.  
Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolován ve zvláštním zápise, který podepíše pronajímatel a nájemce.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
3. Obsahem povinností dle ustanovení čl. 6.2 této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla, vody a odvodu použité vody. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení v budově č. p. 3164 tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba, jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce nebo přímo s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.

Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit za přítomnosti nejméně jednoho svědka 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 či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče v zapečetěné obálce /obálka bude v osobním držení pronajímatele/, a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámku.

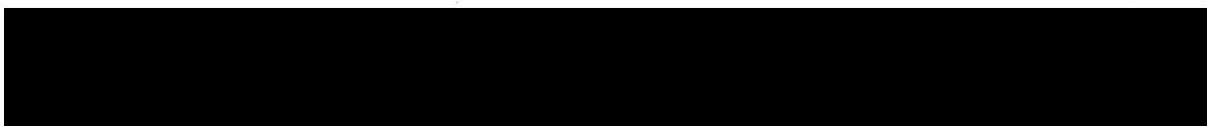
## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je povinen zajistit úklid předmětu nájmu, a to v rozsahu stanoveném příslušnými hygienickými předpisy.
5. Provozní doba „Galerie loutek - občerstvení“ je stanovena takto:

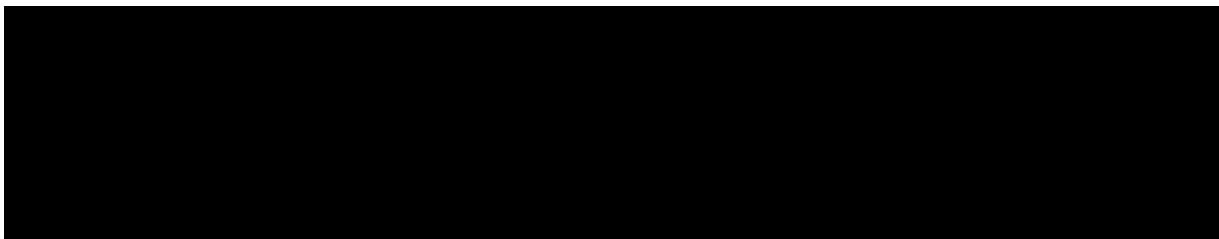


6.



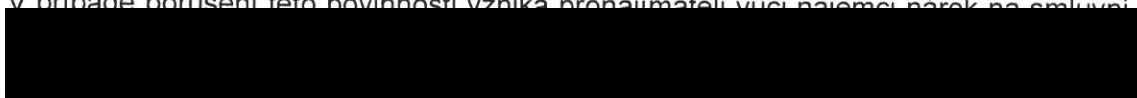
7. Nájemce je povinen přizpůsobit nabízený sortiment povaze činnosti a zaměření činnosti pronajímatele. Skladba nabízeného sortimentu a jeho změny podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele.
8. Nájemce je povinen proškolit své zaměstnance ve vztahu k technickému vybavení předmětu nájmu a pořídit o tomto zaškolení protokol, který je povinen předat pronajímateli nejpozději do 3 dnů od zahájení činnosti, resp. od proškolení nového zaměstnance.

9.



10. Nájemce je oprávněn umístit před provozovnu občerstvení venkovní posezení pouze v prostorách vyhrazených pronajímatelem a po předchozí písemné dohodě s pronajímatelem.

11. Uzavřený provoz předmětu nájmu nájemcem bez přístupu veřejnosti i mimo sjednanou provozní dobu je podmíněn předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě porušení této povinnosti vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní



12. V případě, že nájemce, bez předchozího schválení pronajímatelem, nedodrží otevírací dobu provozovny, k níž se touto smlouvou zavázal, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši



#### **Článek 8 Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, leda že k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

#### **Článek 9 Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení článku 9.2 a násl. této smlouvy.

2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

4. Písemného souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení /informačního štítu, tabulky apod./

5. Nájemce se zavazuje v případě skončení účinnosti této smlouvy nebytové prostory, zařízení a inventář předat ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k přiměřenému opotřebením pronajímateli a vyklidit z nebytových prostor vše jemu náležející, nejpozději v den zániku nájmu.

## Článek 10 Nájemné

1. V souladu s ustanovením článku 7.2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemné je dohodnuto paušální částkou za předmětné nebytové prostory, včetně zde se nacházejících movitých věcí.
3. Nájemné činí po vzájemné dohodě obou smluvních stran [REDAKCE]. Takto dohodnutá vyše nájemného platí pro první rok trvání nájmu. Pro případný další rok a další roky trvání nájmu bude nájemné zvýšeno s účinností od 1. 6. příslušného roku o výši inflace za předchozí rok zveřejněné Českým statistickým úřadem.
4. [REDAKCE]
5. Nájemné bude hrazeno nájemcem bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. ú.: 59837761/0100.
6. Nájem se považuje za uhrazený dnem, kdy bude příslušná částka odpovídající měsíčnímu nájemnému složena v pokladně pronajímatele nebo připsána na účet pronajímatele uvedený v článku 10.5 smlouvy.
7. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli při prodlení s placením nájemného smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
8. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele kauci ve výši [REDAKCE] kalendářních dnů od uzavření této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje kauci složit na bankovní účet a na tomto účtu jí udržovat. Pronajímatel je oprávněn kauci použít pouze k odstranění škod způsobených na nebytovém prostoru nájemcem a dále k uspokojení svých peněžitých pohledávek za nájemcem vzniklých z této smlouvy nebo v její souvislosti. V případě, že bude pronajímatel čerpat kauci k uspokojení svých pohledávek, zavazuje se nájemce, na základě písemné výzvy pronajímatele zaslané doporučeným dopisem, doplnit kauci do původní výše, a to nejpozději do tří dnů ode dne obdržení výzvy. Při skončení nájmu pronajímatel vyplatí nájemci zůstatek kauce, který nebyl čerpán v souladu s touto [REDAKCE] a jeho předání pronajímateli. Porušení této povinnosti nájemce složit kauci a doplnit ji do původní výše je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

## Článek 11 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, a to především za dodávky elektrické energie, vodné a stočné.
2. Úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor budou hrazeny nájemcem následovně:

[REDACTED]

Dohoda o stanovení výše záloh vodného, stočného a elektrické energie tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

3. Úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedené v předchozím odstavci budou hrazeny nájemcem vždy za kalendářní čtvrtletí na základě vystavené faktury na účet pronajímatele u Komerční banky, a. s., číslo účtu 59837761/0100.
4. Veškeré platby dohodnuté v odst. 11.3 tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn měnit v návaznosti na případné změny cen dodavatelů, popř. v návaznosti na změny skutečné spotřeby nebo v návaznosti na změny právních předpisů, změny cenových relací či inflačního růstu, přičemž o změnách bude pronajímatel informovat nájemce. Nájemce bude potom povinen takto změněné platby hradit.
5. Vyúčtování bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování velkododavateli. Tímto obdobím bude obvykle jeden kalendářní rok. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do jednoho kalendářního týdne poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování, a to na účet vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 59837761/0100.

Pronajímatel předloží dané vyúčtování, tedy cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Převzetí úhrady za tyto služby pronajímatel nájemci potvrdí, a to v případě platby v hotovosti.

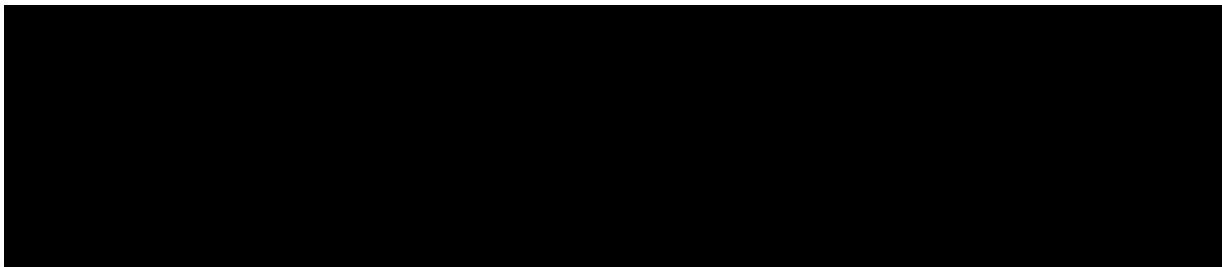
Ve stejném termínu, v jakém je povinen nájemce uhradit případné doplatky za cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem, pronajímatel vrátí případně přeplatky nájemci, které byly zaplacený na zálohách.

6. V případě prodloužení s úhradou služeb je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši [REDACTED] lužné částky za každý den prodloužení.

## **Článek 12** **Trvání smlouvy**


1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1.12.2019.
2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta se sjednává v délce 3 měsíců a začíná plynout prvního kalendářního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2311 Občanského zákoníku.
3. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor může být ukončena rovněž písemnou dohodou obou smluvních stran, případně odstoupením od této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- a) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě;
- b) nájemce přenechá pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
- c) nájemce podstatným způsobem poruší ustanovení této smlouvy, příp. jejích dodatků.



- 12.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 12.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 12.7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 12.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 12.9. V případě prodlení nájemce s předáním prostor po skončení nájmu je nájemce povinen i nadále platit dohodnuté nájemné, a to až do doby předání prostor pronajímateli. Pro případ, že nájemce nebytových prostor nejpozději do 7 dnů ode dne skončení účinnosti této smlouvy nebytové prostory nevyklidí, vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 10,- Kč za každý metr čtvereční neoprávněně užívaného nebytového prostoru denně, počínaje prvním dnem následujícím po zániku nájmu.

### **Článek 13 Pojištění**

- 1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy /zejména elementární vlivy - živly/. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- 2. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu vztahující se k předmětu nájmu, a to na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností nájemce, v rozsahu  Pojistnou smlouvu je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy. Platnou



pojistnou smlouvu je nájemce povinen pronajímateli předložit kdykoliv na vyžádání po celou dobu účinnosti této nájemní smlouvy.

#### **Článek 14 Ustanovení přechodná a závěrečná**

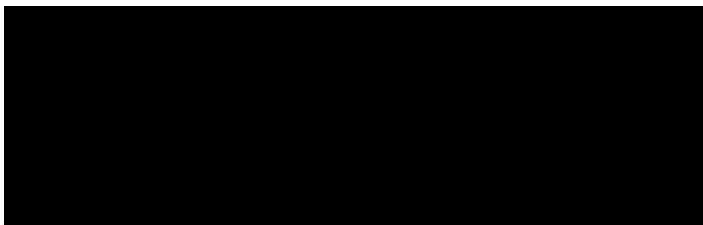
1. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. V případě, že je v této smlouvě sjednán nárok na smluvní pokutu, smluvní strany sjednávají, že právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, uplatněním smluvní pokuty zůstává nedotčeno. Smluvní pokuta je splatná nejpozději do jednoho týdne ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě druhé smluvní straně.
4. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na případného nebo případné právní nástupce nájemce a pronajímatele.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom z nich.
6. Veškeré písemné projevy budou smluvní partneři doručovat poštou jako doporučenou zásilku, a to do místa sídla uvedeného v záhlaví této smlouvy. Tím není vyloučena možnost doručení osobního.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. bude tato smlouva zveřejněna v registru smluv. Tuto smlouvu je oprávněn postupem podle zákona o registru smluv uveřejnit pouze objednatel, a to v době do 30 dnů od jejího uzavření. Nedojde-li v této době k uveřejnění této smlouvy ze strany objednatele, pak je k jejímu uveřejnění postupem podle zákona o registru smluv oprávněna kterákoli smluvní strana. Objednatel je oprávněn ve smlouvě provést znečitelnění informací v souladu se zákonem o registru smluv, tj. zejména, nikoli však výlučně, informace které považuje za své obchodní tajemství.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní strany. Účinnosti pak tato smlouva nabývá dnem jejího uveřejnění podle zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti případně vzniklé z plnění v rámci předmětu této smlouvy, k němuž došlo před nabytím účinnosti této smlouvy, nahrazují závazkem vzniklým z této smlouvy. Plnění v rámci předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
9. Obě Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem Smlouvy seznámily v celém jejím rozsahu včetně příloh, že obsahu rozumějí, že uzavření Smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že Smlouva nebyla z jejich strany uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují oprávnění zástupci Smluvních stran své podpisy.

Příloha č. 1: Inventární seznam movitých věcí

Příloha č. 2.: Dohoda o stanovení výše záloh vodného, stočného a elektrické energie

**Divadlo loutek Ostrava, příspěvková organizace**

**Dortová pohotovost s.r.o.**

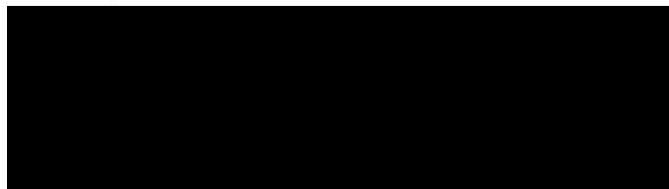


Jméno: JUDr. Jarmila Hájková

Funkce: ředitelka

Místo: Ostrava

Datum: 27.11.2019



Jméno: Zdeněk Kloc

Funkce: jednatel

Místo:

Datum: 27.11.2019





---

Příloha č. 2

Dohoda o stanovení výše záloh vodného, stočného, elektrické energie a poplatků za odvoz odpadu



Vyúčtování služeb bude provedeno dle ustanovení čl. 11 „Nájemní smlouvy pro nebytové prostory“ ze dne 27.11.2019

V Ostravě 1. 12. 2019

JUDr. Jarmila Hájková



Zdeněk Kloc



