

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU

01/2019

Smluvní strany:

Městské divadlo Děčín, příspěvková organizace

Teplická 587/75, 405 02, Děčín IV

Zastoupené: MgA. Jiřím Trnkou, ředitelem

IČO: 00683692

Bankovní spojení: [REDAKCE]

dále jen **pronajímatel** na straně jedné

a

ZA BAREM, s r. o.

Podmokelská 753/29, Děčín IV, 405 02

Zastoupené: Jakubem Linhartem, jednatelem

IČO: 08381437

dále jen jako **nájemce** na straně druhé

sjednávají po zveřejnění na úřední desce v termínu od 24.7. 2019 do 12.08.2019 a na základě usnesení rady města č. RM 19 13B 37 01 ze dne 23.07.2019 dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších změn a doplňků tuto smlouvu o nájmu nebytového prostoru.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je nebytový prostor v objektu Podmokelská 1070/24, Děčín IV. (kino Sněžník) o celkové výměře 191, 98 m²
 - Dolní bar 31 m² /bar 23 m², zázemí pro zaměstnance 8 m²/.
 - Horní bar 160,98 m² /bar 64,65 m², sociální zařízení 12,36 m², chodba 12,97 m², sklad 71 m²/.Pronájem dále zahrnuje vybavení dle předávacího protokolu (stoly, židle, chladicí vitríny).
2. Pronajímatel přenechává uvedený nebytový prostor, jehož je vlastníkem, nájemci za účelem provozování baru a kinokavárny. Nájemce výslovně stvrzuje, že byl poučen a je srozuměn s tím, že jen ke sjednanému účelu je oprávněn předmětný nebytový prostor užívat.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, jakož i předpisy o požární ochraně v pronajatém objektu a současně se zavazuje upozornit pronajímatele bezodkladně na všechny okolnosti, které by mohly vést k ohrožení života nebo zdraví nájemce nebo třetích osob, nebo které by mohly způsobit škody na majetku nebo by mohly vést k ohrožení veřejného zájmu.
4. Nájemce se zavazuje, že v jednom z prostorů bude otevřena kinokavárna kina. Kinokavárna bude otevřena v době provozu kina a bude také zajišťovat servis ke všem přestávkám alternativního a dalšího speciálního programu kina (zahájení festivalu, filmový brunch atd.) dle dohody s vedením kina. Nájemce bude mít otevřeno při akcích a koncertech hudebního klubu hodinu před plánovaným začátkem představení v klubu a během představení.

II.

Doba nájmu

1. Nájemní poměr se sjednává s účinností od 01. 9. 2019 na dobu neurčitou. Skončení nájmu se řídí

příslušnými ustanoveními zákona. Účastníci sjednávají výpovědní lhůtu v délce tří měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2. Pouze pro případ výpovědi za strany pronajímatele z některého z následujících důvodů:
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného po dobu více jak 60 kalendářních dnů
 - nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje klid nebo pořádek

se sjednává výpovědní lhůta v délce jednoho měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.

III. Nájemné

1. Nájemné za užívání přenechaného nebytového prostoru je stanoveno dohodou 5 000,- Kč /měsíc za prostor Dolního baru a 10 000,- Kč /měsíc za prostor Horního baru. Spotřeba energie a tepla bude přefakturovaná dle skutečného stavu, spotřebu vody bude hradit nájemce sám dle vodoměru. Nájemné je splatné pravidelnými měsíčními splátkami ve výši 15 000,- Kč vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet [REDACTED]
2. Pokud dojde ke změně podmínek, jimiž se řídí výše nájemného, sjednávají smluvní strany, že je nájemce povinen platit nájemné v nové výši ode dne účinnosti takové změny.
3. V letních měsících červenci a srpnu, kdy není provoz hudebního klubu a provoz kina je omezen, se nájemné za Spodní bar odpouští.
4. Nájemce se zavazuje složit v souvislosti s nájmem kauci odpovídající nájmu na dobu dvou měsíců, tj. 30 000,- Kč a to na účet [REDACTED] nebo v hotovosti v den podpisu smlouvy. Tato kauce slouží pronajímateli jako jistina pro případ, že se nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného. Kauce bude uhrazena nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel je povinen vést přesnou evidenci o výši této kauce a písemnou formou potvrdit nájemci úhradu této kauce.
6. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vyplatí nájemci nejpozději do dvou měsíců po protokolárním předání nebytového prostoru složenou kauci či její část.
7. Nájemce je oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv změny nebo úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Vypořádání případného zhodnocení předmětu nájmu může být provedeno pouze dle písemného souhlasu pronajímatele uzavřeného před zhodnocením majetku.
8. Odvoz tuhých odpadů si nájemce obstará sám u příslušného dodavatele, v jehož kompetenci se objekt nachází. Náklady na tyto služby bude nájemce hradit a evidovat na svém účtu.

IV. Všeobecná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito opravami či úpravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda.
2. Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli všechny skutečnosti, které mění rozsah a podmínky užívání nebytového prostoru, uvedené v zápise o odevzdání a převzetí nebytového prostoru, včetně skutečností ovlivňujících rozsah a způsob vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru.
3. Nájemce je povinen zajišťovat opravy spojené s obvyklým udržováním nebytového prostoru, a to na vlastní náklady. Veškeré opravy a úpravy mimo obvyklé udržování může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce přebírá odpovědnost za celkové zabezpečení předmětu nájmu, odstraňuje provozní závady vlastním nákladem. Nájemce se rovněž zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na odpovědnost z provozu

podniku na škody způsobené v souvislosti s provozem provozovny a odpovídá za škody, které byly prokazatelně způsobeny jeho zaviněním.

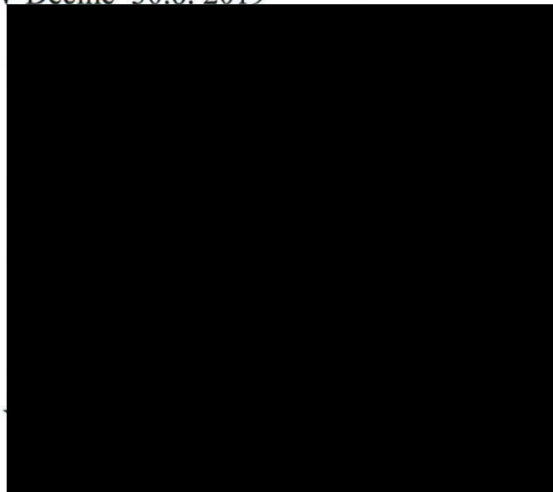
5. Nájemce se zavazuje, že k předmětnému nebytovému prostoru nezřídí podnájem ani žádným jiným způsobem nezřídí třetím osobám právo užívat předmětný nebytový prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Pro případ, že nájemce nevyklidí a neodevzdá nebytový prostor ke dni skončení nájmu, tj. k poslednímu dni doby, na kterou byl nájem nebytového prostoru sjednán nebo k poslednímu dni výpovědní lhůty nebo ke dni skončení nájmu dohodou, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši odpovídající dvojnásobku ročního nájmu z předmětného nebytového prostoru.
7. Smluvní pokuta dle předchozího odstavce tohoto článku je splatná ve lhůtě 15 dnů od jejího vyúčtování pronajímatelem.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny této smlouvy o nájmu nebytových prostor lze provádět pouze písemně na základě vzájemné dohody účastníků. Účastníci jsou povinni přistoupit na změnu smlouvy, vyžaduje-li ji změna příslušného právního předpisu.
2. Pokud tato nájemní smlouva nestanoví jinak, platí pro sjednaný nájemní vztah příslušná ustanovení občanského v platném znění a další předpisy je provádějící, příp. doplňující a příslušné cenové předpisy s užíváním nebytového prostoru související. Tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce. Na důkaz toho připojují smluvní strany své podpisy.

V Děčíně 30.8.2019



Jakub Linhart