

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č.23/2015
uzavřená dle ust. § 2302 na násl. zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák.**

mezi

pronajímatelem: **Divadlo F.X.Šaldy Liberec, příspěvková organizace**
Zhořelecká 344/5
460 37 Liberec
IČ 00083143
DIČ: CZ00083143
zastoupena Ing. Jarmilou Levko, ředitelkou

(dále jen „pronajímatel,“)

a

nájemcem: **Star Clubs Liberec s.r.o.**
Mariánská 587/7
460 01 Liberec I
IČ 04322932
zastoupena Martinem Hřebíkem, jednatelem

(dále jen “nájemce”)

**I.
Předmět nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že Statutární město Liberec v souladu s usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 220/09 ze dne 29. října 2009 a v souladu se Zřizovací listinou účinnou od 1. listopadu 2009 předalo k hospodaření příspěvkové organizaci Divadlo F. X. Šaldy Liberec budovu Divadla F. X. Šaldy, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 462/27 v katastrálním území Liberec, a dále je oprávněn v rámci svěřeného nemovitého majetku uzavírat nájemní smlouvy.

Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání – restaurační zařízení pod názvem Divadelní klub při Divadle F. X. Šaldy Liberec o výměře 350 m², včetně prostor sloužících k uskladnění zboží a zařízení, tj. věci movitých, které jsou specifikovány v předávacím protokolu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Předmět nájmu je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Liberci č.j. OUPA/1/2996/91-Ko určen k užívání jako divadelní klub. Rozhodnutí stavebního úřadu tvoří nedílnou přílohu č. 2 této smlouvy.

**II.
Účel nájmu**

Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor sloužící k podnikání určený v čl. I. této smlouvy, a to za účelem provozování hostinské činnosti v souladu se živnostenským oprávněním nájemce. Nájemce se zavazuje užívat tyto pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné i úhradu za služby pronajímatelem poskytované.

Tento klub bude především sloužit potřebám návštěvníků divadla a bude jim přednostně zabezpečovat služby klubu po skončení divadelních představení. Program Divadelního klubu bude volen tak, aby vyhovoval zájmům návštěvníků divadla.

Z tohoto důvodu program klubu v době divadelních představení nesmí zejména hlukem v souladu s ČSN 73 0532 Akustika – Ochrana proti hluku v budovách a posuzování akustických vlastností stavebních výrobků, omezovat provoz těchto představení. Ze stejného důvodu nebudou v Divadelním klubu provozovány diskotéky a jiné obdobné hlučné zábavy s výjimkou těch, které nebudou narušovat divadelní představení v DFXŠ. Oprávněnou osobou rozhodnout, který druh zábavy ruší diváky, je ředitel DFXŠ.

Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran

**III.
Výše nájemného a způsob jeho placení**

Výše nájemného za užívání prostoru sloužícího podnikání je stanovena smluvně k datu uzavření smlouvy a činí **51.450,- Kč bez DPH** (slovy: padesátjednatísícčtyřístapadesátkorunčeských) za jeden kalendářní měsíc bez příslušné sazby DPH a 1.050,-Kč DPH a to na základě daňového dokladu – faktury, vystavené pronajímatelem za každé příslušné období jednoho měsíce. Nájemné za první tři měsíce v celkové výši 157.500,-Kč – listopad 2015 až leden 2016 bude zapláceno předem, do 1. 11. 2015 na základě faktury vystavené pronajímatelem. Počínaje únorem 2016 bude nájemné fakturováno měsíčně, se splatností vždy 15. den v kalendářním měsíci na účet pronajímatele u **České spořitelny Liberec č. 5604249/0800**. Datum zdanitelného plnění bude vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. V případě nedodržení termínu splatnosti, bude pronajímatel účtovat penále ve výši 0,5 promile z fakturované částky za každý den prodlení.

Výše nájemného je složena z pronájmu předmětné části budovy ve výši 46.450 Kč (slovy: čtyřicetšesttisícčtyřístapadesátkorunčeských) – osvobozeno od DPH a z pronájmu zařízení ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) + platná sazba DPH (k datu podpisu smlouvy činí 21% 1.050,-Kč).

Poskytnuté služby jsou fakturovány na základě skutečného odběru-stavu měřidel (elektrina, voda), jejichž stav při převzetí a předání předmětu nájmu bude uveden v předávacím protokolu. Jiné služby, než jsou uvedeny v předcházející větě, není pronajímatel oprávněn fakturovat.

IV. Vedlejší ujednání

1. Pronajímatel:

prohlašuje, že objekt, ve kterém nájemci pronajímá prostor sloužící k podnikání, je pojištěn zřizovatelem, to je Statutárním městem Liberec. Pronajímatel je povinen udržovat prostor sloužící podnikání v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.

2. Nájemce:

se zavazuje poskytnout zaměstnancům divadla a hostujícím umělcům slevu na veškerou konzumaci od 5-15%. Nájemce na své náklady vydá potřebný počet registračních elektronických karet (max.100ks), případně zvolí jiný způsob registrace,

výslovně prohlašuje, že nebude požadovat na pronajímateli žádnou náhradu za provedené opravy a investice také tehdy, pokud nájem skončí dříve než podle čl. V.1. výpovědí ze strany účastníků dle čl. VI.2.

Při vzniklé havárii, která zamezí provozu pronajatých prostor, bude odstranění havárie okamžitě bez zbytečných odkladů řešeno pronajímatelem. Po dobu odstranění havárie nebo stavebních úprav nebude nájemce povinen hradit nájemné za prostor sloužící podnikání, pokud tato doba překročí 5 kalendářních dnů za sebou jdoucích.

V. Doba trvání nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou od 1. 11. 2015 do 31. 10. 2020.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy končí uplynutím posledního dne sjednané doby trvání nájmu, pokud nejpozději jeden kalendářní měsíc před uplynutím této doby nedojde k prodloužení smlouvy.
2. Před uplynutím doby nájmu může nájem skončit

- a. dohodou smluvních stran nebo
- b. výpovědí za podmínek uvedených v § 2308 až § 2311 zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák., s tříměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, nebo
- c. výpovědí bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

VII. Práva a povinnosti nájemce

- a) užívat pronajatý prostor sloužící podnikání v souladu s touto smlouvou v rámci svého živnostenského oprávnění a stavebního určení,
- b) v den představení bude klub otevřen pro veřejnost minimálně 1 hodinu před i po skončení představení,
- c) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele,
- d) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) strpět kontrolu prostoru sloužícího podnikání pronajímatelem,
- f) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- g) hradit náklady spojené s obvyklým užíváním a drobné opravy do výše 5.000,- Kč měsíčně,
- h) při skončení nájmu odevzdat prostor sloužící podnikání řádně vyklizený včetně zařízení pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebením a případným provedeným stavebním úpravám,
- i) neuzavírat provozovnu bez souhlasu pronajímatele v divadelní sezóně,
- j) označit převzatou provozovnu svým obchodním jménem, sídlem a provozní dobou,
- k) bez odkladu oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jakož i provádění těchto oprav a jiných nezbytných oprav mu umožnit,
- l) hradit náklady na spotřebované energie po vystavení faktury pronajímatelem výlučně ze svých finančních prostředků (hlásit stav vodoměru vždy poslední den v měsíci),
- m) bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu s pojišťovnou ohledně pojištění vneseného zařízení a zásob,
- n) trvale zabezpečit, aby mohli návštěvníci divadla procházet prostory restauračního zařízení klubu z foyeru divadla,
- o) respektovat pravidla užívání zabudovaných bezpečnostních zařízení,
- p) respektovat, aby jedna sada klíčů od všech vstupních dveří od pronajatých prostor byla zapečetěna a uložena v trezoru divadla z důvodu krajní nouze,
- q) provádět pravidelné revize ručních hasicích přístrojů, výtahu a předávat kopie revizních zpráv pronajímateli,
- r) zajistit pravidelnou údržbu a čištění septiku, jež byl předán vyčištěn pronajímatelem při podpisu nájemní smlouvy,
- s) na vlastní náklady zajistit čištění lapolu (sběrná jímka na použitý olej), který byl předán rovněž vyčištěn,
- t) na vlastní náklady zprovoznit protipožární a zabezpečovací systém, provádět pravidelné revize a kopie revizních zpráv předávat pronajímateli,
- u) dodržovat zákaz parkování kolem celého objektu divadla mimo zásobování,
- v) nebude-li dohodnuto jinak, dnem ukončení nájemní smlouvy najatý prostor sloužící podnikání včetně zařízení předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebením a případným provedeným stavebním úpravám,
- w) provádět nezbytně nutné úkony pro zamezení šíření omamných a psychotropních látek v prostorech předmětu nájmu.

VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat prostor sloužící podnikání v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání prostoru sloužícího podnikání k účelu, k němuž byl pronajat.
3. Pronajímatel bude každý pátek mimo divadelních prázdnin informovat elektronicky nájemce na adresu zasílanou divadelním fermanem o provozu divadla na následující týden.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

V Liberci dne 20.10.2015

.....
Ing. Jarmila Levko

.....
Martin Hřebík