

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR („Divadelní klub“)

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

**Kraj Vysočina**, se sídlem v Jihlavě, Žižkova 57, 587 33 Jihlava  
IČO: 70890749, jakožto vlastník předmětu pronájmu, zastoupený příspěvkovou organizací zřizovanou  
Krajem Vysočina

## **Horácké divadlo Jihlava, příspěvková organizace**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Pr., vložka 1290/1  
se sídlem Komenského 22, 586 47 Jihlava, pověřené správou níže uvedeného majetku,  
jejímž jménem jedná pan Mgr. Ondřej Remiáš, ředitel divadla  
IČO: 00094811  
DIČ: CZ 00094811  
Č. ú.: [REDAKCE]  
dále jen „pronajímatel“

a

## **Denisa Doležalová**

se sídlem [REDAKCE]  
IČO: 87884470  
hostinská činnost  
dále jen „nájemce“

### I.

Kraj Vysočina je vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 14145 pro obec a k. ú. Jihlava vedeného Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava, mimo jiné i budovy Horáckého divadla č.p. 1357, na pozemku parc. č. 2810, které zřizovací listinou a jejich příloh předal do správy příspěvkové organizaci zřizované krajem Vysočina, tj. pronajímateli, který jej při uzavření této nájemní smlouvy zastupuje v plném rozsahu práv a povinností.

### II.

Pronajímatel poskytuje nájemci pronájem nebytových prostor, které jsou součástí výše uvedených prostor (čl. I.) Jedná se o nebytové prostory v 1. PP budovy HDJ, Komenského 24 (o. č.), označené v PD vypracované VPU DECO v září 1992 jako místnost č. 023, 038 - 139,90 m<sup>2</sup> -, místnosti č. 024, 025, 026, 027, 028 - 22,90 m<sup>2</sup> - a dále m. č. 036, 039, 041, 059, 060 - 33,35 m<sup>2</sup> - a přímo přilehlá chodba k divadelnímu klubu, využívaná pouze jím č. 022 - 92,70 m<sup>2</sup>. Tyto prostory budou užívány nájemcem jako kavárenské prostory pro veřejnost.

### III.

Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od **1. 9. 2021 do 30. 6. 2022.**

K této kapitole se váže i ujednání v následující kapitole.

### IV.

Výše nájemného se sjednává po oboustranné dohodě ve výši Kč 57.500,-- za období trvání nájemní smlouvy za užívání nebytových prostorů uvedených v čl. II. této smlouvy a tato částka může být valorizována rozhodnutím pronajímatele s přihlédnutím na ekonomickou situaci na trhu. Měsíční platba činí Kč 5.750,--. Částka nájemného je osvobozena od DPH. Výše nájmu je zohledněna vzhledem k tomu, že provoz divadelního klubu je podřízen provozu divadla a je komerčně velmi omezen. Jeho provoz musí být vždy v souladu s provozem divadla.

Nájemné ve smluvené výši bude hrazeno nájemcem měsíčně, na základě vystavené faktury pronajímatelem a úhrada bude provedena převodem na příslušný účet pronajímatele (za termín úhrady bude považován den, kterým bude příslušná částka připsána pronajímateli na jeho účet) či v hotovosti na pokladně pronajímatele.

Nájemné nezahrnuje náklady na vytápění pronajatých prostor - bude rovněž účtováno pronajímatelem na základě smluvní ceny ve výši Kč 1.000,-- včetně DPH.

Smluvní cena za odběr vody bude účtována měsíčně ve výši Kč 1.000,-- včetně DPH.

Ostatní služby přímo související s nájemním užíváním předmětných prostorů (telekomunikační služby, úklid, odvoz TO si zajišťuje a hradí nájemce u dodavatelů těchto služeb).

Odběr el. energie bude účtován pronajímatelem dle odpočtového elektroměru (výchozí stav 33.672 kWh). Platby za náklady na energie budou hrazeny na základě faktur vystavených pronajímatelem.

Pro případ, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného dle předchozích ujednání o více než jeden měsíc, vyhrazuje si pronajímatel právo od této smlouvy jednostranně odstoupit bez ohledu na výpovědní lhůtu. Tento právní úkon jednostranného odstoupení od smlouvy je pro obě strany účinný dnem, kdy doručený dopis obsahující listinu, ve kterém je obsažena vůle pronajímatele od smlouvy odstoupit, je doručen nájemci, nebo je uložen ve prospěch nájemce u příslušného poštovního úřadu. Nájemce s touto výhradou souhlasí.

Platby na příslušné období budou hrazeny vždy do 15. dne příslušného měsíce. Platby mimo nájem jsou rovněž výše uvedeny (dle vystavených daňových dokladů).

### V.

Nájemce je povinen užívat nebytové prostory řádně a pouze k účelu, k němuž byly pronajaty. Nájemce bude na svůj náklad zajišťovat běžné opravy a údržbu. Náklady do výše Kč 5.000,-- na jeden případ opravy, nebo údržby se vždy považují za náklady vynaložené v rámci běžných oprav, čištění odpadů, údržba WC. Rozsáhlejší opravy a úpravy, zejména stavebního charakteru nesmí nájemce provádět bez předchozího souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen včas oznámit pronajímateli potřebu rozsáhlejších oprav

v pronajatých prostorách. V případě, že těmito opravami budou odstraněny závady a poškození zaviněná činností nájemce popř. jeho návštěvníků či zákazníků, provede je nájemce na vlastní náklady. Nájemce je povinen dodržovat nenarušování chodu divadla.

## VI.

Nájemce je povinen hradit pronajímateli škody, které způsobí v prostorách, kde se nachází předmět nájmu svým zaviněním nad rámec běžného opotřebení. Za nahodilou zkázu, odcizení, či zhoršení předmětů a zařízení nacházející se v pronajatých prostorách pronajímatel neodpovídá.

Nájemce je povinen uzavřít na pronajaté prostory pojistnou smlouvu, která bude obsahovat i ustanovení pro případ způsobení škody pronajímateli a třetím osobám. Tyto smlouvy se nájemce zavazuje uzavřít v potřebném a dostačujícím rozsahu na vlastní náklady.

Pronajímatel a jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu, tj. i do pronajatých prostorů, které nejsou běžně přístupné, a to zejména za účelem kontroly, dodržování podmínek smlouvy, a to za přítomnosti nájemce, či osoby, která je oprávněná jménem nájemce jednat.

## VII.

Nájemce není oprávněn přenechat do podnájmu nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, ani jejich část jiné osobě bez souhlasu pronajímatele.

## VIII.

Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické, ekologické a technické normy a nařízení CO! Nájemce je zejména povinen provádět periodickou kontrolu protipožárních zařízení a zařízení sloužící k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci umístěných v předmětu nájmu, zabezpečovat pravidelné revize elektrických spotřebičů instalovaných v pronajatém prostoru, popřípadě výchozí revize při jakýchkoliv změnách u těchto spotřebičů, dále pak další předepsané revize u zařízení, které v předmětu nájmu užívá (plynové zařízení, tlakové nádoby, zdvihadla a jiná mechanická zařízení). Vést předepsanou dokumentaci ve věci požární ochrany a bezpečnosti ochrany zdraví při práci tak, jak je určeno obecně závaznými právními předpisy s tím, že je povinen na žádost pronajímatele předložit k nahlédnutí tuto dokumentaci. Nájemce je povinen zřízovat a udržovat únikové cesty v předmětu nájmu a tento vybavit hasicími přístroji a jiným předepsaným protipožárním zařízením. Nájemce je povinen ve věci bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany průběžně proškolovat své zaměstnance a jiné fyzické a právnické osoby, které se zdržují v předmětu nájmu. Při porušování povinností z tohoto vyplývajících pro nájemce je pronajímatel oprávněn rovněž jednostranně odstoupit od této nájemní smlouvy.

## IX.

Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem v platném znění.

Jakékoliv změny této smlouvy jsou platné pouze v oboustranně písemně potvrzeném dodatku.

Po ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy je povinností nájemce předat pronajaté prostory zpět pronajímateli v původním stavu. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč za každý den prodlení.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, jeden obdrží nájemce a jeden výtisk pronajímatel.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv splní pronajímatel.

Nájemce - p. Denisa Doležalová výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy, včetně podpisů v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.

V Jihlavě, dne 30. 8. 2021

