

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. 3032021

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. Právnícká osoba:

Firma: **SRM Euro Aqua, s.r.o.**  
Sídlo: Anglická 46/54, 351 01 Františkovy Lázně – Dolní Lomany  
IČ: 252 11 846  
DIČ: CZ25211846  
Zapsána: v OR u KS v Plzni, odd. C, vložka č. 8965, dne 11.07.1997  
Zastoupená: jednatelem Alenou Gotthelfovou  
na straně jedné jako pronajímatel

a

2. Příspěvková organizace

**Západočeské divadlo v Chebu**  
Příspěvková organizace  
Divadelní náměstí 10  
350 02 Cheb  
IČ: 00078041  
DIČ: CZ00078041  
na straně druhé jako nájemce (dále také jen nájemce)

## **uzavírají tuto nájemní smlouvu,**

dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

### **Čl. I.**

#### **Úvodní ustanovení**

(1) Pronajímatel je nájemcem budovy č. p. 72 na stavební parcele č. 66 a stavební parcely č. 66, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15278 m<sup>2</sup>, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Slatina u Františkových Lázní, obci Františkovy Lázně, na adrese Františkovy Lázně, chebská ul. č. or. 22, (dále jen „nemovitosti“). Nemovitosti jsou zapsané na LV č. 396 v katastru nemovitostí, vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, KP Cheb, pro k.ú. Slatina u Františkových Lázní, obec Františkovy Lázně. Výpis z katastru nemovitostí je připojen k této nájemní smlouvě jako samostatná Příloha č. 1.

(2) Pronajímatel je oprávněn přenechat část nebytových prostor v přístřešku, blíže označené v odst. (1) bez jakýchkoliv omezení třetí osobě do nájmu.

## **Čl. II. Předmět nájmu**

(1) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, (dále jen „NP“), pod vlastním uzamčením o následujících výměrách, tak jak jsou zakresleny na situačním plánu budovy, tvořícím samostatnou Přílohu č. 2 smlouvy, a to:

– **uskladnění divadelních kulis.**

dle vyznačení na snímku katastrální mapy objektu.

(2) Pro vstup do pronajatých prostor je nájemce oprávněn použít hlavní vjezdovou bránu, s příjezdem a příchodem po zpevněných plochách stavební parcely č. 66, označené na snímku z katastrální mapy, která je samostatnou Přílohou č. 3 této smlouvy.

(3) Celková započítaná plocha pronajímaných nebytových prostorů činí 120 m<sup>2</sup> – ocelový přístřešek.

(4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem nebytových prostor, jak jejich osobní prohlídkou, tak z některých podkladů předložených mu pronajímatelem.

## **Čl. III. Předmět smlouvy**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné k užívání výše uvedené NP a nájemce je do nájmu touto smlouvou přejímá s tím, že je bude ode dne uzavření této nájemní smlouvy užívat v souladu s ujednáními v ní obsaženými. O předání NP vyhotoví strany protokol, ve kterém zachytí stav NP.

## **Čl. IV. Účel nájmu**

Výše označené NP jsou předávány nájemci za účelem skladování divadelních kulis. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory pouze k tomuto účelu.

## **Čl. V. Doba nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. 9. 2021**. Smlouvu je možné ukončit s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce podal výpověď. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem po dobu delší než dvou měsíců nebo opakovaném závažném porušení povinností nájemce z této smlouvy je pronajímatel rovněž oprávněn od smlouvy

pisemně odstoupit, pokud nájemce o této možnosti předem pisemně neinformoval a nájemce bez zbytečného odkladu nezjednal nápravu.

## **Čl. VI. Cena nájmu**

(1) Roční nájemné bez DPH činí **144.000,00 Kč** (slovy: stočtyřicetčtyři tisíc korun českých). Měsíční nájemné bez DPH činí **12.000,00 Kč** (slovy: dvanáct tisíc korun českých). K dohodnutým částkám nájemného bude pronajímatel účtovat DPH, jehož výše je stanovena samostatným právním předpisem.

(2) **Na základě odstavce (1) tohoto článku bude nájemce platit dohodnuté měsíční nájemné v celkové výši 12.000,00 Kč (slovy: dvanáct tisíc korun českých), ke kterému bude připočtena DPH, jehož výše je stanovena samostatným právním předpisem, předem na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, a to převodem na účet pronajímatele č.ú. [REDACTED] s použitím variabilního symbolu 3032021, a to vždy do 20. dne předcházejícího kalendářního měsíce.**

(3) Nájemce je povinen dále hradit pronajímateli náklady na spotřebovanou elektrickou energii nebytových prostorů a to paušální měsíční částkou ve výši **1.000,00 Kč** (slovy: tisíc korun českých), ke které bude připočtena DPH, jehož výše je stanovena samostatným právním předpisem.

(4) Pro případ prodloužení s platbami dle předchozích odstavců se sjednává úrok z prodloužení ve výši 0.05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

(5) Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě prodloužení doby nájmu podle Čl. XI., odst. (2) této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést přepočtení výše nájemného v návaznosti na roční průměr vývoje indexu spotřebitelských cen a životních nákladů, který je oficiálně publikovaný Českým statistickým úřadem, za příslušný kalendářní rok pro rok následující (inlace). Přepočtení o odpovídající procenta může být provedeno vždy k 1.1. následujícího roku ve vztahu k 1. lednu předcházejícího roku.

## **Čl. VII. Povinnosti nájemce**

(1) Užívat předmět smlouvy řádně, pouze k účelu nájmu a v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy – viz samostatná příloha č. 6.

(2) Nepřenechat předmět smlouvy do podnájmu třetím osobám bez předchozího pisemného souhlasu pronajímatele.

(3) Informovat pisemně pronajímatele o rizicích, vyplývajících z jeho činnosti v pronajatých NP. Zajistit provádění a organizaci své činnosti tak, aby zaměstnanci nájemce, pronajímatele i třetí osoby byly chráněny před nepříznivými důsledky této jeho činnosti.

(4) Nájemce se zavazuje, že nebude zaměstnávat žádné zaměstnance pronajímatele dříve než po 6 měsících po ukončení jejich pracovního poměru u pronajímatele. Pro případ porušení této povinnosti se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč za každé takovéto porušení.

(5) Ihned oznamovat pronajímateli potřebu větších oprav, které má v pronajatých nebytových prostorách provést, umožnit mu jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za vzniklou škodu.

(6) Neprodleně provádět obvyklé udržování předmětu nájmu a jeho běžné opravy až do výše 5.000,00 Kč za jednotlivou opravu a hradit náklady s tím spojené.

(7) Provádění případných stavebních úprav podléhá schválení pronajímatelem, (povinnosti dle stávajících právních předpisů tím nejsou dotčeny).

(8) Pojistit předmět nájmu proti běžným rizikům z činnosti nájemce, o pojistných událostech a jejich řešení neprodleně informovat pronajímatele. Poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost při řešení pojistných událostí, podle Čl. IX., odst. (6).

(9) Umožnit pronajímateli v nezbytných případech, (např. při haváriích, za účelem odstraňování závad apod.), a na požádání vstup do pronajatých NP.

(10) Nájemce je povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, majících vztah k režimu pronajímatele, bezpečnosti a bezpečnostních systémů, se kterými se seznámí. Tato povinnost trvá i v případě ukončení nájmu.

(11) Po skončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu k poslednímu dni platnosti nájemní smlouvy v řádném stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. O předání nájemce sepíše s pronajímatelem zápis. Pro případ prodlení s vrácením předmětu nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý i započatý den prodlení, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

(12) Nájemce odpovídá za škody, které pronajímateli způsobí on sám nebo osoby, kterým do předmětu nájmu umožní přístup, tj. nájemce sám, jeho zaměstnanci a obchodní partneři. Obdobné platí i naopak.

(13) Nájemce je povinen strpět jako věcné břemeno v pronajatém prostoru 2ks pojízdných sněhových hasicích přístrojů, které nesmí svou činností poškodit ani je bez předchozího ujednání přemísťovat. Případně zjištěné závady neodkladně oznámí pronajímateli.

### **Čl. VIII. Práva nájemce**

(1) Užívat předmět nájmu nepřetržitě, (24 hod./den), po celou dobu trvání nájmu.

(2) Umístit u vjezdu do areálu v Chebské ul. své firemní označení, oznámit to pronajímateli. Ustanovení předpisů správního práva nejsou tímto dotčena.

(3) Odstranit sám závady a škody dle čl. IX., odst. (3) smlouvy a žádat náklady tohoto odstranění po pronajímateli, neodstraní-li je on sám v přiměřené lhůtě po oznámení.

(4) Požadovat poměrnou slevu z nájemného, pokud pronajímatel neplní řádně své povinnosti z této smlouvy či ze zákona.

(5) Nájemce je oprávněn bez souhlasu pronajímatele provést podle svých představ drobné vnitřní úpravy, včetně instalace elektronického poplašného zařízení za účelem zprovoznění a zvýšení bezpečnosti nebytových prostorů, avšak v rozsahu dle této smlouvy a na své náklady.

## **Čl. IX.**

### **Povinnosti pronajímatele**

(1) Předat předmět nájmu nájemci nejpozději dne 30.06.2021, ve stavu technicky způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

(2) Obeznamit nájemce ke dni podpisu nájemní smlouvy s platnými vnitřními předpisy pronajímatele v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci.

(3) Udržovat na své náklady předmět nájmu po celou dobu nájmu ve stavu dle předchozího bodu, s výjimkou dle Čl. VII., smlouvy a zabezpečovat řádné poskytování služeb s nájmem dle Čl. VI., odst. (2). smlouvy. Pronajímatel nájemci neodpovídá za škody vzniklé výpadkem elektrické energie, zapříčiněné v síti dodavatele.

(4) Neprodleně odstraňovat veškeré závady a škody na nemovitosti či předmětu nájmu, k jejichž odstranění není povinen.

(5) Umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu, vč. umístění firemních označení dle Čl. VIII. smlouvy a souhlasu s provedením úprav NP k účelu, ke kterému byly pronajaty.

## **Čl. X.**

### **Práva pronajímatele**

Vstupovat v nezbytných případech do nebytových prostor, které tvoří předmět nájmu, podle Čl. VII., odst. (9), smlouvy.

## **Čl. XI.**

### **Skončení nájmu**

(1) Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou na dobu neurčitou, skončí výpovědí nebo odstoupením od smlouvy dle Čl. V.

## **Čl. XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

(1) Touto smlouvou se výslovně neupravené otázky řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb. a občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v jejich platných zněních.

(2) Veškeré změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu.

(3) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž všechny mají stejnou platnost a účastníci smlouvy ji obdrží po jednom vyhotovení.

(4) Smlouva je závazná i pro právní nástupce jejich účastníků.

(5) Účastníci smlouvy si nejsou vědomi žádných právních překážek, které by bránily uzavření této smlouvy nebo způsobovaly její neplatnost a prohlašují, že jejich vůle není v rozporu s písemným jazykovým projevem smlouvy a že smlouva odpovídá jejich pravé, svobodné, vážné a omylu prosté vůli. Na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

Ve Františkových Lázních dne 01.09.2021

Nájemce



Alena Gotthelfová  
Pronajímatel

