

# Smlouva o pronájmu nebytových prostor

10.2.15

3/2015

## a zařízení

### 1. Jihočeské divadlo, p.o.

Zapsána v OR vedeným Krajským soudem v Českých Budějovicích, odd.Pr, vl. 112  
se sídlem Dr. Stejskala 424/19, 370 47 České Budějovice, ,

zastoupená: MgA. Lukášem Průdkem, ředitelem JD

IČO: 000 73 482, DIČ: CZ 000 73 482

Bankovní spojení:

Kontaktní osoba:

(dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“) na straně jedné,

a

### 2. Sauerová Jitka,

(příjmení a jméno, datum narození)

bytem:

kontakt:

(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“) na straně druhé,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku

v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů

## Smlouvu o pronájmu nebytových prostor a zařízení

(dále jen „Smlouva“)

### I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- I.1. Pronajímatel je na základě Zřizovací listiny Jihočeského divadla s účinností od 1.1.2010 příslušen hospodařit se stavbou čp/če. 750/34 v ulici Bezdrevská, 370 11 České Budějovice, na p.č. 2173/1 o výměře 412 m<sup>2</sup> v k.ú. České Budějovice 2 (LV 60000).

### II. PŘEDMĚT NÁJMU

- II.1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory po provedené rekonstrukci, které se nacházejí v domě č.p. 750/34 v ulici Bezdrevská, 370 11 České Budějovice, v přízemí budovy.
- II.2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání nebytové prostory za účelem provozování kadeřnictví v tomto rozsahu: kadeřnictví 22,40 m<sup>2</sup>, chodba 4,80 m<sup>2</sup>, sklad – šatna (zázemí) 5,40 m<sup>2</sup>, 2 x WC, umývárna 3,90 m<sup>2</sup>. Celkem 36,50m<sup>2</sup>.

### III. DOBA NÁJMU

- III.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

### IV. NÁJEMNÉ

- IV.1. Nájemné za pronájem nebytových prostor dle odst. II.1. a II.2. Smlouvy je stanoveno ve výši 60.000,-Kč ročně vč. DPH, slovy šedesát tisíc korun českých. Toto nájemné se zavazuje hradit Nájemce ve čtvrtletních splátkách ve výši 15.000,-Kč.
- IV.2. Veškeré služby s tímto pronájmem spojené hradí Nájemce na základě vyúčtování vystaveného Pronajímatelem. Nájemce je povinen čtvrtletně uhradit zálohu na takto poskytované služby ve výši 10.000,-

Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Vyúčtování poskytnutých služeb bude provedeno Pronajímatelem jednou ročně. Náklady spojené s údržbou předmětu nájmu a drobné opravy (do výše 5.000,- Kč vč. DPH za každou takovou opravu) hradí Nájemce. Opravy s předpokládanou cenou nad 3.000,- Kč vč. DPH je oprávněn objednat u dodavatele výhradně jen Pronajímatel, opravy do 5.000,- Kč vč. DPH budou následně přefakturovány Nájemci, který se zavazuje touto Smlouvou je v plné výši uhradit.

- IV.3. Všechny platby dle tohoto článku uhradí Nájemce na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy na základě této Smlouvy bez dalšího, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, a to nejpozději do 15. dne posledního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí.
- IV.4. Začne-li účinnost této Smlouvy během kalendářního čtvrtletí, jsou platby dle tohoto článku Smlouvy za toto čtvrtletí poměrově kráceny za každý započatý měsíc daného čtvrtletí.
- IV.5. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímátelei vratnou kauci ve výši 15.000,- Kč, která bude zaplacená na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy.

## V. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- V.1. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu dle této Smlouvy bude Pronajímatelem předán Nájemci do užívání ke dni 1. 3. 2015. Nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít.
- V.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem sepsán předávací protokol.
- V.3. Po zániku nájmu dle této Smlouvy se Nájemce zavazuje předmět nájmu předat Pronajímátelei ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- VI.1. Pronajímatel se zavazuje, že předá předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- VI.2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu dle této Smlouvy užívat řádně, s veškerou péčí a že bude předmět nájmu využívat výhradně jen ke smluvenému účelu nájmu (provozování kadeřnictví).
- VI.3. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit Pronajímátelei písemně potřebu oprav nad rámec stanovený touto Smlouvou, které je zapotřebí v pronajatých prostorách provést, a umožnit jejich provedení. Nesplněním této informační povinnosti přebírá Nájemce riziko odpovědnosti za škodu, která by tím mohla Pronajímátelei vzniknout.
- VI.4. Nájemce odpovídá v plné výši za škody způsobené v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen pro tento účel sjednat si příslušné pojištění.
- VI.5. Bez souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce provádět v pronajatých prostorách žádné stavební úpravy, které by podléhaly ohlášení nebo jinému povolení podle stavebního zákona v platném znění.
- VI.6. Nájemce se zavazuje hradit si sám běžné náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami pronajatých prostor v rozsahu stanoveném touto Smlouvou.
- VI.7. Nájemce se zavazuje, že bude řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby s nájmem spojeným. V případě nesplnění této povinnosti se zavazuje uhradit úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou.
- VI.8. Nájemce není bez souhlasu Pronajímatele oprávněn přenechat nebytové prostory dle této Smlouvy nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
- VI.9. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zajišťovat požární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.

## VII. UKONČENÍ PLATNOSTI TÉTO SMLOUVY

- VII.1. Nájem smluvený dle této Smlouvy zaniká z těchto důvodů:
- a) písemnou dohodou obou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou tří měsíce, která začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
  - c) jiným způsobem dle platných ustanovení Občanského zákoníku.
- VII.2. Každá ze smluvních stran může vypovědět nájem s okamžitou platností v případě hrubého porušení některého z ujednání smluvených touto Smlouvou či některého z ustanovení Občanského zákoníku. V takovém případě musí důvod výpovědi Smluvní strana, která výpověď podává, ve výpovědi uvést.
- VII.3. V případě, že Smluvní strana ve lhůtě stanovené druhou Smluvní stranou nesjedná nápravu ke splnění jakékoliv povinnosti vyplývající z této Smlouvy, ač byla ke sjednání nápravy a splnění povinnosti písemně

- druhou Smluvní stranou vyzvána, považuje se toto neplnění po stanovené lhůtě jako hrubé porušení ujednání stanovených touto Smlouvou. Hrubým porušením ujednání stanovených touto Smlouvou se rozumí i to, nezaplatil-li Nájemce některou z plateb dle této Smlouvy do 1 měsíce po ukončení daného čtvrtletí, poškozuje-li předmět nájmu nebo dům, ve kterém se předmět nájmu nachází, závažným nebo nenapravitelným způsobem, provedl-li v předmětu nájmu stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele a ani ve lhůtě stanovené Pronajímatelem neuvedl tyto úpravy do původního stavu či způsobuje-li jiné závazné škody Pronajímateli nebo jiným osobám dům, ve kterém se předmět nájmu nachází, obývajícím.
- VII.4. Neuvede-li daná Smluvní strana ve výpovědi s okamžitou platností z důvodu hrubého porušení této Smlouvy či Občanského zákoníku v platném znění, konkrétní důvod tohoto porušení, k výpovědi se nepřihlíží.
- VII.5. V případě ukončení této Smlouvy má Pronajímatel právo požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal v řádném stavu zpět, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

### VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- VIII.1. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu dle této Smlouvy prohlédl a shledal jej v pořádku pro normální užívání dle účelu této smlouvy.
- VIII.2. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou Smluvních stran očíslovaným písemným dodatkem k této Smlouvě.
- VIII.3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran. Účinnosti nabývá tato Smlouva dnem vzniku nájmu.
- VIII.4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli, a že neuzavírají tuto Smlouvu v tísni a zavazují se k jejímu plnění.

V Českých Budějovicích dne : 20. 8. 2015

V Českých Budějovicích dne : 20. 8. 2015