

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

SML/Naj/ JB/2022-014

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „Občanský zákoník“).

Smluvní strany:

Činoherní studio města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Varšavská 767/7, 400 03 Ústí nad Labem

Zastoupené: MgA. Jiřím Antonínem Trnkou

IČO: 71294821

Kontakt: tel. + 420 xxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

EKSKOM s.r.o.

Sídlo: Národní 339/11, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 25503499

Zastoupené: Petrem Ladinem

Kontakt: email: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“),

dále také společně jako „strany“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání v souladu s ustanovením § 2302 a násl. NOZ (dále jen „smlouva“)

I. Předmět smlouvy

- 1) Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem pozemku parc. č. 2543, jehož součástí je stavba č.p. 767/7 v katastrálním území Střekov, obec Ústí nad Labem, zapsaného na LV č. 6080 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen jako „**nemovitost**“).
- 2) Činoherní studio města Ústí nad Labem, příspěvková organizace, je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a provozovatelem divadla a spravuje jí svěřený majetek, včetně nemovitosti (dále jen „**Činoherní studio**“).
- 3) Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy, a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka a přenechat předmět nájmu nájemní smlouvou nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Předmětem této Smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen v článku II této Smlouvy a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, popř. další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
- 5) Nájemce bude využívat předmět nájmu k podnikání, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou.

II. Předmět nájmu

- 1) Touto Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu, kterým je:
- prostory v I.NP, které jsou součástí divadelního klubu ve foyer divadla, patří do komplexu společenských prostor budovy Činoherní studia města Ústí nad Labem, p. o. v ulici Varšavská č. p. 767/7, o celkové výměře **43,10 m²** (dále jen „prostory“). Nákres předmětných prostorů je znázorněn v zákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
 - vnitřní zařízení movité věci, které jsou přesně specifikovány v soupisu takto:

p. č.	Inventární číslo	Název majetku
1	00000100	závěsný systém na police barové-soubor 14ks á 150,- Kč
2	00000101	police u zadních dveří
3	00000102	police u zadních dveří
4	00000103	police u zadních dveří
5	00000104	stropní mříže
6	00000105	stropní mříže
7	00000106	dvířka posuvná
8	00000107	dvířka posuvná
9	00000108	dvířka posuvná
10	00000109	dvířka posuvná
11	00000110	police ve skladu
12	00000111	police ve skladu
13	00000112	police ve skladu
14	00000113	police ve skladu
15	00000114	police ve skladu
16	00000115	police ve skladu
17	00000116	police ve skladu
18	02800747	Bojler TATRAMAT EOV 100 trend
19	02800925	Nerezový pult pod barem
20	02800926	Nerezový pult pod barem
21	02800927	Mříž vchodová
22	90200563	Elektrický sporák BEKO
23	90200564	Digestoř nerezová
24	90200565	Trojdrž s odkládací plochou nerez
25	90200566	Nerezová police
26	90200567	Nerezová police
27	90200568	Nerezová police
28	90200642	lékárnička bílá dřevěná
29	90200739	bojler Ariston 50l
30	90201168	dřez dvoudílný s odkapávací plochou
31	90201169	dřez jednodílný
32	90201208	Mixážní pult MACKIE Mix8
33	90201216	Repro bedna db Technologies B-Hype
34	90201517	LED panel 40 W 120x30cm
35	90201518	LED panel 40 W 120x30cm

- místnost č. 5140 ateliér v 5. NP.

- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty do užívání nájemci předmět nájmu, které tvoří prostory přesně specifikované v odst. 2 písm. a) a c) článku II. této smlouvy a věci movité přesně specifikované v odst. 2 písm. b) článku II. této smlouvy, a to se všemi

jejich součástí a příslušenstvím. Nájemce se touto smlouvou zavazuje hradit nájemné v dohodnuté výši.

III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu přesně specifikovaný v čl. II. této smlouvy za účelem občerstvovacího provozu, sloužícího jako doplněk společenské prezentace divadla. Otevírací doba bude dle pokynů pronajímatele, vždy však při pořádání produkce (představení večerní, dopolední pro mládež, nedělní pohádky, koncerty a další akce) a to 1 hodinu před započítáním produkce a nejméně 1 hodinu po jejím ukončení. V případě večerních produkcí bude bar otevřen dle zájmu diváků. Pronájem se vztahuje pouze na tyto prostory a jejich části, v nichž je provozována vlastní činnost obsluhujícího personálu (příprava a výdej občerstvení), včetně sociálního zázemí a skladování. Jedná se v přilehlých prostorách foyeru divadla o tyto prostory:

Ø sklad, šatna a WC o celkové výměře 13 m²

Ø zázemí a kuchyňka o celkové výměře 14,10 + 3,90 m²

Ø bar o výměře 12,10 m²

Ø místnost č. 5140 jako ateliér.

- 2) Využití ostatních prostor, určených publiku, byť přímo navazujících na pronajaté plochy plně zůstává v kompetenci pronajímatele. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pro výše specifikovaný účel v souladu s touto smlouvou, dodržovat obecně závazné právní předpisy a pokyny pronajímatele.

IV. Práva a povinnosti stran

- 1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu sloužící podnikání (specifikované v čl. II. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné dle čl. VI. této smlouvy a užívat tyto prostory sloužící k podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- 3) Nájemce je oprávněn využívat prostory a movité věci dané do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jeho stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 3.
- 4) Nájemce se zavazuje v prostorech daných do nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- 5) Nájemce plně zodpovídá za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorách daných do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
- 6) Nájemce se zavazuje provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7) Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky pronajatých prostor.
- 8) Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 9) Po dobu nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: dodávku vody, vytápění a el. energie (viz § 2247 NOZ).

- 10) Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.
- 11) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat odvoz veškerého odpadu souvisejícího s předmětem nájmu.
- 12) Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele (s výjimkou věcí povinných jako je EET ap.).
- 13) Nájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární předpisy a zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 14) Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu pronájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli.
- 15) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu činit jakékoliv úpravy, změny a opravy předmětu nájmu, nestanoví-li smlouva jinak.
- 16) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Za běžnou údržbu je považována údržba, jejíž cena nepřesahuje 5.000,- Kč v každém jednotlivém případě.
- 17) Nájemce je povinen během nájmu udržovat pořádek a starat se o čistotu pronajatých prostorů.
- 18) Nájemce je povinen zajistit úklid na vlastní náklady.

V. Doba nájmu a skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **15. 9. 2022**.
- 2) Nájem podle této smlouvy skončí:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí ze strany nájemce
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele
 - d) z dalších zákonných důvodů.
- 3) Nájemce může vypovědět nájem
 - a) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
 - b) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4) Pronajímatel může vypovědět nájem
 - a) má-li být nemovitá věc, ve které se prostory nachází, odstraněna či přestavována,
 - b) porušuje-li nájemce své povinnosti stanovené v čl. IV. této smlouvy
 - c) je-li nájemce více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného
 - d) z důvodů uvedených ve smlouvě nebo
 - e) ze zákonných důvodů.
- 5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce, pokud se obě strany nedohodnou jinak. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, je výpovědní lhůta ze strany pronajímatele v délce jednoho měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení.

VI. Nájemné

1) Výše nájemného vychází z obvyklého pronájmu nebytových prostor ve městě Ústí nad Labem, distrikt Střekov a předpokládá nepravidelný provoz. **Pronajímatel dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je osobou povinnou k dani dle § 6g, není plátcem, je pouze identifikovanou osobou.**

a) Cena měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy se stanoví takto:
cena za m² činí ve výši 140,- Kč/m² .
Měsíční nájemné za všechny podlahové plochy:
přízemí divadla činí: 43,10 m² x 140,- Kč.

b) Cena měsíčního nájemného za věci movité: 350,- Kč (10,- Kč za kus měsíčně)

celkem měsíční nájemné činí 6.384,- Kč.

1) Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat tyto služby, které bude nájemce hradit měsíčně:

- tepelná energie – paušál 432,- Kč
- elektrická energie – paušál 600,- Kč
- dodávku vody a odvod odpadních vod – paušál 1.000,- Kč.

Měsíční paušální platba za výše uvedené energie bude ve výši 2.032,- Kč.

2) **Pronájem ateliéru č. 5140**, sjednává se měsíční nájemné včetně služeb ve výši **835,- Kč**, z toho: a) nájem ve výši 400,- Kč
b) cena za služby (paušál) činí: teplo 172,- Kč, elektřina 150,- Kč, voda 53,- Kč, úklid 60,- Kč.

Rozpis nájemného:

měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor a zařízení	6.384,- Kč
měsíční platba za teplo, el. energii a vodu	2.032,- Kč
měsíční platba za ateliér	835,- Kč

CELKEM MĚSÍČNÍ NÁJEM

9.251,- Kč.

- 3) Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Takto zvýšenou úhradu oznámí pronajímatel nájemci písemně a tento je povinen takto zvýšenou úhradu doplatit zpětně od doby, kdy došlo ke shora uvedenému nárůstu cen.
- 4) Nájemce je povinen nájemné hradit dle faktur vystavených pronajímatelem. Sjednává se fakturace nájmu za jednotlivá čtvrtletí s úhradou a to vždy k 10. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájem za září 2022 bude fakturován společně s nájmem za IV. čtvrtletí 2022.
- 5) V případě prodlení nájemce s hrazením faktury za nájem a paušální platby za poskytované služby se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení nájemce. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.
- 6) Vzhledem k nepravidelnému provozu, který slouží jako doplněk ke společenské prezentaci divadla, se sjednává, že dva měsíční nájmy, a to v měsíci červenec a srpen příslušného kalendářního roku, včetně paušálních poplatků nebudou nájemci účtovány. Jedná se o divadelní prázdniny, kdy divadlo nemá žádný provoz a tudíž ani občerstvovací provoz nemá žádné opodstatnění.

- 7) V případě, že dojde k jakékoliv změně provozu, bude smlouva upravena dodatkem, který přesně specifikuje prodloužení anebo naopak zkrácení doby občerstvovacího provozu v návaznosti na okolnosti vyplývající z provozu divadla samotného.
- 8) Počínaje rokem následujícím může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inlace“) za předchozí kalendářní rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného kalendářního roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok na základě písemné výzvy pronajímatele obsahující takto valorizovaný výpočet nové výše nájemného. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

VII. Předání a vrácení předmětu nájmu

- 1) O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání.
- 2) Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
- 3) Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu řádně vyklizený zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a písemně odsouhlaseným změnám.
- 4) Nájemce je povinen předat pronajímateli po ukončení nájemního vztahu předmět nájmu nejpozději následující den po skočení nájmu společně s veškerými klíči a o tomto pořídit písemný zápis podepsaný nájemcem a pronajímatelem.
- 5) V případě, že nájemce pronajímateli řádně a včas předmět nájmu protokolárně nepředá, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit sám. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu, případným uskladněním vyklizených věcí, včetně nákladů na pořízení nových klíčů.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Vedle jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou, má pronajímatel právo též náhradu veškeré škody bez omezení vzniklé z porušení povinnosti nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- 2) Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
- 5) Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen po dobu účinnosti této smlouvy.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom a jeden originál obdrží zřizovatel pronajímatele – Statutární město Ústí nad Labem. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 7) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 8) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Přílohy:

č. 1 – náčrt místností

č. 2 – zřizovací listina

č. 3 – výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem dne: 05.09.2022

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město

Ústí nad Labem

.....
PhDr. Petr Nedvědický
primátor Statutárního města Ústí nad Labem