

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2201 a násl. a 2302 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. mezi smluvními stranami:

1. Pronajímatel:

Městské divadlo Zlín, příspěvková organizace

se sídlem: třída Tomáše Bati 4091, 760 01 Zlín

IČO: 00094838 DIČ: CZ00094838

zastoupený Ing. Irenou Pelkovou, pověřenou funkcí ředitelky

zapsaný v OR Krajského soudu v Brně, oddíl Pr, vložka 2014

(dále jen pronajímatel)

)

2. Nájemce:

Monika Michalíková

adresa: třída Tomáše Bati 56, 760 01 Zlín

IČ: 04514840

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku,

podnikající na základě ŽL č.j. MMZL 150783/2015/9, neplátce DPH

(dále jen nájemce)

I. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory o celkové výměře 157 m² dle níže uvedené specifikace, které mu byly zřizovatelem na základě zřizovací listiny předány do správy a které smí pronajímat jiným subjektům. Předmětné prostory se nacházejí v pomocné budově Městského divadla Zlín, třída Tomáše Bati 4091, Zlín. Jedná se o tyto nebytové prostory:

místnost číslo	m ²
113 kancelář	16,3
108 bufet	55
132 kuchyň	51
009 šatna	18,7
005 sklad	14
soc. zařízení	2

Nájemce bude pronajaté prostory užívat k poskytování služeb restauračního provozu.

Pronajímatel odevzdává nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

II. Doba nájmu

Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou **od 1.1.2023 do 31.12.2024.**

III. Výše nájemného, platební podmínky

Nájemné a cena ostatního plnění poskytovaného pronajímatelem nájemci v souvislosti s užíváním nebytových prostor nájemcem dle této smlouvy se stanoví dohodou a činí:

částka v Kč za rok bez DPH

1. Nájem nebytových prostor:

- místnost č. 113 kancelář: [] / m² za rok []

- ostatní plochy: [] / m² za rok []

2. Přeúčtování energie a služeb:

- Platba za teplo []

- Platba za úklid a ostrahu (společné prostory) []

4. Úhradu za elektřinu, plyn, teplou a studenou vodu uhradí nájemce pronajímateli dle skutečné spotřeby těchto energií.

Ceny energií: el.energie	6,10 Kč/kWh
plyn	10,40 Kč/ m ²
studená voda	93,90 Kč/ m ³
teplá voda	284,70 Kč / m ³

5. Nájem parkovacího místa pro jeden osobní automobil

V případě, že po dobu trvání nájmu dle této smlouvy dojde ke zvýšení cen energií či služeb ze strany vyšších dodavatelů, je pronajímatel oprávněn aktualizovat ceny těchto plnění přeúčtovaných nájemci dle této smlouvy, a to bez souhlasu nájemce. Nově stanovenou cenu je nájemce povinen platit od měsíce následujícího po písemném oznámení její výše pronajímatelem.

Výše uvedené ceny nájemného, energií a služeb budou navýšeny o DPH dle platného znění zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty.

Nájemce bude hradit nájemné a cenu ostatního plnění dle této smlouvy (mimo energií účtovaných dle skutečné spotřeby) pronajímateli v deseti měsíčních splátkách na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k poslednímu dni měsíců leden, únor, březen, duben, květen, červen, září, říjen, listopad a prosinec příslušného roku.

Energie účtované dle skutečné spotřeby bude nájemce hradit měsíčně zpětně na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy k poslednímu dni měsíce. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den vystavení faktury.

Splatnost faktur je 14 dnů po jejich vystavení. V případě prodlení je nájemce povinen platit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu dle této smlouvy. Nájemce není oprávněn užívat tyto prostory k jiným účelům, než k účelům dohodnutým v této smlouvě.
2. Nájemce je povinen poskytovat restaurační služby při akcích pořádaných pronajímatelem v kterémkoliv z jeho hracích sálů nebo venkovních prostor divadla stanovených fermanem. Při akcích pořádaných pronajímatelem v prostoru sálu umístěného za bufetem, uvedených na fermanu, je nájemce povinen poskytovat občerstvení v tomto sále.
3. Nájemce je povinen zajišťovat pro pronajímatele služby závodního stravování a přijímat od zaměstnanců pronajímatele na jejich úhradu poukázky GASTRO PASS společnosti Sodexo, s.r.o.
4. Nájemce je oprávněn využívat prostor sálu umístěného za bufetem, který není předmětem pronájmu, a to za následujících podmínek:
 - 4.1. pro svou restaurační činnost v době výdeje obědů (od 11.00 do 14. 00 hod) bez schvalování pronajímatelem a bez účtování pronájmu, a to v případě, že pronajímatel tento prostor nepotřebuje využít pro akce stanovené fermanem
 - 4.2. pro svou restaurační činnost a pořádání kulturních akcí po předchozím schválení pronajímatelem, s poskytnutím služby pokladní, uvaděčky a šatnářky se strany pronajímatele, se stanoveným nájemným 250 Kč/hod. K této ceně bude připočítána DPH dle platné sazby. V při těchto akcích je nájemce povinen přizpůsobit provoz v pronajatých prostorách divadelnímu provozu danému fermanem .
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor, a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá tyto prostory řádným způsobem a k účelu dle této smlouvy. Pronajímatel oznámí nájemci termín prohlídky v dostatečném časovém předstihu.
7. Jakékoli změny v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení patřícího pronajímateli může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory dále podnájemat.
9. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli nebytové prostory vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a změnám, které nájemce provedl na těchto prostorách se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do pěti dnů po skončení nájmu.
10. Nájemce nebude svou činností nijak narušovat provoz divadla.
11. Nájemce odevzdá v první den nájmu na vrátnici pronajímatele v zapečetěné obálce klíče od všech pronajatých místností pro zabezpečení vstupu do těchto místností v případě živelné pohromy,

havárie apod. V těchto případech je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor bez souhlasu nájemce za účelem odstranění havárie. O vstupu do pronajatých prostor bude pronajímatel nájemce následně bez zbytečného prodlení informovat

12. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny obecně závazné předpisy i normy, zejména z oblasti požární a bezpečnosti práce. Dále se nájemce zavazuje dodržovat ustanovení domovního a provozního řádu v platném znění vydaných pronajímatelem.
13. Pojištění vnitřního vybavení a zařízení v pronajatých prostorách patřící nájemci je věcí nájemce. Pronajímatel neodpovídá za škody na tomto vybavení a zařízení způsobené.
14. Pojištění nemovitosti, ve které se pronajímané prostory nacházejí, je věcí pronajímatele.

V. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný dle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být platnost této nájemní smlouvy ukončena těmito způsoby:
 - 2.1. Písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - 2.2. Písemnou výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce z jakéhokoliv důvodu nebo bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - 2.3. Porušuje-li nájemce povinnosti vyplývající ze smlouvy závažným způsobem, nebo nezaplatí-li nájemné nebo náklady za energie a služby ani do splatnosti příštího nájemného, vyzve ho pronajímatel písemně k nápravě. Neuposlechne-li nájemce výzvy do 10 dnů, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
3. Nebude-li adresát výpovědi nebo výzvy při doručování písemnosti zastižen, bude mu písemnost uložena na poště a bude poštou vyzván, aby si ji vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do 10 dnů od uložení, dohodly se smluvní strany, že poslední den této lhůty se považuje za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po jednom.
2. Změny této smlouvy lze činit pouze na základě písemných a očíslovaných dodatků po dohodě smluvních stran a s podpisem zástupců smluvních stran.
3. Přílohy a dodatky ke smlouvě jsou nedílnou součástí této smlouvy, musí být takto označeny, číslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem smlouvy seznámily, obsahu porozuměly, vzaly jej na vědomí a souhlasí s ním, což stvrzují níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
6. Pronajímatel bude zpracovávat osobní údaje nájemce v rozsahu nezbytně nutném pro účely této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že nepovažují žádnou část této smlouvy za součást svého obchodního tajemství a souhlasí, že údaje ve smlouvě obsažené, lze zveřejnit postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, v platném znění.
8. Smlouva vstupuje v platnost a je účinná teprve jejím uveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. (zákon o registru smluv).

Ve Zlíně dne 2.1.2023

.....
pronajímatel

.....
nájemce