

# SMLOUVA Č. 59/2023/01

## O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

### 1. Smluvní strany

- 1.1. Pronajímatel: **Kultura Česká Lípa, příspěvková organizace**  
se sídlem: Boženy Němcové 2942, 470 01 Česká Lípa  
zastoupená: xxxxx, ředitelkou organizace  
IČ: 70953546  
DIČ: CZ70953546  
bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Česká Lípa  
č. účtu: xxxxx  
spis. zn. Oddíl Pr, vložka 98, KS Ústí nad Labem  
(dále jen „pronajímatel“)
- 1.2. Nájemce: **Fedor company s.r.o.**  
se sídlem: Náchodská 785/35, Horní Počernice , 193 00 Praha  
zastoupený: xxxxx, jednatelem společnosti  
IČ: 05795508  
DIČ: CZ05795508  
bankovní spojení: Komerční banka  
č. účtu: xxxxx  
(dále jen „nájemce“)  
(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

### 2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že pronajímatel je oprávněn vykonávat správu a hospodařit s nemovitostí „Jiráskovo divadlo“, č.p. 219, situované na pozemku č.p. 78 v kú. Česká Lípa, ul. Panská (dále jen „Jiráskovo divadlo“ nebo „objekt JD“), jehož vlastníkem je Město Česká Lípa, se sídlem T.G. Masaryka 1, Česká Lípa.
- 2.2. Pronajímatel prohlašuje, že součástí jeho oprávnění je i právo uzavírat nájemní smlouvy na nebytové prostory v objektu JD situované.

### 3. Předmět nájmu

- 3.1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechávat nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v objektu Jiráskova divadla, o celkové výměře 229 m<sup>2</sup>, blíže specifikovaných takto:

Divadelní kavárna vč. baru, skladu a sociálního zařízení v 1 n.p.....150 m<sup>2</sup>  
Bar ve 2 n.p. u hl. foyer a sklad .....31 m<sup>2</sup>  
Bar ve 2 n.p. v přísálí a sklad ..... 21 m<sup>2</sup>  
Bar ve 3 n.p. – malý sál, vč. skladu a sociálního zařízení .....27 m<sup>2</sup>

(dále jen „pronajaté prostory“) a nájemce pronajaté prostory k užívání od pronajímatele přijímá. Bližší popis pronajatých prostor je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

- 3.2. Předmětem nájmu jsou i movité věci představující příslušenství, vybavení nebo zařízení pronajatých prostor. Seznam pronajatých movitých věcí je přílohou č. 2 této smlouvy (dále též jen společně jako „předmět nájmu“). Pro účely této smlouvy se sjednává, že drobný inventář není součástí nájmu.
- 3.3. Předmět nájmu je nájemci poskytován za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti uvedené v živnostenském, či jiném obdobném oprávnění v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně k podnikání nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.
- 3.4. Účelem nájmu je provozování divadelní kavárny pro návštěvníky kulturních akcí v Jiráskově divadle i pro širokou veřejnost, a tří barů pro návštěvníky Jiráskova divadla, především ve dnech konání kulturních akcí, a současně při dodržení veškerých povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
- 3.5. Nájemce se zavazuje otevřít divadelní kavárnu a bary pro návštěvníky Jiráskova divadla ve dnech konání kulturních akcí, a to minimálně 1 hodinu před oznámeným začátkem akce a minimálně 1 hodinu po skončení akce, nebude-li dohodnuto smluvními stranami jinak. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý případ porušení této povinnosti. Provozní hodiny pronajatých prostor mimo stanovený rozsah zůstávají výlučně na vůli nájemce.
- 3.6. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- 3.7. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu a neshledává na nich žádných závad.

#### 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na **dobu neurčitou**, a to počínaje 01.09.2023. V případě, že pronajaté prostory nebudou nejpozději ke dni zahájení nájmu způsobilé k užívání za stanoveným účelem, včetně veškerých potřebných revizí, kontrol a zařízení podle příloh této smlouvy, nájemce má právo od smlouvy odstoupit. Nájemce má v takovém případě právo požadovat po pronajímateli náhradu nákladů spojených s přípravou realizace smlouvy ve výši 50 000,00 Kč splatnou ve lhůtě 5 dnů od výzvy nájemce.

#### 5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady města Česká Lípa ve výši: **380.000,- Kč ročně za pronajaté prostory** (osvobozené zdanitelné plnění – zák. č. 235/2004 Sb., § 56a) a ve výši **70 000,-Kč s 21% DPH za pronajaté movité věci**. Nájemce bude hradit nájemné v **měsíčních** splátkách ve výši **37.500,- Kč + DPH z nájmu movitých věcí** převodem na účet pronajímatele.
- 5.2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za služby spojené s nájmem. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli úhrady za služby s užíváním pronajatých prostor spojené takto:

- **divadelní kavárna** - elektrická energie, vodné, stočné a teplo + příslušné DPH budou přeúčtovány podle skutečné spotřeby jak bude evidována samostatným měřidlem, vždy zpětně za předchozí kalendářní měsíc;
  - **bary** - elektrická energie **1.500,- Kč**, teplo **300,- Kč**, vodné a stočné **600,- Kč** + příslušné DPH budou účtovány paušálně vždy zpětně za předchozí kalendářní měsíc.
- 5.3. Nájemné a služby poskytované s nájmem budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem po uplynutí měsíce, za který fakturuje, se splatností 14 dní od vystavení faktury.
- 5.4. Sjednaná výše nájemného se počínaje rokem 2024 každoročně k 1. březnu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen, která však pro účely této smlouvy nebude vyšší než 10 %. Takto vypočítaná nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé koruny, bude platit od 1. března daného roku do posledního dne měsíce února následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. V případě, že pronajímatel neuplatní inflační doložku s doručením nájemci do 01.04. příslušného roku, nárok na toto navýšení pro zamýšlené období zaniká a výše nájemného se nemění.
- 5.5. Úhrady za služby spojené s užíváním barů budou upravovány v závislosti na změně dodavatelských cen s tím, že oznámení musí být zasláno nejméně 30 dní před plánovanou účinností změny.
- 5.6. Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## 6. Práva a povinnosti účastníků

- 6.1. Pronajímatel je povinen:
- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - 6.1.2. zajistit nájemci, jeho zaměstnancům, obchodním partnerům a návštěvníkům nerušený přístup do předmětu nájmu a nerušené výhradní užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - 6.1.3. předat nájemci informaci o kulturních akcích a požadavky na přiměřený počet otevřených barů dle počtu očekávaných návštěvníků nejméně 14 dnů před termínem jejich konání, prostřednictvím kontaktního e-mailu, tato informace bude obsahovat též druh akce (př. dětské divadlo) tak, aby nájemce zajistil předem potřebné a vhodné zásobování,
  - 6.1.4. po celou dobu trvání nájmu zachovat platné pojištění objektu JD proti živelným a jiným škodám tak, aby v případě výskytu pojistných událostí bylo kryto přerušení provozu podnikání nájemce v pronajatých prostorách,
  - 6.1.5. předkládat bezodkladně nájemci veškeré dokumenty a pravidla související s užíváním pronajatých prostor (zejm. aktualizace provozního řádu objektu JD) a převést na nájemce práva ze záruk a vadného plnění k zařízení pronajatých prostor, jejichž správu a opravy má nájemce činit podle čl. 6.5.6,
  - 6.1.6. bez předchozího souhlasu nájemce v pronajatých prostorech neumožnit provozování jiné podnikatelské činnosti konkurenční vůči činnosti nájemce, jinak je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč za každý případ porušení bodu.

- 6.2. Pronajímatel dále neodpovídá nájemci za případnou škodu způsobenou třetími osobami (např. nezaviněné přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí. Pokud jde o škody na majetku způsobené třetími osobami (vandalismus), pro nápravy těchto škod se uplatní limity oprav dle čl. 6.5.6 této smlouvy, řešeno bude primárně z uzavřených pojištění.
- 6.3. Nájemce je oprávněn umístit informační tabule nebo loga v objektu JD pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce předloží pronajímateli ke schválení zejména informace o rozměrech, grafickém ztvárnění, obsahu a navrhovaném umístění. Osazení informační tabule a loga si zabezpečí nájemce vlastním nákladem. Pronajímatel nebude bezdůvodně blokovat umístění označení nájemce v pronajatých prostorách.
- 6.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl seznámen s možností napojit pronajaté prostory na pult centrální ochrany (PCO), k jejímuž uzavření se nájemce zavazuje.
- 6.5. Nájemce je povinen:
- 6.5.1. užívat pronajatý prostor jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné a služby dle této smlouvy,
  - 6.5.2. provádět na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu, zajistit zachování pořádku a úklid předmětu nájmu včetně základního úklidu nejbližšího okolí předmětu nájmu, to zahrnuje debarasování nádobí ze společných prostor objektu JD, nikoli však jejich další úklid,
  - 6.5.3. seznámit se s provozním řádem objektu JD,
  - 6.5.4. užívat v objektu JD pouze pronajaté prostory, s výjimkou běžného užívání společných prostor pro přístup a zásobování,
  - 6.5.5. skladovat potraviny pouze v prostorách k tomu určených,
  - 6.5.6. provádět drobné opravy předmětu nájmu do výše 20.000,- Kč za jednu opravu; opravy, jejichž příčinu zavinil nájemce, je nájemce povinen uhradit i v případě, že jejich náklady přesáhnou stanovený limit 20.000,- Kč; za drobné opravy se považují zejména:
    - 6.5.6.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, malování, opravy podlahových krytin do 2 m<sup>2</sup> a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování a klik,
    - 6.5.6.2. výměny vypínačů, zásuvek, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, mísících baterií, sprch, umyvadel,
    - 6.5.6.3. výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech,
  - 6.5.7. oznámit pronajímateli, že prostor má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to bezodkladně poté, kdy ji zjistí,
  - 6.5.8. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostor, kterou nelze odložit, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání pronajatých prostor, přičemž pronajímatel poskytne maximální součinnost, aby k omezení užívání nedošlo, resp. došlo v co nejmenším rozsahu. Po dobu, kdy bude nájemci zcela znemožněno užívat předmět nájmu z důvodu oprav, nebude hrazeno (aliquotně) nájemné ani úhrady za služby spojené s nájmem. V případě částečného omezení užívání pronajatých prostor v důsledku nezbytných oprav (včetně ztíženého zásobování a přístupu osob do pronajatých prostor) může nájemce žádat o slevu z nájmu.
  - 6.5.9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku pronajatých prostor, jakož i přístup k nim nebo do nich,

za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostor. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

- 6.5.10. Předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu s připojištěním věcí užívaných,
  - 6.5.11. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány v případě porušení těchto předpisů nájemcem, nebo jím pověřenými osobami,
  - 6.5.12. hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu.
- 6.6. Nájemce odpovídá za revize svých zařízení dle ČSN 331600 edice 2, a zajištění bezpečnosti práce v souladu se všemi právními předpisy upravujícími bezpečnost práce, a to na vlastní náklady. Nájemce je povinen jednou ročně odevzdávat pronajímateli kopii pořízených revizních zpráv. Za bezpečnost práce a zdraví, včetně pohybu veřejnosti ve společných prostorách objektu mimo pronajaté prostory nájemce neodpovídá. Pronajímatel je povinen zajistit revize svých zařízení, k čemuž nájemce poskytne potřebnou součinnost.
  - 6.7. Není-li stanoveno jinak, nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jeho zákazníci nebo zaměstnanci a jím pověřené osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
  - 6.8. Nájemce má právo provést vizuální nebo stavební změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební nebo vizuální úpravy. Provede-li však nájemce změnu prostor bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, a to v přiměřené lhůtě, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu (a nejedná-li se o nepodstatné vizuální změny), může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, a požadovat veškeré náklady na uvedení prostor do původního stavu. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každou provedenou vizuální změnu bez souhlasu pronajímatele a 100 000,- Kč za každou stavební změnu provedenou bez souhlasu pronajímatele.
  - 6.9. Nájemce může zřídit třetí osobě k prostorám užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu prostor. Za veškeré třetí osoby najaté k výpomoci nájemce a jejich činnost odpovídá vůči pronajímateli přímo nájemce.
  - 6.10. V případě vyhrazených společenských akcí v prostorách kavárny mimo rámec běžného provozního rozsahu kavárny, pořádaných vlastníkem či správcem pronajatých prostor, nebo s nimi spřízněnými osobami, smluvní strany předpokládají uzavření samostatné objednávky cateringových a souvisejících služeb.

## 7. Skončení nájmu

- 7.1. Tuto smlouvu může ukončit kterákoliv smluvní strana **výpovědí, a to i bez udání důvodu**. Jakýkoli udaný důvod výpovědi je způsobilý přezkumu oprávněnosti. Výpovědní doba činí pro nájemce i pronajímatele **6 měsíců** a počíná běžet prvním dnem v měsíci, který následuje po

doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhému účastníkovi.

- 7.2. Nájem může skončit dohodou obou stran nebo z dalších důvodů uvedených v právních předpisech.
- 7.3. Při odevzdání prostoru je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do prostoru sloužícího podnikání vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostoru sloužícího podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 7.4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 7.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 7.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání, k odsouhlaseným změnám, vloženým věcem, které nájemce neoddělil postupem podle čl. 7.3 a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se účastníci jinak.
- 7.8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání neodsouhlasených změn, i kdyby se takovými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % z poslední stanovené měsíční platby za nájem a služby za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
- 7.11. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
- 7.12. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 7.13. Použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku se vylučuje.

## 8. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 8.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostory odevzdal, nejpozději však do 14 dní od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud
- 8.1.1. je nájemce v prodlení s úhradou nájemného či jiné platby dle této smlouvy delším než 30 dnů,
  - 8.1.2. poškozuje-li prostory nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 8.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v objektu JD užívají nebytové prostory,
  - 8.1.4. používá pronajatý prostor v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
  - 8.1.5. je tak ujednáno v této smlouvě.

## 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. Záměr k pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, od 12.04.2023 do 03.05.2023.
- 9.3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 9.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků.
- 9.6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Česká Lípa dne 14.08.23, č. usn. 349/A/2023.
- 9.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel.

### Přílohy

1. Plány pronajatých prostor
2. Seznam pronajímaných movitých věcí
3. Předávací protokol ze dne 31.08.2023

V České Lípě dne

---

Kultura Česká Lípa, p. o.

xxxxx, ředitelka

---

Fedor Company s.r.o.

xxxxx, jednatel