

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO PODNIKÁNÍ
uzavřená dle ust. § 2302 na násl. zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák.

mezi

pronajímatelem : Divadlo F.X.Šaldy Liberec, příspěvková organizace
Zhořelecká 344/5
460 37 Liberec
IČ 00083143
DIČ: CZ00083143
zastoupena MgA. Lindou Hejlovou Keprtovou, ředitelkou

(dále jen „ pronajímatel „)

a

nájemce : Double Brew s. r. o
Ruprechtická 485/151
460 14 Liberec XIV – Ruprechtice
IČ 05228280
DIČ: CZ05228280
zastoupena Bc. Kristiánem Křížem

(dále jen “ nájemce ”).

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má předán Statutárním městem Liberec usnesením zastupitelstva města č. 220/09 za dne 29. 10. 2009 k hospodaření objekt Malého divadla v katastrálním území Liberec dle zřizovací listiny ze dne 1.11.2009.

2. Předmětem této smlouvy je nájem části nebytového prostor – provozovna Baru v Malém divadle v přízemí správní budovy ve Zhořelecké ul. 344/5 , Liberec – část foyer, přilehlá místnost skladu a příručního skladu. Nájemce využívá prostor oddělený barovým pultem o ploše 15.7 m², skladu o ploše 8,3 m², 10,5 m² a 25,8 m² včetně zařízení tj. věcí movitých, které jsou specifikovány v předávacím protokolu, který je přílohou této smlouvy.

II.
Účel nájmu

Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory určené v čl. I. této smlouvy, a to za účelem provozování hostinské činnosti v souladu se živnostenským oprávněním nájemce. Nájemce se zavazuje užívat tyto pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné i úhradu za služby pronajímatelem poskytované.

III.
Výše nájemného a způsob jeho placení

1. Výše nájemného za užívání nebytových prostor je stanovena smluvně a činí 5.600,- Kč bez DPH za jeden kalendářní měsíc, k ceně bude přičteno DPH ve výši 21%. V případě, že se v daném měsíci odehraje méně než 8 představení a to z důvodu zrušení či neplánování provozu je výše nájemného stanovena na 3.000 Kč bez DPH. V případě, že se v daném měsíci odehraje méně než 4 představení je výše nájemného stanovena na 1.500 Kč bez DPH a to v případě, že nájemce nebude mít vlastní akce, resp. nebude mít otevřeno pro veřejnost i v jiné dny než hrací.

2. Nájemce se zavazuje platit

a) otop, ohřev vody	měsíčně	100,- Kč
b) odpad	měsíčně	600,- Kč
c) wifi a datové připojení	měsíčně	980,- Kč

částky jsou uvedeny bez DPH, k částkám bude přičteno DPH v zákonné výši.

3. Dále bude hradit spotřebu el.energie a vody dle skutečné spotřeby zjištěné podružnými měřáky,

4. Nájemné a úhrady za energie a další služby budou pronajímatelem fakturovány měsíčně vždy k poslednímu dni v měsíci se splatností patnáct dnů.

IV.

Vedlejší ujednání

1. Nájemce se zavazuje zajistit provozní dobu baru nejméně v níže uvedeném rozsahu:
 - v den představení nebo jiné akce (pronájem divadla) nejméně 1 hodinu před představením nebo jinou akcí a nejméně 1 hodinu po představení, resp. do odchodu diváků.
 - v den premiéry DFXŠ v Šaldově divadle dle dohody s pronajímatelem
2. Nájemce se zavazuje zajistit prioritně odbavení diváků Malého divadla (nealko nápoje, víno, kávu apod.) v průběhu představení.
3. Nájemce bere na vědomí, že v době představení a zkoušek v sále Malého divadla je třeba zabezpečit provoz baru tak, aby nebyl rušen divadelní provoz (především omezit hluk)
4. Nájemce využívá ostatní prostory foyer, WC (dle přílohy č.2) v rozsahu zabezpečující provoz hostinské činnosti a pořádání společenských akcí pro obslužný personál a pro hosty baru v provozní době. Nájemce zajistí úklid těchto prostor ve dnech, kdy není v Malém divadle představení.
5. Před uzavřením provozovny je povinen nájemce zkontrolovat všechny prostory volně přístupné hostům a zajistit, aby v daných prostorách nebyl nikdo přítomný. Následně uzamknout hlavní vchodové dveře do prostor foyer.
6. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o provozní době baru a o všech plánovaných výjimkách s dostatečným předstihem, tj. alespoň 14 dnů předem. V případě, že nájemce chce uskutečnit v prostorách společenskou akci (např. soukromou oslavu, kulturní pořad,...), termín akce musí být schválen tajemnicí divadla a uveden na týdenním fermanu DFXŠ.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření.
8. Při odchodu z provozovny zkontroluje nájemce společné prostory, zejména toalety – zjistí-li závadu (např. protékání WC apod.), provede opatření k minimalizaci vzniku škody na majetku pronajímatele (např. uzavření vody) a bude neprodleně informovat pronajímatele (p. Čadka, ve večerních hodinách vrátného).

V.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se touto smlouvou sjednává na dobu určitou od 1.9.2023 do 30.6.2024.
2. Smluvní strany mají právo smlouvu vypovědět, výpovědní doba je dvouměsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Pronajímatel má právo vypovědět smlouvu v případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného, služeb, spotřeby energie, vodného, stočného, otopu, ohřevu vody a úhrady za

kontejner. V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení.

VI. **Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou v rámci svého živnostenského oprávnění
2. Dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele
3. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
4. Nedávat pronajaté nebytové prostory do nájmu třetím osobám
5. Strpět kontrolu nebytových prostor pronajímatelem
6. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
7. Hradit náklady spojené s obvyklým užíváním prostor dle bodu I. odst.2 a to drobné opravy do celkové výše 500,- Kč měsíčně.
8. Při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory řádně vyklizené včetně zařízení pronajímateli ve stavu, odpovídajícím obvyklému opotřebení a případným provedeným stavebním úpravám
9. Neuzavírat provozovnu bez souhlasu pronajímatele v divadelní sezóně
10. Označit převzatou provozovnu svým obchodním jménem, sídlem a dobou prodeje
11. Bez odkladu oznamovat pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, jakož i provádění těchto oprav a jiných nezbytných oprav mu umožnit.
12. Mít po celou dobu nájmu uzavřenou pojistku odpovědnosti za majetkovou a nemajetkovou újmu, kterou doloží nájemce do 7 dnů od podpisu smlouvy.

VII. **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání nebytových prostor k účelu, k němuž byly pronajaty. Současně je však nájemce informován a je si vědom rozsahu užívání přilehlých, neoddělitelných prostor pronajímatelem. Pronajímatel o rozsahu užívání bude nájemce informovat 14 dní předem zasíláním měsíčních a týdenních fermanů.

VIII. **Závěrečná ujednání**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisem smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, seznámily se s jejím obsahem a na důkaz svého souhlasu ji podepisují.

V Liberci dne

.....
za pronajímatele

.....
za nájemce