

**SMLOUVA O NÁJMU
PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ
A
O NÁJMU VĚCÍ MOVITÝCH**

Divadlo Šumperk, s.r.o., IČ 25875906
(jako Pronajímatel)

a

Petr Procházka, IČ 02116961
(jako Nájemce)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „**Občanský zákoník**“):

1. **Divadlo Šumperk, s.r.o., IČ 25875906, DIČ CZ25875906**, se sídlem Šumperk, Komenského 312/3, PSČ 787 01, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 23814, zastoupena při tomto právním jednání Mgr. Tomášem Potěšilem, jednatelem

dále i jako „Pronajímatel“

a

2. **Petr Procházka, IČ 02116961,**

dále i jako „Nájemce“

a oba společně i jako „Smluvní strany“

tuto SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A O NÁJMU VĚCÍ MOVITÝCH (dále i jen „**Smlouva**“):

I.

PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku – parcely č. st. 181 (*zastavěná plocha a nádvoří*), jehož součástí je na něm stojící stavba – **budova, Šumperk, č. p. 312** (*stavba občanského vybavení*), (dále i jen „**Budova**“), jak je tento pozemek zapsán u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Šumperk, na listu vlastnictví č. 8222 pro katastrální území a obec Šumperk. Budova je přístupná z ulice Hlavní třída a z ulice Komenského.

1.2. V I. nadzemním a I. podzemním podlaží Budovy se nachází prostory a místnosti sloužící k provozování restaurace, jež jsou vyznačeny na příloženém půdorysném nákresu I. NP a I. PP Budovy, který je přílohou č. 1 této smlouvy (dále i jen „**Prostory sloužící k podnikání**“). Prostory sloužící k podnikání pro účely této smlouvy tvoří:

(a) v I. NP prostory restaurace (na příloženém půdorysu označeno č. 144 a č. 145), umývárny (na příloženém půdorysu označeno č. 136), kuchyně (na příloženém půdorysu označeno č. 137), office (na příloženém půdorysu označeno č. 138), WC muži (na příloženém půdorysu označeno č. 139), WC ženy (na příloženém půdorysu označeno č. 140), komunikace (na příloženém půdorysu označeno č. 142), terasa (na příloženém půdorysu označeno č. 146), WC služební (na příloženém půdorysu označeno č. 148) a místnosti úklidu (na příloženém půdorysu označeno č. 149).

(b) v I. PP prostory jako obaly (na příloženém půdorysu označeno č. 023), sklad brambor, zeleniny (na příloženém půdorysu označeno č. 024), hrubá přípravná brambor (na příloženém půdorysu označeno č. 025), sklad ryb, drůbeže, uzenin (na příloženém půdorysu označeno č. 026), kancelář (na příloženém půdorysu označeno č. 027 a č. 028), sklad potravin suchý (na příloženém půdorysu označeno č. 031), sklad odpadu (na příloženém půdorysu označeno č. 012), hrubá přípravná masa (na příloženém půdorysu označeno č. 013), chladiřna masa (na příloženém půdorysu označeno č. 014),

šatna (na přiloženém půdorysu označeno č. 015), umývárna (na přiloženém půdorysu označeno č. 016) a místnosti skladů (na přiloženém půdorysu označeno č. 017, 019, 020).

1.3. Vybavení Prostor sloužících k podnikání tvoří rovněž movité věci, jež jsou ve výlučném vlastnictví Pronajímatele a jsou specifikovány v soupisu movitých věcí, jež tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále i jen „**Vybavení**“).

1.4. Nájemce je podnikatelem mimo jiné s živnostenským oprávněním pro předmětem podnikání Hostinská činnost.

II.

NÁJEM

2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do nájmu Prostory sloužící k podnikání a Vybavení a Nájemce tyto Prostory sloužící k podnikání a Vybavení do nájmu bez výhrad přijímá a zavazuje se za jejich užívání platit sjednané nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Prostor sloužících k podnikání.

2.2. Prostory sloužící k podnikání a Vybavení se společně označují i jen jako „**Předmět nájmu**“.

2.3. Předmět nájmu přenechává Pronajímatel do užívání Nájemci výlučně za účelem provozování restaurace s prodejem teplých a studených pokrmů připravovaných téměř výlučně v pronajímaných prostorech při výkonu jeho předmětu podnikání – Hostinská činnost (dále i jen „**Účel nájmu**“). Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2304 Občanského zákoníku s tím, že jakákoli změna činnosti provozované v Prostorech sloužících k podnikání, způsobu či podmínek jejího výkonu, nebo jakákoli změna Účely nájmu vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

2.4. Spolu s užíváním Prostor sloužících k podnikání je Nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními uživateli prostor v Budově v I. NP Budovy vstup z ulice Hlavní třída (na přiloženém půdorysu označeno č. 150 jako vstup) a v I. PP Budovy výtahy (na přiloženém půdorysu označeno č. 009), chodby (na přiloženém půdorysu označeny č. 010 a č. 035), WC (na přiloženém půdorysu označeno č. 022), office (na přiloženém půdorysu označeno č. 036) a výtah (na přiloženém půdorysu označeno č. 034), (dále i jen „**Společné prostory**“).

2.5. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu se sjednaným Účelem nájmu a k činnostem, které tvoří jeho předmět podnikání a k jejichž provozování je Nájemce oprávněn, to vše řádně v souladu se Smlouvou, stavebně-technickým a veřejnoprávním určením Prostor sloužících k podnikání a technickým určením Vybavení. Nájemce se před uzavřením Smlouvy seznámil se všemi pokyny a návody výrobce k provozování Vybavení a jeho technickými parametry, těchto si je vědom, tyto se zavazuje dodržovat a výhradně v souladu s nimi se zavazuje Vybavení užívat.

2.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu, ani jeho část, do užívání či požívání třetí osobě, lhotejno zda úplatně či bezplatně.

III.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A JEHO SKONČENÍ

3.1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou** počínaje **1. dubnem 2024**.

3.2. Nájem dle této Smlouvy skončí:

- (a) písemnou dohodou Smluvních stran;
- (b) na základě písemné výpovědi uplynutím sjednané výpovědní doby;
- (c) na základě písemné výpovědi bez výpovědní doby z důvodů stanovených příslušnými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, a/nebo touto Smlouvou.

Smluvní strany shodně prohlašují, že nájem Prostor sloužících k podnikání a nájem Vybavení je na sobě vzájemně závislý s tím, že skončením jednoho z těchto pronájmů, končí i pronájem druhý.

3.3. Každá Smluvní strana může nájem dle této Smlouvy vypovědět bez uvedení důvodu v šestiměsíční (6) výpovědní době. Výpovědní doba běží vždy od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2312 Občanského zákoníku.

3.4. Pro případ, že

- (a) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo kteroukoli jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu Pronajímatele, nebo
- (b) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a Účelem nájmu nebo jej užívá takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho poškození či zničení nebo takový způsob užívání Předmětu nájmu trpí, nebo
- (c) Nájemce nezaplatí Nájemné či úhrady za Služby spojené s užíváním Prostor sloužících k podnikání, nebo zálohy na tyto úhrady za Služby, byť i jen z části, ani do splatnosti příštího Nájemného, úhrad za Služby či záloh na ně, nebo
- (d) bude vůči Nájemci zahájeno insolvenční řízení, nebo
- (e) se Předmět nájmu (nebo jeho část) bez zavinění Pronajímatele stane nezpůsobilým ke smluvenému užívání,
- (f) Nájemce nebude mít sjednanou pojistnou smlouvu dle odst. 7.4. Smlouvy nebo její existenci či trvání Pronajímateli nedoloží,
- (g) Nájemce hrubě poruší své povinnosti dle této Smlouvy ve smyslu odst. 7.7. Smlouvy,

je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, a to bez nutnosti vyzvat Nájemce k nápravě s poskytnutím přiměřené lhůty. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2228 Občanského zákoníku.

3.5. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen Prostory sloužící k podnikání vyklidit a vyklizené ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení spolu s Vybavením, ostatním příslušenstvím a s převzatými klíči protokolárně předat Pronajímateli nejpozději do deseti (10) dnů ode dne, který se považuje za poslední den trvání nájmu, nestanoví-li zákon pro odevzdání lhůtu delší, a to i bez předchozí výzvy Pronajímatele k odevzdání Předmětu nájmu. V souvislosti s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli se Nájemce zavazuje Prostory sloužící k podnikání řádně uklidit a tyto včetně Vybavení vyčistit. Nesplní-li Nájemce řádně povinnost dle předchozí věty ani bezprostředně poté, co k tomu byl Pronajímatelem vyzván, je Pronajímatel oprávněn zajistit uklizení a vyčištění na náklad Nájemce třetí osobou. Převzetí Předmětu nájmu, který bude v jiném než dohodnutém stavu, je Pronajímatel oprávněn odmítnout. I po skončení nájmu se Nájemce zavazuje, do doby předání

Předmětu nájmu a jeho převzetí Pronajímatelem, platit Pronajímátele náhradu za užívání Předmětu nájmu, a to ve výši sjednaného Nájemného. Pro případ prodlení Nájemce s předáním Předmětu nájmu dle tohoto odstavce se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, bez zřetele k tomu, zda mu tím vznikla škoda. Vznikem práva na zaplacení smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímátele na náhradu škody přesahující smluvní pokutu. Právo na zaplacení smluvní pokuty je Pronajímátele povinen písemně uplatnit u Nájemce výzvou k jejímu zaplacení. Za výzvu k zaplacení se považuje i faktura, již bude smluvní pokuta Nájemci ze strany Pronajímátele vyúčtována. Smluvní pokuta se stává splatnou třetím (3) dnem po doručení výzvy k jejímu zaplacení Nájemci.

3.6. Pronajímátele není povinen platit Nájemci v souvislosti se skončením nájmu jakékoli náhrady za případnou výhodu, kterou mohl Pronajímátele či nový nájemce získat převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem. Nájemce se veškerých případných nároku, jež by mohly vzniknout z tohoto důvodu nebo v souvislosti s ním, vzdává. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.

IV.

NÁJEMNÉ A ÚHRADY ZA SLUŽBY

4.1. Za pronájem Prostor sloužících k podnikání se Smluvní strany dohodly na následujícím nájemném:

(a) od vzniku nájmu (odst. 3.1. Smlouvy) do 31. března 2025 se Nájemce zavazuje platit Pronajímátele dohodnuté měsíční nájemné ve výši 10.000,- Kč; a

(b) od 1. dubna 2025 a nadále se Nájemce zavazuje platit Pronajímátele dohodnuté měsíční nájemné ve výši 34.600,- Kč.

Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu Prostor sloužících k podnikání bude uplatňována daň z přidané hodnoty (dále i jen „DPH“). V částce nájemného není zahrnuta příslušná DPH, která bude k nájemnému připočtena v souladu s právními předpisy dle stavu v době uskutečnění zdanitelného plnění.

4.2. Za pronájem Vybavení se Smluvní strany dohodly na následujícím nájemném:

(a) od vzniku nájmu (odst. 3.1. Smlouvy) do 31. března 2025 se Nájemce zavazuje platit Pronajímátele dohodnuté měsíční nájemné ve výši 9.000,- Kč; a

(b) od 1. dubna 2025 a nadále se Nájemce zavazuje platit Pronajímátele dohodnuté měsíční nájemné ve výši 11.900,- Kč.

V částce nájemného není zahrnuta příslušná daň z přidané hodnoty (DPH), která bude k nájemnému připočtena v souladu s právními předpisy dle stavu v době uskutečnění zdanitelného plnění.

4.3. Nájemné za Prostory sloužící k podnikání a nájemné za Vybavení (dále společně i jen „Nájemné“) se bude počínaje rokem 2025 každoročně, vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku, automaticky zvýšovat o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášené Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok (deflace se do nájemného nepromítá), nejvýše však o 5 % za kalendářní rok. Zvýšení Nájemného pro příslušný kalendářní rok se vypočte vždy z výše Nájemného platného pro rok předcházející. Zvýšené

Nájemné se zaokrouhluje vždy na celé desítky korun nahoru. O nové výši Nájemného se Pronajímatel zavazuje Nájemce informovat (dále jen „**Oznámení pronajímatele**“). S ohledem na skutečnost, že míra inflace se vyhláší až po okamžiku, od kterého se Nájemné zvyšuje, dohodly se Smluvní strany, že rozdíl mezi zvýšeným Nájemným a do té doby sjednaným Nájemným bude Nájemcem Pronajímateli zaplacen nejpozději s Nájemným splatným po doručení Oznámení pronajímatele.

4.4. Ohledně dodávek plnění a služeb spojených s užíváním Prostor sloužících k podnikání se Smluvní strany dohodly tak, že Pronajímatel zajišťuje pro Nájemce dodávky elektřiny, vody, tepla, ohřev vody a odvod odpadních vod (dále jen „**Služby**“). Všechna ostatní plnění a služby si Nájemce zajišťuje na svůj náklad sám. Takto Nájemce bere zvláště na vědomí, že je povinen si zajistit na svůj náklad uskladnění, svoz a likvidaci veškerého odpadu.

4.5. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli úhrady za Služby takto:

(1) úhrady za dodávky elektrické energie, vyjma dodávek elektrické energie pro Společné prostory, dle skutečné spotřeby na základě měsíčního vyúčtování, které bude provedeno Pronajímatelem. Výše úhrad za dodávky elektrické energie bude dle dohody Smluvních stran určena jako součin částky, rovnající se ceně, kterou je Pronajímatel, jako odběratel, povinen platit třetí osobě, jako dodavateli, na základě smlouvy o dodávkách elektrické energie pro toto odběrné místo a hodnoty, představující Nájemcem spotřebované množství elektrické energie za příslušný měsíc, zjištěné z příslušných Měřících zařízení specifikovaných níže. Spotřeba elektrické energie dle tohoto odstavce bude Pronajímatelem určena dle stavu podružných elektroměrů označených jako:

(a) Opera vzduch VZ-RT-2, No. 1158/2011,

(b) Opera restaurace R 104, No. 96775543/2007,

(c) Opera, No. 1156/2011,

(d) Vzduch Opera, No. 1157/2011,

(společně dále i jen „**Měřící zařízení**“).

(2) úhrady za dodávky elektrické energie pro Společné prostory paušální částkou ve výši **500,- Kč měsíčně**. V částce není zahrnuta příslušná DPH, která bude připočtena v souladu s právními předpisy dle stavu v době uskutečnění zdanitelného plnění.

Vyúčtování úhrady za dodávky elektrické energie dle bodu (1) a (2) za příslušný kalendářní měsíc Pronajímatel provede a doručí Nájemci, vždy nejpozději do konce následujícího kalendářního měsíce, a to formou faktury – daňového dokladu. Úhrady za dodávky elektrické energie jsou splatné vždy do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci, a to na účet uvedený v odst. 4.6.

(3) úhrady za dodávky tepla na základě ročního vyúčtování poměrnou částí ve výši **15 %** (patnáct procent) z ceny průměrné denní spotřeby plynu pro topení násobené počtem dní trvání nájmu v kalendářním roce odběru, za který bylo Pronajímatelem provedeno vyúčtování. Cena průměrné denní spotřeby plynu pro topení bude vypočtena jako součin průměrné denní spotřeby plynu pro topení, vypočtené na základě údajů zjištěných z příslušného měřícího zařízení a ceny plynu stanovené dodavatelem v roce odběru. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohu na úhrady za dodávky tepla ve výši 5.000,- Kč měsíčně. Záloha je splatná spolu s Nájemným, a to na účet uvedený v odst. 4.6.

(4) úhrady za ohřev vody na základě ročního vyúčtování poměrnou částí ve výši **30 %** (třicet procent) z ceny průměrné denní spotřeby plynu pro ohřev násobené počtem dní trvání nájmu v kalendářním roce odběru, za který bylo Pronajímatelem provedeno vyúčtování. Cena průměrné denní spotřeby plynu pro ohřev bude vypočtena jako součin průměrné denní spotřeby plynu pro ohřev, vypočtené na základě údajů zjištěných z příslušného měřícího zařízení a ceny plynu stanovené dodavatelem v roce

odběru. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohu na úhrady za ohřev vody ve výši 2.500,- Kč měsíčně. Záloha je splatná spolu s Nájemným, a to na účet uvedený v odst. 4.6.

(5) úhrady za dodávky vody a odvod odpadních vod poměrnou částí ve výši **30 %** (třicet procent) z ceny průměrné denní spotřeby vody vypočtené na základě ročního vyúčtování dodavatele vody násobené počtem dní trvání nájmu v roce odběru, za který bylo dodavatelem vody provedeno vyúčtování. Cena průměrné denní spotřeby vody bude stanovena jako součin průměrné denní spotřeby vody a ceny vodného a stočného stanovené dodavatelem v roce odběru. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohu na úhrady za dodávku vody a odvod odpadních vod ve výši 6.500,- Kč měsíčně. Záloha je splatná spolu s Nájemným, a to na účet uvedený v odst. 4.6.

Vyúčtování úhrady za dodávky tepla, ohřev vody a dodávky vody a odvod odpadních vod dle bodů (3) až (5) za příslušný rok se zohledněním již Nájemcem zaplacených záloh na tyto úhrady Pronajímatel provede po obdržení vyúčtování od dodavatelů těchto Služeb (plnění pro tyto Služby) a následně je doručí Nájemci, vždy nejpozději do konce následujícího kalendářního roku, a to formou faktury – daňového dokladu. Úhrady za dodávky tepla, ohřev vody a dodávky vody a odvod odpadních vod dle bodů (3) až (5) jsou splatné vždy do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci, a to na účet uvedený v odst. 4.6. S ohledem na spotřebu Služeb v předchozím období a ceny jednotlivých Služeb a případných záloh od externích dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn výši záloh na úhrady za Služby kdykoli jednostranně změnit; taková změna je účinná ode dne doručení oznámení Pronajímatele o změně výše úhrady za Služby Nájemci.

4.6. Nájemné včetně příslušné DPH je splatné vždy do patnáctého (15) dne kalendářního měsíce, za které je placeno, bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Pronajímatele vedeného u společnosti Československá obchodní banka, a.s., č. **170113702/0300**, případně na účet uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Nájemné a zálohy na Služby se považují za uhrazené dnem, kdy byla příslušná částka připsána na účet Pronajímatele. Pronajímatel je povinen vystavit Nájemci na sjednané plnění fakturu – daňový doklad v souladu s právními předpisy.

V.

JISTOTA

5.1. K zajištění zaplacení Nájemného, úhrad za Služby a splnění ostatních povinností Nájemce vyplývajících z nájmu se Nájemce zavazuje dát Pronajímateli peněžitou jistotu v částce 100.000,- Kč (*jedno sto tisíc korun českých*), (dále i jen „**Jistota**“). Jistotu se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli na účet uvedený v odst. 4.6. nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Ocítne-li se Nájemce v prodlení se zaplacením Jistoty, zrušuje se tímto okamžikem tato Smlouva s účinky od samého počátku (*ex tunc*). Zrušení smlouvy se nedotýká ustanovení 3.5. a 3.6. Smlouvy a povinností tam ujednaných.

5.2. Pronajímatel je oprávněn použít prostředky z Jistoty k úhradě svých pohledávek za Nájemcem vyplývajících z nájmu, zejména pohledávek na zaplacení Nájemného, úhrad za Služby, včetně záloh na tyto úhrady a nákladů souvisejících s předáním Předmětu nájmu, a to kdykoli v průběhu trvání nájmu. Nájemce se zavazuje po písemné výzvě Pronajímatele doplnit Jistotu na původní výši, pokud Pronajímatel peněžní prostředky z Jistoty oprávněně čerpal, a to do jednoho (1) měsíce od doručení výzvy Pronajímatele. Při skončení nájmu vrátí Pronajímatel Nájemci nevyčerpané prostředky tvořící Jistotu, a to do jednoho (1) měsíce od kumulativního splnění následujících podmínek: (a) provedení vyúčtování záloh na úhrady za Služby ze strany jejich dodavatele a následně Pronajímatele a zaplacení případného nedoplatku z tohoto vyúčtování Nájemcem a (b) převzetí Předmětu nájmu Pronajímatelem.

Pronajímatel nemá povinnost Jistotu deponovat na zvláštním účtu a je oprávněn s těmito prostředky volně nakládat, tím není dotčena povinnost Pronajímatele vrátit Jistotu, respektive její nevyčerpanou část, Nájemci za dohodnutých podmínek při skončení nájmu.

VI.

PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

6.1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu a jeho příslušenstvím prohlídkou na místě samém a v tomto stavu Předmět nájmu do nájmu bez výhrad přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli sjednané Nájemné a úhrady za Služby, včetně záloh na tyto úhrady.

6.2. Předmět nájmu byl Nájemci předán ke dni uzavření této smlouvy.

VII.

POVINNOSTI NÁJEMCE,

OPRAVY, STAVEBNÍ ÚPRAVA A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

7.1. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že veškeré opravy, stavební úpravy či údržbu Prostor sloužících k podnikání provádí a náklady na ně hradí nájemce. Stejně tak Nájemce provádí a hradí veškeré opravy a údržbu Vybavení.

7.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, případně bez příslušného zákonného zmocnění, provádět v Prostorech sloužících k podnikání, žádné opravy, vyjma oprav uvedených ve větě druhé, stavební či jiné úpravy, ani jiné podstatné změny. Totéž platí i pro Vybavení. Bez souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn provádět pouze ty opravy Prostor sloužících k podnikání, u nichž náklady určené dle v místě a čase obvyklých cen potřebné pro jejich provedení nepřesáhnou částku 5.000,- Kč, to neplatí, pokud by takové opravy byly technickým zhodnocením ve smyslu následující věty. Jakékoli opravy, stavební úpravy, modernizace či rekonstrukce, jež by byly technickým zhodnocením ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Opravy Vybavení je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Veškeré opravy, úpravy a údržbu je Nájemce oprávněn provádět pouze prostřednictvím k tomu autorizovaných osob.

7.3. Zjistí-li Nájemce poškození nebo vadu Předmětu nájmu, oznámí je bez zbytečného odkladu písemně nebo elektronicky (email, datová zpráva) Pronajímateli. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.

7.4. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy sjednané pojištění veškerých rizik souvisejících s jeho podnikáním či výkonem činnosti v pronajatých prostorech a odpovědností za škody způsobené třetím osobám, a to do výše pojistného plnění 10.000.000,- Kč. Pojistnou smlouvu se Nájemce zavazuje Pronajímateli na jeho žádost předložit a doložit mu existenci a trvání pojistné smlouvy, a to kdykoli v době trvání smlouvy a i opakovaně. Povinnosti dle předešlé věty se Nájemce zavazuje splnit vždy nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne žádosti Pronajímatele.

7.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět změny vnitřního vybavení, ani opatřovat Budovu jakýmkoli štíty, návěstími a žádnými jinými znameními. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2305 Občanského zákoníku.

7.6. Nájemce je dále povinen:

(a) užívat Předmět nájmu a Společné prostory řádně a s péčí řádného hospodáře, udržovat na své náklady Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání, zejména provádět úklid, opravy a údržbu;

(b) zajistit si na vlastní náklady provádění právními předpisy stanovených kontrol, revizí a prohlídek Prostor sloužících k podnikání a v nich umístěných technických zařízení a Vybavení, a to zejména v oblasti požární ochrany, BOZP, ochrany životního prostředí, energetiky a metrologie. Stejně tak je Nájemce povinen zpracovat a vést v těchto oblastech potřebnou dokumentaci. Jestliže Nájemce kontroly, revize a prohlídky neprovede nebo jejich provedení nezajistí, je tak oprávněn učinit na jeho náklad Pronajímatel;

(c) nepřetěžovat elektrické rozvody v Prostorech sloužících k podnikání a Budově připojováním nových spotřebičů;

(d) kontrolovat technický stav Předmětu nájmu, a to zejména v oblasti požární ochrany, BOZP, ochrany životního prostředí, energetiky a metrologie;

(e) nerušit ostatní uživatele prostor v Budově, ani Pronajímatele, nad míru přiměřenou poměrům;

(f) zajistit, aby zaměstnanci Nájemce a třetí osoby (zákazníci, návštěvy apod.) se zdržovali a pohybovali pouze v prostorách užívaných Nájemcem podle této Smlouvy;

(g) předem oznamovat Pronajímateli provádění prací a činností spojených se zvýšeným nebezpečím vzniku úrazů, požárů, havárií nebo provozních nehod, které by mohly negativně ovlivnit bezpečnost v Budově;

(h) nakládat na vlastní náklady s jakýmkoli odpadem v souladu s právními předpisy;

(ch) seznámit své pracovníky a zaměstnance v nezbytné míře též s povinnostmi Nájemce dle této Smlouvy a zajistit jejich dodržování;

(i) bezodkladně po uzavření této Smlouvy předat Pronajímateli pro případ mimořádné události (např. požár, provozní nehoda, havárie) klíče od Prostor sloužících k podnikání a sdělit Pronajímateli kontaktní údaje na odpovědné osoby Nájemce;

(j) změny na Prostorech sloužících k podnikání (či kterékoli jejich části), zejména stavební činnost (včetně případů nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu), instalaci elektrických a elektronických zařízení, které mohou mít vliv na příslušné rozvody či sítě a jejich zatížení apod., provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a zajistit, že umístění a označení všech přístrojů a zařízení Nájemce bude odpovídat aplikovatelným předpisům a technickým normám a, vyžaduje-li jejich zásah do rozvodů či sítí a/nebo je-li to předepsáno výrobcem, že daná zařízení a přístroje bude instalovat a provozovat k tomu odborně způsobilá osoba;

(k) kdykoli po dobu nájmu umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení provedení prohlídky Předmětu nájmu za účelem ověření jejich stavu a způsobu jejich užívání ze strany Nájemce;

7.7. Zjistí-li Pronajímatel, že Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a/nebo právními předpisy, je Nájemce povinen upustit od příslušného jednání a bezodkladně odstranit všechny vytčené nedostatky. Neodstraní-li Nájemce nedostatky ve stanovené době, nebo užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s touto Smlouvou a/nebo právními předpisy opakovaně (tedy ve více jak dvou případech), považuje se to dle dohody stran za hrubé porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1. Není-li v této smlouvě odchylného ujednání v případě, že takové ujednání právní předpisy připouští, řídí se práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, zejména ustanoveními § 2302 a násl.

8.2. Účastníci se dohodli, že doručování bude probíhat prostřednictvím držitele poštovní licence, elektronicky prostřednictvím emailu či datové schránky nebo osobně.

Kontaktní údaje:

(a) Pronajímatel:

Adresa: Komenského 312/3, 787 01 Šumperk

K rukám

E-mail:

ID Data

(b) Nájemce:

Adresa

E-mail:

ID Data

V případě jakékoli změny kontaktních údajů se Smluvní strany zavazují o této změně bez zbytečného odkladu informovat.

8.3. V případě, že se jakékoliv ujednání této smlouvy ukáže v budoucnu jako neplatné či nevynutitelné, zejména pak z důvodu rozporu s aplikovatelnými právními předpisy a jejich změnami, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ujednání této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují dohodnout se na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v této smlouvě a nahradit neplatné či neúčinné ujednání ujednáním novým.

8.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem uzavření. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

8.5. Smluvní strany se dohodly, že ocitne-li se kterákoli ze Smluvních stran v prodlení s plněním povinností vyplývajících z této smlouvy z důvodu mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na její vůli, již se rozumí i opatření přijatá orgány veřejné moci a orgány ochrany veřejného zdraví v důsledku epidemie nakažlivé nemoci a jejich důsledky, jako například karanténa či izolace kteréhokoli účastníka, nezakládá toto prodlení jedné Smluvní strany nárok druhé Smluvní strany na náhradu škody či na zaplacení smluvní pokuty. Po dobu trvání této překážky nelze dle dohody Smluvních stran odstoupit od této smlouvy, ani ji vypovědět bez výpovědní doby, pro prodlení kterékoli Smluvní strany se splněním její povinnosti, je-li důvodem prodlení taková překážka. Smluvní strany se dále dohodly, že o dobu trvání této překážky se prodlužuje lhůta k splnění povinnosti, s jehož plněním se Smluvní strana v důsledku působení překážky ocitla v prodlení.

8.6. Veškerá právní jednání směřující ke vzniku, změně, zajištění, utvrzení či zániku práv a povinností z této smlouvy, lze činit výlučně jen v písemné formě. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou plně svéprávní, respektive plně způsobilí k právním jednáním, smlouvu si řádně přečetli a

k seznámení s jejím obsahem měli dostatek času, s jejím obsahem souhlasí a tomuto rozumí a tuto smlouvu neuzavírají v tísní, v rozrušení či z lehkomyšlnosti, ani za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

V Šumperku dne

.....
Divadlo Šumperk, s.r.o.
Mgr. Tomáš Potěšil
jednatel

.....
Petr Procházka