

SMLOUVA O NÁJMU SOUBORU NEBYTOVÝCH PROSTOR
ze dne 1.2.2013

A.
SMLUVNÍ STRANY

1. Moravské divadlo Olomouc, příspěvková organizaci, se sídlem v Olomouci, tř. Svobody 33 PSČ 779 00, IČ 100544, v Obchodním rejstříku firem sp. zn. Pr 989 vedená u Krajského soudu v Ostravě, **jednající MUDr. Mgr. Josefem Podstatou, ředitelem**, jako pronajímatel na straně jedné

(dále též jen „Pronajímatel“ nebo „Moravské divadlo“ nebo „MDO“).

a

2. RK Invest s.r.o. se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ: 26219140 v Obchodním rejstříku firem sp. zn. C 37625 vedená u Krajského soudu v Brně, **jednající Romanem Lípou**, jednatelem, jako nájemce na straně druhé

(dále jen „Nájemce“)

(smluvní strany společně dále jen „Smluvní strany“ nebo „Strany smlouvy“)

podpisem jednajících na této listině se dohodly
t a k t o:

B.
VÝCHODISKA SMLOUVY

B1) Na základě ustanovení první položky části B) PŘÍLOHY Č. 1 KE ZŘIZOVACÍ LISTINĚ MORAVSKÉHO DIVADLA OLOMOUC, příspěvkové organizace, schválené usnesením Zastupitelstva města Olomouce dne 22. 6. 2011 (dále jen „Zřizovací listina MDO“), byla svěřena Pronajímateli k užívání a hospodaření BUDOVA s číslem popisným v obci Olomouc, části obce Olomouc-město, čp. 432 na pozemku parc. č. st. 373/1, k. ú. Olomouc-město, zapsaná na LV 3858 pro k. ú. Olomouc-město jako stavba občanské vybavenosti, se způsobem ochrany památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka (na adrese: tř. Svobody č. 432/ 33/ Horní náměstí č. o. 22 - Moravské divadlo, příspěvková organizace).

(Dále jen „Budova“.)

B2) V prvním nadzemním podlaží Budovy, v její části přilehlé k Hornímu náměstí, označované jako „předsálí – foyer divadelního sálu“, po stavebních úpravách provedených na základě stavebního povolení vydaného pro stavebníka RK Invest, s.r.o., Dornych 2, 60200

Brno příslušným stavebním úřadem - *Magistrátem města Olomouce - odbor stavební, oddělení pozemních staveb 779 11 Olomouc, Hynaisova 10 dne 3. 9. 2012* pod číslem jednacím *SMOI/OPS/42/3227/2012/Oč*, se nachází **soubor nebytových prostor**, který je **kolaudačním souhlasem** ze dne 17. 1. 2013 vydaným stejným stavebním úřadem pod číslem jednacím *SMOI/OPS/42/4110/2012/Oč - SMOU/011260/2013/OS/PS/Oce* stavebně technicky určen k užívání jako

„kavárna“.

B3) Rada města Olomouce na své 51. schůzi konané dne 26. 6. 2012 podle bodu č. 35 zápisu z této schůze se usnesla tak, že „*souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy na divadelní kavárnu dle důvodové zprávy, tedy mezi Pronajímatelem, který s Předmětnou budovou hospodaří, a Nájemcem, a to na dobu minimálně 5 roků, s podmínkou minimální výše nájemného v místě a čase obvyklé (stanovuje aktuální cenová mapa pronájmů vydaná Statutárním městem Olomouc).*“

C. SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ, PROJEV VŮLE

1.

Předmět smlouvy

1.1 Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi Smluvními stranami a upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí Stran smlouvy a obecně závaznými právními předpisy.

(Dále jen „Předmět Smlouvy“)

2.

Předmět nájmu

2.1 Předmětem nájmu je soubor nebytových prostor nacházející se v prvním nadzemním podlaží shora označené **BUDOVY s číslem popisným v obci Olomouc, části obce Olomouc-město, čp. 432 na pozemku parc. č. st. 373/1, k. ú. Olomouc-město, zapsané na LV 3858 pro k. ú. Olomouc - město**, v její části přilehlé k Hornímu náměstí (označované jako „předsálí – foyer“ divadelního sálu) z čelního pohledu z Horního náměstí nacházející se vlevo, označený jako **KAVÁRNA**, tvořený prostory:

Prostor	Podlahová plocha v m2
Kavárna - bar	32,70
Kavárna - salonek	24,00
Kavárna – salonek zádveří a chodba	18,00
Kavárna – soubor prostor celkem	74,70

Předmětný **SOUBOR NEBYTOVÝCH PROSTOR** je vyznačen v situačním geometrickém plánu, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy, barevně.

Pro komerční a orientační účely se shora popsany **SOUBOR NEBYTOVÝCH PROSTOR** označuje též jako „**MORAVSKÉ DIVADLO - KAVÁRNA DIVADELNÍ KLUB**“

(Dále jen „Soubor NP“ nebo „Kavárna“.)

2.2 SOUBOR NP je přístupný:

(1) **přímo vchodem do BUDOVY** z Horního náměstí (z čelního pohledu na **BUDOVU** z Horního náměstí - vrata vlevo).

(2) **průchodem z vedlejší budovy** s číslem popisným v obci Olomouc, části obce Olomouc-město, čp. 433 na pozemku parc. č. st 372, k. ú. Olomouc-město, zapsané na LV 1001 pro k. ú. Olomouc - město, a to z její části dnes užívané a provozované **Nájemcem** pro hostinské účely a označené jako „*Kavárna OPERA*“.

(3) z **BUDOVY** (v provozním režimu stanoveném **Pronajímatelem** - viz dále 3.1):

- dveřmi ze vstupní chodby do **BUDOVY** z Horního náměstí,
- dveřmi z předsálí (foyeru) **BUDOVY** do kavárny,
- dveřmi z předsálí foyeru do salonku, který tvoří součást předmětného **SOUBORU NP**.

2.3 Popis vybavení předmětu nájmu a inventární soupis případných movitých věcí ve správě nebo vlastnictví **Pronajímatele**, nacházejících se v **Předmětu nájmu** je uveden v **Příloze č. 2** k této smlouvě.

(Dále jen „Předmět nájmu“.)

3. Účel nájmu

3.1 Účelem nájmu je:

(1) **provozování předmětu podnikání Nájemce - hostinská činnost – typ KAVÁRNA**, jako služba **pro návštěvníky** divadelních, koncertních a podobných produkcí a jiných aktivit **Moravského divadla**, popř. jiných provozovatelů, realizovaných v **BUDOVĚ** (včetně zaměstnanců **Pronajímatele**), a to v provozním režimu stanoveném **Pronajímatelem** (dále jen „Produkce MDO“ a „Návštěvníci“),

(dále jen „Služba pro MDO“.)

(2) **doplňkové provozování předmětu podnikání Nájemce - hostinská činnost – typ KAVÁRNA pro veřejnost** (zpravidla mimo dobu poskytování **Služby pro MDO**; případné současné propojení **Služby pro MDO** se službami pro veřejnost nesmí být realizováno na úkor **Služby pro MDO**).

3.2 Účel nájmu je sjednán s ohledem:

- a) na souladné uplatnění zájmu **Pronajímatele - Moravského divadla** na zajištění komfortu pro **Návštěvníky**
- b) na zhodnocení majetkových práv **Pronajímatele** k **SOUBORU NP**,
- c) na zájem **Nájemce** na realizaci svého předmětu podnikání za účelem dosahování zisku, jakož i
- d) s ohledem na dosahování obecného dobra kulturního.

(Dále jen „Účel nájmu“.)

4. Projev vůle Smluvních stran

4.1 V návaznosti na shora uvedené a na základě předchozího souhlasu *Rady města Olomouce* a v rámci jí schválených podmínek (*viz B4 shora*) **Pronajímatel**

přenechává Nájemci

za nájemné, tedy

pronajímá

v režimu (dnes) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon 116/1990 Sb.“) v souladu s touto smlouvou a dalšími obecně závaznými právními předpisy **Předmět nájmu** (soubor nebytových prostor podrobně specifikovaný ve Čl. 2. této nájemní smlouvy) k výhradně k realizaci **Účelu nájmu** a **Nájemce Předmět nájmu**

do užívání přijímá,

tedy od **Pronajímatele** v souladu s touto smlouvou za nájemné a podmínek dále sjednaných **Předmět nájmu**

najímá.

4.2 **Nájemce** není oprávněn přenechat **Předmět nájmu** nebo jeho část bez výslovného předchozího písemně uděleného souhlasu **Pronajímatele** do podnájmu nebo výpůjčky ani jiné formy užívání pro účely podnikání třetím osobám.

4.3 Nedílnou součástí nájmu sjednaného touto smlouvou jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování souvisejících služeb vážící se k **Předmětu nájmu** jako celku, bez nichž by **Nájemce** nemohl **Předmět nájmu** v souladu s účelem nájmu a touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to v rozsahu a za podmínek stanovených v této smlouvě.

4.4 Součástí nájmu podle této smlouvy jsou i práva vstupu do **Souboru NP** shora označenými vstupy, v případech uvedených ad 3.1.(1) shora pak v provozním režimu předem stanoveném **Pronajímatelem**.

5. Odevzdání Předmětu nájmu

5.1 **Pronajímatel** prohlašuje, že **Předmět nájmu** je podle svého stavebnětechnického určení ve stavu způsobilém ke smluvenému **Účelu nájmu** a takové užívání odpovídá charakteru **Předmětu nájmu** v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

5.2 **Nájemce** výslovně prohlašuje, že jsou mu současný stavebně technický stav a dosavadní stavebně technické určení **Předmětu nájmu** známy. **Předmět nájmu** vyhovuje realizaci sjednaného **Účelu nájmu** a s využitím propojené provozovny – *Kavárna OPERA* ve vedlejší budově, jak je popsáno shora, jej shledává způsobilým pro **Účel nájmu**. Rozsah **Předmětu nájmu**, jeho součásti a příslušenství, jsou mu známy.

5.3 Smluvní strany se dohodly, že **Pronajímatel** odevzdá **Nájemci Předmět nájmu** ve stavu, ve kterém se nachází ke dni podpisu této **Smlouvy**, způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, a to v den účinnosti této smlouvy o nájmu.

5.4 O předání a převzetí **Předmětu nájmu** bude sepsán mezi **Stranami smlouvy** předávací protokol, v němž bude uveden zejména stav předávaného souboru nebytových prostor včetně popisu jeho vybavení, a stavů odpočtových měřících zařízení (elektrina, voda) - **Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu**

6.

Doba nájmu

6.1 Nájem **Předmětu nájmu** se sjednává na dobu

u r č i t o u,

počínající dne 1 února 2013 a končící dne 31. 1. 2018.

7.

Nájemné

7.1 Nájem **Předmětu nájmu** je úplatný.

7.2 Nájemné se sjednává jako **měsíční nájemné**

v částce 15.225,- - Kč měsíčně (bez DPH).

* Viz maximální ceny podle cenové mapy Města Olomouce platné ke dni sjednání smlouvy

V nájemném nejsou zahrnuty ceny ani úhrady za služby a jiná plnění poskytovaná **Pronajímatelem** nebo jinými osobami v souvislosti s užíváním **Předmětu nájmu**

(Dále jen „Nájemné“)

7.3 Každá platba **Nájemného** bude zvýšena o příslušnou částku daně z přidané hodnoty (DPH).

7.4 **Nájemné** je splatné měsíčně 15. dne každého běžného kalendářního měsíce bezhotovostně na účet č. 331 811/0100, pobočky v Olomouci, pokud se **Smluvní strany** v dodatku k této smlouvě nedohodnou jinak.

7.5 V případě prodlení s platbou **Nájemného** je **Nájemce** povinen uhradit **Pronajímateli** úrok z prodlení podle příslušných zákonných ustanovení.

7.6 **Smluvní strany** se dohodly na **inflační doložce** k výši nájemného tak, že **Pronajímatel** je za trvání nájmu **vždy k 1. dubnu** příslušného roku, **počínaje 1. dubnem 2014**, oprávněn jednostranně zvýšit platné měsíční nájemné o roční míru inflace vyjádřenou inflačním koeficientem za uplynulý kalendářní rok, vyhlášeným Českým statistickým úřadem (viz *výroční zprávy Českého statistického úřadu, které jsou podkladem pro zprávu Mezinárodního měnového fondu*). Takové zvýšení nájemného je **Pronajímatel** povinen **Nájemci** písemně oznámit do 20. března příslušného roku.

8.

Služby s nájmem spojené zajišťované a poskytované Pronajímatelem

8.1 Nájemce je povinen platit úhradu za plnění poskytovaná **Nájemci** ze strany **Pronajímatele** v souvislosti s užíváním **Předmětu nájmu** ve čtvrtletních splátkách předem vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to **vedle nájemného** placeného podle **čl. 7 shora**.

Jedná se zejména o služby:

- odběr vody a odvod splaškových vod
- odběr elektrické energie
- odběr tepla (jen radiátory instalovanými v **Předmětu nájmu**),

pokud si tyto dodávky pro **Předmět nájmu** a jeho provozování nezabezpečí **Nájemce** sám vlastním jménem, na vlastní náklady, a to na základě smluvního vztahu s jejich externími dodavateli. Podle okolností bude **Nájemce** povinen sjednat s **Pronajímatelem** k jeho výzvě smlouvu o podmínkách poskytovaných služeb a jejich úhradách. Zjišťování spotřeby energií, při provozování **Předmětu nájmu** **Nájemcem** bude ze strany **Pronajímatele** prováděno na základě instalovaných podružných měřidel, jinak na základě odborného odhadu a propočtu spotřeby.

8.2 Ceny poskytovaných služeb bude stanovována podle jednotkových cen účtovaných **Pronajímately** ze strany jejich dodavatelů.

8.3 Pronajímatel je oprávněn požadovat po **Nájemci** peněžité **zálohy na ceny** **Pronajímately** dodaných služeb s nájmem spojených zvýšené o příslušnou daň z přidané hodnoty (DPH). Při stanovování výše záloh na ceny služeb bude **Pronajímatel** vycházet mj. ze skutečnosti

Elektrina	:	čtvrtletního odečtu z podružného elektroměru
Teplo	:	980,- Kč/měsíc v období topné sezony (dle výpočtu)
Voda	:	čtvrtletního odečtu z podružného vodoměru

Zálohy na ceny služeb budou **Pronajímately** stanovovány a jednostranně upravovány v návaznosti na vývoj skutečných cen účtovaných **Pronajímately** ze strany velkododavatelů. **Nájemci** budou zálohy účtovány **čtvrtletními zálohovými fakturami – daňovými doklady** vystavovanými **Pronajímately**. **Nájemce** se zavazuje hradit zálohy na cenu těchto služeb **do 15 dnů** poté, co mu budou ze strany **Pronajímatele** předloženy Každá platba záloh na ceny služeb bude zvýšena o příslušnou částku daně z přidané hodnoty (DPH).

8.2 Vyúčtování zaplacených záloh na dodávky energií bude prováděno po vyúčtování cen dodávek za jednotlivá odběrní období platná pro **Pronajímately**, předložená **Pronajímately** ze strany velkododavatelů daných služeb (energií). Základem vyúčtování budou jednotkové ceny dodávek platné pro **Pronajímately** v tom kterém časovém období, zvýšené o příslušnou daň z přidané hodnoty (DPH). **Nájemce se zavazuje** uhradit vyúčtované doplatky za služby **do 15 pracovních dnů** poté, co mu bude **Pronajímately** předloženo jejich vyúčtování za dané období. Ve stejné lhůtě se **Pronajímatel** zavazuje vrátit (započítat) **Nájemci** event. přeplatky jeho zálohových plateb na služby, pokud se **Smluvní strany** nedohodnou na zápočtu přeplatku do dalšího časového období nájmu.

8.3 V případě prodlení platby na zálohy nebo na vyúčtování cen služeb je **Nájemce** povinen uhradit **Pronajímateli** úrok z prodlení podle zákonných ustanovení.

8.4 **Nájemce** je povinen sjednat si a hradit ze svého službu odvozu jím vyprodukovaného odpadu.

9.

9.1 Případné další stavební úpravy a modernizace **Předmětu nájmu** mohou být **Nájemcem** prováděny jen s předchozím souhlasem **Pronajímatele** s jejich provedením (takový souhlas může být udělen jen po předchozím písemném souhlasu zřizovatele MDO – viz *odst. 14. čl. VII. Zřizovací listiny MDO*). Ohledně realizace záměru **Nájemce** provést takové stavební úpravy **Předmětu nájmu** popř. i části **BUDOVY**, musí být mezi **Stranami smlouvy** sjednána **písemná dohoda**, obsahující mj. souhlas s jejich provedením, způsob a podmínky vypořádání protihodnoty toho, o co se zvýší hodnota **Předmětné nemovitosti**. Písemná dohoda bude učiněna formou **písemného dodatku** k této **Nájemní smlouvě**.

9.2 Změny na předmětu nájmu je **Nájemce** oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem **Pronajímatele**. Úhradu nákladů s tím spojených může **Nájemce** požadovat jen v případě, že se k tomu **Pronajímatel** zavázal. **Nájemce** je pak v těchto případech oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li **Pronajímatel** souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může **Nájemce** požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota **Budovy**. Provede-li **Nájemce** snad změny na věci bez souhlasu **Pronajímatele**, je povinen po skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu. Hrozí-li v důsledku **Nájemcem** prováděných změn na předmětu nájmu **Pronajímateli**, resp. vlastníkovi **Budovy** značná škoda, je **Pronajímatel** oprávněn od této smlouvy odstoupit.

10.

10.1 **Nájemce** je povinen užívat **Předmět nájmu** řádně s péčí řádného hospodáře. **Nájemce** odpovídá za poškození **Předmětu nájmu**, jeho součástí a příslušenství, nad rámec běžného opotřebení. Odpovídá též za dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických právních předpisů obecně závazných, zejména pak těchto předpisů platných pro pohostinské zařízení a to jak v **Předmětu nájmu**, tak i provozem **Nájemce** dotčených prostorách **Budovy**.

10.2 **Nájemce** je povinen hradit ze svého všechny náklady spojené s opravami a údržbou **Předmětu nájmu**.

10.3 **Smluvní strany** sjednávají, že za opravy, které bude povinen hradit **Nájemce** ze svého, budou považovány všechny opravy **Předmětu nájmu** a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu **nepřesáhne částku 20000,- Kč (dále jen „limit Nájemce na opravy“)**. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a **Nájemce** je hradí v plné výši ze svého.

10.4 **Sjednáva se, že** na úhradě **oprav Předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení** (pokud se bude nacházet ve vlastnictví St. města Olomouce a ve správě **Pronajímatele**, při kterých náklad na jednu opravu překročí částku **shora sjednaného limitu Nájemce na opravy**

(20000,- Kč), bude **Pronajímatel** povinen podílet se na takové opravě úhradou částky přesahující sjednaný limit **Nájemce** na opravy (20000,-Kč). V těchto případech je **Nájemce** povinen bez zbytečného odkladu oznámit **Pronajímateli** potřebu takových oprav a předem s ním projednat její provedení.

10.5 Smluvní strany sjednávají, že náklady spojené s běžnou údržbou **Předmětu nájmu** jsou náklady na jeho udržování a čištění. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění veškerého vybavení a zařízení, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

10.6 Předmět nájmu je nájemce povinen užívat s péčí řádného hospodáře. **Nájemce se zavazuje** zabezpečovat v **Předmětu nájmu** dodržování a plnění právních předpisů, zejména hygienických, dále vztahujících se k bezpečnosti práce a ochraně zdraví, předpisů týkajících se požární ochrany, včetně zákona o požární ochraně a předpisů souvisejících, jakož i vnitřních předpisů **Pronajímatele** je aplikujících a provádějících, vydaných ohledně **Předmětu nájmu** a **Budovy**, pokud s nimi bude seznámen.

10.7 Nájemce je povinen zařízení **Předmětu nájmu** ve vlastnictví **Nájemce** na svůj náklad **pojistit** a **Pronajímatele** s pojistnou smlouvou seznámit do jednoho měsíce ode dne uzavření této **Smlouvy**. Pokud tak neučiní, je **Pronajímatel** oprávněn od této **Smlouvy** odstoupit.

10.8 Nájemce je povinen umožnit určeným zaměstnancům **Pronajímatele** k jejich výzvě vstup do **Předmětu nájmu** za účelem kontroly, zda **Předmět nájmu** je užíván řádným způsobem; v posledních 3 měsících před skončením nájmu se **Nájemce** zavazuje umožnit prohlídku **Předmětu nájmu** zájemcům o jeho další pronajmutí, a to po předchozí dohodě o době a datu prohlídky.

10.9 Nájemce je povinen strpět umístění a provádění úprav a změn obsahu reklamních a propagačních panelů **Moravského divadla** ve výkladcích a interiéru **Předmětu nájmu**.

10.10 Nájemce je oprávněn instalovat, vylepovat a vyvěšovat v a na **Předmětu nájmu** a **BUDOVĚ** reklamy a reklamní prostředky jen s předchozím souhlasem **Pronajímatele**. To se nevztahuje na event. vyvěšené maloformátové reklamy **Nájemce** uvnitř **Předmětu nájmu**. **Nájemce** je oprávněn při své reklamní a propagační činnosti ohledně jeho provozování **Předmětu nájmu**, a to jen po dobu tohoto provozování, označení „*Kavárna MDO*“.

10.11 Provést jakékoli označení na fasádách **Budovy Nájemcem** je možné jen na základě předchozího souhlasu **Pronajímatele**.

11.

11.1 Nájem sjednaný touto **Smlouvou** skončí uplynutím shora sjednané doby nájmu.

11.2 Pronajímatel může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby v souladu s příslušnými ustanoveními zákona (dnes č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů), zejména jestliže

- nájemce užívá najatý nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
- nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
- nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas;

- nájemce, nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele

11.3 Nájemce může písemně vypovědět nájem založený touto smlouvou před uplynutím sjednané dobyv souladu s příslušnými ustanoveními zákona (dnes č. 116/1990 Sb.), jestliže

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
- b) předmětný nebytový prostor se stane bez zavinění **Nájemce** nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
- c) **Pronajímatel** hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z § 5 odst. 1. zákona č. 116/1990 Sb.

11.4 Pokud je výpověď nebo odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, řídí se doručování příslušnými ustanoveními zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. Pokud je výpověď nebo odstoupení od smlouvy doručováno prostřednictvím držitele poštovní licence, pak v případě jakýchkoli pochybností ohledně doručení se má za to, že výpověď nebo odstoupení od smlouvy bylo druhé straně doručeno pátý kalendářní den následující po dni, v němž byla zásilka obsahující výpověď nebo odstoupení od smlouvy předána držiteli poštovní licence za podmínky, že doručovací adresa zněla na sídlo **Nájemce** zapsané v Obchodním rejstříku.

12.

12.1 Sjedná se, že do 3 dnů po skončení nájmu je **Nájemce** povinen nebytové prostory, které jsou **Předmětem nájmu**, protokolárně předat **Pronajímateli** vyklizené a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, jinak je povinen uhradit **Pronajímateli** vzniklou škodu.

12.2 Nepředá-li **Nájemce** nebytové prostory, které jsou **Předmětem nájmu**, do 3 dnů od skončení nájmu, zavazuje se **Nájemce** zaplatit **Pronajímateli** smluvní pokutu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájmu platného ke dni skončení nájmu, a to za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení s vyklizením nebytového prostoru; tím není dotčeno právo **Pronajímatele** na náhradu škody.

12.3 Sjedná se, že pokud **Nájemce** do 3 dnů od skončení nájmu **Předmětu nájmu** nebytové prostory nevyklidí a nepředá protokolárně **Pronajímateli**, je **Pronajímatel** oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít, věci nalezené v těchto prostorách vyklidit a uložit, to vše na náklady Nájemce. **Nájemce** se zavazuje takové náklady uhradit, jakož i uhradit v této souvislosti způsobené škody na cizích věcech, a to do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy **Pronajímatele** k zaplacení takových nákladů a náhrad.

13.

Pojištění

13.1 **Nájemce** je povinen uzavřít a udržovat v platnosti pojistku vztahující se na krytí rizik škod a odškodnění vzniklých při užívání **Předmětu nájmu**, a to z titulu odpovědnosti **Nájemce**, jako provozovatele **Předmětu nájmu** i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v **Předmětu nájmu**, jakož i z titulu svých jiných povinností, které převzal touto smlouvou o nájmu a to jak škod vzniklých **Pronajímateli** nebo *Statutárnímu městu Olomouc* jako vlastníku **Předmětné budovy**, tak vzniklých třetím osobám.

13.2 Existenci platné příslušné pojistky a jejího udržování v platnosti je **Nájemce** povinen k výzvě **Pronajímatele** kdykoli po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou k výzvě **Pronajímatele** prokázat. Jinak je **Pronajímatel** oprávněn od této smlouvy odstoupit.

14.

Specifická ujednání o provozování předmětu nájmu

14.1 **Nájemce** se zavazuje provozovat **Předmět nájmu** způsobem odpovídajícím společenskému poslání, charakteru a provozu **Moravského divadla a Moravské filharmonie**, jako kulturních institucí.

14.2 **Nájemce** se zavazuje neprovozovat v **Předmětu nájmu** hrací automaty ani podobná zařízení, ani jejich instalaci a provozování neumožnit třetím osobám.

15.

15.1 Jakékoli změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně. Smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každá ze **Smluvních stran** obdrží dvě vyhotovení.

15.2 Smlouva o nájmu **Souboru NP (Předmětu nájmu)** sjednaná dne _____ podpisem této listiny zaniká.

15.3 Tato smlouva nabývá **platnosti** dnem oboustranného podpisu jednajícími za **Smluvní strany**. **Účinnosti** nabývá dnem

D.

16.

ZÁVĚREČNÁ PROHLÁŠENÍ

Jednající za **Smluvní strany** prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámili, porozuměli mu a na důkaz souhlasu s ním toto listinu podepisují.

V Olomouci dne 9/2/18

Jednající za Pronaj

MUDr. Mgr. Josef
ředitel
Moravského divadla

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1: Situační geometrický plán s vyznačením Předmětu nájmu

Příloha č. 2: Popis vybavení Předmětu nájmu a inventární soupis movitých věcí podle vlastníků

Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu

SMLOUVA O NÁJMU SOUBORU NEBYTOVÝCH PROSTOR

- KAVÁRNA MDO -

ze dne 1.2.2013

Dodatek č.1

Moravské divadlo Olomouc, p.o., se sídlem v Olomouci, tř. Svobody 33, PSČ 779 00, IČ 00100544, zastoupené Mgr. Pavlem Hekelou, ředitelem, jako p r o n a j í m a t e l na straně jedné

a

RK Invest s.r.o., se sídlem Brno, Dornych 420/2a, PSČ 617 00, IČ: 26219140, zastoupený Romanem Lípou, jednatelem, jako n á j e m c e na straně druhé

se dohodli na změně výše uvedené smlouvy o nájmu nebytových prostor
t a k t o :

- Počínaje dnem 1.7.2017 a konče dnem 31.8.2017 nebude nájemce užívat žádným způsobem pronajaté prostory kavárny MDO.
- Pronajímatel nebude nájemci za toto období účtovat žádné nájemné.

Smluvní strany prohlašují, že se s tímto dodatkem smlouvy seznámily, porozuměly mu a na důkaz souhlasu s ním tuto listinu podepisují.

V Olomouci dne 19.6.17

Za pronajímatele:

Mgr. Pavel Hekela
ředitel

V Olomouci dne 19.6.17

Za nájemce

Roman Lípou
jedenatel R