

**Technické služby města Mostu a.s.**

Dělnická 164, 434 01 Most-Velebudice,

Zastoupené: Vladimírem Kubíkem, předsedou představenstva  
Ing. Michalem Hartmanem, místopředsedou představenstva

IČ: 64052265

DIČ: CZ64052265

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,  
oddíl B, vložka č. 771  
na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**Městské divadlo v Mostě, spol. s r. o.**

Divadelní 15, 434 01 Most

Zastoupené: PhDr. Václavem Hofmannem

IČ: 27275701

DIČ: CZ27275701

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 22004  
na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle Občanského zákoníku tuto

**Smlouvu**

o nájmu prostoru sloužícímu podnikání

**Článek 1****Předmět a účel nájmu**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti pozemku parc.č. 116/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 25631 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 164, k.ú. Velebudice, obec Most, zapsaná na LV 3772 Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most.
- 1.2 Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostor halové uzavřené garáže se vchody č. 38 a č. 39 o výměře 80,00 m<sup>2</sup> (dále jen jako „NP“). NP je umístěn na pozemku parc. č. 116/1 specifikovaného v odst.1.1 tohoto článku. Vše je vyznačeno ve schématu půdorysu pronajímaných nemovitostí, který jako **příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

**Článek 2****Doba trvání nájmu**

- 2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.05.2024 na dobu 2 roky. Smluvní strana, která nebude mít zájem na prodloužení doby nájmu, je povinna oznámit druhé smluvní straně takový projev vůle nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu.
- 2.2 Nebude-li projev vůle o nezájmu prodloužit nájemní vztah oznámen v souladu s článkem 2, odst. 1 této Smlouvy druhé smluvní straně, prodlužuje se automaticky doba nájmu za stávajících

podmínek, a to vždy o dobu 2 roky, a to i opakovaně.

### Článek 3

#### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 3.1 Nájemné u halové uzavřené garáže se vchody č. 38 a č. 39 vychází z ceny 184,92 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.  
Evidenční list plateb nájemného, energií, popř. služeb tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy a je nedílnou součástí smlouvy.
- 3.2 Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy (paušální částky) na úhradu za energie a služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy vždy do 15. dne příslušného měsíce.
- 3.3 Vyúčtování záloh energií, popř. služeb pronajímatel doručí vždy jednou za rok. V případě nedoplatku se nájemce zavazuje jej uhradit na základě zaslané faktury doručené s vyúčtováním a v případě přeplatku se pronajímatel zavazuje vyplatit nájemci do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování na bankovní účet uvedený zde ve smlouvě.
- 3.4 Peněžítá plnění dle této smlouvy mohou být pronajímatelem zvyšována to zejména dle výše inflace zjištěné za příslušný uplynulý kalendářní rok Českým statistickým úřadem v Praze, či dle výše zveřejněné vládou ČR a taktéž v případě zvyšování cen ze strany dodavatelů služeb (teplo, el. energie, voda). Takto pronajímatelem upravená peněžítá plnění se pak považují za peněžítá plnění sjednaná dle této smlouvy, nevyjímaje pak povinnosti pronajímatele o všech změnách nájemce včas informovat.
- 3.5 Nájemné je vypočteno částkou nájemného za 1 m<sup>2</sup> pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 3.6 Celková měsíční úhrada (nájem) vč. DPH dle evidenčního listu bude nájemcem hrazena na vpředu uvedený účet ČSOB v Mostě.
- 3.7 Výpočet dodávek jednotlivých služeb vychází z cen, rozměrových a spotřebních hledisek hrazených pronajímatelem jednotlivým centrálním dodavatelům.
- 3.8 Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění novel, kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku.
- 3.9 Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky, očitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden týden. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý den prodlení.



### Článek 4

#### Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností  
Pronajímatel je povinen:
  - 4.1.1 přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
  - 4.1.2 udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
  - 4.1.3 zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - 4.1.4 provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy,

- 4.1.5 sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození,
- 4.1.6 provádět revize vyhrazených technických zařízení,
- 4.1.7 pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci,
- 4.1.8 pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

Nájemce je povinen:

- 4.1.9 užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému a platit nájemné dle této smlouvy,
  - 4.1.10 oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
  - 4.1.11 ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
  - 4.1.12 uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil,
  - 4.1.13 oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. 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,
  - 4.1.14 dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
  - 4.1.15 v případě zjištění úniku ropných látek ze zaparkovaných vozidel, je nájemce povinen na vlastní náklady zajistit ekologickou nápravu škody,
  - 4.1.16 hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
  - 4.1.17 umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
  - 4.1.18 trpět opravy předmětu nájmu nebo omezení provozu v době, kdy pronajímatel bude zajišťovat opravy nemovitostí, v nichž je umístěn předmět nájmu.
- 4.2 Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:
- kontaktní osoby nájemce: 
  - kontaktní osoba pronajímatele: 
- 4.3 Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

#### 4.4 Nájemce je oprávněn:

- 4.4.1 oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu nejpozději do 1 měsíce od oznámení, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného dle čl. 3, odst. 3.8, nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, takové právo nájemci zaniká a soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění,
- 4.4.2 trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu,
- 4.4.3 jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby,
- 4.4.4 v případě, že nájemce ohroží v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
- 4.4.5 nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení, pokud se nedohodnou strany jinak. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu na základě písemné výzvy pronajímatele, nejpozději však při skončení nájmu, pokud ve výzvě pronajímatel neurčí jiný termín. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

### **Článek 5 Podnájem**

- 5.1 Nájemce může zříditi třetí osobě k věci 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 zříditi třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
- 5.2 Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

### **Článek 6. Změna vlastnictví**

- 6.1 Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- 6.2 Žádná ze stran nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## Článek 7. Skončení nájmu

- 7.1 Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 7.2 Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku 2 této smlouvy.
- 7.3 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 7.4 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 7.5 Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 7.6 Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 7.7 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 7.8 Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 7.9 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.
- 7.10 Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 7.11 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 7.12 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, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.13 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 vložním 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 do 1 roku ode dne, kdy dojde ke zhodnocení nebo ke dni skončení nájmu podle toho, která okolnost nastane dříve.
- 7.14 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

- 7.15 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. Nepřevezme-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.
- 7.16 Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

## **Článek 8**

### **Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání**

- 9.1 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku 1 této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

## **Článek 9**

### **Závěrečná ustanovení**

- 10.1 Smluvní strany se dohodly. Že dnem uzavření této smlouvy zaniká Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 19.1.2005 a to ve znění všech jejích dodatků.
- 10.2 V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.
- 10.3 Smluvní strany prohlašují, že jsou plně oprávněné a způsobilé k právním úkonům v rozsahu této smlouvy a že jim nejsou známy žádné právní ani faktické překážky bránící k jejímu uzavření.
- 10.4 Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinností zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
- 10.5 Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní pronajímatel, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru nájemce.
- 10.6 Po uveřejnění v registru smluv obdrží pronajímatel do datové schránky/e-mailem potvrzení od správce registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv od správce registru smluv, nijak dále o této skutečnosti informován.
- 10.7 Sjedná se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to 10. dnem od odeslání.
- 10.8 Při nakládání s osobními údaji se smluvní strany řídí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním

osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

10.9 Smluvní strany dále prohlašují po přečtení této smlouvy, že souhlasí s jejím obsahem a že smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za jinak nápadně jednostranně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují oprávnění zástupci obou smluvních stran svými podpisy.

V Mostě – Velebudicích dne: 28. 4. 2024


V Mostě dne: 28. 4. 2024

Pronajímatel:

  
Vladimír Kubík  
předseda představenstva

Nájemce:

  
PhDr. Václav Hořmánek  
jednatel

  
Ing. Michal Hartman  
místopředseda představenstva

- Přílohy: č. 1 Schéma půdorysu pronajímaného prostoru sloužícího podnikání  
č. 2 Evidenční list plateb nájemného, energií, popř. služeb

Příloha č. 1:

## BUDOVA č. 1008 - HALOVÁ GARÁŽ UZAVŘENÁ - areál TSmM a.s.

ČM	Divadlo Most (sloučeno s HGU č. 39)	Divadlo Most (sloučeno s HGU č. 38)	ČM	MZ (sloučeno s HGU č. 42)
----	---	---	----	------------------------------

**EVIDENČNÍ LIST – Daňový splátkový kalendář**  
**pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů 2024**  
ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2024 082 ze dne 23. 4. 2024  
platný od 01. 05. 2024 – splatnost (DÚZP) k 15. dni v měsíci

**Nájemce:**  
Městské divadlo v Mostě, spol s r.o.

Divadelní 15, 434 01 Most

IČ: 27275701

DIČ: CZ27275701

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

**Pronajímatel:**

Technické služby města Mostu a.s.

Dělnická 164, 434 01 Most-Velebudice

IČ: 64052265

DIČ: CZ64052265

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

VS: 27275701

**Místo pronájmu:** ul. Dělnická 164, 434 01 Most-Velebudice

**Typ prostoru:** garáž uzavřená (č. 38, 39)

**Celková plocha:** NP – 80,00 m<sup>2</sup>

**Nájemné:** NP – 15,41 Kč/m2/měs.

Na základě článku 3, odst. 3.4 Smlouvy o nájmu prostoru sloužícímu podnikání se od výše uvedeného data zvyšuje nájemné o výši inflace zjištěnou za uplynulý kalendářní rok a vyhlášenou Českým statistickým úřadem v Praze, tzn. o 10,7 %. Ceny za nájemné a služby jsou uvedeny bez DPH. Výše sazby DPH bude uplatňována dle platné legislativy.

	Výměr za měsíc původní (Kč bez DPH)	Výměr za měsíc nový (Kč bez DPH)
Nájem NP	1.000,00	1.232,80
Dešťová voda	0,00	200,00
Elektrická energie	0,00	200,00
Vodné, stočné	0,00	0,00
Teplo	0,00	0,00
<b>CELKEM</b>	<b>1000,00</b>	<b>1.632,80</b>

V Mostě dne 23. 4. 2024

V Mostě dne 23. 4. 2024

Nájemce:

[REDAKCE]  
PhDr. Václav Hofmann  
jednatel

Pronajímatel:

[REDAKCE]  
Vladimír Kubík  
předseda představenstva

[REDAKCE]  
Ing. Michal Hartman  
místopředseda představenstva