**SMLOUVA**

**o nájmu prostoru sloužícího podnikání a nájmu movitých věcí**

uzavřená podle §§ 2201 a násl. a 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

(občanský zákoník)

## Pronajímatel: Švandovo divadlo na Smíchově

příspěvková organizace

se sídlem Štefánikova 57, 150 00 Praha 5

IČ: 00064327

DIČ: CZ0064327

jednající ředitelem panem Mgr. Danielem Hrbkem, Ph.D.

Bankovní spojení: účet číslo 2000760009/6000

## (dále jen „pronajímatel“)

## Nájemce: Linda Knotková

Bytem: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

živnostník s předmětem podnikání: Hostinská činnost, Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

živnostenský list: č.j. MCP8 044096/2017 Spis. zn. SZ MCP8 040863/2017

se sídlem: Jabloňová 2350/23, 109 00 Praha - Záběhlice

IČ: 71722068

DIČ: XXXXXXXXXX

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXX

## (dále jen „nájemce“)

## Pronajímatel a nájemce uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a nájmu movitých věcí:

## I.

## Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že v den podpisu této smlouvy jako příspěvková organizace, jejíž zřizovatelem je Hlavní město Praha, hospodaří (vykonává vlastnická práva) s objektem budovy Švandova divadla na Smíchově, v němž jsou prostory sloužící podnikání a movité věci, které jsou předmětem této smlouvy.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory sloužící podnikání v přízemí výše uvedeného objektu o celkové rozloze 104,6 m2, vyznačené v plánku (příloha č. 1).
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání nebytové prostory za účelem provozování divadelní kavárny. V souvislosti s tímto provozem je nájemce oprávněn užívat denní místnost, WC a příruční sklady, rovněž vyznačené na plánku.
4. Dále je předmětem nájmu soubor movitých věcí, jež pronajímatel přenechává nájemci do užívání, a jejichž popis je uveden v příloze č. 7.
5. O předání a převzetí prostoru sloužícího podnikání (příloha č. 1), jakož i movitých věcí (příloha č. 7), bude při zahájení a skončení nájmu sepsán písemný protokol.
6. Nájemce bude nebytové prostory používat pro účely, ke kterým jsou stavebně určeny.
7. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s nájmem, které zahrnují dodávku teplé vody, dodávky tepla v topné sezóně, pravidelný odvoz tuhého domovního odpadu,vodné a stočné a dodávku elektrické energie. Služby spojené s nájmem je pronajímatel povinen poskytovat nájemci po celou dobu trvání nájmu.

## II.

## Doba trvání smlouvy a její zrušení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a to ode dne 1. září 2017.

2. Nájem sjednaný touto smlouvou je ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

3. Výpovědní lhůta je tři měsíce a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

## III.

## Cena nájemného, ostatní platby, platební podmínky a smluvní pokuty

1. Vzhledem k nutnosti zkušebního provozu bude kavárna otevřena pro veřejnost nejpozději 7. září 2017, pravidelný provoz bude zahájen dne 9. září 2017. Vzhledem k této skutečnosti se na období od 1. září 2017 do 30. 9. 2017 sjednává nájemné nemovitých prostor dohodou ve výši 19 246,-- Kč (slovy: devatenácttisícdvěstěčtyřicetšestkorunčeských) a nájemné movitých bude v tomto období činit 3 743,-- Kč (slovy: třitisícesedmsetčtyřicettřikorunyčeské). Od 1.10. 2017 se nájemné sjednává dohodou ve výši 24 058,-- Kč (slovy: dvacetčtyřitisícpadesátosm korun českých) za nemovité prostory za kalendářní měsíc a 4 679,-- Kč (slovy: čtyřitisícešestsetsedmdesátdevět korun českých) za movité věci za kalendářní měsíc.
2. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné uvedené v předchozím odstavci v pravidelných měsíčních splátkách předem vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne příslušného měsíce na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude automaticky každoročně k 1. lednu valorizovat podle statisticky vykázaného procenta inflace v České republice z minulého roku (např. bude-li procento inflace ve výši 1%, bude od 1. ledna následujícího roku měsíční nájem 24 298 Kč za nebytové prostory, a 4 725 Kč za movité věci). Částky nájemného se zaokrouhlují na celé koruny směrem dolů
4. Mimo nájemného uvedeného v předchozích odstavcích bude nájemce dále platit pronajímateli jím vyúčtované platby za dodávky služeb uvedené v článku I, odst. 7.
5. Roční úplaty za služby spojené s nájmem, tj. za odvoz tuhého domovního odpadu,vodné a stočné, dodávku elektrické energie a dodávku tepla a teplé vody, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 15 dní od doručení vyúčtování.
6. Vyúčtování odběru vody zpracuje pronajímatel vždy podle platných cen na základě faktury vydané a.s. Pražské vodárny.
7. Vyúčtování el. energie zpracuje pronajímatel vždy podle odečtu elektroměru. Účastníci smlouvy konstatují, že vstupní část do Kavárny divadla – osvětlení venkovní pergoly s osazením 6 ks zářivkových svítidel 2x40W – slouží pro účely pronajímatele, avšak přívod je připojen z rozvaděče R 1.2 v mč. 1.08 skladu nájemce, přičemž odběr je zaznamenáván na elektroměru nájemce. Z uvedeného důvodu se účastníci dohodli na tom, že od částky účtované podle stavu elektroměru bude měsíčně odečtena hodnota 173 kWh. Nájemce se v této souvislosti zavazuje, a to bez nároku na odměnu, že toto osvětlení bude v zimním období (říjen až březen včetně) pravidelně rozsvěcovat v 18,00 hodin a vypínat v 6,00 hodin, pokud nebude dohodnuto jinak.
8. Částka za odvoz tuhého domovního odpadu bude odpovídat poplatku za používání 2 popelnic. Za dodávku energií a služeb, které nejsou změřitelné, tj. za dodávku tepla a teplé vody je nájemce povinen zaplatit pronajímateli paušální částku ve výši 5. 368,90,-- Kč měsíčně, a to vždy spolu s nájmem.
9. Při prodlení s placením nájemného a úplat za služby podle předchozích odstavců je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu denně ve výši 0,5 % z dlužné částky až do doby jejího zaplacení. Smluvní pokutu nelze uplatnit, jestliže se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona.
10. Při prodlení s předáním nebytového prostoru při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu denně ve výši 1.000,-- Kč za každý den prodlení.
11. Při porušení povinností stanovených v článku I. odst. 6, článku IV. a článku V. této smlouvy pronajímatel nájemce písemně upozorní na každý případ takového porušení. Při opakovaném porušení těchto povinností je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč za každý případ.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje
   1. umožnit nájemci užívání pronajatých prostor v souladu s účelem této smlouvy,
   2. odevzdat nájemci prostor sloužící podnikání.

#### Nájemce se zavazuje

1. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
2. písemně předem projednat s pronajímatelem veškeré stavební úpravy nebo rekonstrukce;
3. zachovávat všechna požární, hygienická a další provozně bezpečnostní opatření ve všech pronajatých prostorách;
4. dodržovat předpisy pronajímatele přiložené k této smlouvě (příloha č. 2 až 5);
5. proškolit své zaměstnance z hlediska požární ochrany a BOZP;
6. provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce;
7. v případě ukončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a stavebním úpravám nebo rekonstrukcím provedeným po projednání s pronajímatelem;
8. v případě pojistné události neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit.
9. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat každodenní úklid najatých prostor.
10. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě.
11. Nájemce není oprávněn umísťovat v najatém prostoru reklamní, propagační a jiné obdobné materiály třetích osob bez předchozího souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce je povinen strpět průchod pronajatým prostorem zaměstnancům a návštěvníkům divadla do hlediště.
13. Nájemce je povinen provozovat kromě kavárny též bar ve foyer hlavního sálu a bar ve Studiové scéně. Za užívání těchto prostor neplatí nájemce žádné další nájemné.
14. Nájemce je povinen dodržovat provozní a ostatní podmínky stanovené v článku V. (Zvláštní ujednání) této smlouvy, zejména provozní dobu minimálně v rozsahu zde uvedené.

## V.

**Zvláštní ujednání**

1. Minimální otevírací doba kavárny je - pondělí až pátek od 9.00 do 24.00 hodin, sobota, neděle a svátek od 16.00 do 24.00 hodin.
2. Otevírací doba baru ve foyer hlavního sálu je ve dnech konání představení vždy 30 minut před začátkem představení a o přestávkách představení.
3. Otevírací doba baru ve studiové scéně je ve dnech konání představení vždy 60 minut před začátkem představení, o přestávkách a nejméně 30 minut skončení představení.
4. Otevírací dobu při premiérách a jiných významných akcích divadla může pronajímatel stanovit po projednání s nájemcem odlišně od předchozích odstavců; tuto skutečnost sdělí pronajímatel nájemci nejpozději ve čtvrtek předcházejícího týdne.
5. Přestávkové bary smí nájemce provozovat pouze pro návštěvníky divadla (diváky s platnou vstupenkou), zaměstnance a hosty divadla.
6. Nájemce je povinen zajistit, aby nejpozději do 30 minut po skončení otevírací doby opustili hosté prostory divadelní kavárny, byla zhasnuta světla a uzamčen vchod do budovy divadla, pokud v jednotlivém případě nebude dohodnuto jinak.
7. Nájemce je povinen dodržovat a odpovídá za to, že v přestávkových barech nebude pouštěna reprodukovaná hudba, televize ani rozhlas. V jednotlivých případech se mohou strany dohodnout jinak.
8. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že pouštění reprodukované hudby z magnetofonu, rozhlasu nebo jiným technickým zařízením ve veřejně přístupné kavárně, kterou provozuje, je ve smyslu autorského zákona veřejným šířením hudebních děl, k jejichž užití tímto způsobem je nájemce povinen mít předchozí souhlas a uzavřené samostatné smlouvy s příslušnými právnickými osobami vykonávajícími správu autorských práv (OSA, INTERGRAM). Nájemce dopovídá pronajímateli za škodu, která by mu v souvislosti s touto produkcí vznikla porušením autorských práv.
9. Nájemce se výslovně zavazuje, že na svoje náklady vybaví provozované prostory potřebným počtem a v potřebném rozsahu minimálně těmito věcmi: výčepní zařízení, kávovar, postmix, regály a interiérové zařízení přidružených prostor, nádobí, příbory, jakož i další předměty k řádnému plnění této smlouvy.
10. Nájemce je povinen po celou provozní dobu nabízet sortiment minimálně v rozsahu uvedeném v dodatku k této smlouvě.
11. Nájemce zajistí podávání plzeňského piva Pilsner Urquell 12º.
12. Nájemce je povinen stanovit zvláštní ceny pro zaměstnance a dočasně po dobu zkoušek též pro umělecké spolupracovníky divadla, jež nesmějí být vyšší než 90 % cen stanovených pro pasanty, a to pouze pro osobní spotřebu a tento sortiment: nealkoholické nápoje, káva a čaj. Oba ceníky, jakož i jejich změny, podléhají schválení pronajímatelem a tvoří součást této smlouvy. Seznam zaměstnanců a uměleckých spolupracovníků divadla předá pronajímatel nájemci a bude jej průběžně aktualizovat.
13. Při opakovaném zneužívání výhody zvláštních cen osobou uvedenou v předchozím odstavci, může být po dohodě smluvních stran výhoda zvláštních cen odňata této osobě, popřípadě zcela zrušena.
14. Nájemce je povinen zabezpečit, aby obsluhující personál byl vkusně a čistě oblečen.
15. Zásobování se zavazuje nájemce zajišťovat vždy ze Štefánikovy ulice způsobem, jímž nebude narušen chod divadla, tzn., že musí být ukončeno vždy nejpozději jednu hodinu před začátkem představení.
16. Nájemce je oprávněn přerušit provoz (otevírací dobu) nejdéle na dobu osmi týdnů, který však musí být v období divadelních prázdnin. Za tím účelem sdělí pronajímatel období divadelních prázdnin nájemci vždy nejpozději do 31. března příslušného roku. Přerušením provozu z těchto důvodů není dotčena povinnost platit nájemné a další platby podle této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v období 1. 6. 2018 – 30. 9. 2018 bude v divadle probíhat rekonstrukce, která se dotkne i provozu kavárny. Za tímto účelem budou na toto období prostory předány pronajímateli. Po tuto dobu nemusí nájemce platit pronajímateli nájemné podle čl. III odst. 1-7.
17. Nájemce se zavazuje pronajímateli písemně oznamovat vždy nejpozději do 5. dne předcházejícího měsíce veškeré akce, konající se v kavárně následující měsíc, u kterých je nutná jakákoli součinnost pronajímatele, jež není uvedena ve smlouvě, nebo jakýmkoli způsobem omezují nebo narušují povinnosti nájemce dohodnuté smlouvou (objednané rauty společností, jež zadaly představení divadla, zadaná kavárna se svolením divadla apod.).
18. Součástí oznámení podle předchozího odstavce musí být soupis požadavků nájemce na součinnost divadla, který slouží jako podklad pro sestavování provozních fermanů divadla.
19. Po přijetí písemného oznámení (odst. 17. a 18.) pronajímatelem a jeho schválení podpisem ředitele je nájemce oprávněn a povinen splnit zde dohodnuté podmínky, přičemž každý takový případ považují oba účastníci za dočasnou změnu této smlouvy o nájmu nebytových prostor ve smyslu těchto podmínek.

## VI.

## Závěrečná ujednání

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (občanským zákoníkem) a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma účastníky.

3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 až 7.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 1. září 2017.

## V Praze dne 26. 6. 2017

Přílohy:

1. Plánek
2. Požární poplachová směrnice
3. PŘ č. 121 Provoz vrátnice a zásady pro používání klíčů
4. Požární evakuační plán
5. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
6. Protokol o předání a převzetí prostor k podnikání
7. Protokol o nájmu věcí movitých

## za pronajímatele za nájemce