

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „NOZ“)

Divadlo Oskara Nedbala Tábor, IČ: 659 42 434,
se sídlem Tábor, Divadelní 218, PSČ 390 01,
zast. ředitelkou divadla Mgr. Lindou Rybákovou,
telefon [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
Bankovní spojení: KB Tábor
č.ú.: 19-8325301/0100

dále jen jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

Jakub Šimeček
IČ: 75897784
se sídlem Rekreační 380, 390 01 Tábor - Horky
telefon [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
č. ú.: 1398781023/0800

dále jen jako „nájemce“ na straně druhé

ve smlouvě společně dále jen jako „smluvní strany“
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu nájmu prostoru sloužícího podnikání** následujícího znění:

I.

Prohlášení o způsobilosti

Smluvní strany vzájemně prohlašují, že jejich způsobilost a volnost uzavřít tuto dohodu, jakož i způsobilost ke všem souvisejícím právním jednáním, není nijak omezena ani vyloučena.

II.

Předmět nájmu

1) Pronajímatel prohlašuje, že jakožto příspěvková organizace Jihočeského kraje, jejíž hlavním účelem je poskytování služeb v oblasti kultury a k uspokojování kulturních potřeb a zájmů široké veřejnosti včetně zdravotně či sociálně handicapovaných občanů, hospodaří dle zřizovací listiny ze dne 14.4.2003 ve znění jejích dodatků se svěřeným majetkem uvedeným dále, který má mimo jiné právo pronajímat. Svěřeným majetkem dle předchozí věty je zejména také nemovitý majetek ve vlastnictví zřizovatele, a to rovněž pozemek parc.č. 607 v k.ú. Tábor, jehož součástí je budova č.p. 353, ul. Palackého v Táboře, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na listu vlastnictví č. 738 pro obec a k.ú. Tábor.

2) V rámci svého práva hospodaření se svěřeným majetkem má

pronajímatel právo pronajímat nebytové prostory nacházející se ve svěřeném majetku, a to nebytové prostory (prostory sloužící podnikání dle NOZ) a dále byty.

3) Pronajímatel tímto v souladu se svým oprávněním hospodařit se svěřeným majetkem přenechává nájemci do užívání prostor **horního baru** v divadelní kavárně nacházející se v prvním patře dále uvedené budovy o výměře 10,6 m² spolu se **skladem a šatnou** o výměře 12,9 m² a dále prostor nově vzniklého **spodního baru** ve foyeru divadla v přízemí uvedené budovy o výměře 9,25 m² se **skladem** o výměře 3,58 m², **herecké šatny** (v letních měsících užívána jako kavárna) o výměře 32,7 m² všechny prostory se nacházejí v budově č.p. 353, ul. Palackého v Táboře, která je součástí pozemku parc.č. 607 v k.ú. Tábor, jak uvedeno výše v odst. 1 tohoto článku. Spolu s pronajatými prostory dává pronajímatel nájemci do užívání i vybavení, které je součástí pronajatých prostor, a to konkrétně 2ks barové chladničky a 1ks barové myčky (v případě horního baru), 2ks barové chladničky a 1ks barové myčky (v případě spodního baru) a kuchyňskou linku včetně vestavné myčky a 2ks pojízdných boxů (v případě letní kavárny). Dále dává pronajímatel nájemci do užívání i kávovar s označením „Nuova Simonelli Aurelia II 2gr“, zakoupený v roce 2022. Celková plocha pronajatých prostor v souhrnu činí 69,06 m².

4) Nájemce prohlašuje, že byl se stavem pronajímaného prostoru sloužícího podnikání seznámen a že tento prostor v takovém stavu do nájmu přejímá. V této souvislosti pronajímatel prohlašuje a nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou nově zrekonstruované a vybavení bylo minimálně využíváno.

III.

Účel nájmu

Nebytové prostory, jakožto prostory sloužící podnikání, uvedené v čl. II odst. 3 této smlouvy, jsou pronajímány výlučně za účelem provozování živnosti nájemce, a to v předmětu podnikání nájemce **Hostinská činnost** dle živnostenského oprávnění nájemce. Nájemce bude prostor sloužící podnikání užívat výhradně ke sjednanému účelu. Porušení této povinnosti je hrubým porušením ve smyslu § 2309 písm. b) NOZ.

IV.

Doba nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025.**

2) Nájem může skončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné smluvní strany druhé straně dle zákonných důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3) Smluvní strany prohlašují, že po skončení doby nájmu nemůže dojít k automatickému prodloužení nájmu a ustanovení NOZ, která by takovou možnost umožňovala, se nepoužijí. K prodloužení nájmu je vždy zapotřebí

smluvního ujednání mezi smluvními stranami.

V. Nájemné

- 1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran, a to ve výši **8.000,- Kč** (slovy: „*osm tisíc korun českých*“) měsíčně. V období od **1.7.2024 do 31. 8. 2024** nebude nájemné účtováno z důvodu letního divadelního programu. V období od **1.9.2024 do 31.12.2024** bude nájemné sníženo na **5.000,- Kč** (slovy: „*pět tisíc korun českých*“) měsíčně z důvodu plánované rekonstrukce jevištních technologií.

V nájemném není zahrnuta platba za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru. Smluvní strany se tímto dohodly, že nájemce je povinen platit pronajímateli paušální platbu za poskytované služby ve výši **2.000,- Kč** (slovy: „*dva tisíce korun českých*“) měsíčně. Paušální platba kryje dle dohody smluvních stran tyto služby: otop, osvětlení, spotřebu vody a elektrické energie. S ohledem na charakter sjednané platby za uvedené služby se smluvní strany dohodly, že tato paušální platba za služby se po skončení zúčtovacího období nevyúčtovává.

- 2) Nájemné a paušální platba za uvedené služby jsou splatné vždy k poslednímu dni v měsíci, na který platba nájemného a paušální platby připadá, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Tábor, č. 19-8325301/0100. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- 3) V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného a/nebo paušální platby, si smluvní strany sjednávají úrok z prodloužení ve výši 1 promile za každý i započatý den prodloužení.

VI. Smluvní ujednání

- 1) Nájemce je povinen zajistit provoz obou barů (pronajatého prostoru) pouze a současně vždy při všech akcích uskutečňovaných v divadelních prostorách dle rozpisu zpracovaného dramaturgickým oddělením pronajímatele, s nímž bude mít nájemce možnost se seznámit ve čtrnáctidenním předstihu před započatím kalendářního měsíce. Provoz bude ze strany nájemce zajištěn minimálně 2 hodiny před započatím představení a ukončen nejdříve ½ hodiny po představení.

- 2) Nájemce může prostor sloužící podnikání využívat v souladu s ustanovením této smlouvy a přitom je zejména povinen:

- a) pronajatý prostor dále nikomu nepronajímat či předat k užívání,
- b) udržovat pořádek v pronajatém prostoru i mimo něj,
- c) udržovat pronajatý prostor v souladu s obecně platnými předpisy BOZP
- d) respektovat bezpečnostní a hygienické předpisy divadla a před ukončením směny (provozu) vždy vypnout elektrické spotřebiče včetně osvětlení v pronajatých prostorách.

- 3) Nájemce nese plnou odpovědnost za škodu jím způsobenou v souvislosti s užíváním a provozem pronajatého prostoru sloužícího podnikání.
- 4) Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu pronajatých prostor. Jakékoliv jiné stavební úpravy a změny je oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- 5) Nájemce se v souvislosti s užíváním kávovaru „Nuova Simonelli Aurelia II 2gr“, který mu dal pronajímatel v souladu s touto smlouvou rovněž do nájmu, zavazuje:
- a) provádět pravidelnou údržbu kávovaru dle pokynů dodavatele, který kávovar dodal a seřizuje ho, a to na vlastní náklad,
 - b) zajišťovat a hradit servis kávovaru v případě poruchy,
 - c) zajišťovat nákup běžných spotřebních dílů kávovaru (např. filtrů apod.) na svůj vlastní náklad.
- 6) Po ukončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Provedené stavební úpravy se stávají součástí pronajatého prostoru a nájemce není oprávněn je při ukončení smlouvy odstraňovat.
- 7) Nájemce je povinen zajistit při provozu pronajatých prostor (zejména před začátkem představení) nabídku drobného občerstvení minimálně v podobě dostatečného množství chlebičků a zákusků.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Změny obsahu této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.
- 2) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 3) Přílohou této smlouvy je výpis nájemce z živnostenského rejstříku a plánek půdorysu pronajatých prostor.
- 4) Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a s jejím zněním bez výhrad souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Táboře dne _____ 2024

Za divadlo:

Nájemce:

Mgr. Linda Rybáková