

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:

Číslo účtu:

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: MgA. Filipem Nuckollsem, jednatelem
Ing. Markem Hrvolem, jednatelem

IČ: 27275701

DIČ: CZ27275701

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

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 k podnikání

Článek 1**Předmět a účel nájmu**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 104 Most, ulice Zahradní č. parcely 4924/10, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., k.ú. Most II, obec Most, zapsaná na LV 4774 Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most. Dále prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 4924/3, o výměře 11366 m², k.ú. Most II, obec Most, zapsaná na LV 4774 Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most.
- 1.2 Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nebytové prostory a to halu – bývalá expedice květin v areálu v Zahradní ul. čp 104 o celkové výměře 80 m² (dále jen jako „NP“). NP jsou umístěné na pozemku parc. č. 4924/10 specifikovaného v odst.1.1 tohoto článku. Předmětem nájmu není parkovací místo. Parkování je umožněno na parkovišti před vjezdem do areálu TSmM a.s. (Zahradní).
- 1.3 Nemovitosti specifikované v odst. 1.2 jsou dále označovány společně jen jako „předmět nájmu“.

Článek 2**Doba trvání nájmu**

- 2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 01.04.2025 na dobu 12 měsíců. 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 12 měsíců, a to i opakovaně.

Článek 3

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 3.1 Nájemné u haly vychází z ceny 754,74 Kč/ m²/rok.
Evidenční list plateb nájemného, energií, popř. služeb tvoří **přílohu č. 1** 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 Peněžitá 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 peněžitá plnění se pak považují za peněžitá plnění sjednaná dle této smlouvy, nevyjímaje pak povinnosti pronajímatele o všech změnách nájemce včas informovat.
- 3.4 Nájemné je vypočteno částkou nájemného za 1 m² pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 3.5 Celková měsíční úhrada (nájem) vč. DPH dle evidenčního listu bude nájemcem hrazena na vpředu uvedený účet ČSOB v Mostě.
- 3.6 Výpočet dodávek jednotlivých služeb vychází z cen, rozměrových a spotřebních hledisek hrazených pronajímatelem jednotlivým centrálním dodavatelům.
- 3.7 Výše úroku z prodlení se stanoví podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku.
- 3.8 Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,02 % z dlužné částky, ocitne-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 i před areálem, 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 osoba nájemce: I _____
- kontaktní osoba pronajímatele: I _____
- 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, 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 nepřízná, 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, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby,
- 4.4.4 v případě, že nájemce ohrozí 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. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Článek 5

Skončení nájmu

- 5.1 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.
- 5.2 Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku 2 této smlouvy.
- 5.3 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
- 5.4 Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.5 Nájemce může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 5.6 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.
- 5.7 Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Dvouměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 5.8 Vypovídání 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 vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

- 5.9 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.
- 5.10 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.
- 5.11 Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 5.12 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.
- 5.13 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.
- 5.14 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.
- 5.15 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.
- 5.16 Vyklidí-li nájemce prostor nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

Článek 6

Převod nájmu prostoru sloužícího k podnikání

- 6.1 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již 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 7

Závěrečná ustanovení

- 7.1 V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.
- 7.2 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.
- 7.3 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).

- 7.4 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 30 dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru nájemce.
- 7.5 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.
- 7.6 Sjednává 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 3. dnem ode dne odeslání zásilky.
- 7.7 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).
- 7.8 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: 24. 3. 2025

V Mostě dne: 14. 2025

Pronajímatel:

Nájemce:

Vladimír Kubík
předseda představenstva

MgA. Filip Nuckolls
jednatel

Ing. Michal Hartman
místopředseda představenstva

Ing. Marek Hrvol
jednatel

sdělní 15, 434 01 Most
ICO: 27275701 (111)

EVIDENČNÍ LIST – Daňový splátkový kalendář
pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů 2025
ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 2025 023 ze dne 01. 04. 2025
platný od 01. 04. 2025 – 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: --

Číslo účtu: 1102070100

Pronajímatel:
Technické služby města Mostu a.s.
Dělnická 164, 434 01 Most-Velebudice
IČ: 64052265
DIČ: CZ64052265
Bankovní spojení:

Číslo účtu:
VS:

Místo pronájmu: ul. Zahradní 104, 434 01 Most
Typ prostoru: hala
Celková plocha: NP – 80,00 m²
Nájemné: NP – 62,89 Kč/m²/měs.

	Rok (Kč)	Měsíc (Kč)
Nájem NP	60.378,96	5.031,59
Dešťová voda	2.400,00	200,00
Elektrická energie	8.197,08	683,09
Vodné, stočné	1.489,32	124,11
Teplo	26.400,00	2.200,00
CELKEM		8.238,78

V Mostě dne 14. 2025

Nájemce:

.....
MgA. Filip Nuckolls
jednatel

.....
Ing. Marek Hrvol
jednatel

V Mostě dne 24. 3. 2025

Pronajímatel:

.....
Vladimír Kubík
předseda představenstva

.....
Ing. Michal Hartman
místopředseda představenstva