



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Pronajímatel: Divadlo ALFA, příspěvková organizace
Rokycanská 7, 312 00 Plzeň
zastoupená MgA. Jakubem Horou, ředitelem
IČO: 00250937
DIČ: CZ00250937
Bankovní spojení: 3433311/0100, KB Plzeň
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni
oddíl Pr, vložka 585
Kontaktní osoba pronajímatele:
náměstek ředitele divadla, tel.:
e-mail:

na straně jedné jako „**pronajímatel**“

a

Nájemce: **Jakub Mikoláš**

r.č.

tel.:
e-mail:

na straně druhé jako „**nájemce**“

Uzavírají na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb, Občanský zákoník v platném znění tuto

nájemní smlouvu (dále jen „*smlouva*“)

Čl. 1

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor o celkové výměře 91 m² v přízemí správní budovy Divadla ALFA na adrese Rokycanská 7, 312 00 Plzeň (budova čp. 174 na pozemku p. č. 981/2 v k. ú. Doubravka). Nebytový prostor se skládá z přístupové chodby, sociálního zázemí, z prostoru před kuchyní a samotné kuchyně s kancelářským prostorem. Vlastníkem předmětné budovy je město Plzeň, správcem a uživatelem je pronajímatel. Nájemce je s technickým stavem pronajímaných prostor seznámen a souhlasí s tím, že jsou způsobilé k užívání ve smyslu čl. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor včetně příslušenství, aby tento byl nájemcem řádně užíván v souladu s touto smlouvou.
3. Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá nájemci vybavení kuchyňského prostoru viz. příloha č.1, aby jej řádně užíval v souladu s touto smlouvou. Soupis příslušenství a vybavení nebytového prostoru je uveden v příloze č. 1.
4. Nájemce má v okamžiku podpisu této smlouvy uzavřené živnostenské oprávnění, ale zavazuje se, že nejpozději ke dni převzetí předmětu nájmu od pronajímatele bude živnostenské oprávnění nájemce obnoveno. Pokud tak nájemce neučiní, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30 000,- Kč (třicettisíc korun českých).

Čl. 2

Účel nájmu

Nájem se sjednává pouze a výhradně za účelem **provozování kuchyně pro výrobu potravinářských a škrobářenských výrobků**.

Výpis z obchodního rejstříku nebo kopie živnostenských listů nájemce tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Nájemce je povinen veškeré změny, týkající se nájemce /např. změna obchodního názvu, sídla, IČO, plátcovství DPH, aj./oznámit a doložit pronajímateli nejdéle do 3 pracovních dnů od provedení změny.

Prostory jsou podle svého stavebně – technického určení, vhodné pro účel nájmu dle této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 3

Doba nájmu – doba určitá

Nájem se sjednává na dobu **od 1. 8. 2025 do 31. 7. 2026**.

Čl. 4

Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru a splatnost

1. Nájemné za pronájem prostor a vybavení se sjednává ve výši **15 000,- Kč měsíčně** (slovy: patnáct tisíc korun českých).

2. Vybavení - 6 % z ceny pronajatého vybavení (příloha č.1) - **515,- Kč+ DPH** v platné výši/ měsíčně.
3. Nájemné bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku pronajímatelem zvyšováno o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Takto vypočtená výše nájemného bude zaokrouhlena na celé stokoruny nahoru. Doplatek nájemného o míru inflace za období od 1. ledna příslušného kalendářního roku do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok Českým statistickým úřadem zaplatí nájemce na základě faktury vystavené pronajímatelem ve splatnosti faktury.
4. Nájemce je povinen složit **vratnou kauci na nájemné ve výši 20.000,- Kč**, splatnou do 14 dnů od uzavření této smlouvy na účet pronajímatele. Nesložením vratné kauce ze strany nájemce ve sjednané lhůtě tato smlouva zaniká.
5. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru je splatné měsíčně bankovním převodem č. úč: KB 3433311/0100 na účet Divadla ALFA, a to na základě vystavené faktury – dle data splatnosti uvedeného na faktuře.
6. V případě prodloužení s platbou nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení, přičemž výzva k úhradě ze strany pronajímatele není zapotřebí.
7. V případě prodloužení platby nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru delšího než jeden měsíc, projedná pronajímatel nebo pronajímatelem pověřený správce bezodkladně s nájemcem důvody zpoždění a způsob a termín nápravy. Jestliže ani poté nebude dlužné nájemné včetně úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru uhrazeno, je toto důvodem pro výpověď z nájemního vztahu.
8. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s užíváním nebytového prostoru:
 - a) dodávku tepla a studené/teplé užitkové vody
 - b) dodávku elektřiny
 - c) dodávku plynu

Měsíční záloha na spotřebované energie je stanovena ve výši 4.000,- Kč (čtyři tisíce korun českých). Vyúčtování skutečné spotřeby energií bude provedeno vždy s vyúčtováním zaplacených záloh dodavatelům energií 1-2 x ročně.

S ohledem na vývoj ceny energií v roce 2025/2026 a v případě výrazně zvýšeného odběru energií lze zálohy přiměřeně zvýšit.

Čl. 5

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnost nájemce

1. 1. Nájemce bude s pronajatými prostorami a s pronajatými movitými věcmi řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav, zabrání jejich poškození zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit.

1. 2. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory v rozsahu daném čl. 2.

1. 3. Všechny úpravy pronajímaných prostor (jedná se zejména o jejich případné stavební úpravy nebo zásahy do jejich současné stavební dispozice, eventuálně změny v rozvodech inženýrských sítí), které si vyžádá jejich přizpůsobení smluvenému účelů nájmu, musí být předem projednány a písemně schváleny pronajímatelem. Veškeré tyto úpravy budou zachyceny v projektu a při realizaci úprav pronajímaných prostor k smluvenému účelu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy

1. 4. Nájemce je povinen předat pronajímateli kladné stanovisko Krajské hygienické stanice, a to v termínu max. do 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy.

1. 5. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod pronajímateli. Stejnou povinnost má i pronajímatel vůči nájemci. V případě, že upozorněná strana nebezpečí a závady bez zbytečného odkladu neodstraní, je ohrožená strana oprávněna odstranit nebezpečí a závady na náklady strany v prodlení.

1. 6. Nájemce je povinen v předmětu nájmu a přilehlých prostorách zajistit na své náklady běžný úklid.

1. 7. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v objektu, v němž se provozují činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím a stvrzuje, že byl seznámen s možnými riziky s tím, že bude dodržovat veškeré požární předpisy a nařízení, a to včetně zákazu kouření v prostorách Divadla ALFA.

1. 8. Nájemce na své náklady zajistí revize a kontroly všech elektrických a plynových spotřebičů vlastních, které se budou nacházet v pronajatých prostorách. Písemný doklad o platných revizích a kontrolách bude předávat pronajímateli. Dále zajistí školení všech svých zaměstnanců v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v termínech daných platnými právními předpisy. V pronajatých prostorách nájemce zodpovídá za požární ochranu a bezpečnost práce včetně dodržování platných předpisů v oblasti desinfekce, dezinsekce a deratizace (doložit smlouvou s příslušnou organizací). Další jeho povinností je i dodržování veškerých hygienických, technologických a obdobných norem. Pronajímatel je povinen dokládat protokoly o provedených zásazích v této oblasti.

1. 9. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu jiným osobám.

2. Práva a povinnosti pronajímatele

2. 1. Pronajímatel předá nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání.

2. 2. Pronajímatel je povinen udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém k smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž výkon je s užíváním pronajatých prostor spojen.

2. 3. Pronajímatel má právo v odůvodnitelných případech ke vstupům do předmětu nájmu v případech kontroly prostor a v mimořádných případech (havárie zařízení, hrozící nebezpečí požáru, podezření z vniknutí neoprávněné osoby) a každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci.

2. 4. Výkonem práv a povinností pronajímatele, plynoucích z této smlouvy pověřuje pronajímatel statutárního zástupce příspěvkové organizace Divadla ALFA, Rokycanská 7, 312 00 Plzeň, IČO:00250937, DIČ:CZ00250937, ředitele divadla.

2. 5. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy – živly) a škodou na zapůjčeném majetku. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Čl. 6

Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu lze písemně vypovědět jak ze strany nájemce, tak i ze strany pronajímatele bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, pokud je nájemce více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním nebytového prostoru a projednání s nájemcem vedené podle čl. 4. bod 6. této smlouvy bylo bezvýsledné. Dále je možné vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě z důvodu nedodržení povinností uvedených v Čl. 5.
3. Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat pronajímateli vyklizený nebytový prostor uklizený a ve stavu, v jaké ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Zároveň je povinen předat příslušenství a vybavení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody zjištěné při předání je nájemce povinen pronajímateli zaplatit nebo je odstranit ve lhůtě dohodnuté v protokolu o předání.
4. V případě prodlení s vyklizením a předáním nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

Čl. 7

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle smlouvy.
2. Uhrazením smluvních pokut není dotčeno právo pronajímatele na náhradu způsobené škody.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran, předmět nájmu bude nájemci protokolárně předán ke dni zahájení nájemního vztahu, tj. k 1. 8. 2025.
4. Tuto smlouvu lze měnit jen číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom z nich.

V Plzni dne:

V Plzni dne:

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel

Příloha č.1: - Soupis pronajímaného vybavení

Příloha č.2: - Stavy měřidel energií

Příloha č.3: - Jména osob oprávněných ke vstupu do pronajatých prostor

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání.**Soupis pronajatého vybavení:**

Inventární číslo	Původní číslo	Datum pořízení	Název majetku	Počet kusů	Pořizovací cena
085/144	1819	03.12.2003	Stůl pracovní policový SP2P	1	11079,90
085/163	2348	21.12.2009	Prac.stůl nerez 1200x800x850	1	11 914,90
085/164	2349	21.12.2009	Prac.stůl nerez 1200x800x850	1	11 914,90
085/165	2350	21.12.2009	Prac.stůl nerez 1200x800x850	1	11 914,90
085/166	2351	21.12.2009	Prac.stůl nerez 1200x800x850	1	11 914,90
085/262	1814	03.12.2003	Stůl nad lednice SPL	2	14 617,26
085/263	1815	03.12.2003	Stůl pracovní s policí	1	9 220,50
085/264	1816	03.12.2003	Regál nerez 5 polic RSP 25	2	18 267,08
070/54	1813	03.12.2003	Keramické umyvadlo	1	894,70
085/242	1454	17.11.1998	Zásobník papírových ručníků	2	1210,20
Celkem				13	102949,24

V Plzni dne:

Převzal:

Předal:

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

Voda studená	m3	odečty provedeny z vodoměrů na měření SV patřící pouze k nebytovému prostoru
Voda teplá	m3	odečty provedeny z vodoměrů na měření TUV patřící pouze k nebytovému prostoru
Měřič tepla ÚT	GJ	
Měřič tepla VZT	GJ	
Elektřina	kWh	odečty provedeny % poměrem nájemce x pronajímatel
PLYN	m3	odečty provedeny z plynoměru patřící pouze k nebytovému prostoru

V Plzni dne:

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Příloha č. 3 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

Jméno:

Kontakt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V Plzni dne:

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel