

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

(uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. občanského zákoníku v platném znění)

SMLUVNÍ STRANY:

Městské divadlo v Mostě, spol. s.r.o.

sídlem: Divadelní 15, 434 01 Most

IČO: 272 75 701

DIČ: CZ2725701

zastoupená: MgA. Filipem Nuckollsem, jednatelem
(dále jen „nájemce“)

a

DCMCZ Limited s.r.o.

IČO: 28749766

sídlem/místem podnikání: Moskevská 3336, 434 01 Most

(dále jen „podnájemce“)

a

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto
podnájemní smlouvu:

I. Předmět podnájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy č. 31/7/2005 ze dne 20.12.2005 uzavřené se Statutárním městem Most, IČO: 00266094, sídlem Radniční 1, 434 01 Most, nájemcem následujících nemovitostí:

- pozemku pare. č. 6367/60, o výměře 3128 m², jehož součástí je stavení objekt č.p. 15 (Městské divadlo Most, toto dále jen „Nemovitost“),
- pozemku pare. č. 6257/18, o výměře 773 m², jehož součástí je stavební objekt č.p. 1278 (Divadlo rozmanitostí),

vše zapsáno na LV č. 1, v k.ú. Most I, obec Most, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

2. Nájemci bylo na základě čl. I. odst. 3.1 písm. a) výše uvedené nájemní smlouvy umožněno dále dávat předmět nájemní smlouvy nebo jeho část do podnájmu, avšak na maximální dobu dvou kalendářních roků.

3. Nájemce tímto přenechává podnájemci do užívání **místnosti č. 522, 523, 524, 525, 256, 257, a 260, 250, 251, 252, 258, 259, 506, 507, prostor divadelního klubu včetně jejich vybavení (dále jen „předmět podnájmu“)**, které se nachází v Nemovitosti. Dále podnájemci přenechán do užívání „divadelní bufet“ nacházející se v mezipatře mezi 1. NP a částí foyer Nemovitosti a související prostory v potřebném rozsahu; rozsah této části podnájmu byl podnájemci upřesněn před uzavřením smlouvy a tento se podnájemce zavazuje respektovat.

4. Nájemce touto smlouvou dává do podnájmu podnájemci předmět podnájmu, a to za účelem provozování a poskytování pohostinství a občerstvení zaměstnancům divadla a veřejnosti a podnájemce jej do podnájmu přijímá.

6. Podnájemce je oprávněn provozovat v předmětu podnájmu hostinskou činnost dle svého živnostenského oprávnění a zavazuje se tímto k využívání předmětných prostou pouze a výhradně pro tento účel.

II. Nájemné

1. Výše podnájemného činí měsíčně **1,— Kč** (slovy jedna koruna česká).
2. V ceně podnájmu nejsou zahrnuty náklady na služby a energie, které jsou vyčísleny v kalkulačním listě, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Kalkulační list je nájemce oprávněn aktualizovat na základě skutečné spotřeby Nemovitosti či změny cen energií a médií.
3. Nájemné je splatné měsíčně za daný kalendářní měsíc vždy do 15. dne příslušného měsíce.
4. Veškeré platby podnájemce se uskuteční buď převodem na platební účet nájemce, nebo platbou v hotovosti v pokladně nájemce. Nájemce není povinen přimět částečné plnění.

III. Doba trvání podnájmu

1. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to od 1. 8. 2025 - 31. 7. 2027.
2. Smluvní strany si dále ujednávají závaznou otevírací dobu předmětu podnájmu:
 - podnájemce je povinen zajistit, aby byl účel podnájmu naplňován dle týdenního rozvrhu divadla, který mu bude zasílán e-mailem na adresu uvedenou v hlavičce smlouvy;
 - podnájemce povinen zajistit pohostinské služby a občerstvení 1 hodinu před každou divadelní zkouškou a 1,5 hodinu po divadelní zkoušce.
 - podnájemce je povinen zajistit pohostinské služby a občerstvení alespoň 1,5 hodinu před zahájením (večerního) divadelního představení a tyto zajistit nejméně do 24:00 hodin, v případě ranních/odpoledních představení pak 2 hodiny po skončení takového představení.

IV. Skončení podnájmu a výpověď

1. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu v případě, že:
 - a) podnájemce se dostane do prodlení s plněním kteréhokoliv peněžitého závazku vyplývajícího z této smlouvy po dobu delší 30 dnů;
 - b) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu se smlouvou;
 - c) podnájemce dal předmět podnájmu do dalšího podnájmu;
 - d) podnájemce opakovaně (minimálně 2x) porušil povinnost dle čl. III.2 této smlouvy; to neplatí, byl-li v konkrétním případě takový postup s nájemcem dohodnut;
 - e) podnájemce hrubě či opakovaně porušuje další závazky ze smlouvy.
2. Výpovědní doba dle čl. IV.1 je měsíční a skončí posledního dne měsíce následujícího po jejím doručení.
3. V případě skončení podnájmu je podnájemce povinen předat nájemci předmět podnájmu vyklizený, řádně uklizený a ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení nejpozději ke dni skončení podnájmu. Neučiní-li tak, je nájemce oprávněn uvést prostory do takového stavu na náklady podnájemce

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen platit podnájemné řádně a včas v souladu s touto smlouvou.
2. Předmět podnájmu smí užívat podnájemce pouze k účelu, který je vyjádřen v této smlouvě.

3. Podnájemce je povinen udržovat předmět podnájmu v řádném stavu.

4. Podnájemce je povinen na vlastní náklad odstranit škody které na předmětu podnájmu jeho činností (užíváním) vzniknou, případně za způsobené škody nájemce poskytne pronajímateli náhradu dle platných právních předpisů.

5. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a běžné opravy předmětu podnájmu na vlastní náklady.

6. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci veškeré změny, které nastaly v místě podnájmu a potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

7. Podnájemci je umožněno podnikat se třetí osobou na předmětu podnájmu s písemným souhlasem nájemce, který nebude bezdůvodně odepírán.

5.8. Podnájemce je dále povinen:

- a) vždy (v provozní době a v naléhavých případech mimo provozní dobu) umožnit nájemci a osobám určeným nájemcem průchod předmětem podnájmu a přístup do předmětu podnájmu zejména za účelem kontroly plnění povinností podnájemce, kontroly stavu předmětu podnájmu a z jiných provozních důvodů (např. provádění oprav, revizí, k nimž je nájemce povinen),
- b) dodržovat při užívání předmětu podnájmu všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy a předpisy pronajímatele a nájemce vydané pro zajištění provozu předmětu podnájmu a počínat si při užívání předmětu podnájmu tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v předmětu podnájmu a nedocházelo k omezování práv nájemce a třetích osob,
- c) hlásit ihned nájemci veškeré změny týkající se podnájemce (změnu sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení případných plateb podnájemce,
- d) vždy prokazatelně a písemně oznámit nájemci změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde,
- e) předmět podnájmu užívat jen ke sjednanému účelu a nájemci vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání předmětu podnájmu k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou týdnů,
- f) oznamovat bez zbytečného odkladu nájemci veškeré změny, které nastaly v předmětu podnájmu a potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak podnájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností nájemce vznikla.

9. Podnájemce prohlašuje, že se s předmětem podnájmu před podpisem smlouvy seznámil, a že je mu znám jeho stav.

10. Podnájemce bude zajišťovat revize a pravidelné kontroly předmětu podnájmu, a to v souladu s obecnými předpisy bezpečnosti práce a protipožární ochrany (především revize zařízení, včetně spotřebičů, atd.). Protokol o provedení veškerých revizí, a to včetně zpráv o odstranění zjištěných závad předloží v přiměřené lhůtě nájemci.

11. Nájemce i podnájemce prohlašují, že ke dni podpisu smlouvy bylo provedeno vzájemné seznámení s riziky dle požadavků Zákoníku práce, POa BOZP.

12. Podnájemce bere na vědomí, že v souladu se zněním zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s §4 odst. 1, provedl nájemce začlenění provozovaných činností a provozuje činnost se zvýšeným požárním nebezpečím. Stejnou povinnost o provedení začlenění má rovněž podnájemce. V rozsahu zpracované dokumentace začlenění zodpovídá podnájemce za plnění odpovídajících povinností v předmětu podnájmu.

13. Předmět podnájmu je vybaven přenosným hasícím přístrojem nájemce.

14. Vylučuje se další podnájem předmětu podnájmu, a to i částečný.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 **stejnopisech**, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
2. Sjednává se zákaz postoupení práv a povinností z této smlouvy, vč. postoupení pohledávek a zákaz započtení vzájemných pohledávek a závazků, bez předchozího písemného souhlasu druhé strany. Veškeré spory mezi stranami, které nebudou vyřešeny dohodou, budou řešeny Okresním soudem v Mostě.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou.
4. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se práva a povinnosti obou smluvních stran zejména občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, jakákoliv změna této smlouvy je neplatná, pokud nemá písemnou formu.
5. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy a seznámení se s jejím obsahem prohlašují, že je jim znám její smysl a účel, že tato odpovídá projevu jejich vůle a že k ní přistupují svobodně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Mostě dne 31. 7. 2025 ..t'

