

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

SML/Naj/JB/2025-012

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „Občanský zákoník“).

Smluvní strany:

Činoherní studio města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Varšavská 767/7, 400 03 Ústí nad Labem

Zastoupené: Mgr. Michalem Somošem

IČO: 71294821

Kontakt: tel. + 420 776 250 812

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“)

a

Produkce Hraničář, s.r.o.

Sídlo: Prokopa Diviše 1812/7, 400 01 Ústí nad Labem - centrum

IČO: 14011891

Zastoupené: Ing. arch. Tomášem Petermannem

Kontakt: email: info@produkcehranicar.cz

(dále jen „nájemce“),

dále také společně jako „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání v souladu s ustanovením § 2302 a násl. NOZ (dále jen „smlouva“)

I. Předmět smlouvy

- 1) Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem pozemku parc. č. 2543, jehož součástí je stavba č. p. 767/7 v katastrálním území Střekov, obec Ústí nad Labem, zapsaného na LV č. 6080 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen jako „**nemovitost**“).
- 2) Činoherní studio města Ústí nad Labem, příspěvková organizace, je příspěvkovou organizací zřízenou Statutárním městem Ústí nad Labem a provozovatelem divadla a spravuje jí svěřený majetek, včetně nemovitosti (dále jen „**Činoherní studio**“), příloha č. 1 – zřizovací listina.
- 3) Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka a přenechat předmět nájmu nájemní smlouvou nájemci do nájmu ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen v článku II. této smlouvy a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné, popř. další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
- 5) Nájemce bude využívat předmět nájmu k podnikání, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto smlouvou.

II. Předmět nájmu

- 1) Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu, kterým jsou prostory v I.NP, které jsou součástí divadelního klubu ve foyer divadla, patřící do komplexu společenských prostor budovy Činoherní studia města Ústí nad Labem, p. o. v ulici Varšavská č. p. 767/7, o celkové výměře 43,10 m² (dále jen „prostory“). Nákras předmětných prostorů je znázorněn v zákresu, který je přílohou č. 2, této smlouvy.
- 2) Pronájem se vztahuje pouze na tyto prostory a jejich části, v nichž je provozována vlastní činnost o obsluhujícího personálu (příprava a výdej občerstvení), včetně sociálního zázemí a skladování:

Ø sklad, šatna a WC o celkové výměře 13 m²

Ø zázemí a přípravná jídel o celkové výměře 14,10 + 3,90 m²

Ø bar o výměře 12,10 m².

- 3) Využití ostatních prostor, určených publiku, byť přímo navazujících na pronajaté plochy plně zůstává v kompetenci pronajímatele.
- 4) Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pro níže specifikovaný účel v souladu s touto smlouvou, dodržovat obecně závazné právní předpisy a pokyny pronajímatele.
- 5) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu do užívání nájemci předmět nájmu se všemi jejich součástmi a příslušenstvím.
- 6) Nájemce se touto smlouvou zavazuje hradit nájemné v dohodnuté výši.

III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu přesně specifikovaný v čl. II. této smlouvy za účelem provozování divadelní kavárny, sloužící jako doplněk společenské prezentace divadla.
- 2) Otevírací doba kavárny v období od 1. 9. do 30. 6. je stanovena:
 - a) ve dnech úterý – pátek v čase 14:00 – 22:00 a 90 minut před začátkem programu a 90 minut po skončení programu v případě, že v divadle probíhá veřejné představení dle hracího plánu pronajímatele; u školních představení může nájemce tuto dobu zkrátit, nejméně však na 30 minut před začátkem a 30 minut po skončení programu; povinnost otevřít kavárnu před a po programu se nevztahuje na akce, u kterých předpokládaná návštěvnost je nižší než 25 osob.
 - b) soboty, neděle, pondělky a státní svátky 90 minut před začátkem programu a 90 minut po skončení programu v případě, že v divadle probíhá veřejné představení dle hracího plánu pronajímatele; u školních představení může nájemce tuto dobu zkrátit, nejméně však na 30 minut před začátkem a 30 minut po skončení programu; povinnost otevřít kavárnu před a po programu se nevztahuje na akce, u kterých předpokládaná návštěvnost je nižší než 25 osob.
 - c) o nezbytné jednorázové změně provozní doby nebo plánovaném přerušení provozu informuje nájemce ředitele pronajímatele s předstihem alespoň 10 pracovních dní. Trvalá změna otevírací doby je možná pouze na základě písemného dodatku této smlouvy.

- 3) Otevírací dobu v období od 1. 7. do 31. 8. určuje nájemce po dohodě s pronajímatelem s tím, že je povinen zajistit provoz kavárny 90 minut před začátkem a 90 minut po ukončení programu pro veřejnost v divadle.
- 4) Vzhledem k výraznému omezení aktivit divadla pro veřejnost v průběhu měsíců červenec až srpen a vzhledem k tomu, že činnost kavárny slouží zejména jako doplněk ke společenské prezentaci divadla, se sjednává, že dva měsíční nájem, a to za měsíc červenec a srpen příslušného kalendářního roku včetně paušálních poplatků za dodávané služby, budou nájemci účtovány ve výši 50 %.
- 5) V době od 1:00 do 8:00 hod ráno je kavárna uzavřena, pokud se obě smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak.
- 6) Nedodržení sjednané otevírací doby je považováno za závažné porušení povinností nájemce působící pronajímateli značnou újmu a může vést k vypovězení smlouvy s výpovědní lhůtou jeden (1) měsíc.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu sloužící podnikání (specifikované v čl. II. této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné dle čl. VI. této smlouvy a užívat tyto prostory sloužící k podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
- 3) Nájemce je oprávněn využívat prostory a movité věci dané do nájmu dle této smlouvy, v souladu s jeho stavebně technickým stavem a pouze k účelu sjednanému touto smlouvou v rozsahu daném předmětem podnikání nájemce podle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 3.
- 4) Nájemce se zavazuje v prostorech daných do nájmu plně dodržovat všechny hygienické, zdravotní, bezpečnostní a požární předpisy stanovené obecně závaznými právními předpisy.
- 5) Nájemce plně zodpovídá za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostorách daných do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
- 6) Nájemce se zavazuje provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7) Nájemce se zavazuje, strpět pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky pronajatých prostor.
- 8) Nájemce se zavazuje 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.
- 9) Nájemce se zavazuje v případě poškození nebo zničení majetku pronajímatele neprodleně pronajímateli takovou událost oznámit.
- 10) Nájemce se zavazuje poskytovat součinnost při výjimečných akcích, zejména premiérách tak, že např. prodlouží po předchozí dohodě s pronajímatelem provozní dobu divadelní kavárny nebo strpí vydávání sponzorsky zajištěných potravin (maximálně 30 akcí v kalendářním roce).
- 11) Nájemce se zavazuje zajistit dodržování zákazu kouření v předmětu nájmu.
- 12) Nájemce se zavazuje nabízet veškerý sortiment kavárny vyjma sladkých dezertů zaměstnancům pronajímatele a hostujícím umělcům se slevou 15 %.
- 13) Nájemce se zavazuje nabízet sortiment minimálně v rozsahu uvedeném v příloze č. 4, této smlouvy.
- 14) Nájemce se zavazuje veškeré jeho dluhy vzniklé v souvislosti s touto smlouvou zajistit jistotou/kaucí ve výši 22.000 Kč ("**Kauce**"), kterou nájemce uhradí pronajímateli na určený bankovní účet pronajímatele nejpozději v den převzetí prostoru.

- 15) Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 16) Po dobu nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: dodávku vody, vytápění a el. energie (viz § 2247 NOZ).
- 17) Nájemce je povinen pravidelně provádět takové udržovací práce na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob. Dojde-li v důsledku porušení této povinnosti nájemce k poškození zdraví osob, odpovídá nájemce pronajímateli a poškozeným osobám za vzniklou škodu v plném rozsahu.
- 18) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat odvoz veškerého odpadu souvisejícího s předmětem nájmu.
- 19) Nájemce bere na vědomí, že na předmětu nájmu a v jeho okolí nesmí umísťovat žádné reklamní nápisy a předměty, pokud dříve neobdržel písemný souhlas pronajímatele.
- 20) Nájemce je povinen dodržovat veškeré protipožární předpisy a zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách. Rovněž je nájemce povinen vybavit předmět nájmu tak, aby byl v souladu s obecně závaznými předpisy.
- 21) Nájemce je povinen uzavřít pojištění veškerého svého majetku umístěného v předmětu pronájmu. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na majetku a zásobách nájemce. Nájemce musí také uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem třetím osobám i pronajímateli. Kopie pojistné smlouvy tvoří přílohu č. 5 této smlouvy a bude nájemcem doložena pronajímateli před podpisem smlouvy, nejdéle však do jednoho (1) měsíce po jejím podpisu.
- 22) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu činit jakékoliv úpravy, změny a opravy předmětu nájmu.
- 23) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Za běžnou údržbu je považována údržba, jejíž cena nepřesahuje 5.000,- Kč v každém jednotlivém případě.
- 24) Nájemce je povinen během nájmu udržovat pořádek a starat se o čistotu pronajatých prostorů.
- 25) Nájemce je povinen zajistit úklid předmětu nájmu na vlastní náklady.
- 26) Pronajímatel je povinen informovat nájemce o konání veřejných představení v divadle nejpozději 14 dní předem.

V. Doba nájmu a skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1. 9. 2025 do 31. 7. 2029 s možností prodloužení doby nájmu vždy o jeden (1) rok v případě zájmu obou smluvních stran, za předpokladu neexistence porušení povinností nájemce během doby nájmu.
- 2) Nájem podle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby nájmu
 - b) dohodou smluvních stran
 - c) výpovědí ze strany nájemce
 - d) výpovědí ze strany pronajímatele
 - e) z dalších zákonných důvodů.
- 3) Nájemce může vypovědět nájem
 - a) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen,
 - b) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4) Pronajímatel může vypovědět nájem
 - a) má-li být nemovitá věc, ve které se prostory nachází, odstraněna či přestavována,
 - b) porušuje-li nájemce své povinnosti stanovené v čl. IV. této smlouvy,
 - c) je-li nájemce více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného,
 - d) z důvodů uvedených ve smlouvě,
 - e) ze zákonných důvodů.

- 5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, je výpovědní lhůta ze strany pronajímatele v délce jednoho měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení.
- 6) Pro případ zániku nájmu výpovědi pronajímatele smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

VI. Nájemné

- 1) Výše nájemného vychází z obvyklého pronájmu nebytových prostor ve městě Ústí nad Labem, distrikt Střekov a předpokládá nepravidelný provoz. **Pronajímatel dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je osobou povinnou k dani dle § 6g, není plátcem, je pouze identifikovanou osobou.**
- 2) Cena měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy se stanoví takto:
cena za m² činí 150,- Kč/m².
Měsíční nájemné za všechny podlahové plochy:
přízemí divadla činí: 43,10 m² x 150,- Kč.

celkem měsíční nájemné činí 6.465,- Kč.

- 3) Po dobu nájmu bylo dohodnuto, že pronajímatel umožní nájemci prostřednictvím svého napojení na inženýrské sítě odebírat tyto služby, které bude nájemce hradit měsíčně:
 - tepelná energie – paušál 1.000,- Kč
 - elektrická energie – paušál 1.500,- Kč
 - dodávku vody a odvod odpadních vod – paušál 2.035,- Kč.

Měsíční paušální platba za výše uvedené služby bude ve výši 4.535,- Kč.

- 4) Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu zvýšených nákladů na jím poskytované služby uvedené v odst. 3, které mu vzniknou v souvislosti s růstem cen v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Takto zvýšenou úhradu oznámí pronajímatel nájemci písemně a ten je povinen takto zvýšenou úhradu doplatit zpětně od doby, kdy došlo ke shora uvedenému nárůstu cen.
- 5) Nájemce je povinen nájemné hradit dle faktur vystavených pronajímatelem. Sjedná se fakturace nájmu za jednotlivá čtvrtletí s úhradou, a to vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájem za září 2025 bude fakturován společně s nájmem za IV. čtvrtletí 2025.
- 6) V případě prodloužení nájmu s hrazením faktury za nájem a paušální platby za poskytované služby se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodloužení nájmu. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje i po jejím zaplacení. Smluvní pokuta je splatná do 5 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu uhrazení nájemci.
- 7) V případě, že dojde k jakékoliv změně provozu, bude smlouva upravena dodatkem, který přesně specifikuje prodloužení anebo naopak zkrácení doby občerstvovacího provozu v návaznosti na okolnosti vyplývající z provozu divadla samotného.
- 8) Počínaje rokem následujícím po podpisu smlouvy může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inflace“) za předchozí kalendářní rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného kalendářního roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok na základě písemné výzvy pronajímatele obsahující takto valorizovaný výpočet nové výše nájemného. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento

účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

VII. Předání a vrácení předmětu nájmu

- 1) O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání.
- 2) Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů a čipy. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů.
- 3) Nájemce je povinen po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu řádně vyklizený zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a písemně odsouhlaseným změnám.
- 4) Nájemce je povinen předat pronajímateli po ukončení nájemního vztahu předmět nájmu, nejpozději následující den po skočení nájmu, společně s veškerými klíči a čipy a pořídit o tom písemný zápis podepsaný nájemcem a pronajímatelem.
- 5) V případě, že nájemce pronajímateli řádně a včas předmět nájmu protokolárně nepředá, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit sám. Nájemce je povinen v takovém případě uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s vyklizením předmětu nájmu, případným uskladněním vyklizených věcí, včetně nákladů na pořízení nových klíčů.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Vedle jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou, má pronajímatel právo též na náhradu veškeré škody bez omezení vzniklé z porušení povinnosti nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- 2) Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
- 5) Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen po dobu účinnosti této smlouvy.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom a jeden originál obdrží zřizovatel pronajímatele – Statutární město Ústí nad Labem. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 7) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami, které nabývají účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 8) Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
- 9) Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Zřizovací listina Pronajímatele
 - Příloha č. 2 – Plánek pronajatých prostor
 - Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce
 - Příloha č. 4 – Závazná minimální nabídka sortimentu
 - Příloha č. 5 – Kopie pojistné smlouvy nájemce

V Ústí nad Labem dne: 20. 8. 2025

Pronajímatel

Mgr. Michal Somoš
ředitel
Činoherního studia města
Ústí nad Labem, p.o.

Nájemce

Ing. arch. Tomáš Petermann
jednatel

Souhlas zřizovatele pronajímatele:
Statutární město
Ústí nad Labem

.....
PhDr. Petr Nedvědický
primátor Statutárního města Ústí nad Labem