

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Východočeské divadlo Pardubice

příspěvková organizace – Zřizovatel Statutární město Pardubice

Zelené předměstí, U Divadla 50, 531 62 Pardubice

IČO 00088358, DIČ CZ00088358

zastoupené ředitelem Mgr. Petrem Dohnalem

Bankovní spojení: [REDACTED]

č. ú. [REDACTED]

Zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddílu Pr, vložce 1014.

jako **pronajímatel** na straně jedné (dále jen **pronajímatel**)

a

JM KlubCafe s.r.o.

Třída Míru 60, 530 02 Pardubice

IČ 03672379, DIČ CZ03672379

zastoupená jednatelem Martinem Damaschkem

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddílu C, vložce 34537.

jako **nájemce** na straně druhé – dále jen **nájemce**

t a k t o :

I.

Vlastnictví nemovitosti

Pronajímatel má právo hospodaření a je oprávněn pronajímat nebytové prostory v budově Východočeského divadla Pardubice.

II.

Předmět smlouvy

1. Strany této smlouvy se na základě plné shody vůle a všech níže uvedených ustanovení a v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., hlava II, oddíl 3 o nájmu a podnájmu nebytových prostor, dohodly na této nájemní smlouvě.
2. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy dále specifikovaný předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.
3. Předmětem nájmu jsou:

- a) Nebytové prostory v suterénu nemovitosti (dále jen **KLUB**) popsané v čl. I. této smlouvy o celkové ploše 159,3 m². Popis a výměra jednotlivých místností podle nákresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha, jsou uvedeny v následující tabulce:

DIVADELNÍ KLUB					
číslo a popis místnosti		m ²	číslo a popis místnosti		m ²
1	klub - veřejná část 1	52,4	6	WC - Ž	7,7
2	klub - veřejná část 2	34,2	7	sklad	23,9
3	chodba	14,3	8	úklidová komora	1,1
4	šatna	3,4	9	schodiště	5,9
5	WC - M	2,3	10	WC - zaměstnanci	2
			11	kuchyň	12,1
				Plocha celkem	159,3

- b) Prostory pro poskytování občerstvení a prezentačních aktivit v přízemí, v prvním patře divadla a případně v dalších prostorech divadla (dále jen **ZÁZEMÍ HLEDIŠTĚ**).
- c) Prostor pro stánky na Kunětické hoře (Dále jen **STÁNKY**.)

4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ust. článku V. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný pro účely popsané v této smlouvě.

III. Nájemné

- Cena nájmu se sjednává:
 - KLUB** - měsíčně ve výši **7 900,- Kč** za měsíce září 2025 až červenec 2026.
 - ZÁZEMÍ HLEDIŠTĚ** - měsíčně ve výši **15 750,- Kč** za měsíce září 2025 až červen 2026.
 - STÁNKY** – denně během představení **1 000,- Kč**.
- Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním **KLUBU**, což zahrnuje vytápění, dodávky elektrické energie, vodné, stočné a periodický odvoz běžného odpadu budou samostatně měřeny a hrazeny nájemcem na základě samostatné smlouvy o poskytování služeb. Tyto částky netvoří součást nájemného. Taktéž poplatky za užívání telefonní stanice bude nájemce platit samostatně podle vyúčtování. Telefonní linka bude na dobu trvání nájmu zřízena podle požadavku nájemce, který se zavazuje uhradit pronajímateli náklady s tím spojené.
- Nájemné za **KLUB** a **ZÁZEMÍ HLEDIŠTĚ** bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách, splatnost každé z nich je stanovena na 10. den kalendářního měsíce následujícího tomu, za který je nájemné placeno. Nájemné za **STÁNKY** bude uhrazeno do 10. dnů od posledního představení. Smluvní pokuta za prodlení s placením nájemného byla dohodnuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Pardubice, č. ú.: [REDACTED]

5. **Nájemce zaplatil ke dni 31. prosince 2020 kauci ve výši dvou nájmů**, tj. celkem 15.000,- Kč, která bude při ukončení smlouvy zúčtována s pravidelnými splátkami nájemce. Kauce byla uhrazena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Pardubice, č. ú.: [REDACTED]
6. Nájemné pro každý další kalendářní rok trvání nájmu bude stanoveno jako násobek nájemného platného pro předchozí skončený kalendářní rok a míry inflace za tento skončený rok vyjádřené v procentních bodech tak, jak bude statisticky zjištěna a oficiálně uveřejněna Českým statistickým úřadem. Jako rozhodný údaj o míře inflace ve skončeném kalendářním roce bude použit úhrnný index vývoje spotřebitelských cen zjištěný jako roční klouzavý průměr za 12 měsíců skončeného kalendářního roku, publikovaný Českým statistickým úřadem v hromadných sdělovacích prostředcích. Dohoda o ceně nájmu za každý další rok, počínaje rokem 2026, bude uzavřena bez zbytečného odkladu po uveřejnění oficiálně zjištěné míry inflace a takto dohodnutá cena nájmu bude platná pro takový rok zpětně s účinností od 1. ledna toho kterého roku. Cena za služby se bude vyvíjet podle skutečných změn v cenách energií a služeb. Strany této smlouvy se však mohou dohodnout na jiné úpravě výše předmětných úhrad.
7. Smluvní strany se dohodly, že dohodnuté úpravy a dohodnuté vybavení **KLUBU** provedené nájemcem na jeho náklady a mající trvalý charakter budou započteny do ceny nájemného po dobu trvání nájmu podle této smlouvy jako sleva. Výši nákladů prokáže nájemce pronajímateli předložením daňových dokladů od dodavatelů nebo jiným prokazatelným způsobem. Výše dohodnuté slevy bude stanovena v písemném znění dodatkem této smlouvy.

IV. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou pro **KLUB** v trvání **od 1. září 2025 do 31. července 2026**, pro **ZÁZEMÍ HLEDIŠTĚ** v trvání **od 1. září 2025 do 30. června 2026** a pro **STÁNKY po dobu účinkování pronajímatele na Kunětické Hoře v roce 2026**. Nájemní vztah může být ukončen výpovědí v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb.
2. Nájemce může nájem vypovědět bez udání důvodů písemnou výpovědí, doručenou druhé straně, s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby pouze v případě, že nájemce hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy a přes písemné upozornění pronajímatelem na toto porušení povinností nesjedná nájemce v přiměřené lhůtě nápravu, nebo dojde k hrubému porušení povinností opakovaně.
4. Za hrubé porušení se považuje především prodlení s úhradou měsíčního nájemného po dobu delší než dva měsíce a porušení povinností při užívání dohodnuté části prostor pro potřeby pronajímatele vyplývajících z čl. VI., odst. 15 této smlouvy.

V. Účel nájmu

1. **KLUB** se pronajímá za účelem provozování klubových a hostinských služeb v souladu s platnými právními, bezpečnostními a hygienickými předpisy, přičemž obě smluvní strany souhlasí s tím, že stavební charakter nebytových prostorů odpovídá svým určením provozování shora uvedené činnosti. Část prostor (místnost č. 1 – divadelní část klubu) se pronajímá za účelem přednostního zajišťování

klubových a hostinských služeb pro zaměstnance a hostující soubory VČD. Změnu účelu nájmu lze provést výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Jinou klubovou, spolkovou, politickou nebo zájmovou činnost nesouvisející s činností VČD jakož i propagační a komerční akce nemůže nájemce provádět v předmětu pronájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.

ZÁZEMÍ HLEDIŠTĚ se pronajímá za účelem poskytování občerstvení návštěvníkům divadla, při uvádění vlastních inscenací, pronájmů a dovozových představení, tak i při zvláštních prezentačních akcích. Smluvní strany se dohodly na tom, že na akcích pořádaných Pronajímatelem bude Nájemce výhradním dodavatelem občerstvení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Dále se smluvní strany dohodly, že u akcí jiných pořadatelů bude Pronajímatel zajištění občerstvení Nájemcem při jednání o pronájmu divadla preferovat a bude jej třetím stranám doporučovat. poskytování hostinských služeb formou občerstvení diváků během

STÁNKY se pronajímají za účelem poskytování občerstvení návštěvníkům venkovní scény na Kunětické Hoře, při uvádění vlastních inscenací, pronájmů a dovozových představení.

2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy, touto smlouvou a svým předmětem činnosti 24 hodin denně nepřetržitě po celé smluvní období.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu jako svůj majetek ve stavu nebránícím možnosti řádného užívání nájemcem. Za tímto účelem je pronajímatel za přítomnosti nájemce nebo jeho zástupce oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v běžných provozních hodinách. Dále je povinen nájemce při užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou bez vážného důvodu v užívání neomezovat.
2. Nájemce se zavazuje, že nepronajme předmět nájmu ani jeho část třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
3. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní po celou dobu trvání nájmu nerušený a bezplatný přístup pro jeho zaměstnance, jiné oprávněné osoby a zákazníky. Pro zákazníky a zásobování budou využívány boční vchody (ze západní strany budovy). Provozní vstup do budovy v zadní části budovy bude využíván v omezené míře, zcela výjimečně a pouze pro zaměstnance nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci minimálně 24 hodin předem skutečnosti vedoucí k omezení nebo narušení užívání nebytových prostorů z důvodů údržby, oprav nebo úprav – zvláště se zřetelem na přerušení dodávek vody a el. energie. V případě mimořádných událostí (havárií) informuje pronajímatel nájemce neprodleně. V případech prokazatelného omezení nebo znemožnění podnikatelské činnosti má nájemce právo na alikvotní slevu nájemného.
5. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat v souladu s dohodnutým účelem, pečovat o jeho udržování, provádět drobné opravy uvnitř předmětu nájmu. Případné pro jeho potřeby nezbytně nutné stavební úpravy může nájemce provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Potřeby oprav přesahujících běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen oznamovat pronajímateli. Nájemce je oprávněn po vzájemné dohodě označit pronajaté prostory svým firemním označením. Obě strany se dohodly, že nájemce bude udržovat pravidelným úklidem hereckou část divadelního klubu.
6. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a požární bezpečnosti. Tento vstup je však podmíněn přímou účastí některého z jednatelů nájemce. Dále zajistit trvalé spojení na osobu

umožňující přístup do pronajatých prostor v případě poplachu EZS.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat vnitřní předpis pronajímatele o elektronickém zabezpečení objektu divadla (EZS), a v případě jeho porušení se zavazuje hradit vzniklé škody, případně pokuty za způsobené plané poplachy.
8. Udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě a podílet se na udržování pořádku na přístupové cestě k Divadelnímu klubu a v zimních měsících na odklizení sněhu dle platných vyhlášek Magistrátu města Pardubice. Ke dni zahájení podnikatelské činnosti označit pronajaté prostory svým firemním označením.
9. Provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy, spojené s užíváním pronajatých nebytových prostorů, zahrnující drobné opravy vnitřních zařízení a vybavení ve stejném rozsahu jako upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 2257, odst. 2) drobné opravy pro byty. Opravy nebytových prostor je povinen provést jen tehdy, vznikla-li jejich nebytnost jeho zaviněním.
10. Strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakož i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších úprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušuje.
11. Zajišťovat na své náklady skladování, odvoz a likvidaci všech druhů odpadů, spojených s podnikatelskou činností, v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
12. V případě skončení nájmu z jakéhokoli důvodu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a vyčištěný, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do deseti dnů po skončení nájmu.
13. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.
14. V prostorách pod hledištěm v době představení je nájemce povinen zajišťovat bezhlučný provoz.
15. Nájemce je povinen užívat dohodnuté části prostor pro potřeby pronajímatele takto:
 - a) Divadelní část klubu (místnost č. 1) využívat v určené době výhradně pro služby zaměstnancům VČD, případně hostujícím souborům a účinkujícím umělcům včetně provozně technického personálu (dále jen zaměstnanců VČD). Nebude-li dohodnuto jinak, musí být služby poskytovány v pracovní dny VČD od 8:30 do 20:00 hodin. Služby musí být poskytovány v potřebném rozsahu a ve vazbě na pracovní režim VČD (přestávky, konec představení apod.).
 - b) Pro poskytování služeb zaměstnancům VČD je nájemce povinen zajistit v souladu s týdenním a denním pracovním plánem (fermanem) VČD rezervaci dostatečného počtu míst pro zaměstnance VČD na dobu min. 30 minut před zahájením pracovního dne uměleckého souboru (zpravidla od 8:30 hod.) a nebo před odpolední, či večerní zkouškou, až do doby 120 minut po ukončení zkoušky, či představení.
 - c) V době premiér a derniér rezervovat celý prostor klubu od 19:00 do 05:00 hod. pro pronajímatele a zajistit po tuto dobu pronájmu hostinské služby v plném rozsahu denní nabídky.
 - d) Nájemce s takovýmto výše uvedeným omezením své podnikatelské činnosti souhlasí a požadavky pronajímatele v dohodnutém rozsahu zajistí.
 - e) Nájemce umožní soukromé akce (oslavy) zaměstnanců za předem dohodnutých podmínek

- s možností užití vlastních surovin ke konzumaci v dohodnutém rozsahu.
- f) Činnost nájemce a kvalita poskytovaných služeb musí odpovídat běžným normám obecně formulovaným v etickém kodexu Asociace hotelů a restaurací.

VII.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pronajatých prostorách

Zajištění požární ochrany (dále jen PO):

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu obecně závazných předpisů.
2. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na PO, je povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
3. Kontroly a opravy hydrantů požárního vodovodu v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy a jejich vybavení zajišťuje pronajímatel.
4. Vybavení přenosnými hasicími přístroji a jejich pravidelné kontroly a opravy v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťuje pronajímatel.
5. Revize a kontroly dalších zařízení a prostředků požární ochrany zajišťuje pronajímatel.

Zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen BOZP):

1. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
3. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
4. Revize a kontroly technických zařízení zajišťuje pronajímatel.

Společná ustanovení:

1. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mají po předchozím ohlášení nájemci právo vstupu do prostor, které tvoří předmět nájmu, za účelem kontroly řádného užívání předmětu nájmu vč. dodržování obecně závazných předpisů v oblasti PO BOZP.
2. Porušování obecně závazných předpisů k zajištění BOZP a PO je důvodem k výpovědi bez výpovědní doby této smlouvy před uplynutím doby jejího trvání.

VIII.

Odpovědnost za škodu

1. Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů.
2. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

IX.

Závěrečná jednání

1. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem oboustranného podpisu osobami uvedenými v záhlaví této smlouvy.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom exempláři.
4. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměru obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.
5. V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře, stávky, pracovní výluky, bojkotování práce, obsazení majetku důležitého pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, rušení pracovního pořádku, války (vyhlášené i nevyhlášené), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 1. srpna 2025.

X.

Zveřejnění nájemní smlouvy v registru smluv

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy VČD bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
3. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.

V Pardubicích dne 15. září 2025

Pronajímatel

Nájemce