

Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání

01 HS/2015

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).

Smluvní strany:

Činoherní studio města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Varšavská 767/7, 400 03 Ústí nad Labem

Zastoupené: MgA. Jiřím Trnkou

IČO: 71294821

Kontakt: 412530630

Bankovní spojení: 107-7153540237/0100

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

Dandi.CZECH s.r.o.

Sídlo: Haštalská 796/3, Praha 1, 110 00

IČO: 04497805

zastoupená: Danem Dittrichem, jednatelem společnosti

Kontakt: ██████████

dále jen „nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „strany“.

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem prostor v objektu Činoherního studia města Ústí nad Labem, p. o. nacházející se v ulici Varšavská 767/7 - divadelního klubu s vybavením ve foyer divadla v I. NP a jedné místnosti ve 4.NP za níže uvedených podmínek.

II. Předmět nájmu

Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět smlouvy svěřen pronajímateli k hospodaření, a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

Pronajímatel pronajímá:

a) prostory v I.NP, které jsou součástí divadelního klubu ve foyer divadla, patřící do komplexu společenských prostor budovy Činoherního studia města Ústí nad Labem, p. o. v ulici Varšavská č.p. 767/7, o celkové výměře 36,66 m² (dále jen prostory).

b) vnitřní zařízení movité věci, které jsou přesně specifikovány v soupisu takto:

Inventární číslo	Název majetku
90200563	Elektrický sporák BEKO
90200564	Digestoř nerezová
90200565	Trojdrž s odkládací plochou nerez
90200566	Nerezová police
90200567	Nerezová police
90200568	Nerezová police
90200642	lékárnička bílá dřevěná
90200739	bojler Ariston 50l
90200740	bojler Tartamat 80l

c) místnost č. 413 ve 4.NP o celkové výměře 7 m² jako ateliér.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty do užívání nájemci předmět nájmu, které tvoří prostory přesně specifikované v odst. 1 písm. a) a c) článku II. této smlouvy a věci movité přesně specifikované v odst. 1 písm. b) článku II. této smlouvy, a to se všemi jejich součástmi a příslušenstvím. Nájemce se touto smlouvou zavazuje hradit nájemné v dohodnuté výši.

III. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu přesně specifikovaný v čl. II této smlouvy za účelem občerstvovacího provozu, sloužícího výhradně jako doplněk společenské prezentace divadla. Otevírací doba bude dle pokynů pronajímatele, vždy však při pořádání produkce (představení večerní, dopolední pro mládež, nedělní pohádky, koncerty a další akce) a to 1 hodinu před započatím produkce a nejméně 1 hodinu po jejím ukončení. V případě večerních produkcí bude bar otevřen dle zájmu diváků, zavírací doba bude nejdéle ve 24.00 hod. Pronájem se vztahuje pouze na tyto prostory a jejich části, v nichž je provozována vlastní činnost obsluhujícího personálu (příprava a výdej občerstvení), včetně sociálního zázemí a skladování:

a/ v přilehlých prostorách foyeru divadla tyto:

- sklad, šatna a wc o celkové výměře 13,5 m²
- chodba a kuchyňka o celkové výměře 8,01 + 6,63 + 1,74 m²
- bar o výměře 6,78 m²

b/ místnost č. 413 ve 4NP o celkové výměře 7 m²

Využití ostatních prostor, určených publiku, byť přímo navazujících na pronajaté plochy plně zůstává v kompetenci pronajímatele. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pro výše specifikovaný účel v souladu s touto smlouvou, dodržovat obecně závazné právní předpisy a pokyny pronajímatele.

IV. Práva a povinnosti 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 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 se zavazuje, že umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky pronajatých prostor.
4. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
5. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: dodávku vody, vytápění a el. energie (viz § 2247 NOZ).
6. 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.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat odvoz veškerého odpadu souvisejícího s předmětem nájmu.
8. 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 (s výjimkou věcí povinných jako je EET ap.).
9. 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.
10. 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.

11. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu činit jakékoliv úpravy, změny a opravy předmětu nájmu, nestanoví-li smlouva jinak.
12. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Za běžnou údržbu je považována údržba, jejíž cena nepřesahuje 3.000,- Kč v každém jednotlivém případě.

V. Doba nájmu a výpověď

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem **1.9.2017**. Výpovědní lhůta činí tři měsíce, pokud se obě 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.

VI. Nájemné

- 1) Výše nájemného vychází z obvyklého pronájmu nebytových prostor ve městě Ústí nad Labem, distrikt Střekov, a předpokládá nepravidelný provoz.

Cena měsíčního nájemného za 1m² podlahové plochy se stanoví takto:

a) Bar ve foyer divadla s ohledem na provozní činnost: 140,00 Kč (základní sazba nájemného)

b) Ateliér č.7 ve **4.NP**: 50,00 Kč (základní sazba nájemného)

vnitřní zařízení movité věci, které jsou přesně specifikovány v soupisu takto:

Inventární číslo	Název majetku
02800338	Válenda
90200273	Stoleček
90200291	Peříňák
90200292	Televize Thomson
90200301	Židle dřevěná
90200318	Noční stolek

Měsíční nájemné za všechny podlahové plochy:

přízemí divadla činí: 36,66m² x 140,00 Kč

plochy ve 4NP činí: 7m² x 50,00 Kč

věci movité: 150, Kč (10 Kč za kus měsíčně)

celkem měsíční nájemné činí 5 632,40 Kč, a bude účtováno bez nároku na DPH.

- základní měsíční nájemné = 5 632,40 Kč

- měsíční paušální platba za vodu, teplo a el. energie = 1 108,00 Kč

Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy této částky v případě zvýšení cen tepla, vody a el. energie.

Rozpis nájemného:

měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor 5 632,40 Kč

měsíční platba za teplo, el. energii a vodu bez DPH 1 108,00 Kč

CELKEM MĚSÍČNÍ NÁJEM (po zaokrouhlení) 6 740,00 Kč

Nájemce je povinen nájemné hradit dle měsíčních předpisů plateb převodem na uvedený účet. Nájemce je povinen hradit nájemné vždy do 10 dne příslušného měsíce na účet 107-7153540237/0100. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. V případě prodloužení nájemce s hrazením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodloužení ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

- 2) Vzhledem k nepravidelnému provozu, který slouží především jako doplněk ke společenské prezentaci divadla se sjednává, že tři měsíční nájmy včetně paušálních poplatků nebudou účtovány. Jedná se o divadelní prázdniny, kdy divadlo nemá žádný provoz a tudíž ani občerstvovací provoz nemá žádné opodstatnění. Konkrétně: měsíce červenec a srpen, které nebudou účtovány. Dále pak měsíc leden, kde se sčítají vánoční prázdniny a čas do poloviny ledna, kdy divadlo nehraje. To se však netýká plochy ve 4. NP. Zde nájemné běží po celých 12 měsících.
- 3) V případě, že dojde k jakémukoli 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.
- 4) Počínaje rokem následujícím může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inlace“) za předchozí 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 strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.

VIII. Předání a vrácení předmětu nájmu

O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostor v okamžiku předání.

Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.

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.

Nájemce je povinen předat pronajímateli po ukončení nájemního vztahu předmět nájmu nejpozději následující den po skočení nájmu společně s veškerými klíči a o tomto pořídit písemný zápis podepsaný nájemcem a pronajímatelem.

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.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Vedle jakékoli smluvní pokuty sjednané touto smlouvou, má pronajímatel právo též náhradu veškeré škody bez omezení vzniklé z porušení povinnosti nájemce, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.
- 2) 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, v platném znění, provede uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
- 3) Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen na dobu neurčitou.

- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom a jeden originál obdrží zřizovatel pronajímatele – Statutární město Ústí nad Labem. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
- 5) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 6) 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.

Přílohy:

č. 1 – náskres místností

č. 2 – zřizovací listina

č. 3 – výpis z obchodního rejstříku

V Ústí nad Labem dne: 1.9.2017

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město

Ústí nad Labem

.....
MUDr. Jiří Madar
náměstek primátorky