**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

**Článek I.**

**Smluvní strany**

Pronajímatel: **Slezské divadlo Opava, příspěvková organizace**

Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 13, PSČ: 746 69**

IČ: **00100552**

DIČ: CZ00100552

Číslo účtu: 830821/0100

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Zastoupen: **Mgr. Iljou Rackem, Ph.D., ředitelem**

Dále také jen „**pronajímatel**“

Nájemce:  **Gabriela Rehušová**

Se sídlem: **Zámecký okruh 55/9, 746 01, Opava - Předměstí**

IČ: **74578430**

DIČ: CZ74578430

Zápis do Obchodního

rejstříku: 1.8.2007

Číslo účtu: 1055011932/5500

Bankovní spojení: [Raiffeisenbank a.s.](https://www.penize.cz/banky/8164-raiffeisenbank-a-s)

Zastoupen: **Gabrielou Rehušovou**

Dále také jen „**nájemce**“

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel má jakožto příspěvková organizace řízená Statutárním městem Opava ve správě k vlastnímu hospodářskému využití budovu č.p. 195, objekt vybavenosti (divadlo), nacházející se na pozemcích parc.č. 284, zastavěná plocha a nádvoří a 582/6, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Opava – Město, v části obce Město na adrese: Opava, Horní náměstí 13 (dále také jen „budova“ nebo „divadlo“). Uvedená budova je ve vlastnictví Statutárního města Opavy

a pronajímatel je oprávněn s ní v souladu se zřizovací listinou disponovat.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část nebytových prostor výše označené budovy, a to „Bufet“, jenž se nalézá ve 2. nadzemním podlaží budovy a sestává z prodejní místnosti (7,5 m2) a přípravny (15,6 m2), a dále „Kavárnu“, jež se nalézá v 1. nadzemním podlaží tzv. Pavilónu (půlkruhové západní přístavby hlavní budovy divadla) a sestává z prodejní místnosti (53,7 m2), přípravny (8 m2), WC (1,8 m2), WC inval. (2,4 m2) a místnosti skladu umístěné v suterénu budovy.

Pronajímatel touto smlouvou dále přenechává nájemci do nájmu i movité věci, které tvoří vybavení předmětných nebytových prostor (dále také jen „předmětné movité věci“), a to:

Vybavení kavárny:

stolky (rámy) 8 ks věšák 1 ks

skříňky závěs 4 ks šuplíky s deskou 1 ks

skříň s prac. deskou 1 ks pracovní deska 1 ks

svítidlo nástěnné 4 ks svítidlo stropní 2 ks

sedátko na WC 1 ks televize 1 ks

Vybavení bufetu: židle 2 ks dvoudřez 1 ks

Nájem předmětných nebytových prostor a nájem předmětných movitých věcí dle této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“) je nerozlučně spjat, tudíž zánikem nájmu předmětných nebytových prostor současně zaniká i nájem předmětných movitých věcí a naopak.

Nájemce je oprávněn při provozování „Bufetu“ užívat nákladní výtah, který ústí do přípravny „Bufetu“, a dále v souladu s pokyny pronajímatele ty prostory divadla, které slouží k přístupu k „Bufetu“. Nájemce je povinen užívat nákladní výtah v souladu s bezpečnostními předpisy a proškolením obsluhy výtahu. Pronajímatel je povinen zajišťovat veškeré opravy, revize a prohlídky nákladního výtahu.

3. Nájemce předmětné nebytové prostory a předmětné movité věci přejímá do svého užívání.

**Článek III.**

**Účel nájmu**

Předmět nájmu se pronajímá výhradně za účelem provozování pohostinských služeb (Hostinská činnost), tj. „Bufet“ k zajištění občerstvení návštěvníku divadelních představení a „Kavárna“ k poskytování služeb odpovídajících obvyklému provozu kavárny. Nájemce se zavazuje, že provozní doba „Bufetu“ bude korespondovat s otevírací dobou divadla v souvislosti s realizací divadelních představení. Mimo tuto dobu je nájemce oprávněn provozovat „Bufet“ po předchozí dohodě s pronajímatelem tak, aby nenarušovat provoz divadla. Provozní dobu „Kavárny“ je nájemce oprávněn stanovit si sám v souladu s právními předpisy, s přihlédnutím k oprávněným požadavkům pronajímatele. Veškeré obchodní aktivity realizované nájemcem musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.

**Článek IV.**

**Doba nájmu**

Nájem se sjednává s účinností ode dne 1.9.2017 na dobu určitou, a to do dne 31.7.2018.

**Článek V.**

**Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby**

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné v celkové výši **186 000,- Kč ročně (slovy: Jednostoosmdesátšesttisíc korun českých), tj. 15 500,- Kč měsíčně**, která se stává:

1. z nájemného za předmětné nebytové prostory ve výši **180 000,- Kč ročně (slovy:** **Jednostoosmdesáttisíc korun českých), tj. 15 000,- Kč měsíčně**
2. a z nájemného za předmětné movité věci ve výši **6 000,- Kč ročně (slovy: šestttisíc korun českých), tj. 500,- Kč měsíčně.**

2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že výše nájemného představuje základ daně z přidané hodnoty (DPH), a že v případě registrace pronajímatele jako plátce DPH bude nájemné zvýšeno o příslušnou sazbu DPH s účinností od data registrace.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno měsíčně pozadu na základě vystavené faktury se splatností 14 dnů od data vystavení.

**Článek VI.**

**Služby související s užíváním předmětných nebytových prostor**

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětných nebytových prostor spojeno: poskytování el. energie, tepla, vody, odvoz komunálního odpadu.

2. Ostatní služby, spojené s užíváním předmětných nebytových prostor, je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce.

3. Vedle nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli náklady na spotřebovanou elektrickou energii, spotřebované teplo, vodné a stočné a odvoz komunálního odpadu.

Náklady na spotřebovanou elektrickou energii se stanoví dle skutečné spotřeby naměřené na poměrném měřidle a aktuální ceně.

Náklady na spotřebované teplo (plyn) budou stanoveny poměrem podlahové plochy pronajatých předmětných nebytových prostor k podlahové ploše všech vytápěných prostor, což činí 2 %. Na tyto náklady je povinen nájemce platit měsíční zálohy ve výši 1 000,- Kč. Tyto zálohy je pronajímatel povinen vyúčtovat do jednoho měsíce po obdržení vyúčtování ze strany dodavatele plynu.

Náklady na vodné a stočné se stanoví měsíční paušální částkou ve výši 500,- Kč.

Náklady na odvoz tuhého komunálního odpadu se stanoví měsíční paušální částkou ve výši 500,- Kč.

4. Zálohy za teplo, paušály za vodné a stočné a odvoz tuhého komunálního odpadu a náklady na spotřebovanou elektrickou energii je pronajímatel oprávněn vyfakturovat nájemci vždy do 15. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za který mají být tyto náklady placeny. Faktury jsou splatné do čtrnácti dnů ode dne jejich vystavení.

**Článek VII.**

**Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl s předmětem nájmu důkladně seznámen a že tento se nachází v řádném stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání.

2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě.

3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět v předmětných nebytových prostorách na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu.

4. Nájemce je povinen provádět opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.

5. Nájemce se zavazuje zabezpečit předmětné nebytové prostory před násilným vniknutím a uzamykat společné prostory budovy.

6. Nájemce si zajistí vlastní pojištění vnitřního zařízení. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci krádeží, živelnou pohromou apod. Pronajímatel prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou pojištěny v rámci pojištění celé budovy.

7. Nájemce se zavazuje zajistit kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevenci a dodržování bezpečnosti práce a dodržovat veškeré příslušné obecně závazné právní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu.

8. K jakýmkoli stavebním úpravám či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu není nájemce oprávněn provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.

9. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Písemný souhlas pronajímatele je nutný i k podnájmu výkladních skříní, s výjimkou umístění maturitních či absolventských tabel. Přitom je nájemce povinen respektovat a dodržovat podmínky, které pronajímatel v uděleném souhlasu s podnájmem stanoví.

10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle článku VII. odst. 3 této smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedené těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

11. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i ve společných prostorách budovy a v prostorách před vstupem do budovy, a na přilehlých chodnících (odklízení sněhu, nečistot apod.). Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce.

12. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup k předmětu nájmu (do předmětu nájmu) za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat.

13. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmětné nebytové prostory.

14. Pronajímatel nenese odpovědnost za omezení dodávek tepla či za poruchy tepelných rozvodů v předmětných nebytových prostorách. Omezení dodávek tepla z těchto důvodů jdou k tíži nájemce, který nemá v této souvislosti právo na slevu z nájemného.

15. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětných nebytových prostor a náleží pronajímateli.

**Článek VIII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby. Ukončení nájmu před sjednanou dobou je možné písemnou dohodou smluvních stran.

2. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu vedle případů uvedených v ust. § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, také v případě, že nájemce poruší tuto smlouvu podstatným způsobem.

3. Tato smlouva je porušena podstatným způsobem zejména v případě, že:

1. nájemce užívá předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu
2. nájemce neudržuje předmět nájmu v řádném stavu a neprovádí za tímto účelem údržbu předmětu nájmu a běžné opravy
3. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo nerespektuje-li či nedodržuje-li nájemce podmínky stanovené v uděleném souhlasu s podnájmem
4. nájemce nerespektuje zvýšení nájemného v souladu s článkem V. odst. 5 této smlouvy
5. nájemce neumožní pronajímateli přístup k předmětu nájmu (do předmětu nájmu) za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem

4. Výpověď musí být učiněna písemnou formou a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počítá se od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude zejména obsahovat datum vrácení předmětu nájmu a popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení pro každou smluvní stranu.

5. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení pokuty nájemci. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, chronologicky číslovanými dodatky k této smlouvě.

3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy.

4. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.

5. Účinnost této smlouvy je od 1. 9. 2017.

V Opavě dne 1. 9. 2017

………………………………………… ………………………………….

 Za pronajímatele Za nájemce

 Mgr. Ilja Racek, Ph.D. Gabriela Rehušová

 ředitel