

**Nájemní smlouva č. 672/7/2016**  
**uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění**

Smluvní strany:

**1. Statutární město Most**

Zastoupeno: Mgr. Janem Paparegou, primátorem města  
IČO: 00266094  
DIČ: CZ00266094  
Sídlo: Radniční 1/2, 434 69 Most  
Bankovní spojení: XXX

(dále též „**pronajímatel**“)

a

**2. Městské divadlo v Mostě, spol. s r.o.**

Zastoupeno: PhDr. Václavem Hofmannem, jednatelem  
IČO: 272 75 701  
DIČ: CZ27275701  
Sídlo: Divadelní 15, 434 01 Most  
ID datové schránky: eszmcnw

(dále též „**nájemce**“)

(společně dále jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**n á j e m n í s m l o u v u**

**I.**

**Předmět a účel smlouvy**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 4, která stojí na pozemcích p.č. 6367/34, 6367/96, 6367/97, 6367/98, 6367/133, která je zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Most II., obec Most, okres Most, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

1.2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“) přenechává nájemci do užívání prostory (malý sál vč. sociálního zařízení, velký sál vč. sociálního zařízení, 6x šatny pro účinkující vč. sociálního zařízení, bar na galerii velkého sálu, bar ve foyer velkého sálu, místnost č. 221, místnost č. 306, restaurace v I. NP, to vše včetně všech součástí a příslušenství a dále včetně movitého majetku), které se nachází v budově č.p. 4 v Mostě specifikované v čl. I. v odstavci 1.1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“), a to za účelem provozování společensko-kulturních akcí.

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že správu budovy zajišťuje prostřednictvím správce MOSTECKÉ BYTOVÉ a.s., se kterým uzavřel dne 31. 8. 2016 smlouvu č. 2/10/2016.

**II.**

**Nájemné**

2.1. Výše nájemného za předmět nájmu činí **měsíčně 5.000 Kč bez DPH** (slovy: pět tisíc korun českých), tj. **85.000 Kč bez DPH** (slovy: osmdesát pět tisíc korun českých) za dobu trvání této smlouvy. K této ceně bude

připočtena DPH ve výši určené platným právním předpisem. V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady za energie. Nájemné je splatné měsíčně za daný kalendářní měsíc vždy do 15. dne příslušného měsíce, a to dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí smlouvy (příloha č. 1). V případě nutnosti budoucí změny údajů v příloze č. 1 smluvní strany sjednávají, že nebude třeba k této aktualizaci údajů uzavírat nový (další) dodatek ke smlouvě.

2.2 Úhrady za energie za plesovou akci budou zpoplatněny dle čl. II. odst. 2.3. smlouvy v níže uvedené výši. Za plesovou akci jsou považovány zejména maturitní, školní a firemní plesy, společenské zábavy aj. s předpokládanou účastí 400 – 1000 osob, u kterých je zpravidla zajišťován catering. U plesových akcí bude pronajímatelem v topné sezoně zajištěno vytápění předmětu nájmu (seznam předpokládaných plesových akcí viz příloha č. 2). Každá další plesová akce nad rámec přílohy č. 2 bude nájemcem písemně oznámena pronajímateli, a to nejpozději 5 pracovních dnů před datem konání akce.

U ostatních společensko-kulturních akcí nad rámec plesových akcí (tj. např. výstava, burza, přednáška, odpolední akce na sále apod.) nejsou účtovány úhrady za energie, pronajímatel v tomto případě nezajišťuje vytápění. V případě mimořádného požadavku nájemce na vytápění jiné než plesové akce bude na odbor městského majetku Magistrátu města Mostu doručena písemná žádost o zajištění vytápění dané akce. V tomto případě budou účtovány úhrady za energie dle čl. II. odst. 2.3. smlouvy.

U mimořádných akcí, nad rámec výše popsaných plesových akcí a ostatních společensko-kulturních akcí, u kterých je v zájmu města, aby proběhly, může být smluvní vztah a konání mimořádné akce zajištěno přímo pronajímatelem, a to po předchozím schválení vedením města.

2.3. Úhrady za energie pro pořádání akcí dle čl. II odst. 2.2 smlouvy činí:

**24.793 Kč bez DPH/1 akce v topné sezoně, tj. 30.000 Kč vč. DPH**

**6.380 Kč bez DPH/1 akce mimo topnou sezonu, tj. 7.720 Kč vč. DPH**

2.4. Úhrady za energie dle čl. II. odst. 2.3. smlouvy jsou splatné měsíčně pozadu na základě faktury, která bude vystavena pronajímatelem na základě písemného oznámení nájemce o počtu proběhlých akcích za daný měsíc, které bude doručené na odbor městského majetku nejpozději do posledního dne daného měsíce. Následně pronajímatel vystaví fakturu do 10 kalendářních dnů od obdržení tohoto oznámení. Splatnost faktury je do 30 dnů od jejího doručení.

2.5. Jestliže úhrnný index spotřebitelských cen v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy vzroste za takový kalendářní rok nejméně o 2 %, nájemné se zvýší dle míry růstu tohoto indexu za takový kalendářní rok. Pojem růst indexu spotřebitelských cen se rozumí tento pojem, tak jak je užit v ust. § 67 odst. 1 zák. č. 155/1995 Sb. Pro stanovení míry růstu tohoto indexu jsou rozhodující údaje Českého statistického úřadu. V případě vyjádření míry růstu uvedeného indexu s přesností setiny procenta a vyšší se údaje nižší než 0,05 % zaokrouhlují na celé desetiny procenta dolů, údaje od 0,05 % na celé desetiny procenta nahoru.

2.6. Zvýšení nájemného dle čl. II. odst. 2.5. smlouvy nastane automaticky od 1. dubna roku následujícího po roce, kdy vznikl k této úpravě důvod, tedy v roce následujícím po roce, kdy takový nárůst nastal. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je nájemné, jak bylo naposledy před tímto zvýšením sjednáno nebo zvýšeno dle čl. II. odst. 2.5. smlouvy.

2.7. Veškeré platby nájemce se uskutečňují buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele nebo jiným doručením pronajímateli, pokud toto jiné doručení právní předpisy umožňují. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžitý závazek dle této smlouvy je splněna okamžikem, kdy bude příslušná částka připsána na účet věřitele nebo mu doručena. Pronajímatel není povinen převzít částečné plnění.

2.8. V případě ukončení nájmu v průběhu roku bude případný přeplatek na nájmu vyúčtován a vrácen nájemci.

### **III. Trvání smlouvy**

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. 12. 2016 do 30. 4. 2018.**

3.2. Tuto smlouvu lze ukončit:

- a) dohodou,
- b) výpovědí,
- c) odstoupením pronajímatele z důvodů uvedených v čl. III. odst. 3.4 této smlouvy.

3.3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Pokud pronajímatele vypoví smlouvu pro porušení povinnosti nájemce, je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná rovněž běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3.4. Pronajímatele je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:

- a) prodlení nájemce s plněním kteréhokoliv peněžitého závazku vyplývajícího z této smlouvy přesáhne 30 dnů.
- b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou.
- c) nájemce hrubě porušuje závazky ze smlouvy.

3.5. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem doručení nájemci.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

4.1. Nájemce je povinen platit nájemné řádně a včas v souladu s touto smlouvou.

4.2. Předmět nájmu smí nájemce užívat pouze k účelu, který je vyjádřen v této smlouvě.

4.3. Pronajímatele zajišťuje provádění drobné údržby a běžných oprav předmětu nájmu prostřednictvím správce budovy. Při změně správce budovy bude nájemce o této skutečnosti pronajímatelem písemně vyrozuměn.

4.4. Pronajímatele zajišťuje na svůj náklad prostřednictvím správce budovy technické zabezpečení plesových akcí v rozsahu přílohy č. 3 písm. A. Nájemce zajišťuje na svůj náklad buď vlastními silami nebo prostřednictvím správce budovy nebo prostřednictvím třetí osoby technické zabezpečení plesových akcí v rozsahu přílohy č. 3 písm. B.

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

4.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v místě pronájmu a potřebu oprav, které má statutární město Most provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

4.7. Nájemce není oprávněn předmět nájmu zastavit nebo jinak zatížit, a to ani z části. Nájemce je oprávněn uzavírat smlouvy na úplný či částečný podnájem nebo výpůjčku předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to i prostřednictvím třetí osoby, a zároveň poskytovat podnájemci/vypůjčitelu i další služby dohodnuté v podnájemní smlouvě/smlouvě o výpůjčce. Zároveň je nájemce oprávněn povolovat umístění krátkodobých firemních a reklamních označení v a nebo na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.

4.8. Nájemce je povinen v termínu do 31. 8. běžného roku předložit pronajímateli přehled nasmílovaných plesových akcí pro další sezonu. Tento seznam nahrazuje přílohu č. 2 bez nutnosti uzavřít dodatek k této smlouvě.

4.9. Nájemce není bez předchozího souhlasu pronajímatele oprávněn provádět změny předmětu nájmu včetně stavebních úprav (s předchozím souhlasem pronajímatele může změny předmětu nájmu provádět jen na svůj náklad a bez vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, pokud pronajímatele vzhledem k okolnostem případu nerozhodne jinak).

#### 4.10. Nájemce je dále povinen:

- 1) dodržovat při užívání předmětu nájmu všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy a předpisy pronajímatele vydané pro zajištění provozu předmětu nájmu a počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v předmětu nájmu a nedocházelo k omezování práv pronajímatele a třetích osob,
- 2) hlásit ihned pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce (změnu sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení případných plateb nájemce,
- 3) vždy prokazatelně a písemně oznámit pronajímateli změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde,
- 4) předmět nájmu užívat jen ke sjednanému účelu a pronajímateli vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání předmětu nájmu k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou měsíců.

4.11. V případě, že nájemce bude realizovat v předmětu nájmu hudební produkce, je povinen dodržet zákon o ochraně autorských práv. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje bezodkladně uhradit pronajímateli veškeré náklady a škody s tím spojené.

4.12. Nájemci je umožněno podnikat se třetí osobou na předmětu nájmu.

4.13. Nájemce respektuje, že v budově jsou pronajaty i další nebytové prostory.

4.14. Nájemce spolupracuje se správcem budovy a vzájemně si poskytují součinnost pro dosažení plnění práv a povinností ze smluv uzavřených s pronajímatelem.

4.15. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu před podpisem smlouvy seznámil, a že je mu znám jeho stav.

### **V. Ukončení nájmu**

5.1. Při ukončení nájmu jsou smluvní strany povinny sepsat Předávací protokol.

5.2. Předávací protokol podepíší všechny zúčastněné strany, případně, pokud nájemce - případně jeho zástupce, neposkytne potřebnou součinnost, alespoň dva zaměstnanci pronajímatele.

5.3. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení nájmu předá, nebude-li písemně dohodnuto jinak, předmět nájmu řádně vyklizený a uvedený do původního stavu. Nepředá-li nájemce pronajímateli předmět nájmu ve shora sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn, i bez předchozí výzvy, předmět nájmu uvést do takového stavu na náklady nájemce. Nepředá-li nájemce pronajímateli předmět nájmu včas, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez přítomnosti nájemce. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce bude povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši. Pokud budou věci nájemce uskladněny dodavatelským způsobem, je nájemce povinen nahradit pronajímateli náklady s tím vzniklé. Nepřevezme-li nájemce své věci do šesti měsíců od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci prodat a částku představující kupní cenu po započtení svých pohledávek zaslat nájemci bez zbytečného odkladu. Vráti-li se takto zasláná částka jako nedoručitelná, je pronajímatel oprávněn ponechat si ve svém vlastnictví celou částku představující kupní cenu za prodané věci.

### **VI. Sankce**

6.1. Smluvní pokuta za prodlení nájemce s plněním peněžitých závazků činí 2 % z dlužné částky za každý případ prodlení v době trvání smluvního vztahu s tím, že smluvní pokuta nebude vyměřena v případě, kdy její výše bude v jednotlivém případě prodlení nižší nebo rovna 100 Kč.

6.2. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému v této

smlouvě činí 5.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.3. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce neprovádět v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné změny včetně stavebních úprav činí 3.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.4. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce hlásit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce, se sjednává právo pronajímatele požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.

6.5. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce nejpozději ke dni ukončení nájmu předat předmět nájmu řádně uklizené, vyklizené, a stavebně uvedené do původního stavu ve výši rovnající se aktuálnímu měsíčnímu nájemnému za každý i započatý měsíc, v němž porušení této povinnosti nájemce bude trvat.

6.6. U všech smluvních pokut platí, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty obtojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.

6.7. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce do 60 (šedesáti) dnů.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

7.1. Sjedná se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

7.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené statutárním městem Most, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření. Údaji o smluvních stranách se u fyzických osob rozumí zejména údaj o jménu, příjmení, datu narození a místě trvalého pobytu.

7.3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.4. Tato smlouva se řídí dle právního řádu ČR, především dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

7.5. Pokud by se v průběhu účinnosti této smlouvy ukázalo, že některé ustanovení této smlouvy je v rozporu s právním řádem ČR nečiní to neplatnou celou smlouvu, ale pouze předmětné ustanovení. Smluvní strany se v takovém případě zavazují k vzájemné součinnosti při dohodě na nahrazení neplatného ustanovení smlouvy ustanovením novým platným.

7.6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní pronajímatel, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru nájemce.

7.7. Po uveřejnění v registru smluv obdrží nájemce do datové schránky/e-mailem potvrzení od správce registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv od správce registru smluv, nijak dále o této skutečnosti informován..

7.8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jsou s ní plně srozuměny a se všemi ustanoveními smlouvy souhlasí, dále prohlašují, že uzavření této smlouvy uskutečňují dle jejich pravé a svobodné vůle, při jejím uzavírání nikdo nezneužil tísně nebo nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

7.9. Tato smlouva se uzavírá v souladu s usnesením Rady města Mostu č. RmM/2357/41/2016 ze dne 13. 10. 2016. Usnesení je nedílnou přílohou této smlouvy (příloha č. 4).

7.10. Předmětná smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží pronajímatel a jeden stejnopis obdrží nájemce.

7.11. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 12. 2016.

V Mostě, dne:

V Mostě, dne:

.....  
Mgr. Jan Paparega  
primátor statutárního města Most  
(pronajímatel)

.....  
PhDr. Václav Hofmann  
jednatel společnosti  
(nájemce)