



## ZÁMĚR PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

nacházejících se v suterénu budovy Roškotova divadla v Husově ulici čp. 1062 v Ústí nad Orlicí

Příspěvková organizace města KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí oznamuje v souladu s čl. VII. odst. 8 své zřizovací listiny záměr pronájmu výše uvedeného nebytového prostoru o celkové výměře 557,22 m<sup>2</sup>. Konkrétně se jedná o bývalý Divadelní klub (dispoziční řešení viz příloha č. 1 Záměru), jehož součástí je:

- hlavní sál s tanečním parketem a podiem se zázemím, salonek,
- bar umístěný mezi hlavním sálem a salonkem,
- přípravná, sklady, nezařízená kuchyň,
- provozní zázemí – kancelář,
- toalety, šatna, úklid,
- samostatný vstup a možné propojení do foyeru divadla,
- venkovní prostor – terasa přiléhající k západní straně budovy Roškotova divadla.

### Podmínky pronájmu:

- KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí si vyhrazuje po dohodě s nájemcem právo na jednorázové bezplatné užití pronájmu hlavního sálu, např. za účelem konkrétní akce Města Ústí nad Orlicí,
- nájemné činí min. 1 Kč bez DPH/měsíčně + úhrada spotřebovaných energií (voda, plyn, elektrická energie),
- pronájem bude zahájen nejdříve od 1. 7. 2025,
- nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíců,
- nájemce bude povinen případnou vlastní uměleckou produkci termínově a časově přizpůsobit programu Roškotova divadla, který zajišťuje KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí.

### Závazek pronajímatele:

- KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí se zavazuje ve spolupráci se svým zřizovatelem zajistit nezbytné stavební a interiérové úpravy výše uvedeného nebytového prostoru v rozsahu podnikatelského záměru vybraného uchazeče.

### Nabídka zájemce musí obsahovat:

- podrobný podnikatelský záměr s uvedením závazné provozní doby (dny a provozní hodiny v týdnu),
- nabízenou výši nájemného,
- nabízenou možnou spoluúčasť na vybavení interiéru,
- reference o dosavadní praxi v oboru,
- doklad o odbornosti (kopii živnostenského listu),
- doklad o bezdlužnosti (kopii výpisu z Registru Dlužníků),
- doklad o bezúhonnosti (kopii výpisu z Rejstříku trestů),
- podepsané čestné prohlášení, že zájemce nedluží Městu Ústí nad Orlicí či jím zřízeným nebo založeným subjektům (viz příloha č. 2 Záměru).

Doporučujeme zájemcům, aby svůj podnikatelský záměr popsali co možná nejpodrobněji. Zároveň upozorňujeme, že provoz výše uvedených nebytových prostor v denních hodinách v návaznosti na revitalizovaný park u Roškotova divadla bude hodnocen pozitivně.

**KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí tímto vyzývá všechny zájemce, aby předložili své nabídky písemně v uzavřené obálce s označením „NABÍDKA – DIVADELNÍ KLUB – NEOTEVÍRAT“. Nabídky musí být doručeny nejpozději do 11. listopadu 2024 do 12:00 hodin.**

**KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí a Rada města Ústí nad Orlicí provedou výběr pronajímatele ze všech nabídek podaných ve stanoveném termínu s přihlédnutím k podnikatelskému záměru, závazné provozní době a nabízené možné spoluúčasti na vybavení interiéru. Výběr pronajímatele bude dvoukolový. Vybrané nabídky uchazečů budou ve druhém kole osobně prezentovány Radě města Ústí nad Orlicí.**

K předloženým nabídkám si může rada města vyžádat posudky a vyjádření dalších subjektů či zvláštních orgánů města. S vybraným uchazečem bude uzavřena Smlouva o nájmu. Návrh smlouvy k diskusi je uveden v příloze č.3 Záměru.

**KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí si vyhrazuje právo od záměru pronájmu kdykoliv a bez udání důvodů odstoupit, případně odmítnout všechny předložené nabídky.**

Záměr pronájmu byl schválen Radou města Ústí nad Orlicí dne 7. 10. 2024 pod číslem usnesení 1583/63/RM/2024.

Bližší informace a možnost prohlídky předmětného nebytového prostoru je možné domluvit u ředitelky organizace KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí na telefonním čísle 736 503 564.

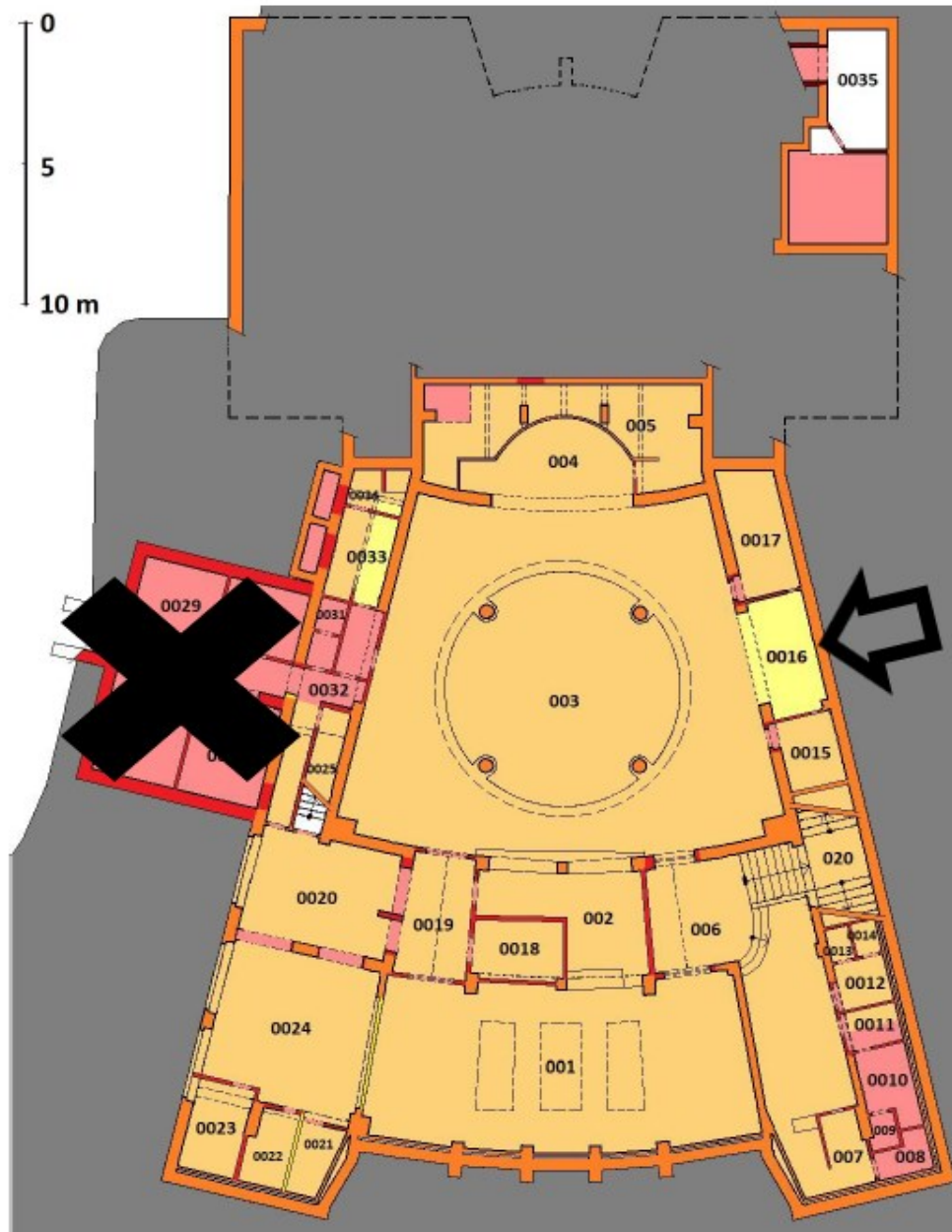
*Přílohy:*

- 1) Dispoziční řešení prostoru (Roškotovo divadlo – Stavebně historický průzkum, L. Svoboda, 2018)*
- 2) Čestné prohlášení*
- 3) Návrh smlouvy o nájmu*
- 4) Vizualizace revitalizace parku u Roškotova divadla – terasa přiléhající k západní straně budovy*

V Ústí nad Orlicí, dne 9. října 2024

Jaroslava Martináková  
ředitelka organizace

*Roškotovo divadlo v Ústí nad Orlicí – SHP – Ladislav Svoboda 2018*



- |           |  |
|-----------|--|
| 001       | salonek  |
| 002       | bar umístěný mezi hlavním sálem a salonkem         |
| 003-005   | hlavní sál s tanečním parketem a podiem se zázemím |
| 007       | šatna  |
| 008-0012  | úklid, toalety                                     |
| 0016      | samostatný vstup                                   |
| 0020      | přípravna  |
| 0021-0023 | sklady   |
| 0024      | nezařízená kuchyň                                  |

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

**zájemce k podání nabídky v rámci zveřejněného záměru pronájmu nebytových prostor nacházejících se v suterénu budovy Roškotova divadla v Husově ulici čp. 1062 v Ústí nad Orlicí**

<b>Zájemce:</b>	
<b>Statutární zástupce:</b>	
<b>IČ / DIČ:</b>	
<b>Se sídlem:</b>	

**Zájemce čestně prohlašuje, že:**

**nedluží městu Ústí nad Orlicí nebo jím zřízeným a založeným subjektům žádné finanční prostředky, a dále v plném rozsahu přistupuje na podmínky zveřejněné záměrem pronájmu nebytových prostor pod č.u.**

V ....., dne .....

---

podpis osoby oprávněné jednat za zájemce

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů,

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami

## Článek 1 Strany smlouvy

### **KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí**

IČ: 00485195, DIČ: CZ00485195

se sídlem: Lochmanova 1400, Ústí nad Orlicí, PSČ 562 01

zastoupené: Jaroslavou Martinákovou, ředitelkou

bankovní spojení: Česká spořitelna, pobočka Ústí nad Orlicí, č. ú.: 1320170329/0800

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

... ..

IČ: ... .., DIČ: ... ..

se sídlem: ... ..

bankovní spojení: ... ..

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

## Článek 2 Předmět a účel této smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## Článek 3 Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory restaurace nacházející se v suterénu budovy Roškotova divadla v Husově ulici čp. 1062 v Ústí nad Orlicí o celkové výměře 557,22 m<sup>2</sup>, které jsou ve vlastnictví města Ústí nad Orlicí a KLUBCENTRUM v Ústí nad Orlicí je v souladu s čl. VII. odst. 8 jeho zřizovací listiny oprávněno po předchozím souhlasu města tuto smlouvu uzavřít. Předmětem nájmu je venkovní prostor – terasa přilehající k západní straně budovy Roškotova divadla.



5. Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby související s nájmem: dodávku elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod (vodné a stočné) a srážkové vody.
- dodávku elektrické energie hradí nájemce ve formě zálohy na služby ve výši 10.000 Kč měsíčně v termínu a na účet spolu s nájemným dle čl. 5 odst. 2 této smlouvy,
  - dodávku plynu hradí nájemce pronajímateli ve formě zálohy na služby ve výši 5.000 Kč měsíčně v termínu a na účet spolu s nájemným dle čl. 5 odst. 2 této smlouvy,
  - dodávku vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné) hradí nájemce pronajímateli ve formě zálohy na služby ve výši 3.000 Kč měsíčně v termínu a na účet spolu s nájemným dle čl. 5 odst. 2 této smlouvy.
6. Způsob vyúčtování záloh na služby související s nájmem:
- elektrická energie: dle nainstalovaného elektroměru,
  - plyn: dle nainstalovaného plynoměru,
  - vodné a stočné: dle nainstalovaného vodoměru pro měření spotřeby v užívaných nebytových prostorech,
  - srážková voda: dle fakturace správce kanalizace a pronajatých podlahových ploch vztažených k celkovým plochám objektu.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši stanovených záloh v případě zvýšení nebo snížení cen dodavatelů energií a služeb nebo na základě vyúčtování záloh. Úprava záloh na poskytované služby spojené s nájmem platí vždy od prvního dne následujícího měsíce po dni doručení písemného oznámení nájemci.
8. Veškeré revize si hradí nájemce sám. Kopie revizních zpráv předá pronajímateli. Seznam revizí tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
9. Nájemce je povinen předložit pronajímateli na vyžádání platné revize přenosných elektrických spotřebičů a náradí v jeho vlastnictví, které nejsou součástí přílohy č. 2 této smlouvy.
10. Úklid pronajatých nebytových prostor a s nimi souvisejícího okolí, telefon, provoz internetu, odvoz a likvidaci odpadu si nájemce zabezpečuje a hradí sám.

## **Článek 6**

### **Kauce**

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., Ústí nad Orlicí, č. ú. 1320170329/0800 kauci ve výši ... .. Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě jiných dluhů nájemce souvisejících s nájmem. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od této výzvy.

3. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

### **Článek 7** **Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nájemní poměr začíná dnem ... ..
2. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. V případě neplacení nájemného nebo záloh za služby související s nájmem specifikovaných v čl. 5 odst. 5 a 6 této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc po lhůtě splatnosti, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době 10 dnů, která počíná běžet prvním dnem po doručení písemné výpovědi.
4. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v den ukončení smlouvy o nájmu pronajímateli. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
5. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se na nájemní vztah upravený touto smlouvou nepoužije.

### **Článek 8** **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází a který je způsobilý k řádnému užívání v souladu s touto smlouvou. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, je součástí předávacího protokolu podepsaného pronajímatelem a nájemcem. Za poškození či ztrátu pronajatého majetku bude pronajímatel požadovat po nájemci odpovídající náhradu.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout, jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Za porušení této povinnosti nebude považováno případné omezení v užívání předmětu nájmu s ohledem na právo, které si pronajímatel vyhradil v čl. 9 odst. 2 a v čl. 10 odst. 1 této smlouvy.
3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 8 odst. 2 této smlouvy o nájmu je zejména zabezpečení příslušných technických zařízení sloužících k zajištění dodávky energií tak, aby byly v souladu s bezpečnostními předpisy, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu práv nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele.



4. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do pronajatých prostor spolu s nájemcem, případně neposkytne-li nájemce dostatečnou součinnost, pak i bez jeho přítomnosti, a to zejména za účelem provedení kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění inventarizace, údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
5. Pronajímatel nemá povinnost hradit nájemci jakékoliv zhodnocení nemovitosti za dobu jejího užívání, pokud se jedná o změny, k jejichž realizaci nedal pronajímatel předem souhlas, či se smluvní strany nedohodnou jinak.

## **Článek 9**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu v souladu s touto smlouvou, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen případnou vlastní uměleckou produkci termínově a časově přizpůsobit programu Roškotova divadla, který zajišťuje pronajímatel. Umělecká produkce nájemce musí být koordinována s pronajímatelem. Neplnění této povinnosti ze strany nájemce bude považováno za závažné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel je v tomto případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době 30 dnů, která počíná běžet prvním dnem po doručení písemné výpovědi.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, a to zejména:
  - a) drobné opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) výměny vypínačů, zásuvek, zvonků, osvětlovacích těles,
  - c) náklady spojené s běžnou údržbou, zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v předchozích písmenech, malování včetně opravy omítek, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry, jakož i další drobné opravy, které nejsou uvedeny v předchozích písmenech, v případě že jejich cena v jednotlivém případě nepřesáhne částku 3.000 Kč.
4. Nájemce je povinen hradit řádně, včas a na označený účet nájemné, jakož i cenu služeb, souvisejících s nájemním vztahem.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit písemně pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru v době užívání nájemních prostor. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provést jakékoliv stavební úpravy či jiné úpravy pronajatého nebytového prostoru.
9. Nájemce je povinen při ukončení nájmu vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, respektive k úpravám provedeným s předchozím písemným souhlasem pronajímatele během nájmu. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit za každý započatý den prodlení z předání nebytových prostor po skončení nájmu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, ve výši převyšující smluvní pokutu.
10. Nájemce je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, umístit na budovu, v níž se předmět nájmu nachází, vývěsku s identifikačními údaji nájemce a reklamní označení provozovny.
11. Nájemce nesmí dveře vně i uvnitř pronajatého prostoru zajišťovat jinými zámky, než které jsou instalovány při převzetí, jinak je v případě hasičského zásahu povinen uhradit škodu, která tímto pronajímateli vznikla.
12. Nájemce ručí po kontrole prostoru za řádné uzavření objektu a vchodů po skončení provozní doby restaurace, odpovídá za dodržování bezpečnostních, protipožárních a jiných obecně závazných právních předpisů v pronajatých prostorách.
13. Nájemce se rovněž zavazuje pečovat o předmět nájmu jako řádný hospodář.
14. Nájemce se zavazuje pečovat o předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zejména zajišťovat jeho průběžnou údržbu a úklid. Rovněž se nájemce zavazuje k úklidu nepořádku způsobeného návštěvníky předmětu nájmu v prostranství přilehlých k předmětu nájmu.
15. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu se nachází v Roškotově divadle, které je Národní kulturní památkou. Se zohledněním k této skutečnosti se k předmětu nájmu i přilehlým prostorám a budově Roškotova divadla bude chovat řádně a učiní v tomto směru veškerá potřebná opatření a poučení návštěvníků předmětu nájmu a spolupracujících subjektů.
16. Nájemce je povinen být po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy pojištěn na škody, které nájemce přímo nebo nepřímo způsobí v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména poškozením či zničením předmětu nájmu, budovy Roškotova divadla či přilehlých prostor. Pojistnou smlouvu je nájemce povinen pronajímateli předložit při podpisu této Smlouvy a dále kdykoliv na vyžádání pronajímatele, a to do 3 pracovních dnů.

**Článek 10**  
**Podnájem a užívání**

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo na jednorázové bezplatné užití pronájmu hlavního sálu, např. za účelem konkrétní akce Města Ústí nad Orlicí. Termín takového užití pronajímatel nájemci sdělí minimálně 1 měsíce předem. Nebude-li sdělení s tímto předstihem učiněno, je jednorázové bezplatné užití pronájmu hlavního sálu možné jen po vzájemné dohodě s nájemcem, a to za předpokladu, že pro uvedený termín nebude mít nájemce smluvně zajištěn vlastní uměleckou produkci.
2. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž úhrada za podnájem nesmí převyšovat nájemné za tento nebytový prostor dohodnuté v této smlouvě.

**Článek 11**  
**Souhlas vlastníka**

1. K uzavření této Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání dala souhlas Rada města Ústí nad Orlicí na svém jednání dne ... .. usnesením ... ..

**Článek 12**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a může být měněna či doplňována pouze očíslovaným písemným dodatkem, podepsaným oběma smluvními stranami, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 a 2.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce.
4. Smluvní strany po přečtení dokumentu výslovně prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

*V Ústí nad Orlicí dne ... ..*

Jaroslava Martináková, zástupce pronajímatele

.....

... .., zástupce nájemce

.....

