

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění  
a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 11R-337/2005 ze dne 26.4.2005

## I. Smluvní strany

### 1.1. pronajímatel: Městská část Praha 4

se sídlem Tábořská 350, 140 45 Praha 4

IČ:063584

DIČ:CZ00063584

zastoupená správní firmou : NAVATYP, a.s.

se sídlem: Revoluční 25/767, Praha 1

zastoupena na základě plné moci ze dne 1.6.2005 , p. Karlem Šubrem

IČ : 25110977

DIČ: CZ25110977

bankovní spojení:

č.účtu:

*(dále jen pronajímatel)*

a

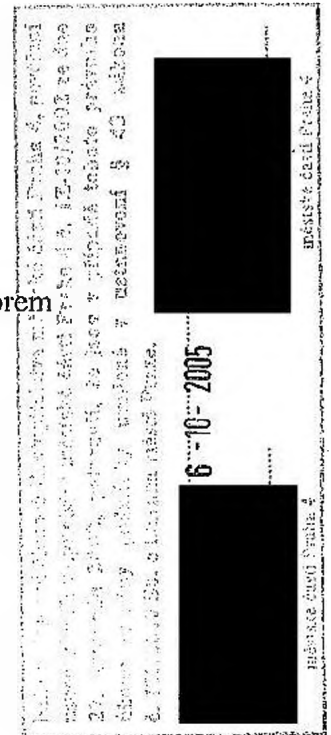
### 1.2. nájemce: Divadlo Na Fidlovačce, s.r.o.

se sídlem Křesomyslova 625, Praha 4

IČ: 25658808

DIČ: CZ25658808

*(dále jen nájemce)*



## II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že objekt občanské vybavenosti v ul. Boleslavova č.p. 49, č.or. 13 na pozemku parc. č. 101/2 zapsaný a vlastnický vedený na LV č. 1230 pro k.ú. Nusle, obec Praha a okres hl.m. Praha u Katastrálního úřadu Praha-město přešel na základě ust. § 3 odst. 1 zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí do vlastnictví obce hl. města Prahy a dle § 19 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze byl svěřen městské části Praha 4.

## III. Předmět nájmu

3.1. Předmětem nájmu je objekt **Boleslavova 49/13** o celkové užitné ploše 619m<sup>2</sup> specifikovaný v odst. 2.1. této smlouvy a ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou přílohu č.1 této smlouvy, včetně vybavení kotelny.

3.2. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti dle výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 58826. Nedílnou přílohou č. 2 této smlouvy je kopie podnikatelského oprávnění nájemce.

#### IV. Účel nájmu

4.1. Předmět nájmu uvedený v odst. 3.1. této smlouvy je pronajímán k provozování studiové scény Divadla na Fidlovačce.

#### V. Doba nájmu

5.1. Nájem nemovitosti je sjednán na dobu **neurčitou**.

5.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

#### VI. Cena nájmu

6.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **120.000,- Kč (slovy: jednostodvacettisíc korun českých) bez DPH/rok**. Ke sjednanému nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši 19%.

Celkové roční nájemné včetně DPH činí 142.800,- Kč.

Měsíční cena nájmu včetně DPH činí **11.900,- Kč**.

Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit:

*-ceny služeb samostatnými účty*

6.2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, na účet uvedený v čl. 6.3. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce uhradí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

6.3. Platby nájemného a služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně /nebo složenkou/ na účet č. [REDAKCE], VS [REDAKCE].

Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet. Daňovým dokladem na platby nájemného je splátkový kalendář, který vystavuje pronajímatel na vyžádání nájemce.

6.4. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1 % z ročního předpisu nájmu, kterou pronajímatel může uplatnit za každý i započatý kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

6.5. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

## **VII. Práva a povinnosti pronajímatele**

**7.1.** Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu.

**7.2.** Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí objektu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci.

**7.3.** Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci

**7.4.** Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si zajistí nájemce smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

## **VIII. Práva a povinnosti nájemce**

**8.1.** Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

**8.2.** Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

**8.3.** Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

**8.4.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

**8.5.** Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu předmětu nájmu.

**8.6.** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

**8.7.** Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se analogicky dle nařízení vl. č. 258/1995 Sb. rozumí:

a/ drobné opravy: zejména opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků, výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy měřičů tepla a teplé vody, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přídavných skříní a dále opravy kamen a kotlů na etážové topení včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení. Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto věcí.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy pronajatého prostoru a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. a) a b) tohoto článku smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 300 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

**8.8.** Nájemce je povinen zajistit ve smyslu všech příslušných právních předpisů řádný provoz stacionárních kotlů DE DIETRICH typu DTG 22-10 a proškolení jejich obsluhy. Dále je povinen na svůj náklad zajistit provádění jejich pravidelných servisních a revizních prohlídek, periodických kontrol a na svůj náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy, které z těchto kontrol a revizí vyplynou.

**8.9.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení či podléhají ohlášení stavebnímu úřadu.

**8.10.** Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**8.11.** Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

**8.12.** Nájemce je povinen hradit cenu nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

**8.13.** Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů, včetně vybavení provozovny hasičskými přístroji. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě.

## IX. Zánik nájmu

### 9.1. Smluvní vztah zaniká:

a/ dohodou smluvních stran

b/ výpovědí

c/ zánikem předmětu nájmu

d/odstoupením od smlouvy (příčemž smlouva nezaniká od počátku)

e/ zánikem nájemce

9.2. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.

9.3. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo pronajímá předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět s pětidenní výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.

9.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,-Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou kauci

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

## X. Kauce

10.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele:

č. [REDAKCE], VS: [REDAKCE] kauci ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, tj. 35.700,-Kč. Složená kauce nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení kauce je přílohou k této smlouvě.

10.2. Účelem kauce je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého předmětu nájmu, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním předmětu nájmu úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty.

10.3. Pro případ čerpání kauce pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 10.2. se nájemce zavazuje nejpozději do 3 měsíců od čerpání kauce složit pronajímateli odpovídající peněžitou částku až do výše původní kauce, jinak je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

10.4. Složená kauce se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

10.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení předmětu nájmu a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci kauci uvedenou v čl. 10.1., pokud nedojde k čerpání kauce z důvodů uvedených v čl. 10.2.

## XI. Ostatní ustanovení

11.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požáří.

11.2. Reklama mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Po vyjádření správní firmy rozhodne o jejím umístění s přihlédnutím zejména k jejímu umístění, velikosti atd. OŽPÚR a OSD ÚMČ Prahy 4.

11.3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpovědi) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

11.4 Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.

11.5. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatel.

11.6. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem, jakož i ostatními právními předpisy.

11.7. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

11.8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem oboustranného podpisu.

V Praze dne - 5 - 10 - 2005

.....  
Navatyp, a.s.

Divadlo na Fidlovačce, s.r.o.  
Tomáš Tvaružka

## V Ý P O Č T O V Ý L I S T n á j m u

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Vlastník MČ-PRAHA 4           | IČ vlastníka           |
| Správce První společná s.r.o. | IČ správce 25110977    |
| Podolská 322                  | DIČ správce CZ25110977 |
| 147 00 Praha 4                | Banka [REDACTED]       |
| Tel.: [REDACTED]              | Účet č. [REDACTED]     |

Nebytový prostor č.: 300 Boleslavova 49.00/0  
 Var.symbol: [REDACTED] Praha 4

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Nájemce DIVADLO NA FIDLOVAČCE | Peněžní ústav: |
| Křesomyslova 625.00/0         | Číslo účtu :   |
| 147 00 Praha 4                | Specif.symbol: |
| okres: Praha 4                | Telefon :      |
| IČ : 25658808                 | Fax :          |
| Rodné číslo: /                |                |

Účel využití: divadlo Směrné číslo: 0025 Počet osob: 10

|                      | Celková plocha | Cena za m2 za rok | Roční nájemné | Započítat. ÚT | podl. plocha TUV |
|----------------------|----------------|-------------------|---------------|---------------|------------------|
| reprezentační a obch | 619.00         | 0.00              | 0.00          | 0.00          | 0.00             |
| Počet místností 0    | Podlaží 0      | 619.00            | 142800.00     | 0.00          | 0.00             |

Měsíční nájemné Nájemné 11900.00

11900.00

Celkem nájemné a služby měsíčně 11900.00

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy.  
**PŘI PLATBĚ NA ÚČET VŽDY UVÁDĚJTE VARIABILNÍ SYMBOL NEBYTOVÉHO PROSTORU!**  
 V případě pozdní platby bude účtován úrok z prodlení dle nájemní smlouvy.

Nájemné prosím platte na č.ú.: [REDACTED]  
 V.S.: [REDACTED]

V ..... dne .....

[REDACTED]  
 .....  
 Nájemce

[REDACTED]  
 .....  
 Pronajímatel

V ý p i s  
z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 58826

Datum zápisu: 8.dubna 1998

Obchodní firma: Divadlo Na Fidlovačce , s.r.o.

Sídlo: Praha 4, Křesomyslova 625

Identifikační číslo: 256 58 808

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej /vyjma zboží, uvedeného v příloze 1 - 3 zákona č. 455/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů/ší
- provozování kulturního zařízení
- reklamní činnost
- hostinská činnost

Statutární orgán:

jednatel: Tomáš Töpfer, [redacted]

jednatel: Tomáš Tvaružka, [redacted]

Za společnost je oprávněn jednat každý jednatel samostatně. Jednatel společnosti podepisuje za společnost tak, že k vytištěnému nebo napsanému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis.

Společníci:

Eliška Balzerová, [redacted]

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Milada Kratochvílová, [redacted]

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Tomáš Töpfer, [redacted]

Vklad: 300 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Boris Hlaváček, [redacted]

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Jaroslav Rutar, [redacted]

Vklad: 30 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Tomáš Tvaružka, [redacted]

Vklad: 20 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Základní kapitál: 500 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----  
Městský soud v Praze

Datum: 08.03.2005

Číslo výpisu: [redacted]



|  |   |
|--|---|
| Městská část Praha 4<br>Táborská 350/32<br>14045 Praha 4<br>IČ 00063584 DIČ CZ00063584 | POKLADNÍ DOKLAD - příjmový<br>číslo [redacted]<br>ze dne [redacted]<br>Pokladna: [redacted]                             |
| <b>KOPIE</b>   |   |
| Přijato od:<br>Divadlo Na Fidlovačce s.r.o.<br>Křesomyslova 625<br>Praha4              | Celkem: 35700.00 Kč<br>Slovy : *Třicetpěttisícšedsmset*****<br>***** hal **<br>Za-na : kauce<br>Var. symbol: [redacted] |
| Účtovací předpis: [redacted]   |   |
| Schválil: [redacted]   |   |