

REKULTIVACE Ústí nad Labem, s.r.o.

se sídlem Velká Hradební 3122/52, 400 01 Ústí nad Labem

IČ 25041738 DIČ: CZ25041738

zapsaná v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem odd.C vl.č.14364

jednající Ing. Radko Vrbíkem, jednatelem

jako **pronajímatel**

Divadlo na Vinohradech, příspěvková organizace

se sídlem Nám. Míru 7,120 00 Praha 2

IČO 00064386

jednající ing. Věra Slawinská, statutární zástupce DnV

jako **nájemce**

dobodly podmínky vzájemných uhabů při užívání nebytových prostor – prostoru sloužícího k podnikání, které upravuje následující

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Čl.1

Smluvní strany vycházejí z těchto předpokladů, které činí nespornými :

- Pronajímatel je ke dni podpisu této smlouvy vlastníkem nebytové jednotky č. 1207/114 zapsané na LV č. 13496 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha (dále jen „nebytová jednotka“), nacházející se v 1.NP domu na adrese Ibsenova 1207/3, 120 00 Praha 2 (dále jen „dům“).
- Pronajímatel je oprávněn shora uvedenou a níže specifikovanou nebytovou jednotku přenechat bez omezení k užívání jiné osobě.
- Nájemce se před podpisem této smlouvy měl možnost seznámit se stavem nebytové jednotky jako předmětu nájmu, se stavem domu a jeho okolí, a to zejména s ohledem na skutečnost, že nebytovou jednotku před podpisem této smlouvy již od 1.8.2013 pro své potřeby užíval, a vše shledal ve stavu způsobilém k užívání pro účely v této smlouvě sjednané.
- Nájemce má potřebná oprávnění k činnosti či k podnikání v oblasti, která představuje účel nájmu dle této smlouvy.

Čl. 2

PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem nájmu je nebytová jednotka nacházející se v prvním nadzemním podlaží domu v jeho pravé části při pohledu čelem ke vstupu do domu, skládající se z následujících prostor:

označení místnosti	podlahová plocha (m ²)
kancelář 1 (obchodní místnost)	35,1
kancelář 2	15,3
kuchyňka	6,3
WC	2,4
(vše viz plánek v Příloze 1a)	
vestavba	26,2
(viz příloha 1b)	

Součástí předmětu nájmu je zařízení WC, plynový kotel, rozvody tepla včetně radiátorů, vnitřní osvětlení, trezor a zabezpečovací systém.

Čl. 3 ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce se zavazuje prostory uvedené v čl. 2 užívat v souladu s jejich stavebně technickým určením uvedeným shora k následujícímu účelu: provoz obchodního oddělení Divadla na Vinohradech, prodej vstupenek.
2. Nájemce se zavazuje jednotlivé místnosti tvořící součást předmětu nájmu užívat výlučně k účelu, který je shora (čl.2/1) uveden, a to způsobem obvyklým.

Čl. 4 NÁJEMNÉ

1. Nájemné bylo smluvními stranami sjednáno tak, že bez ohledu na povahu či velikost prostoru představuje ode dne počátku nájmu dle této smlouvy **30.000,- (třicettisíc) Kč** za celý předmět nájmu měsíčně.
2. Nájemné není předmětem daně z přidané hodnoty.
3. Nájemné je splatné měsíčně a to nejpozději do 10. dne měsíce předem, tj.za který je nájemné hrazeno. Případně-li den splatnosti na svátek či den pracovního volna, zavazuje se nájemce zaplatit nájemné nejpozději předchozí pracovní den. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 1037006152/5500, popř. na jiný pronajímatelem nájemci písemně nejpozději 30 dní předem oznámený účet. Variabilní symbol plateb bude 1207114.
4. Pronajímatel má právo výši nájemného vždy počínaje 1. lednem zvýšit o pronajímatelem doloženou oficiální míru inflace v ČR za předchozí kalendářní rok. K vyúčtování shora uvedeného paušálního zvýšení nájemného s doloženou skutečnou výší roční míry inflace je pronajímatel zavázán nejpozději do konce kalendářního roku, ve kterém uplatnil právo na zvýšení nájemného v rozsahu doložené míry inflace. Nájemce se zavazuje doplatit rozdíl mezi původním a zvýšeným nájemným za dobu od 1. ledna do uplatnění nároku na zvýšení nájemného do 30 dní od uplatnění nároku pronajímatele na zvýšení nájemného
5. V případě prodlení nájmu se placením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli sjednaný úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky denně.
6. Pro případ prodlení nájmu se zaplacením dluhu vůči pronajímateli z titulu nájemného či plateb za energie a služby včetně zálohy plateb po dobu delší než 1 měsíc se smluvní strany dohodly, že výše náhrady nákladů v souvislosti s uplatněním každé pohledávky představuje paušálně 1.500,-Kč. Uvedeným není dotčena případná náhrada nákladů spojených s uplatněním pohledávky v soudním či v rozhodčím řízení.

Čl. 5 SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM A JEJICH ÚHRADA

1. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude pronajímatel poskytovat či zajišťovat nájemci následující služby:
 - dodávku vody a odvod odpadních vod.
2. Dodávka plynu a el. energie, provoz zabezpečovacího systému a případné další služby budou zajištěny na základě smluvních vztahů uzavřených přímo mezi nájemcem a dodavatelem

těchto energií či služeb, s čímž se pronajímatel zavazuje vyslovit souhlas.

3. Na úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dle odst.1 shora, tedy na **dodávku vody a odvod odpadních vod**, se zavazuje nájemce platit **zálohu ve výši 200,- Kč** měsíčně. Úhrada zálohy na úhradu dodávky vody a odvod odpadních vod je splatná společně s nájmem. Pronajímatel má právo výši záloh upravit v závislosti na změně výše cen služeb, které jsou platbou a zálohami kryty. Pronajímatel je povinen jednou ročně provést vyúčtování nájmem složených záloh na úhradu nákladů spojených s dodávkou vody a odvodem odpadních vod se skutečnou cenou uvedené služby.

Čl.6 JISTOTA

1. Nájemce se ve smyslu § 2254/1 obč.zák. zavazuje složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu. Jistotu se nájemce zavazuje udržovat v uvedené výši po celou dobu trvání nájmu, tj.doplatit peníze do uvedeného limitu, dojde-li k čerpání jistoty pronajímatelem, popř.doplatit peníze od uvedeného limitu, dojde-li v průběhu nájmu ke zvýšení nájmu. Smluvní strany shodně prohlašují, že na jistotu je započítávána částka ve výši 40.000,- Kč, kterou nájemce složil jako jistotu v rámci nájmu předcházejícího sjednání nájmu dle této smlouvy. Uvedenou částku tedy pronajímatel nemusí nájemci vracet. Jako podmínku vzniku nájmu tedy **nájemce pronajímateli doplatí nejpozději při podpisu této smlouvy rozdíl mezi shora uvedenou historickou jistotou a sjednanou výší jistoty v rozsahu 20.000,-Kč na účet č. 1037006152/5500, variabilní symbol platby bude 1207114.** Tímto doplatkem nájemce splní povinnost složit jistotu dle této nájmu smlouvy. Složení jistoty a udržování jistoty je pro pronajímatele podstatnou podmínkou trvání nájmu a porušení závazku jistotu složit či udržovat (doplnit) zakládá právo pronajímatele nájmu smlouvu vypovědět pro porušení důležité povinnosti nájemce.

2. Jistota je použitelná k úhradě dluhů nájemce vůči pronajímateli v souvislosti s nájmem podle této smlouvy, včetně náhrady škody, za kterou nájemce pronajímateli odpovídá, a to jednostranným započtením pohledávky pronajímatele proti jistotě (čerpáním z jistoty). Uvedeným není dotčen nárok pronajímatele na případné ukončení nájmu pro porušení závazku nájemce včas a řádně zaplatit.

3. Poklesne-li výše jistoty v důsledku čerpání prostředků z titulu jistoty složených pro účely shora uvedené, popř.dojde-li ke zvýšení nájmu, má pronajímatel právo vyzvat nájemce k doplnění jistoty v termínu nikoli kratším než deset dní. Prodlení se složením jistoty či s jejím doplacením mají stejné důsledky jako prodlení se zaplacením nájmu.

4. Smluvní strany vylučují účinky § 2254/2 věta druhá o.z., když pronajímatel není zavázán placením úroků z jistoty.

Čl. 7 DOBA NÁJMU

1. Nájemní poměr je touto smlouvou sjednán na dobu určitou, a to s účinností od 1. srpna 2019 do 31.července 2022.

2. V případě výpovědi nájmu smlouvy z důvodu dle § 2308 či § 2309 o.z. sjednaly smluvní strany měsíční výpovědní lhůtu, která počíná dnem následujícím po doručení výpovědi vypovídající smluvní straně, s výjimkou výpovědi podle § 2309 písm.a) kdy platí tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci. Výpověď ze shora uvedených zákonných důvodů musí obsahovat nezaměnitelnou skutkovou specifikaci výpovědního důvodu.

Čl. 8

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel je oprávněn provádět v předmětu nájmu kontrolu řádného plnění závazků nájemce, popř. stavu předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje kontrolu pronajímateli k pronajímatelově výzvě umožnit, a to v zásadě ihned po doručení výzvy. Pronajímatel se zavazuje – nebude-li to dle jemu známých skutečností nutné – zasahovat minimálně do chodu nájemcova podniku v předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniklých či hrozících škodách na majetku pronajímatele a o potřebě oprav nad rámec, ve kterém je povinen provádět opravy nájemce sám, o vzniklých závadách a nedostatcích, které by mohly způsobit škodu. V případě porušení ohlašovací povinnosti odpovídá nájemce za způsobenou škodu.
3. Nájemce je povinen provádět pravidelný úklid předmětu nájmu, odstranit na své náklady veškeré závady, které na předmětu nájmu způsobí on sám nebo osoby, které ve své činnosti využívá nebo jeho smluvní partneři.
4. Dále je nájemce povinen dbát bezpečnosti a ochrany zdraví při práci při manipulaci s ohněm, plynem, elektřinou apod. včetně pravidelných školení svých zaměstnanců či jiných osob, které se v předmětu nájmu nacházejí a dodržovat hygienické a jiné normy vztahující se k činnostem v předmětu nájmu prováděným.
5. V souvislosti se shora uvedeným není nájemce oprávněn přechovávat bez předchozího souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu hořlaviny, výbušniny, louhy či žíraviny, zbraně a střelivo, omamné či psychotropní látky, nejde-li o součást běžně na legálním trhu dostupných přípravků (např. úklidových prostředků) obvykle při užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu dle této smlouvy užívaných.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat pronajímateli na základě předávajícího protokolu, a to ve stavu v jakém byl převzat, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. ve stavu, do něhož byl se souhlasem pronajímatele dle této smlouvy uveden, nejpozději poslední den doby nájmu. Při nedodržení tohoto závazku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý den prodlení splatnou k výzvě pronajímatele. Předmět nájmu bude ze strany nájemce vymalován, a to - nedohodnou-li se strany jinak - vhodnou bílou barvou. Pronajímatel se zavazuje v termínu stranami k výzvě nájemce dohodnutém, jinak do tří pracovních dnů od doručení výzvy nájemce ke převzetí předmětu nájmu v souvislosti se skončením nájemního poměru předmět nájmu od nájemce protokolárně převzít.
7. Nájemce je povinen, nemá-li jej již při podpisu této smlouvy, si nejpozději do měsíce od podpisu této smlouvy sjednat a po celou dobu trvání nájmu mít sjednané pojištění své odpovědnosti za činnosti v předmětu nájmu prováděné. Nájemce se zavazuje k výzvě pronajímatele existenci a podmínky pojištění doložit. Porušení kterého z uvedených povinností zakládá důvod k výpovědi nájemní smlouvy pro hrubé porušení povinnosti nájemce. Pro případ porušení závazku sjednat a udržovat uvedené pojištění, popř. pro případ nedoložení existence pojištění pronajímateli k výzvě pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ porušení některého z uvedených závazků nájemce.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část, do podnájmu či užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Pronajímatel umožní nájemci bezplatně umístit na domě označení nájemcovy provozovny, popř. také reklamní zařízení v podobě pronajímatelem odsouhlasené (v zásadě odpovídající standardu domu).
10. Nájemce se zavazuje strpět případné úpravy společných prostor v domě sledující zlepšení

stavu domu, a to bez nároku na slevu z nájemného, pokud tato úprava nezasáhne významně do možnosti užívání předmětu nájmu, zejména pokud nezpůsobí nutnost zavření prodejny. Pronajímatel se zavazuje v případě plánované opravy či úpravy společných prostor v domě avizovat tyto úpravy nájemci s dostatečným předstihem.

11. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat provedení revizí vnitřní instalace el. energie (s výjimkou spotřebičů) v předmětu nájmu a revizi plynu (vč. revize kotle a revize spalinových cest) v předmětu nájmu.

12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět na předmětu nájmu podstatné změny či stavební úpravy.

Čl. 9 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nahrazuje veškerá případná dosavadní ujednání stran či jejich právních předchůdců.

2. Smluvní pokuty jsou splatné k výzvě oprávněné strany.

3. Smluvní strany se zavazují sdělit si vzájemně neprodleně jakoukoli změnu svých poměrů, která má význam pro řádné a včasné plnění závazků a povinností či využití práv protistrany podle této smlouvy (zejména změnu adresy sídla, bankovního spojení, překážku splnění závazku apod.).

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že zásilka odeslaná jednou smluvní stranou na poslední odesílateli známou adresu sídla adresáta bude pro účely této smlouvy považována za doručenou dnem, kdy adresát zásilku odmítne převzít či doručení zmaří zejména tím, že neoznámí odesílateli změnu sídla. Za den doručení se pro takový případ považuje den, kdy pošta (osoba oprávněná k doručování listovních zásilek) zásilku vrátí jako nedoručitelnou, není-li možné zásilku doručit, den, kdy odmítne adresát zásilku převzít, popř. třetí pracovní den od uložení zásilky u pošty, nebyl-li adresát při doručení zásilky zastížen.

5. Smlouva je vyhotovena ve dvou identických exemplářích určených po jednom pro každou smluvní stranu.

6. Smluvní strany se vzájemně ujišťují, že :

- jak samy tak i jejich představitelé (osoby jejich jménem jednající) jsou bez omezení způsobilé tuto smlouvu platně sjednat,
- měly dostatečnou možnost se s obsahem smlouvy seznámit, že této možnosti využily,
- smluvní ustanovení chápou a uvědomují si jejich účinky pro vlastní postavení,
- smlouva nemá žádná vedlejší ujednání,
- nejednají v tísní a sjednané podmínky nepovažují pro sebe za jednostranně nevýhodné,
- jednají vážně a bez vnitřních výhrad,
- smlouva je projevem jejich vůle, kterou projevíly určitě, svobodně a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ústí nad Labem dne 21.6.2019

V Praze dne 21.6.2019