

č.j. 9040/2016

Národní divadlo

I. Smluvní strany

Národní divadlo

se sídlem Ostrovní 1, 112 30 Praha 1

IČ: 00023337

DIČ: CZ00023337

zastoupené: Ing. Václavem Pelouchem, ředitelem technicko-provozní správy ND

bankovní spojení: Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1

č.ú.: 2832011/0710

(dále jen Pronajímatel nebo Národní divadlo anebo ND)



a

BORABELA s.r.o.

Sídlo: Anenské náměstí 948/3, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 01618148

DIČ: CZ01618148

zastoupené: JUDr. Josefem Škarabelou, jednatelem

bankovní spojení: ČSOB, č.ú: 258200325/0300

spisová značka C 209102 vedená u Městského soudu v Praze

(dále jen „Nájemce“)

uzavírají dnešního dne ve vzájemném konsenzu tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, v platném znění

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k dočasnému užívání prostor sloužící podnikání nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy čp. 948 na pozemkové parcele č.172 v k.ú. Staré Město, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, v areálu Anenského kláštera, na adrese Anenské nám. 948/3, 110 00 Praha 1, a to místnost č. 5B221 o podlahové ploše 33,0 m². (Předmět nájmu).
2. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s Předmětem nájmu, jenž je majetkem České republiky, včetně oprávnění přenechat takový majetek do užívání právnické nebo fyzické osobě v souladu s § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, v platném znění. Pronajímatel dočasně nepotřebuje předmět nájmu k plnění svých úkolů.
3. **Nájem se sjednává na dobu určitou, a to konkrétně od 1.1.2017 do 31.12.2019**
4. Nájemce je oprávněn užit ve sjednané době pronajatý prostor sloužící podnikání jako sídlo a kancelář ke své podnikatelské činnosti – Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského, projektová činnost ve výstavbě a provádění staveb,

jejich změn a odstraňování. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Předmět nájmu k jinému než ke smluvenému účelu.

III. Výše a splatnost nájemného a služeb spojených s nájmem

1. Za pronájem Předmětu nájmu dle čl. I. 1 této smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli nájemné v roční výši smluvní ceny **61.800,-- Kč bez DPH, tj. 5.150,- Kč za každý měsíc pronájmu**, zvýšenou o DPH ve výši dle platných právních předpisů.
2. Nájemné bude placeno předem v měsíčních splátkách, které budou splatné nejpozději k poslednímu dni předcházejícího měsíce na základě faktur vystavených pronajímatelem, a to bankovním převodem na účet uvedený na faktuře. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury. Datem úhrady je den, kdy bude nájemné připsáno na účet pronajímatele. Bude-li objednatel v prodlení s úhradou faktur, bude zhotovitel účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným nařízením vlády, platném a účinném ke dni vzniku prodlení s úhradou.
3. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání na základě této smlouvy nebytový prostor ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, v tomto stavu se zavazuje jej udržovat a zabezpečovat plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno (tzn. dodávku elektřiny, vody, tepla, odvoz odpadků, úklid společných prostor). Ceny těchto služeb nejsou zahrnuty ve sjednaném nájemném, spolunájemci se zavazuje platit je pronajímateli vedle sjednaného nájemného podle zvláštních ujednání této smlouvy nebo na základě samostatných smluv.
4. Elektřinu bude pronajímatel poskytovat nájemci v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. § 28 odst. 1 písm. g, v platném znění prostřednictvím vlastního odběrného zařízení. Poskytnuté množství elektřiny bude stanoveno odečtem podružného elektroměru č. no 082768 a účtováno vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí v průměrné ceně elektřiny, za kterou ji pronajímatel v daném období nakoupil. Splatnost této ceny bude vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí na základě fakturace pronajímatele. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude poslední den každého kalendářního čtvrtletí.
5. Teplu bude nájemci dodáváno podle §76, odst. 3 zákona 458/2000 Sb. Dodávka bude realizována jednotrubní otopovou soustavou přímo do vytápěných prostor. Technické parametry: teplotné médium – teplá voda; teplota při -12 °C – 80/60 °C; průtok topné vody 8m³/hod.; tlak topné vody 150 kPa. Vzhledem k tomu, že v pronajatých místnostech nelze měřit dodávku tepla samostatným kalorimetrem, smluvní strany se dohodly na stanovení spotřeby podle srovnatelných měřených prostor v přepočtu na m². Srovnatelný měřený prostor o ploše 49 m² je měřen kalorimetrem č. 902 090 130.

$$\text{Výpočet spotřeby: } \frac{\text{naměřená spotřeba v GJ}}{\text{měřená plocha v m}^2} \times \text{pronajatá plocha v m}^2$$

V případě poruchy měřícího zařízení bude odebrané množství pro vyhodnocení dodané tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, a to technickým výpočtem z průměrných denních dodávek před poruchou měřícího zařízení v klimaticky stejném a řádně měřeném období. Pokud bude množství tepelné energie stanoveno náhradním způsobem, bude tato skutečnost uvedena v podkladech pro vyúčtování.

Cena dodávky je stanovena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a platnými cenovými rozhodnutími ERÚ ČR. Cena dodávky je uvedena v Protokolu o stanovení ceny tepla, který je přílohou č.3 této smlouvy. Pokud dojde v průběhu topného období k nutnosti změny ceny tepla (např. z důvodu změny používaného paliva, změny cen tvorby proměnných nákladů, změny objemu výroby tepla apod.), je dodavatel oprávněn jednostranně provést změnu ceny tepla a odběratele o této

změně písemně vyrozumět. Účtovací období pro dodávku tepla je jeden kalendářní měsíc. Fakturační období je kalendářní čtvrtletí. Vyúčtování úhrady za dodávky tepla předá dodavatel odběrateli formou faktury do 15 dnů po skončení fakturačního období na základě skutečně odebraného tepla a platné ceny v průběhu účtovacího období.

6. Vodné a stočné bude účtováno 1x ročně do 14 dnů po uplynutí kalendářního roku v množství stanoveném podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy.
7. Do jednoho týdne po uzavření smlouvy je Nájemce povinen písemně sdělit odd. investic a energetiky (kontaktní osoba: pí Silvie Friedrichová, tel. 224 902 690, 773 759 393, e-mail: s.friedrichova@narodni-divadlo.cz) počet osob Nájemce působících v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen ohlásit i případné změny v počtu těchto osob.
8. Náklady na odvoz odpadků a úklid společných prostor budou vyúčtovány 1x ročně k 31.12. za kalendářní rok nebo alikvotní částí k datu ukončení smlouvy dle skutečných nákladů.
9. Za služby a energie spojené s pronájmem uhradí Nájemce za celou dobu nájmu.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory pouze za účelem, který je sjednán v této smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje užívat prostory tak, aby se předcházelo případným škodám na vnitřním vybavení prostor. Nájemce bere na vědomí, že je odpovědný za škodu (na zdraví a majetku), která pronajímateli vznikne v souvislosti s užíváním prostor dle této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn převést nájem v případě převodu podnikatelské činnosti Nájemce.
6. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci příslušné prostory ve stavu způsobilém k účelu, který je sjednán touto smlouvou. Pronajímatel zajišťuje požární ochranu a ostrahu areálu. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat požární a bezpečnostní předpisy a pokyny příslušných odpovědných pracovníků pronajímatele.
7. Pronajímatel je povinen udržovat pronajatý prostor v provozuschopném stavu. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav většího charakteru, jinak odpovídají za vzniklé škody. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s mimořádným vybavením nebytového prostoru a zajišťovat běžnou údržbu.
8. Nájemce je povinen respektovat zákaz kouření ve všech prostorách.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že se v pronajatých prostorách nacházejí jeho věci umělecké hodnoty či jiné věci zvláštní hodnoty. V tomto případě bere na vědomí, že tyto věci je povinen si pojistit sám na své náklady, neboť škodu nelze nahradit ze strany pronajímatele v rámci odpovědnosti za škodu způsobenou nájemci z pronajímání nebytových prostor.
10. Nájemce je oprávněn umístit zvenku na budovu na místo určené pronajímatelem i na vstup do nebytového prostoru, který je pronajat touto smlouvou, své označení, a to v provedení, jež bude předem pronajímatelem schváleno. V případě zavedení nového orientačního systému si spolunájemci zajistí případnou aktualizaci pronajímatelem schváleného typu naváděcích tabulek na vlastní náklady.
11. Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit sebe i všechny další osoby Nájemce, které se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND, se vstupní instruktáží o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce: <ftp://infond:infond@90.182.97.247/infond>.
12. Nájemce předloží Pronajímateli kompletní seznam osob, které se budou v rámci



pronájmu pohybovat v pronajatých prostorách, a to předáním seznamu na vrátnici před vstupem těchto osob do objektu. Klienti (návštěvníci) Nájemce mohou vstupovat do nebytových prostor a to jen pokud je Nájemce nebo jeho zaměstnanci v nebytových prostorech osobně přítomni a pouze poté co se klienti ohlásí a zapíší u ostrahy areálu Anenského kláštera.

13. Nájemce se zavazuje užít pronajatý prostor pouze pro účel sjednaný touto smlouvou a vrátit po skončení sjednané doby nájmu Pronajímateli tento prostor ve stavu, v jakém ho převzal.
14. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce Prostor, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem.
15. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změnila okolnost, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník se neuplatní.
16. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno a též, pokud je Nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby poskytované spolu s nájmem a dále v případě, že pronajímateli vznikne potřeba využití prostor pro plnění jeho úkolů. Sjednává se výpovědní lhůta 1 měsíc, která počne plynout prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že potřebuje pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné a je účinné uplynutím 60 dnů od jeho doručení druhé smluvní straně.
17. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nebudou potřebovat pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné a nabývá účinnosti uplynutím 60 dnů po dni, kdy bylo odstoupení doručeno pronajímateli.
18. Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.
19. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765, 1766, 2311, 2314, 2315 a 2230 (nemůže tudíž dojít k znovuzavření nájemní smlouvy, užívá-li Nájemce věc i po uplynutí nájemní doby) zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, v platném znění.
20. Pronajímatel souhlasí se zřízením sídla společnosti Borabela s.r.o. na adrese předmětu nájmu. V případě ukončení předmětného nájemního vztahu je Nájemce povinen změnit adresu sídla, je-li tato adresou předmětné budovy (v níž se nachází pronajatý prostor), a to jejím výmazem z Obchodního, resp. Živnostenského, rejstříku do 90 (devadesáti) dní ode dne skončení předmětného nájemního vztahu. V případě, porušení této povinnosti je Nájemce povinen zaplatit pronajímateli, vedle požadavku na zjednání nápravy, rovněž smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč (tisíc korun českých) za každý byt i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy uvedené budovy jako sídla společnosti Borabela Design s.r.o. z Obchodního, resp. Živnostenského rejstříku.
21. Pronajímatel zajistí periodické revize elektrických zařízení, mimo elektrospotřebičů, které si zajišťuje Nájemce.

V. Závěrečná ustanovení

1. Kontaktní osoby:
Národní divadlo: Michal Jirásek., tel. č.: +420608844150, e-mail: m.jirasek@narodni-divadlo.cz
Nájemce: JUDr. Josef Škarabela, tel. č.: +420602208140, e-mail: skarab@seznam.cz

2. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povien vrátit pronajímateli (p. Svobodovi - správci objektu) užívané prostory včetně inventáře čisté a uklizené a v přiměřeném stavebním stavu v jakém je převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání pronajatého prostoru bude sepsán předávací protokol podepsaný smluvními stranami.
3. Pokud Nájemce v den skončení nájemního vztahu pronajatý prostor pronajímateli nepředá ve stavu sjednaném touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn si předmět nájmu zpřístupnit a vyklidit na náklady Nájemce a s věcmi Nájemce naložit dle své úvahy (vč. prodeje těchto věcí a použití výtěžku z prodeje na úhradu případných pohledávek za Nájemce). Nájemce výslovně souhlasí s uvedeným postupem, což stvrzuje podpisem této smlouvy.
4. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.
5. Smlouva se uzavírá dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je-li to zákonem povoleno nebo potřebuje-li pronajatý nebytový prostor k plnění svých úkolů. Výpověď je účinná dnem jejího doručení druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že bude potřebovat pronajaté prostory k plnění svých úkolů. Odstoupení musí být písemné s uvedením úkolů, pro něž se odstupuje, a nabývá účinnosti uplynutím 30 dnů ode dne jeho doručení druhé smluvní straně.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva se podepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1: situace, příloha č. 2 – výpis z OR

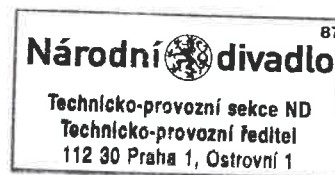
V Praze dne 20/12/2016

.....
Borabela s.r.o.
JUDr. Josef Škarabela
jednatel

V Praze dne 15. 12. 2016

.....
Národní divadlo
Ing. Václav Pelouch
Ředitel technicko-provozní správy ND

BORABELA s.r.o.
Anenské náměstí 948/3, 110 00 Praha 1
IČ: 016 18 148 DIČ: CZ01618148



Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 209102

Datum zápisu:	25. dubna 2013
Spisová značka:	C 209102 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	BORABELA s.r.o.
Sídlo:	Anenské náměstí 948/3, Staré Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	016 18 148
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	
jednatel:	JOSEF ŠKARABELA, dat. nar. 4. září 1962 Františka Diviše 1577/65a, Uhřetěves, 104 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 25. dubna 2013
Způsob jednání:	Jménem společnosti je oprávněn jednat kterýkoliv z jednatelů, a to každý samostatně.
Společníci:	
Společník:	JOSEF ŠKARABELA, dat. nar. 4. září 1962 Františka Diviše 1577/65a, Uhřetěves, 104 00 Praha 10
Podíl:	Vklad: 98 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 49 %
Společník:	PAVEL PĚKNÝ, dat. nar. 2. května 1947 Trojanova 343/16, Nové Město, 120 00 Praha 2
Podíl:	Vklad: 20 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10 %
Společník:	Pěkný Holding a.s., IČ: 256 97 447 Praha 5, V Lipkách 645, PSČ 15000
Podíl:	Vklad: 82 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 41 %
Základní kapitál:	200 000,- Kč

