

Nájemní smlouva

č. 4II020

Pronajímatelé: paní Eva Curryová, Praha 1, Vodičkova 30,
pan Ing. Václav Skala, Lacets Saint Leon Perigord I. 6, 98000
Monako, Monacké knížectví,
DIČ: CZ5759090425,
jednající většinovým spoluvlastníkem paní Evou Curryovou,
adresa pro doručování: 110 00 Praha 1, V Jámě 1/699,
zastp. paní Zdeňkou Martínkovou a JUDr. Milošem Profousem
na základě plné moci
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Městská divadla pražská, příspěvková organizace,**
IČO: 00064297, DIČ: CZ00064297, zřizovatel: Hlavní město Praha,
evidující úřad 310001 – Úřad Městské části Praha 1,
se sídlem V Jámě 699/1, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00,
jejímž jménem jedná MgA. Daniel Příbyl, ředitel
(dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce, roku tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění
dále jen jako „smlouva“

čl. I.

Prohlášení smluvních stran

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí, a to domu č. p. 699, pozemku parc. č. 2059 (zast. plocha) a pozemku parc. č. 2058 (ostatní) v k. ú. Nové Město, zapsaných na LV č. 13 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.
- 2) Pronajímatel dále prohlašuje, že správu domu č. p. 699 zabezpečuje většinový spoluvlastník – správce.

- 3) Nájemce prohlašuje, že je právnickou osobou řádně založenou podle českého práva, jehož zřizovatelem je Hlavní město Praha se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí. Úplné znění zřizovací listiny je uvedeno v příloze č. 2.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel jako vlastník domu specifikovaného v čl. I., odst. 1) této smlouvy přenechává touto smlouvou nájemci za úplatu do nájmu prostory sloužící podnikání (dále jen jako „prostory“) o celkové výměře **55,4 m²** a nájemce tyto prostory do svého nájmu podle podmínek této smlouvy přijímá.
- 2) Předmět nájmu je umístěn ve 2. suterénu, II. schodiště domu č. p. 699, v ulici V Jámě č. or. 5, Praha 1, PSČ 110 00. Jedná se o prostory určené k užívání jako **sklad**, označený číslem II020, o výměře 55,4 m². Plánek předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání jako **sklad divadla ABC**. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem a výhradně k účelu stanovené touto smlouvou.
- 4) Protokol o předání a převzetí prostor podepsaný oběma smluvními stranami uvedený v příloze č. 2 je rovněž nedílnou součástí této smlouvy.

čl. III.

Výše a splatnost nájemného a způsob úhrady

Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran takto:

- 1) **2.000,-- Kč** za 1m² plochy předmětu nájmu specifikovaného v čl. II. této smlouvy ročně, tj. za **55,4 m²** činí nájemné **110.800,-- Kč** (slovy: sto deset tisíc osm set korun českých) ročně. Pronajímatel je plátcem DPH. Nájemné je uvedeno bez DPH.
- 2) Nájemné je splatné **s účinností od 1. 1. 2020** v měsíčních splátkách, a to vždy do 10. dne příslušného měsíce, na který se nájem platí, příkazem k úhradě na účet pronajímatele vedený u Raiffeisen Bank, a.s., Praha, č. ú.: 1181000628/5500. Dojde-li v průběhu nájmu ke změně názvu a čísla účtu, sdělí pronajímatel písemně tuto skutečnost nájemci a nájemce se zavazuje poukazovat dále nájemné na účet, jehož označení mu bylo tímto způsobem sděleno. Měsíční splátka nájemného činí **9.233,-- Kč** bez DPH (slovy: devět tisíc dvě stě třicet tři korun českých). Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce. K zajištění úhrad vystaví pronajímatel nájemci vždy do 31. 12. předchozího roku na rok následující splátkový kalendář. Pronajímatel splátkový kalendář může nahradit daňovým dokladem.
- 3) Pro případ prodloužení nájmu s platbou nájemného podle tohoto článku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Jakákoliv platba podle této smlouvy se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na bankovní účet pronajímatele dle bankovního spojení uvedeného v odst. 2) tohoto článku.

- 4) Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného má pronajímatel právo každoročně upravit s účinností od 1. července příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášeným Českým statistickým úřadem („ČSÚ“) za minulý kalendářní rok, přičemž za základ této úpravy se bere vždy poslední stanovená výše nájemného. Pronajímatel písemně oznámí nájemci upravenou výši nájemného v souladu s ujednáním dle předchozí věty vždy nejpozději do 31. 5. příslušného roku. Neoznámí-li pronajímatel písemně nájemci upravenou výši nájemného do 31. 5. příslušného roku, právo pronajímatele upravit výši nájemného od 1. července příslušného roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen dle tohoto odstavce pro tento rok zaniká. Na způsobu úhrady nájemného, sjednaného v této smlouvě, se změnou výše nájemného provedenou dle tohoto odstavce nic nemění. Jestliže Český statistický úřad přestane přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vydávat, může pronajímatel obdobným způsobem aplikovat přiměřeně obdobný index vydávaný ČSÚ, který bude vyjadřovat meziroční navýšení spotřebitelských cen v České republice.
- 5) Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH a že předmět nájmu používá k uskutečňování svých ekonomických činností. Pronajímatel prohlašuje, že nebude uplatňovat u nájemného DPH neboť nájemce je z jeho hlavní činnosti od DPH osvobozen.

čl. IV.

Doba nájmu

- 1) Nájem prostor specifikovaných v čl. II. této smlouvy se sjednává s účinností

od 1. 12. 2019 na dobu neurčitou.

- 2) Nájem prostor zaniká písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 3) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu z jakéhokoliv důvodu i bez udání důvodu. Řádná výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 4) Mimořádně lze tuto smlouvu ze strany pronajímatele vypovědět písemnou výpovědí:
 - a. je-li nájemce o více než jeden měsíc v prodlení s plněním jakéhokoliv peněžitého závazku dle této smlouvy;
 - b. užívá-li nájemce pronajatý prostor v rozporu s účelem nájmu či touto smlouvou;
 - c. pronajal-li nájemce prostor či část prostoru třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - d. pokud nájemce přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek.

V těchto případech je výpověď účinná dnem doručení písemné výpovědi, ke kterému nájem končí.

čl. V. Úprava předmětu nájmu

- 1) Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že nájemce má záměr předmět nájmu stavebně propojit s chodbou před vnitřním schodištěm divadla ABC (č. prostoru II023) (dále jako „přípravné práce“). Pronajímatel s propojením prostor souhlasí.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že veškeré přípravné práce provede výlučně nájemce, a to plně na své náklady, přičemž nájemce je povinen je zrealizovat ve lhůtě nejpozději do 31. 12. 2019.
- 3) Smluvní strany dále ujednávají, že nájemce po dobu přípravných prací není povinen hradit nájemné dle článku III. této nájemní smlouvy. S účinností od 1. 1. 2020 je nájemce povinen hradit nájemné v plné výši.

čl. VI. Další ujednání

1) Pronajímatel se zavazuje:

- a. předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat (mimo běžnou údržbu) a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno;
- b. pojistit předmětnou nemovitost vlastním nákladem pro případ požáru či živelné pohromy, pokud již v době podpisu této smlouvy není pojištěna. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech či poškození nebo odcizení věcí v majetku nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel není odpovědný vůči nájemci nebo jeho zaměstnancům a návštěvníkům za jakékoliv škody, které byly způsobeny zaviněním nájemce.

2) Nájemce se zavazuje:

- a. užívat prostor v rozsahu a výhradně k účelu dohodnutém v této smlouvě;
- b. dodržovat veškeré předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví, požární ochrany včetně protipožárního zajištění předmětu nájmu a další obecně závazné právní předpisy související s jeho činností. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce odpovídá v tomto smyslu i za osoby zdržující se s jeho vědomím v pronajatých prostorách;
- c. neskladovat v předmětu nájmu jakékoliv životu nebezpečné, vysoce hořlavé, chemicky a hygienicky závadné materiály a výrobky;
- d. zajistit si na své náklady řádnou ochranu předmětu nájmu;
- e. nevyvíjet v předmětu nájmu jakoukoliv výrobní, řemeslnou ani jinou obdobnou činnost;
- f. neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy a opravy stavebně-technického charakteru (s výjimkou běžné údržby), a to ani umístění telekomunikační a televizní techniky (anténní systémy etc.) a povolené úpravy charakteru technického zhodnocení pronajaté věci provádět vlastním nákladem v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy. Veškerá

- zhodnocení prostor provedená nájemcem podle předchozí věty přecházejí dnem skončení nájmu na pronajímatele a nájemce není oprávněn za ně požadovat náhradu. Do okamžiku přechodu vlastnictví podle tohoto ustanovení provádí odpisy nájemce;
- g. nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele prostor nebo jeho část do podnájmu jinému uživateli;
 - h. zabezpečovat řádný pravidelný úklid pronajatého prostoru, přičemž striktně dodržovat, aby při úklidu použitá voda a čisticí přípravky byly vypouštěny pouze do k tomuto účelu označených speciálních výlevků, nikoliv do běžných odtokových kanálků;
 - i. oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;
 - j. provádět vlastním nákladem veškeré opravy a údržbu pronajatých prostor, s výjimkou oprav a údržby zasahujících do konstrukčních a nosných částí budovy a do jiných než nájemcem instalovaných rozvodů a zařízení. Tato skutečnost byla promítnuta do výše nájemného;
 - k. uhradit škodu, kterou by během nájmu v těchto prostorách svým zaviněním pronajímateli způsobil a učinit potřebná opatření k ochraně svého majetku zde uloženého;

čl. VII.

Zvláštní ujednání

- 1) Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu vrátit pronajímateli vyklizený prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení tak, aby prostor byl bez dalšího způsobilý k pronajmutí dalšímu nájemci.
- 2) Pro případ, že nájemce nepředá v den skončení nájmu prostor pronajímateli, uhradí nájemce pronajímateli za každý den takové přítomnosti smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby nájemného, jež bylo splatné za poslední měsíc nájmu společně s veškerými dalšími platbami podle této smlouvy s tím, že všechny tyto částky jsou splatné nájemcem na požádání na základě příslušného daňového dokladu. Smluvní pokutou není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 3) Za účelem zajištění případných pohledávek pronajímatele vůči nájemci se strany dohodly na zřízení zadržovacího práva pronajímatele k věcem nájemce nacházejícím se v pronajatých prostorách. Pronajímatel může uplatnit toto právo pouze k zajištění splatného dluhu.
- 4) V případě, že nájemce opustí pronajatý prostor, aniž jej pronajímateli řádně předal a je současně v prodlení s placením peněžitých závazků dle této smlouvy, může pronajímatel pronajatý prostor vyklidit a k věcem uplatnit zadržovací právo. O tom sepíše pronajímatel

čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce plynoucí z této smlouvy přecházejí i na jejich případné právní nástupce.
- 2) Pronajímatel je oprávněn, za přítomnosti nájemce, kdykoliv vstoupit do pronajatých prostor a zkontrolovat jejich stav.
- 3) Veškeré zásilky dle této smlouvy se považují za doručené třetí pracovní den po odevzdání provozovateli poštovních služeb a byla-li zásilka odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odevzdání zásilky provozovateli poštovních služeb.
- 4) Účastníci této smlouvy si výslovně vymínili, že veškeré změny této smlouvy se provádějí výlučně písemnou formou.
- 5) Účastníci smlouvy v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, berou na vědomí, že ve smlouvě jsou obsaženy jejich osobní údaje chráněné výše uvedeným zákonem, s jejich uvedením výslovně souhlasí.
- 6) Pokud by tato smlouva obsahovala ustanovení, které by bylo v rozporu s právními předpisy ČR, budiž toto ustanovení posuzováno jako samostatné a tudíž nemající vliv na platnost této smlouvy.
- 7) Skutečnosti, které tato smlouva neřeší, se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů s tímto souvisejících.
- 8) Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.
- 9) Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.

V Praze dne

za pronajímatele v plné moci:

nájemce:

Zdeňka Martínková

JUDr. Miloš Profous

MgA. Daniel Příbyl, ředitel

Přílohy:

- 1) plánec předmětu nájmu,
- 2) protokol o předání a převzetí prostor,
- 3) kopie plné moci pronajímatele,
- 4) kopie zřizovací listiny MDP,
- 5) kopie osvědčení nájemce o registraci k DPH.