




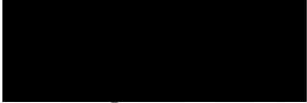


NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě usnesení 20. zasedání Rady městské části Praha 4
č. 20R-877/2019 ze dne 30. 10. 2019

I.**Smluvní strany****1. městská část Praha 4**

zastoupená: Bc. Michalem Hrozou, místostarostou městské části Praha 4,
na základě plné moci ze dne 15. 5. 2019
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
email: 
ID DS: ergbrf7
(dále jen „pronajímatel“)

a**2. United Arts & Co. z.s.**

zastoupený: Zdeňkem Moravcem, členem výboru
se sídlem: Marciho 711/10, 108 00 Praha 10
IČ: 044 47 611
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
email: 
ID DS: wí7mkqd
spolek zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 63545
(dále jen „nájemce“)

II.**Úvodní ustanovení**

2.1. Nemovitost, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, přešla dle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí, z majetku České republiky do vlastnictví obcí do vlastnictví hl. m. Prahy a na základě zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb. v pl. znění) a Statutu hl. m. Prahy (vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. HMP v pl. znění) byla svěřena do správy městské části Praha 4. Pronajímatel prohlašuje, že při nakládání se svěřeným majetkem vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje, s výjimkou § 18 vyhl. č. 55/2000 Sb. HMP (Statut HMP), o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že žádná jiná osoba nemá k předmětu nájmu takové právo, které by rušilo nájemce v užívání předmětu nájmu.

2.3. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 19. 12. 2018 do 2. 5. 2019 pod pořadovým číslem ZP NO 48/18.

III.**Předmět nájmu**

3.1. Předmětem nájmu je nemovitost – pozemek parc. č. 1504, k.ú. Braník, obec Praha, jehož součástí je nebytový objekt č.p. 411, Branická 63, Praha 4, zapsaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha, na LV 1956 jako zastavěná plocha a nádvoří pro katastrální území Braník a obec Praha.

IV. Účel nájmu

4.1. Předmět nájmu je pronajímán k účelu provozování divadla ve všech formách (včetně např. nového cirkusu, akrobacie a gymnastických sportů) včetně činností s provozováním divadla souvisejících, zejména nácvik vystoupení, tréninky, pořádání koncertů, besed, společenských setkání všech forem, přednášek a provozování divadelní kavárny. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu nebude užívat v rozporu s tímto účelem.

4.2. Stavebně technický účel užívání nebytového objektu: divadlo.

4.3. Předmět činností, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: vývoj, vznik a provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích akcí (a to především divadelních představení) se zaměřením na akrobacii, gymnastické disciplíny a nový cirkus, včetně zajišťování podmínek pro potřebný nácvik a rozvoj členů a účastníků. Dále trenérská, vzdělávací a popularizační činnost v oblasti akrobacie a gymnastických sportů.

4.4. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti. Kopie výpisu ze spolkového rejstříku je přílohou č. I této smlouvy.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu činnosti v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

4.6. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém smluvenému užívání a účel nájmu dle této smlouvy je v souladu s účelem užívání předmětu nájmu dle kolaudačního rozhodnutí.

4.7. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, a že předmět nájmu v tomto stavu do nájmu přijímá.

4.8. O předání předmětu nájmu do užívání bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v tomto termínu převzít. Na konkrétním datu a čase předání předmětu nájmu se smluvní strany dohodnou a poskytnou si potřebnou součinnost.

V. Nájemné

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **30.000 Kč bez DPH měsíčně**. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

5.2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž nájemné platí, na účet uvedený v odst. 5.3. tohoto článku. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci. Je-li předmět nájmu předán nájemci v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je nájemné za první kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu splatné ve lhůtě splatnosti nájemného za druhý kalendářní měsíc užívání předmětu nájmu.

5.3. Platby nájemného za pronajatý předmět nájmu je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně na účet č.: [REDAKCE], variabilní symbol: [REDAKCE]. Zaplacením se rozumí připsání na účet.

5.4. V případě nesplnění povinností platit nájemné řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužného nájemného, kterou může pronajímatel uplatnit za každý započatý

kalendářní den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

5.5. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného v odst. 5.1. tohoto článku 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. daného 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.

5.6. Pronajímatel může navrhnout nájemci zvýšení ročního nájemného o 10% z vynaložených nákladů na stavební úpravy včetně DPH tehdy, pokud pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu předmětu nájmu nebo podmínky užívání předmětu nájmu, nebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody.

5.7. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit sám všechny ostatní platby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to na základě samostatných smluv, které nájemce uzavře s příslušnými dodavateli.

5.8. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

VI.

Doba nájmu a skončení nájmu

6.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

6.2. Smluvní vztah zaniká:

- a) dohodou smluvních stran;
- b) výpovědí z důvodů sjednaných v této smlouvě;
- c) zánikem předmětu nájmu;
- d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku);
- e) splněním rozvazovací podmínky.

6.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat;
- b) ztratil způsobilost k činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronaját;
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu činnosti, k jehož výkonu byl pronaját;
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu;
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu činnosti v předmětu nájmu nebo
- f) pokud se s pronajímatelem nedohodl na snížení nájemného nebo mu pronajímatel neposkytl slevu z nájemného.

6.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval;
- b) nájemce ztratil způsobilost k činnosti, k jehož výkonu je předmět nájmu pronaját;
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu;

d) nájemce neprovádí drobné opravy nebo běžnou údržbu předmětu nájmu a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu.

6.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. VI. odst. 6.3. až 6.4. této smlouvy je výpovědní doba dvanáctiměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi s tím, že nájemní vztah neskončí před 30. 6. příslušného kalendářního roku.

6.6. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět činnosti v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo podnájímá předmět nájmu nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pronajímatel se však zavazuje nejprve písemně vyzvat nájemce k nápravě vadného stavu a poskytnout mu za tím účelem přiměřenou lhůtu. Pokud nájemce během této lhůty nezjedná nápravu, je pronajímatel oprávněn nájemci dát výpověď v souladu s tímto článkem.

6.7. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

6.8. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že hrozí zničení předmětu nájmu, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy nápravu.

6.9. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

6.10. Smluvní strany sjednávají rozvazovací podmínku pro případ, kdy insolvenční soud vydá pravomocné rozhodnutí o úpadku nájemce. V takovém případě nájem končí dnem právní moci rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku nájemce.

6.11. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, s výjimkou stavebních úprav schválených pronajímatelem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě porušení této povinnosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

6.12. 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.

6.13. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání předmětu nájmu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání předmětu nájmu.

6.14. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu, pokud se nebude jednat o odstranění důsledků mimořádných situací, jako jsou živelní pohromy, apod., které nebude moci nájemce odstranit v rámci provádění obvyklé údržby a drobných oprav předmětu nájmu.

7.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu pouze po předchozím písemném schválení ze strany nájemce, zejména pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukcích a opravách předmětu nájmu. Nájemce prohlašuje, že takový souhlas pronajímateli bez závažného důvodu neodepře. Pronajímatel musí při zásahu brát ohled na činnost nájemce v předmětu nájmu a případný zásah provádět takovým způsobem, aby se dotknul nájemce a jeho činnosti co nejméně, zejména aby neznemožnil ani neomezil pořádání představení a akcí v předmětu nájmu. 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 s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

7.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět v přiměřeném rozsahu kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost. Pronajímatel je povinen o svém záměru informovat nájemce alespoň 5 pracovních dní před kontrolou. Pokud kontrola bude vyžadovat vstup do předmětu nájmu, jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do předmětu nájmu pouze spolu s osobou oprávněnou určenou nájemcem.

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

7.5. Nájemce je povinen užívat a provozovat předmět nájmu pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, udržovat předmět nájmu vně i uvnitř v pořádku a čistotě, přičemž za výchozí stav se považuje stav v době předání předmětu nájmu. Nájemce je povinen při provozování své činnosti dodržovat veškeré právní a jiné předpisy, zejména požární, bezpečnostní a hygienické.

7.6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na své náklady zajišťovat či provádět obvyklou údržbu předmětu nájmu a jeho drobné opravy. Pro účely této smlouvy se obvyklou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu rozumí zejména:

a/drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,
výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový objekt,
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,
opravy a výměny mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

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 svislým rozvodům a vnitřní nátěry, úklid odpadu, větrání k zamezení výskytu plísně v objektu, deratizace, dezinfekce, dezinfekce, odstraňování plevle a náletových dřevin, péče o trávnik, keře, živé ploty, stromy, záhony, pravidelné sekání trávy, řez keřů a živých plotů, prořez stromů, shrabání spadlého listí, nátěry plotu, zahradních staveb a zařízení.

Provedení každé opravy elektroinstalace, rozvodů plynu včetně uzavíracích kohoutů a rozvodů a ostatního zařízení pro vytápění je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli a umožnit provedení příslušných revizních zkoušek na náklad nájemce. Při zajišťování obvyklé údržby a drobných oprav předmětu nájmu je nájemce povinen postupovat s péčí řádného hospodáře a dodržovat veškeré právní předpisy k těmto činnostem se vztahující.

7.7. 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 nájemcem v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení 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 4-Majetková, a.s., se sídlem Plamínkové 1592, Praha 4, IČ: 284 77 456 (dále jen „správce“ nebo „správní firma“). Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce.

7.8. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen „PO“) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. Nájemce je povinen provádět tyto revize a prohlídky: revize EPS a EZS; kontrola PO (hasicí přístroje); revize plynu; čištění kotlů; čištění komínů; revize vzduchotechniky. Při provedení každé revize nebo kontrolní prohlídky je nájemce povinen předat pronajímateli, prostřednictvím správce, kopii provedené revize nebo zprávy z kontrolní prohlídky na vědomí. Pronajímatel je povinen provádět tyto revize: elektro; hromosvodů; invalidní plošiny.

7.9. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni předání předmětu nájmu splňuje předmět nájmu veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se ke sjednanému účelu nájmu, a dále že disponujeme všemi veřejnoprávními povoleními, které jsou potřebné pro provozování předmětu nájmu ke sjednanému účelu. Pronajímatel se zavazuje tato oprávnění udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu a nájemci splnění těchto předpisů kdykoliv na vyžádání prokázat. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji.

7.10. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k jeho činnosti a dodržovat pokyny k užívání předmětu nájmu, vyplývající z předložených veřejnoprávních povolení ve smyslu čl. VII. odst. 7.9. smlouvy.

7.11. Nájemce může předmět nájmu opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, zejména sloužícími k propagaci nájemce a jeho činnosti, včetně programu (dále jen „vývěsní štít“); pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Pronajímatel si je vědom účelu předmětu nájmu a zavazuje se zajistit, aby nájemce měl k dispozici dostatečný počet vývěsních štítů. Pronajímatel uděluje souhlas s umístěním vývěsního štítu ve výkladních skříních umístěných na fasádě předmětu nájmu. Souhlas pronajímatele je vydáván za podmínky souhlasu dalších vyjadřujících se orgánů (zejména orgánu památkové péče, stavebního úřadu apod.).

7.12. Nájemce je povinen zajistit na své náklady přiměřenou ochranu předmětu nájmu včetně jeho vybavení movitými věcmi a technickým zařízením.

7.13. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, event podnájemci, jejich zaměstnanci či osobami, které se v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvracení hrozících škod, havárií apod. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7.14. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na nutnost provedení těch oprav předmětu nájmu, jejichž provedení je po dobu trvání nájemního vztahu povinností pronajímatele, a současně umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemců může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.

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

7.16. Nájemce může zříditi třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu či jeho části (dále jen „podnájem“) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje tento souhlas bez váženého důvodu neodepřít v případě, kdy činnost podnájemce bude spadat pod účel nájmu sjednaný dle této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce je oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do krátkodobého podnájem, aniž by se v takovém případě vyžadoval souhlas pronajímatele. Krátkodobým podnájemem se rozumí podnájem na dobu kratší než 72 hodin po sobě jdoucích (3 dnů).

7.17. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že veškeré stavební úpravy budou prováděny jen po vzájemném odsouhlasení, přičemž dohoda bude obsahovat zejména popis stavebních úprav, subjekt, který stavební úpravy provede, včetně výše nákladů na provedení takových úprav a dohody o případné kompenzaci nákladů. Smluvní strany se dále dohodnou, zda se jedná o úpravy trvalého charakteru, které se nebudou při skončení nájmu odstraňovat, či nikoliv. Pokud tyto stavební úpravy budou předmětem technického zhodnocení, dohodnout se strany rovněž na režimu jejich daňového a účetního odepisování.

7.18. Nájemce je povinen poskytnout předmět nájmu pro využití pronajímatelem, a to za podmínky stanovených tímto článkem. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci, aby mu dočasně přenechal předmět nájmu k výlučnému užívání. Pronajímatel je oprávněn předmět nájmu užívat sám, a nebo jej poskytnout jim zřízeným organizacím, nebo místním spolkům. Pronajímatel však i v těchto případech odpovídá za případné škody předmětu nájmu či vybavení nájemce, jako by předmět nájmu užíval sám. Pronajímatel je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zajistit, aby během přenechání předmětu nájmu nedošlo ke vzniku škod, zejména na předmětu nájmu či věcech, které se v něm nacházejí v době jeho přenechání. Nájemci v souvislosti s uvedeným dočasným přenecháním předmětu nájmu nevzniká vůči pronajímateli nárok na odměnu či slevu z nájemného. Maximální rozsah, ve kterém může pronajímatel využít právo dle tohoto článku, je 10 celých dní v jednom kalendářním roce a 30 x ročně nejvýše na 3 hodiny. Pronajímatel je povinen požádat nájemce o přenechání prostor dle tohoto

článku s dostatečným předstihem. V případě, že požadovaný termín přenechání prostor bude kolidovat s programem nájemce, případně zde bude jiný závažný důvod, je nájemce oprávněn termín odmítnout a po dohodě s pronajímatelem navrhnout jiný vhodný termín mimo dobu představení nájemce.

7.19. Opravy předmětu nájmu nebo v průběhu nájmu zjištěné vady předmětu nájmu budou provedeny nebo odstraněny výhradně nákladem nájemce bez nároku na náhradu účelně vynaložených nákladů.

7.20. Pronajímatel je povinen uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat v platnosti a účinnosti pojištění předmětu nájmu proti poškození nebo zničení s dostatečným pojistným krytím.

VIII.

Peněžitá jistota

8.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č.: [REDAKCE], variabilní symbol: [REDAKCE] peněžitou jistotu ve výši **90.000 Kč**. Doklad o složení peněžité jistoty je přílohou č. 2 této smlouvy. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady na vedení účtu nese pronajímatel.

8.2. Účelem peněžité jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození předmětu nájmu, dále na zajištění úhrad pohledávek na nájemném a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu smluvních pokut nebo bezdůvodného obohacení, náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

8.3. Pro případ čerpání peněžité jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v odst. 8.2. tohoto článku se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele o čerpání peněžité jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného. V případě zvýšení nájemného tak, že dosavadní výše peněžité jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení předmětu nájmu nájemcem a jeho řádném předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v odst. 8.1. tohoto článku, pokud nedojde k čerpání peněžité jistoty z důvodů uvedených v odst. 8.2. tohoto článku.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Nájemce stvrdí svým podpisem na předávacím protokolu, že byl seznámen s požárně nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

9.2. Smluvní strany prodlouží trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

9.3. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

9.4. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

9.5. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) 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.

9.6. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

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

9.8. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

9.9. Smluvní strany prohlašují, strany prohlašují, že si smlouvu včetně jejích příloh přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ní a na důkaz jejich pravé a vážné vůle prosté omylu připojují své podpisy.

9.10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

9.11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – kopie výpisu ze spolkového rejstříku nájemce

Příloha č. 2 – doklady o složení peněžité jistoty

Příloha č. 3 – plná moc Bc. Michala Hrozy ze dne 15. 5. 2019

- 3. 03. 2020

V Praze dne

V Praze dne

za pronajímatele
Bc. Michal Hroza
místostarosta MČ Praha 4

za nájemce
Zdeněk Moravec
člen výboru

Níže podepsaní členové Zastupitelstva městské části Praha 4 potvrzují, že jsou v případě tohoto právního úkonu splněny podmínky uvedené v ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze.

- 3. 03. 2020

Výpis

ze spolkového rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl L, vložka 63545

Datum vzniku a zápisu: 7. listopadu 2015

Spisová značka: L 63545 vedená u Městského soudu v Praze

Název: United Arts & Co. z.s.

Sídlo: Marciho 711/10, Malešice, 108 00 Praha 10

Identifikační číslo: 044 47 611

Právní forma: Spolek

Účel:

Účelem spolku je vývoj, vznik a provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích akcí (a to především divadelních představení) se zaměřením na akrobacii, gymnastické disciplíny a nový cirkus, včetně zajišťování podmínek pro potřebný nácvik a rozvoj členů a účastníků. Dále trenérská, vzdělávací a popularizační činnost v oblasti akrobacie a gymnastických sportů.

Název nejvyššího orgánu: Výbor

Výbor:

Člen výboru:

PETR HORNÍČEK, [REDACTED]

Den vzniku funkce: 7. listopadu 2015

Den vzniku členství: 7. listopadu 2015

Člen výboru:

ZDENĚK MORAVEC, [REDACTED]

Den vzniku funkce: 7. listopadu 2015

Den vzniku členství: 7. listopadu 2015

Počet členů: 2

Způsob jednání: Každý člen výboru zastupuje spolek vůči třetím osobám samostatně.

[REDACTED] na majitele United Arts & Co. z.s. zaúčtována následující platba:

ve výši: 20000,00 CZK
směr pohybu: Výdej
datum splatnosti: 29.04.2019
číslo protiúčtu: [REDACTED]
variabilní symbol: [REDACTED]
specifický symbol:
konstantní symbol/účel:
zpráva pro příjemce: Slozeni Jistoty - zamer Branicke divadlo - United Arts
reference plátce:
příjemce:
typ pohybu: Bezhotovostní platba
ID operace: [REDACTED]
datum zadání: 29.04.2019
datum autorizace: 29.04.2019

[REDACTED]

[REDACTED]

Amount: CZK 20,000.00
Direction of Transaction: Outlay
Due date: 04/29/2019
Corresponding Account No.: [REDACTED]
Variable Symbol:
Specific Symbol:
Constant Symbol/Purpose:
Remittance Information: Slozeni Jistoty - zamer Branicke divadlo - United Arts
Payer Reference:
Beneficiary:
Transaction Type: Cashless payment
ID of transaction: [REDACTED]
Submission date: 04/29/2019
Authorization date: 04/29/2019

[REDACTED]

[REDACTED] na majitele **United Arts & Co. z.s.** zaúčtována následující platba:

ve výši: 70000,00 CZK
směr pohybu: Výdej
datum splatnosti: 02.03.2020
číslo protiúctu: [REDACTED]
variabilní symbol: [REDACTED]
specifický symbol:
konstantní symbol/účel:
zpráva pro příjemce: United Arts
reference plátce:
příjemce:
typ pohybu: Okamžitá odchozí platba
ID operace: [REDACTED]
datum zadání: 02.03.2020
datum autorizace: 02.03.2020

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Amount: CZK 70,000.00
Direction of Transaction: Outlay
Due date: 03/02/2020
Corresponding Account No.: [REDACTED]
Variable Symbol: [REDACTED]
Specific Symbol:
Constant Symbol/Purpose:
Remittance Information: United Arts
Payer Reference:
Beneficiary:
Transaction Type:
ID of transaction: [REDACTED]
Submission date: 03/02/2020
Authorization date: 03/02/2020

[REDACTED]



Městská část Praha 4
Irena Michalcová
starostka

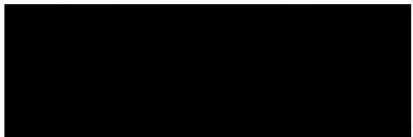
V Praze dne 15.května 2019
Č.j.: OKAS/IM/42/19/OPR

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostkou Irenou Michalcovou

zmocňuje na základě Usnesení Rady městské části Praha 4 č.10R-354/2019 ze dne 15.5.2019 Bc. Michala Hrozu, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

 ...
Irena Michalcová
starostka městské části Praha 4

Plnou moc přijímám:

 ...
Bc. Michal Hroza
místostarosta městské části Praha 4