

1794011

DODATEK č. 8

ke smlouvě nájemní ze dne 29.7.1994
(dále jen „*dodatek*“ nebo „*tento dodatek*“)

- (A) Městská část Praha 1, IČ: 00063410, se sídlem Vodičkova 18, Praha 1, PSČ 115 68, coby pronajímatel, a Agentura NKL Žofín s.r.o., IČ: 61504823, se sídlem Tunelářů 325, 150 00 Praha 5, coby nájemce, uzavřeli dne 29.7.1994 smlouvu nájemní, na základě které pronajímatel přenechal nájemci do užívání dům č.p. 226 - občanské vybavenosti (včetně technologického zařízení), postavený na pozemku číslo parcely 952 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1920 m², v části obce Nové Město, na adrese Praha 1, Slovanský ostrov 226, spolu s pozemky číslo parcely 952 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1920 m², a číslo parcely 2408 - ostatní plocha, o výměře 2920 m², vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní Město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1271 (dále jen „*smlouva*“ nebo „*tato smlouva*“). Ke smlouvě bylo v minulosti uzavřeno sedm dodatků, kterými byla smlouva postupně upravována.
- (B) V souladu s ustanovením odstavce 1 článku IX. smlouvy se smluvní strany dohodly na tomto dodatku č. 8 ke smlouvě, kterým se smlouva, ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 7, zcela nahrazuje níže uvedeným zněním. Uzavření tohoto dodatku bylo schváleno usnesením Rady Městské části Praha 1 čj.: UR10_1125 ze dne 31.8.2010.

S ohledem na výše uvedené se níže uvedené smluvní strany dohodly, že znění smlouvy se zcela nahrazuje následujícím textem:

Článek 1. **Smluvní strany**

1.1 Název: **Městská část Praha 1**
IČ: 00 06 34 10
DIČ: CZ00063410
se sídlem: Úřad městské části Praha 1,
Vodičkova 18, Praha 1, PSČ 115 68
Zastoupená: Bc. Michalem Valentou, zástupcem starosty MČ Praha 1
Bankovní spojení: účet č. [REDACTED]
konstantní symbol [REDACTED]
variabilní symbol [REDACTED]
vedený u ČS a.s., Praha.

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

1.2 Obchodní firma: **Agentura NKL Žofín s.r.o.**
IČ: 61504823
DIČ: CZ61504823
Se sídlem: Tunelářů 325, 150 00 Praha 5
Provozovna: Slovanský ostrov 226, 110 00 Praha 1
Jednající: JUDr. Janem Nekolou, jednatelem
Bankovní spojení: účet č. [REDACTED]
vedený u ČSOB, a.s., Praha
IBAN: [REDACTED]

(dále jen **Nájemce**) na straně druhé

Článek 2. **Definice pojmů pro účely této smlouvy**

Pro účely této Smlouvy mají níže uvedené pojmy následující významy:

2.1. Objekt – budova č.p. 226 - občanské vybavenosti, postavená na pozemku číslo parcely 952 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1920 m², v části obce Nové Město, na adrese Praha 1, Slovanský ostrov 226, **spolu s** pozemky číslo parcely 952 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1920 m², a číslo parcely 2408 – ostatní plocha, o výměře 2920 m², vše v k.ú. Nové Město, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní Město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1271. **Objekt** je dále specifikován a vymezen na kopii katastrální mapy, která tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy a její nedílnou součástí. Součástí Objektu určeného dle této smlouvy k pronájmu je rovněž technologické zařízení Objektu ve vlastnictví Pronajímatele.

2.2. Změna Objektu - změna provedená Nájemcem na Objektu po uzavření této smlouvy na jeho náklad.

2.3. Zhodnocení Objektu - částka vynaložená Nájemcem na Technické zhodnocení nebo Opravu Objektu, o kterou se zvýšila hodnota Objektu pro Pronajímatele k posuzovanému datu.

2.4. Technické zhodnocení Objektu - výdaj vynaložený Nájemcem na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy či rekonstrukce a modernizace Objektu, převyšující v úhrnu částku 40.000,- Kč (§ 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „ZDP“). Technickým zhodnocením Objektu jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovenou částku, které Nájemce na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) ZDP.

2.5. Oprava Objektu - taková změna Objektu provedená Nájemcem nad stav, v jakém mu byl Objekt předán, která však uvedla tento Objekt do stavu, ve kterém již někdy dříve byl.

2.6. Krátkodobý pronájem – přenechání Objektu či kterékoliv jeho části Nájemcem do užívání třetí osobě na dobu 48 hodin nebo kratší, a to i opakovaně. K uzavření Krátkodobého pronájmu není třeba souhlasu Pronajímatele.

Článek 3.

Postavení smluvních stran

3.1 Pronajímatel je na základě ustanovení § 18 odst. 2 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve spojení s ustanovením § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, právnickou osobou s vlastní právní subjektivitou.

3.2 Pronajímateli byl Statutem hlavního města Prahy svěřen do správy Objekt, jehož přenechání do nájmu je předmětem této smlouvy.

3.3 Nájemce je tuzemskou právnickou osobou zapsanou dne 10.6.1994 do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložce 29673.

Předmětem jeho podnikání je: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 až 3 živnostenského zákona

Obory činnosti: Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově – obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
Ubytovací služby
Realitní činnosti, správa a údržba nemovitostí
Pronájem a půjčování věcí movitých
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti

Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí

3.4 Tyto skutečnosti dokládá Nájemce originálem výpisu z obchodního rejstříku a originálem výpisu z živnostenského rejstříku, jejichž kopie je připojena k této smlouvě jako příloha č. 2.

Článek 4.

Předmět a účel nájmu

4.1 Předmětem nájmu je Objekt, jak je definován v čl. 2.1 této smlouvy, který je stavebně určen k provozování zejména kulturního zařízení a zařízení sloužícího k zábavě.

4.2 Pronajímatel přenechává Nájemci Objekt do užívání a Nájemce Objekt přijímá do nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě, zavazuje se platit Pronajímateli nájemné a zavazuje se užívat Objekt pouze k účelu uvedenému v ust. 4.3 této smlouvy, v souladu s jeho stavebně technickým určením, se svým podnikatelským záměrem a předmětem podnikání.

4.3 Účelem nájmu je provozování kulturního zařízení a zařízení sloužícího k zábavě v rozsahu rámcově stanoveném základní koncepcí a podnikatelským záměrem uvedeným v příloze č. 3 této Smlouvy.

4.4 Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem Objektu a najímá jej od Pronajímatele tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce potvrzuje, že Objekt je způsobilý k užívání v souladu s jeho podnikatelským záměrem a účelem nájmu.

4.5 Vybavení objektu mobiliárem, potřebným technickým zařízením pro komplexní vybavení restauračních provozů zajišťuje Nájemce na své náklady.

Článek 5.

Nájemné a úhrada za služby

5.1 Za užívání Objektu podle této smlouvy se sjednává nájemné, jehož výše je určena dohodou smluvních stran a činí **8.070.098,- Kč** (osm milionů sedmdesát tisíc devadesát osm korun českých) za celý Objekt ročně. Nájemné bude hrazeno v pololetních splátkách v částce 4.035.049,- Kč (čtyři miliony třicet pět tisíc čtyřicet devět korun českých).

5.2 V nájemném není zahrnuta DPH, kterou bude Pronajímatel Nájemci účtovat ve výši podle příslušných právních předpisů.

5.3 Nájemné je splatné vždy nejpozději do 30. (třicátého) dne posledního měsíce pololetí, za který se nájemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.4 Smluvní strany se dohodly, že v částce nájemného není zahrnuta cena za služby spojené s užíváním Objektu.

5.5 Nájemce je povinen uzavřít vlastním jménem smlouvy o dodávce služeb spojených s užíváním Objektu (tj. vodné, stočné, elektrická energie, plyn, odvoz odpadu apod.) a jejich odběr hradit dle výše fakturované jejich dodavateli.

5.6 Pronajímatel neposkytuje Nájemci žádné služby související s užíváním Objektu a nebude proto Nájemci jejich úhradu účtovat, bude-li však Pronajímatel z jakéhokoliv důvodu nucen uhradit třetím osobám jakékoliv platby související s dodávkami medií či služeb do Objektu, je Nájemce povinen Pronajímateli takto vzniklé náklady uhradit bez zbytečného odkladu po jejich vyúčtování Pronajímatelem, uvedené se nevztahuje na dodávky medií a služeb, které objedná Pronajímatel bez souhlasu Nájemce.

5.7 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude Pronajímatelem každoročně k 1. lednu valorizováno o jednu polovinu ($\frac{1}{2}$) statisticky vykázaného procenta inflace za předešlý rok dle Českého statistického úřadu. O zvýšení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně vždy nejpozději do 31. března příslušného roku.

Článek 6. **Prodlení s placením**

6.1 V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli dle §517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, úroky z prodlení. Výše úroků z prodlení se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Článek 7. **Doba nájmu**

7.1 Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu **u r č i t o u**, a to do 31.12.2024.

7.2 Učiní-li Nájemce pět (5) let před ukončením nájmu projev vůle směřující k prodloužení doby nájmu o dalších 10 let, zavazuje se Pronajímatel jednat s Nájemcem o uzavření dodatku k této smlouvě, kterým se doba nájmu prodlužuje o dalších 10 let.

Článek 8. **Ukončení nájmu**

8.1 Nájemní vztah dle této smlouvy skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán (viz ustanovení 7.1 této smlouvy),
- b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,

- c) písemnou výpovědí z důvodů uvedených v ustanoveních 8.2 a 8.3 této smlouvy; nájemní vztah v takovém případě končí uplynutím výpovědní lhůty (viz ustanovení 8.4 této smlouvy),
- d) odstoupením Pronajímatele od smlouvy (viz ustanovení 8.5. a 8.6 této smlouvy),
- e) zánikem Pronajímatele nebo Nájemce bez právního nástupce,
- f) zánikem budovy, která tvoří Objekt.

8.2 Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) Nájemce užívá Objekt v rozporu s ust. 4.3 této smlouvy, a Pronajímatel jej na toto písemně upozorní, v tomto písemném upozornění stanoví přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatků v chování Nájemce, a Nájemce ani v této přiměřené lhůtě nepřestane Objekt užívat v rozporu s touto smlouvou.
- b) Nájemce je o více než 1 (jeden) měsíc v prodlení s placením nájemného, a Pronajímatel jej na toto prodlení písemně upozorní, v tomto písemném upozornění stanoví přiměřenou lhůtu k zaplacení dluhu, a nájemce ani v této přiměřené lhůtě dluh nezaplatí.
- c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby a tato skutečnost brání řádnému užívání Objektu,
- d) přenechá Objekt nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (uvedené se netýká Krátkodobého pronájmu, k jehož uzavření není třeba souhlasu Pronajímatele),
- e) Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Objekt najal.

8.3 Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Objekt najal,
- b) Objekt se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
- c) Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

8.4 Výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

8.5 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit za podmínek stanovených v § 679 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

8.6 Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného projevu vůle Pronajímatele odstoupit od smlouvy Nájemci. Smlouva se v tomto případě od počátku ruší.

8.7 Po ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je Nájemce povinen předat vyklizený Objekt Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení, a to ve lhůtě 15 dnů – uvedená lhůta se však prodlužuje o dobu, po kterou je Pronajímatel v prodlení s převzetím mobiliáře dle ust. 10.26 této smlouvy. O předání Objektu bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu bude seznam a stav vybavení a zařízení Objektu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Objektu a soupis případných škod způsobených na Objektu Nájemcem.

8.8 Pokud Nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Objekt Pronajímateli ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci 8.7 této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení Objektu svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel nejprve Nájemce písemně vyzve k vyklizení Objektu v náhradním termínu (příčemž tento náhradní termín bude stanoven v délce nejméně pět (5) pracovních dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci) a vyvěsí tuto výzvu na úřední desku Pronajímatele. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu Objekt sám nevyklidí a řádně Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel oprávněn po rozlomení zámku Objekt

sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu 30 (třiceti) dní v jiném uzamykatelném prostoru, a to vše na náklady Nájemce, který s tímto, výše uvedeným postupem Pronajímatele výslovně souhlasí, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

8.9 V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Objektu Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jeden a půl násobku výše nájemného za jeden den, platného v roce vyklizení, a to za každý byt i započatý den prodlení s vyklizením a předáním Objektu Pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná následující den po jejím vzniku, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

Článek 9. **Změny Objektu Nájemcem**

9.1 Změny Objektu je Nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami. Tyto Změny Objektu je Nájemce povinen provádět pouze na základě pravomocného stavebního povolení (pokud nestačí ohlášení). Veškerou projektovou dokumentaci je Nájemce povinen vždy předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Součástí písemného souhlasu Pronajímatele se Změnou Objektu musí být zároveň odsouhlasení konkrétní výše nezbytně vynaložených nákladů na Změny Objektu a termín dokončení Změn Objektu. Pokud v průběhu prací na Změnách Objektu nastane objektivní potřeba navýšit již odsouhlasenou výši nákladů na Změnu Objektu či prodloužit určený termín dokončení Změn Objektu, je Nájemce povinen novou situaci projednat s Pronajímatelem a požádat o nový souhlas s novou výši nákladů a s novým termínem dokončení. Nájemce je povinen vynaložené náklady Pronajímateli řádně doložit a vyúčtovat, a to nejpozději do 30 (třiceti) dní po sjednaném termínu pro dokončení Změn Objektu.

9.2 Provede-li Nájemce Změny Objektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést Objekt na své náklady do původního stavu. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu vzniklé škody a možnost Pronajímatele dát Nájemci výpověď z titulu užívání Objektu v rozporu se smlouvou.

9.3 Dal-li Pronajímatel předchozí písemný souhlas se Změnou Objektu, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může Nájemce požadovat až po skončení nájmu pouze úhradu Zhodnocení Objektu k datu skončení nájmu. Pokud mezi smluvními stranami nedojde k písemné dohodě o výši Zhodnocení Objektu, ustanoví Pronajímatel k zjištění jeho ceny znalce z příslušného oboru. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí v tomto případě v plné výši Nájemce. Nájemce je povinen složit na základě písemné výzvy Pronajímatele na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy finanční zálohu na náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši předpokládané ceny znaleckého posudku udané ustanoveným znalcem, a to nejpozději do 5 (pěti) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele. Nejpozději do 5 (pěti) dnů od doručení vyúčtování celkových nákladů na vypracování znaleckého posudku Nájemci je Nájemce povinen uhradit na účet Pronajímatele i zbývající část vyúčtované částky. V případě, že Nájemce požadovanou zálohu nebo doplatek vyúčtovaných nákladů na vypracování znaleckého posudku řádně a včas neuhradí, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku neuhrazené ceny znaleckého posudku. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši.

- 9.4 V souladu s § 28 odst. 3 ZDP se smluvní strany dohodly, že po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy zůstane ta část Zhodnocení Objektu hrazeného Nájemcem, která má charakter Technického zhodnocení, výhradním majetkem Nájemce a Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas k jeho odpisování. Pronajímatel v takovém případě po dobu trvání nájemního vztahu odpisy Technického zhodnocení Objektu neuplatní.
- 9.5 Ke dni skončení nájemního vztahu se Technické zhodnocení Objektu převede z majetku Nájemce do majetku Pronajímatele jako nepeněžitě plnění, a to formou písemného předávacího protokolu. Toto nepeněžitě plnění se ocení zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování nebo znaleckým posudkem (viz odst. 9.3. tohoto článku). Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dní od uskutečnění převodu.
- 9.6 Ke dni skončení nájemního vztahu se hodnota Oprav Objektu provedených Nájemcem se souhlasem Pronajímatele ocení postupem podle ustanovení odst. 9.3. tohoto článku. Takto stanovenou částku uhradí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dní od uskutečnění převodu.

Článek 10.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 10.1 Pronajímatel je oprávněn provádět max. 4x ročně kontrolu Objektu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 10.2 Nájemce je povinen Objekt udržovat v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Objektu, zejména:
- a) drobné opravy Objektu související s jeho užíváním;
 - b) běžná údržba a drobné opravy (výmalba) vnitřní strany zdí a vnitřních stěn do výše 2,5 m, v technologické části budovy i včetně stropů;
 - c) běžná údržba a opravy poškozených částí parket;
 - d) běžná údržba a drobné opravy ostatních podlahových krytin;
 - e) výměna kobereců a čistících zón;
 - f) běžná údržba a drobné opravy dveří a oken (včetně všech rámců, výplní a skel);
 - g) údržba a výměna žaluzií nebo rolet;
 - h) běžná údržba a drobné opravy veškerého sanitárního zařízení;
 - i) běžné čištění přívodů a odpadů z umyvadel a záchodů;
 - j) běžná údržba, drobné opravy stropních i nástěnných svítidel a elektroinstalace;
 - k) údržba a zajišťování preventivních prohlídek a revizí elektrických a jiných technologických zařízení – osvětlení, vytápění, klimatizace, kotelna a apod.;
 - l) údržba a drobné opravy výtahů;
 - m) zajištění požární ochrany, výměny hasicích přístrojů apod.;
 - n) zajištění běžného čištění – vyvážení sběrné odpadové jímky.
- 10.3 Pronajímatel je povinen zajišťovat generální opravy Objektu resp. jeho technologických zařízení, zejména:

- a) výmalba stropů a stěn Objektu, v případě havárie kompletní výmalba;
- b) zásadní opravy a výměna parketových podlah, v případě jejich neopravitelnosti resp. nad možností údržby;
- c) zásadní opravy a výměna ostatních podlah, zejména mramorových;
- d) zásadní opravy a výměny dveří a oken;
- e) zásadní opravy a výměna sanitárního zařízení;
- f) opravy rozvodů vody, elektřiny a plynu;
- g) opravy odpadních a kanalizačních rozvodů včetně hloubkového čištění odpadní jímky;
- h) opravy technologických zařízení – osvětlení, vytápění, klimatizace a kotelna;
- i) zásadní opravy a výměna výtahu;
- j) opravy stavebních částí Objektu – fasády, terasy a balustrády, altán, nádvoří přilehlá k Objektu.

Při rekonstrukcích Objektu dohodnou smluvní strany předem harmonogram prací tak, aby nebyla podstatným způsobem narušena možnost Nájemce užívat a provozovat Objekt. Nájemce se zavazuje tuto nezbytnou činnost Pronajímatele strpět. Nájemce nemá nárok na slevu z nájmu, pokud doba výluky provozování Objektu z titulu rekonstrukce přístupových cest k Objektu nebo Objektu samého nepřesáhne 14 kalendářních dní v kalendářním roce.

10.4. Jakékoliv stavební úpravy, Opravy a Technická zhodnocení Objektu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v souladu s písemnou dohodou s Pronajímatelem ohledně vynaložených nákladů (viz čl. 9 této smlouvy).

10.5. V období posledních 3 (tří) měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Objektu případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce.

10.6. Pronajímatel zmocňuje Nájemce, aby v případě hrozícího nebezpečí z prodlení prováděl nezbytně nutné činnosti směřující k zabránění škody na Objektu bez souhlasu Pronajímatele; následně je však povinen Pronajímatele o těchto činnostech neprodleně informovat.

10.7. Pronajímatel se zavazuje udržovat přístupovou cestu, jakož i komunikace a pozemky k Objektu v odpovídajícím stavu. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu a úklid venkovních prostor Objektu, přístupových cest a přilehlých nádvoří k Objektu, která je Nájemce oprávněn v rámci této smlouvy využívat jako parkoviště.

10.8. Nájemce je oprávněn dlouhodobě pronajímat Objekt nebo jeho části třetím osobám za předpokladu, že předloží podnikatelský záměr těchto třetích osob na využití Objektu Pronajímateli k odsouhlasení. Toto ustanovení se nevztahuje na podnájemní smlouvy již uzavřené před podpisem Dodatku č. 8 této smlouvy a na Krátkodobé pronájmy.

10.9. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce bude nad rámec této smlouvy zajišťovat správu Slovanského ostrova (zejména zajištění provozu, úklidu, údržby a ostrahy území tvořeného pozemky parc. č. 2407, ostatní plocha, a parc. č. 953 – zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví Pronajímatele, oba v k.ú. Nové Město, obec Praha), a to na základě smluvního vztahu založeného samostatnou smlouvou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, která stanoví přesný rozsah a způsob správy uvedeného území včetně podmínek jejího provádění.

10.10. Nájemce odpovídá za zajištění součástí Objektu i za zajištění vybavení, zařízení a ostatních věcí vnesených do Objektu. Do 30 (třiceti) dní od podpisu této smlouvy se zavazuje uzavřít na své náklady svým jménem k tomu účelu přiměřené pojištění. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy

ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené jeho provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Objektu, jakož i na vybavení Nájemce v Objektu, neodpovídá. Pronajímatel je povinen Objekt běžným způsobem pojistit.

- 10.11 Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Objektu v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Objektu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobené na Objektu Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Objektu v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím, se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 10.12 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nutnost oprav či odstranění závad v Objektu, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu ustanovení čl. 10.2 této smlouvy, neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 10.13 Nájemce je povinen udržovat v Objektu a v jeho okolí pořádek a čistotu.
- 10.14 Nájemce nesmí svou činností v Objektu jakkoli omezovat obyvatele v okolí Objektu ani rušit jejich noční klid (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22.00 hodin do 6.00 hodin).
- 10.15 Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Objektu. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance či třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Objektu.
- 10.16 Nájemce je povinen sdělit písemně Pronajímateli veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy sídla a osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do sedmi (7) dnů poté, kdy tato změna nastane.
- 10.17 Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Objektu dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady, zejména pak zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 381/2001 Sb., kterou se stanoví Katalog odpadů, Seznam nebezpečných odpadů a seznamy odpadů a států pro účely vývozu, dovozu a tranzitu odpadů a postup při udělování souhlasu k vývozu, dovozu a tranzitu odpadů (dále jen „Katalog odpadů“), vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, a obecně závaznými vyhláškami hlavního města Prahy v této oblasti.
- 10.18 Nájemce je povinen zajistit řádné nakládání se všemi druhy odpadů, které produkuje (nejen s odpadem skupiny 20 Katalogu odpadů) a ani případné uzavření smlouvy s obcí hlavní město Praha dle odst. 10.21 této smlouvy nezbavuje Nájemce povinnosti plnit všechny povinnosti uložené původcům odpadů v § 16 zákona o odpadech, zejména vést průběžnou evidenci odpadů a plnit ohlašovací povinnost, zajistit přednostní využití odpadů, odpady převádět do vlastnictví pouze osobám oprávněným k jejich převzetí dle zákona o odpadech, shromažďovat odpady utříděné dle druhů a kategorií, zabezpečit odpady před jejich nežádoucím únikem, nakládat s nebezpečnými odpady pouze se souhlasem odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, pokud již nemá na tuto činnost souhlas dle § 14 zákona o odpadech.

- 10.19 Nájemce je povinen z vyprodukovaného odpadu vytřídit jeho nebezpečné a využitelné složky a zbylou směs nevyužitelných odpadů zařadit pro účely evidence pod katalogové číslo samostatného druhu odpadu 20 03 01 Směsný komunální odpad.
- 10.20 Nájemce je povinen zajistit nakládání a odstranění vyprodukovaného odpadu samostatně, a to smluvně přímo s osobou oprávněnou k převzetí tohoto odpadu dle § 12 odst. 3 zákona o odpadech, pokud Nájemce nepostupuje dle odst. 10.21 této smlouvy.
- 10.21 Nájemce, jako původce odpadů skupiny 20 Katalogu odpadů, které mají charakter komunálního odpadu, může zajistit řádné nakládání a odstranění tohoto odpadu zapojením do systému pro nakládání s komunálním odpadem, který organizuje hlavní město Praha, a to výlučně formou písemné smlouvy s obcí. Smlouva musí dle § 17 odst. 6 zákona o odpadech obsahovat výši sjednané ceny za tuto službu. Při volbě této varianty je původce odpadů povinen svůj odpad třídít a zařazovat dle Katalogu odpadů v souladu se systémem stanoveným hlavním městem Prahou. Tento systém je stanoven obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 5/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hlavního města Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (dále jen „vyhláška o odpadech“).
- 10.22 Nájemce není oprávněn se zapojit do systému pro nakládání s komunálním odpadem, který organizuje hlavní město Praha ani využívat jakékoli nádoby a místa určené ke shromažďování komunálního odpadu k odkládání odpadů vzniklých při jeho činnosti bez platné písemné smlouvy uzavřené s obcí hlavní město Praha (viz odst. 10.21 této smlouvy).
- 10.23 Nájemce je povinen kdykoli na vyzvání předložit Pronajímateli smlouvu uzavřenou dle odst. 10.20 nebo 10.21 této smlouvy a veškeré doklady prokazující řádné splnění všech povinností uložených původci odpadů platnými právními předpisy, doklady o řádném zaplacení ceny sjednané ve smlouvě nevyjímaje.
- 10.24 V případě zjištění porušení kterékoli povinnosti stanovené odst. 10.22 a 10.23 této smlouvy je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (pěttisíc korun českých) za každé jednotlivé zjištění porušení povinností. Porušení povinností stanovené v odst. 10.22 této smlouvy musí být Pronajímatelem řádně zdokumentováno úředním záznamem a pořízením fotodokumentace. Smluvní strany shodně prohlašují, že s ohledem na charakter povinností, jejichž splnění je zajištěno touto smluvní pokutou, a dále s ohledem na veřejný zájem na plnění této povinnosti považují dohodnutou smluvní pokutu za přiměřenou. Smluvní pokuta je splatná do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy byla písemná výzva Pronajímatele k jejímu zaplacení doručena Nájemci, a to na účet Pronajímatele sdělený Nájemci v této výzvě. Součástí výzvy musí být výše uvedená dokumentace. Tato pokuta nemá vliv na případné správní řízení vedené správním orgánem pro porušení povinností stanovených původcům odpadů zákonem o odpadech.
- 10.25 Nájemce je povinen v případě provádění stavebních úprav dle čl. 9 této smlouvy vyvěsit na své provozovně na Objektu oznámení o prováděných stavebních úpravách, o budoucím účelu Objektu a o termínu dokončení stavebních úprav.
- 10.26 Nájemce je povinen po ukončení nájmu odprodat Pronajímateli veškerý nábytek a veškerá zařízení pevně spojená se stavbou, která pořídil na vlastní náklad v průběhu nájemního vztahu. Pronajímatel se zavazuje tyto předměty koupit za cenu stanovenou soudním znalcem vybraným oběma smluvními stranami ze seznamu znalců vedeného u Městského soudu v Praze.

10.27 Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli užívat Malý sál 21x v kalendářním roce a Velký sál 10x v kalendářním roce, a to bezplatně, tedy bez nároku na úhradu ekvivalentu nájemného; Pronajímatel Nájemci uhradí toliko režijní náklady za služby a dodávky energií, prokazatelně poskytnuté Pronajímateli v souvislosti s užíváním uvedených prostor, s tím, že uvedené služby (zejména cateringové služby) je Pronajímatel oprávněn objednat u jiného dodavatele pouze se souhlasem Nájemce. K uvedenému účelu se Pronajímatel zavazuje předat Nájemci časový harmonogram užití těchto sálů nejméně s šesti měsíčním předstihem, Nájemce termíny potvrdí nejpozději 3 měsíce předem. V případech, kdy Pronajímatelem objednané termíny jsou již blokovány na jiné akce či Krátkodobé pronájmy, dohodne se Nájemce s Pronajímatelem na náhradních termínech popř. náhradních prostorách v Objektu. Pronajímatel je oprávněn své právo k využití uvedených prostor v Objektu postoupit třetí osobě výhradně za účelem pořádání obecně prospěšných (nevýdělečných) akcí, a to za podmínky, že budou dodržena pravidla pro využití prostor Objektu stanovená výše v tomto ustanovení.

10.28 Nájemce je povinen na žádost Pronajímatele zajistit na pronajatých pozemcích pořádání významných veřejných či jinak prospěšných akcí, a to na základě předchozí dohody uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

Článek 11.

Zvláštní ujednání o doručování písemností

11.1 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí, že smluvní strany si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu této adresy. Nájemci se bude doručovat na adresu jeho provozovny, umístěné v pronajatém Objektu k rukám odpovědného zástupce (§ 11 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu, jak je uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

Článek 12.

Závěrečná ustanovení

12.1 Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

12.2 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento dodatek byl uveden v Centrální evidenci smluv vedené městskou částí Praha 1, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu dodatku, číselné označení tohoto dodatku a datum jeho podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v tomto dodatku nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

12.3 Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.

12.4 Tento dodatek může být změněn pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

12.5 V případě, že některé ustanovení tohoto dodatku je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení tohoto dodatku účinná. Smluvní strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení tohoto dodatku ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření tohoto dodatku.

12.6 Tento dodatek je sepsán ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží Nájemce a dva Pronajímatel.

12.7 Nedílnou součástí tohoto dodatku tvoří:

- Příloha č. 1: Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku a živnostenského rejstříku Nájemce
- Příloha č. 3: Koncepce podnikatelské činnosti v Objektu

V Praze dne **17 -09- 2010**

V Praze dne

PRONAJÍMATEL

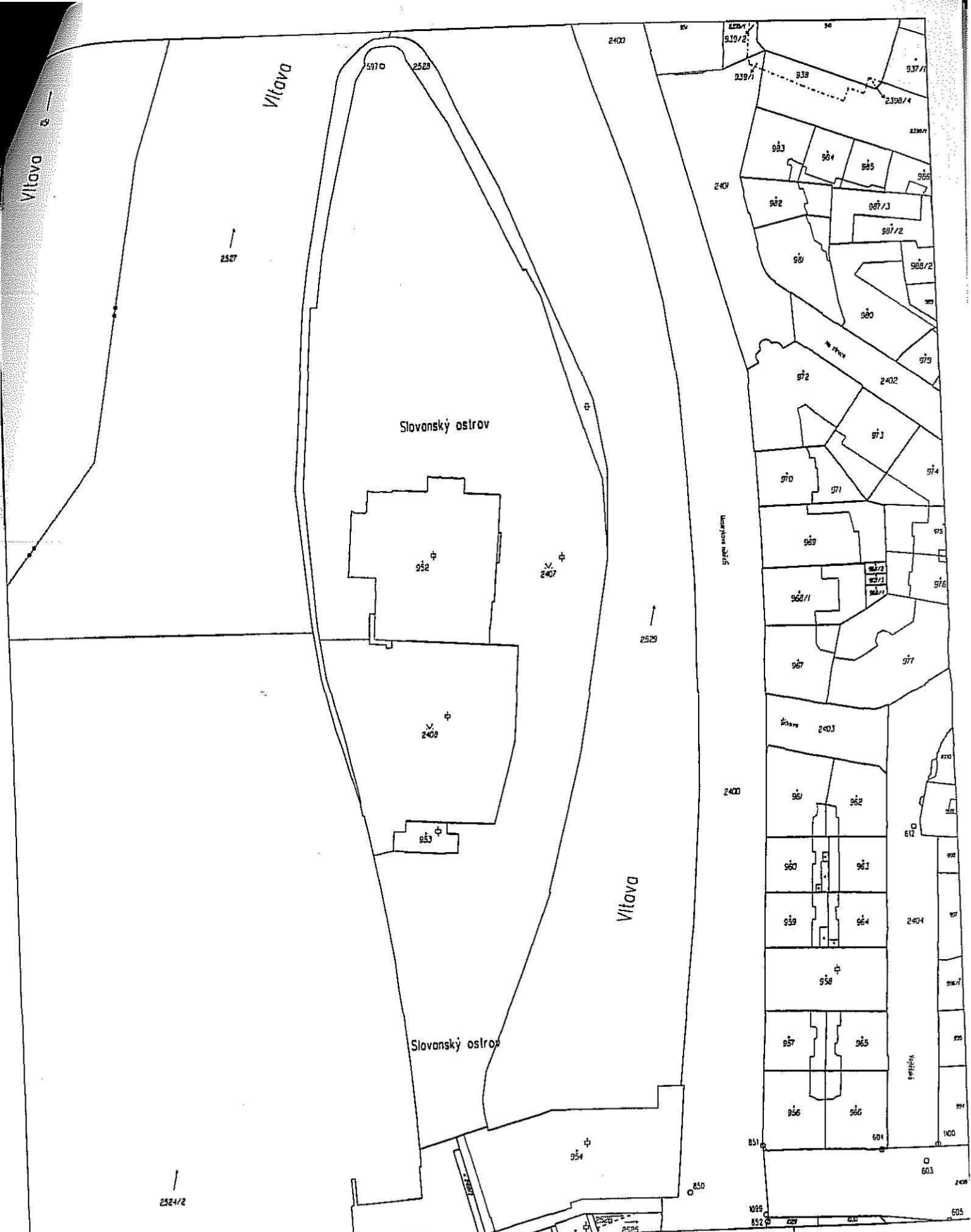
NÁJEMCE

Městská část Praha 1

Agentura NKL Žofín s.r.o.

Bc. Michal Valenta
zástupce starosty MČ Praha 1

.....
JUDr. Jan Nekola
jednatel



Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha	Okres Hlavní město Praha	Obec Praha
[Redacted]	Mapový list č. PRAHA 7-1/43	Měřítko 1:1000
OPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		
Kudlická tiskárna	Dne 09.04.2008 09:11:56	

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 29673

Datum zápisu: 10.června 1994

Obchodní firma: Agentura NKL Žofín s.r.o.

Sídlo: Praha 5, Tunelářů 325

Identifikační číslo: 615 04 823

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- reklamní činnost a marketing
- výroba, rozmnožování a nahrávání zvukových a zvukově-obrazových záznamů
- pořádání výstav, veletrhů, přehlídek a obdobných akcí
- velkoobchod
- technické činnosti v dopravě
- specializovaný maloobchod
- výuka v oblasti umění a společenského tance
- provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích zařízení
- agenturní činnost v oblasti kultury a umění
- vydavatelské a nakladatelské činnosti
- realitní činnost
- pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě

Statutární orgán:

jednatel: JUDr. Jan Nekola, r.č. [redacted]

Způsob jednání jménem společnosti: Jednatel zastupuje společnost navenek samostatně a podepisuje jménem společnosti tak, že připojí svůj podpis k obchodnímu jménu společnosti.

Společníci:

JUDr. Jan Nekola, [redacted]

Vklad: 120 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100%

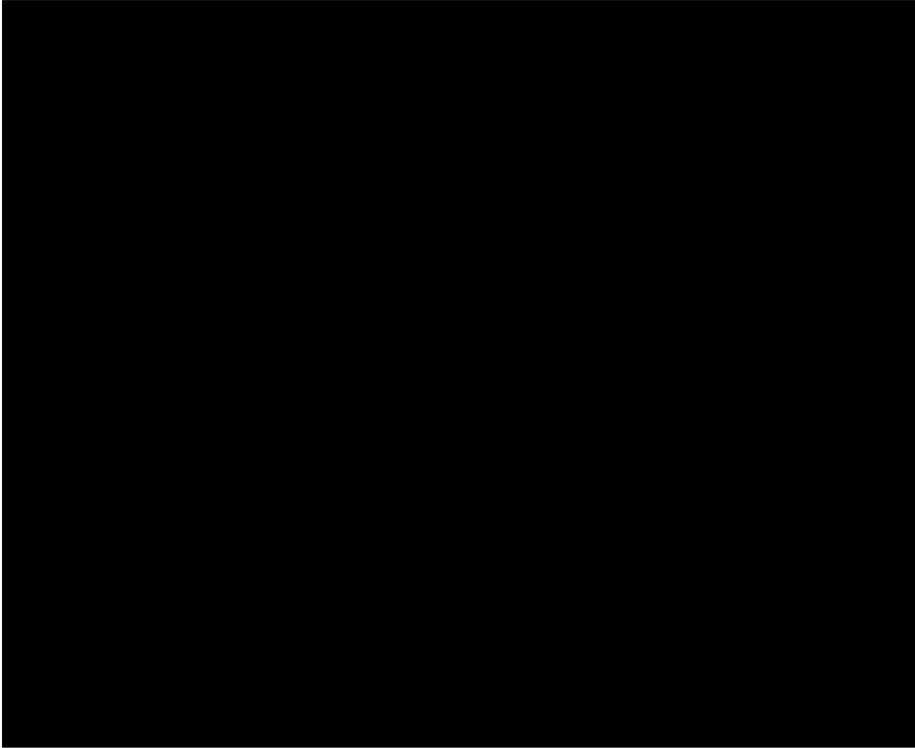
Základní kapitál: 120 000,- Kč

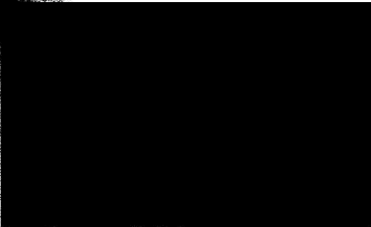
Ostatní skutečnosti:

- Datum sepsání notářského zápisu: 3.6.1994

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze




MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI, ODBOR ŽIVNOSTENSKÝ
V. Balého 23, 153 00 PRAHA - Radotín

Č. j.: ŽO/13650/2010/SZO

Výpis z živnostenského rejstříku

Obchodní firma: Agentura NKL Žofín s.r.o.
Sídlo: Tunelářů 325, 156 00, Praha 5 - Zbraslav
Identifikační číslo: 61504823

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Obory činnosti: Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
Ubytovací služby
Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
Pronájem a půjčování věcí movitých
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
Vznik oprávnění: 10.06.1994
Doba platnosti oprávnění: na dobu neurčitou

Úřad příslušný podle § 71 odst. 2 živnostenského zákona: Úřad městské části Praha 16

V Praze dne 15.07.2010




Příloha č. 3

Základní koncepce kulturní a společenské činnosti v objektu paláce Žofín

Programové záměry vychází z představ Městské části Prahy 1 pro využití objektu paláce Žofín a z již vytvořené tradice Agenturou NKL Žofín s.r.o., která má palác Žofín v pronájmu od roku 1994, a provozuje palác Žofín jako špičkové společenské a kulturní centrum v atraktivním prostředí Prahy 1.

Základní oblasti činnosti, které tvoří vyvážený systém komerčních i nekomerčních aktivit:

- a) společenské a kulturní akce pro širokou veřejnost – plesy, koncerty, výstavy, módní přehlídky, charitativní a benefiční akce,
- b) krátkodobý pronájem prostor paláce Žofín pro firemní akce, kongresy, semináře, zasedání, valné hromady, společenská setkání, galavečeře, výstavy, přehlídky, filmová a televizní natáčení, aukce, charitativní a benefiční akce,
- c) agenturní příprava a komplexní zajištění společenských a kulturních akcí po organizační, technické, programové, reklamní a gastronomické stránce,
- d) místo setkávání s představiteli hospodářského, politického a společenského života Prahy, ČR a zahraničí,
- e) provozování restaurace a zahradní restaurace,
- f) vzdělávací, výchovná a zájmová činnost pro veškeré skupiny návštěvníků – taneční škola, výchovné koncerty.



JUDr. Jan Nekola
Agentura NKL Žofín s.r.o.
Jednatel