SMLOUVA O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

kterou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

uzavírají:

Divadlo pod Palmovkou
příspěvková organizace hl. m. Prahy
se sídlem Zenklova 566/34, 180 00 Praha – Libeň
zastoupená ředitelem Mgr. Michalem Langem
Bankovní spojení: 934081/0100
IČO: 00064301
DIČ: CZ00064301

dále jen „pronajímatel" nebo „DpP"

a

PAWONK s.r.o.
se sídlem Vajdova 1039/6, Hostivař, 102 00 Praha 10
IČO: 04256930
DIČ: CZ04256930
společnost zapsaná v obchodních rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 244230
Zastoupená: Martinem Klímou, jednatelem
Bankovní spojení: 3908331399/0800

dále jen „nájemce"

takto:

Čl. I
PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě zřizovací listiny z 1. 9. 2002 v platném znění, v hospodaření budovu č. p. 566, která je součástí pozemku označeného jako p. č. 2885 zastavěná plocha a nádvoří v části obce Libeň, obci Hlavní město Praha. Nemovitá věc je ve vlastnictví Hlavního města Prahy, který je zřizovatelem příspěvkové organizace Divadlo pod Palmovkou. Pronajímatel je v souladu se zřizovací listinou oprávněn pronajmout cizímu subjektu bez souhlasu Rady Hlavního města Prahy, který má svěřen v hospodaření, na dobu určitou, nejdéle na rok nebo na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou nejdéle tři měsíce.

2. Předmětem nájmu je na základě této smlouvy jsou nebytové prostory kavárny v přízemí uvnitř budovy uvedené v Čl. I odstavce 1, navazující bary ve foyer divadla a ve 4. patře v prostorách malé scény. Pronajímatel dále přenechává nájemci k užívání veškeré stávající technické vybavení a zařízení kavárny (dále jen „předmět nájmu"). Prostory, které tvoří součást předmětu nájmu, včetně technického vybavení a zařízení kavárny, jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu uvedený v předchozích odstavcích nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu takto přijímá, zavazuje se za něj pronajímateli platit nájemné, platit za služby a užívat jej v souladu s touto smlouvou a se zákonem, včetně udržování pořádku a svěřeného vybavení v předaném stavu.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k provozování živnosti hostinská činnost, a to za podmínek dále uvedených v této smlouvě s tím, že provoz kavárny musí odpovídat podmínkám stanoveným v této smlouvě. V případě jiné doplňkové činnosti je třeba vše s pronajímatelem řádně projednat, případně písemně podložit, přičemž tyto jiné doplňkové činnosti podléhají předchozímu písemnému souhlasu ze strany pronajímatele.

Čl. II
NÁJEMNÉ A KAUCE

1. Nájemné se stanoví dohodou stran.
2. Nájemné činí 20 000,- Kč + DPH (slovy dvacet tisíc korun českých plus DPH) měsíčně. Pronajímatel je plátcem DPH. Nájemné je splatné měsíčně, a to do 25. dne měsíce předem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
3. K nájemnému budou připočteny poplatky za služby, měsíční hodnoty budou pronajímatelem odečteny vždy do 3. v měsíci a zaslány nájemci jako násobky těchto sazeb: vodné + stočné 95,- Kč/m3 a energie 5,11 Kč /kWh. Poplatky jsou splatné měsíčně, a to do 25. dne měsíce předem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
4. Pronajímatel a nájemce se zároveň dohodli na snížení nájemného z bodu 2. na částku 15 000 Kč + DPH (slovy patnáct tisíc korun českých plus DPH) pro období 1. 9. – 31. 12. 2020. Poplatky zůstávají beze změny.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše nájemného se bude automaticky každoročně k 1. dubnu navyšovat o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inflace) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, není-li dále stanoveno jinak. Částky nájemného se zaokrouhlují na celé koruny směrem dolů. Valorizace proběhne poprvé k 1. 4. 2022 s ohledem na inflaci za rok 2021.
6. Obě smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce doplní částku pro vratnou kauci ve výši 47600,- Kč do 31. 3.2021 tak, aby výše kauce byla 3 měsíční nájmy včetně DPH, tedy v celkové částce 72600,- Kč. Částka 25000,- Kč je již vložena na účtu pronajímatele.
7. Obě strany se dohodly na tom, že kauci nebo její část lze použít na započtení nájemného dlužného nájemce dle této smlouvy, pokud je nájemce v prodlení delším než 15 dní. Dále na úhradu nákladů na odstranění škody vzniklé na předmětu nájmu, způsobené nájemcem. Nebo započtením jakýchkoliv částek dlužných nájemcem a jenž jsou v prodlení delším než 15 dní po splatnosti.
8. Pokud dojde k čerpání celé nebo části kauce, je nájemce povinen kauci doplnit do plné výše a to do 15 dní ode dne doručení výzvy pronajímatelem.
9. Pronajímatel se zavazuje, že nevyčerpanou část kauce vrátí po skončení nájmu nájemci do 30 dní ode dne, kdy nájemce prostory vyklidil a předal nebo ode dne provedení konečného vyúčtování energii a služeb, podle toho, která skutečnost nastane dříve. Kauce se vrací na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Čl. III
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce bude provozovat v předmětu nájmu pohostinskou činnost na vlastní náklad a odpovědnost.
2. Nájemce musí hradit nájemné ve výši a v termínu dle článku II. odst. 2 této smlouvy
3. Nájemce se zdrží takového chování, které by vedlo k poškození předmětu nájmu nebo ztráty záručních podmínek poskytnutých výrobcem.
4. Nájemce je oprávněn umístit do pronajatých prostor vlastní technologii a vybavení nezbytné k dosažení účelu nájmu. Za tyto předměty odpovídá plně nájemce.
5. Nájemce se zavazuje:
   a. zajistit provoz kavárny nejpozději od 8. 9. 2020 v časovém rozsahu, který odpovídá otevírací době divadla s garancí dostupnosti sortimentu a zajistit celoroční provoz vyjma divadelních prázdnin. Přerušení je třeba předem projednat, přičemž toto přerušení podléhá předchozímu písemnému souhlasu ze strany pronajímatele;
   b. zajistit v předmětu nájmu úklid, mytí oken a dveří na vlastní náklad;
   c. udržovat pořádek v kavárně a v jejím blízkém okolí, schodiště, vstup;
   d. doplňovat a zajistit hygienické prostředky, toaletní papír, papírové ručníky a mýdlo na WC;
   e. řádně hradit poplatky za energie a vodu, jenž budou účtovány měsíčně;
   f. bez odkladů oznamovat vzniklé škody a závady, umožnit posouzení;
   g. hradit náklady spojené s běžnou údržbou a opravami nebytových prostor;
   h. hradit škody způsobené nevhodným jednáním nebo zacházením v plné výši;
   i. předložit vždy k 31. 12. zprávu o stavu svěřených prostor, zařízení a vybavení a dále zprávu a doklady o opravách předmětu nájmu a revizích za celý rok;
   j. sjednat a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností v patřičné a přiměřené výši ke své činnosti. Doklad o pojištění musí být doložen do 5 pracovních dnů od výzvy pronajímatele;
   k. přihlížet k oprávněným zájmům pronajímatele a nenarušovat jeho činnost hlukem a jinými úkony mající negativní vliv. Jakákoliv činnost ohrožující provoz pronajímatele se považuje za hrubé porušení této smlouvy;
   l. zajistit otevření kavárny mimo běžnou otevírací dobu v případě konání kulturní či jiné akce v prostorách divadla, a to i v nočních hodinách a zajistit běžný sortiment, nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem jinak;
   m. vyhradit pronajímateli bezplatně prostory pro konání společenských setkání / tisková konference/ nedohodnout – li se nájemce s pronajímatelem jinak;
   n. poskytovat součinnost pronajímateli s jeho provozem a dodržovat veškerá nařízení spojené s chodem divadla – Nařízení ředitele divadla / např. opatření související s nemocí COVID-19/

6. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu do dalšího podnájmu jiné osobě.
7. Nájemce nesmí přenechané vybavení a zařízení kavárny specifikované v příloze této smlouvy z kavárny přemisťovat do jiných prostor a může je využívat pouze pro potřeby kavárny dle této smlouvy.
8. Nájemce nezřídí v místě v místě předmětu nájmu své trvalé bydliště ani sídlo společnosti.
9. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy. Nájemce je povinen při své provozní činnosti dodržovat protipožárními a bezpečnostní předpisy vydávané pronajímatelem, které budou zpřístupněny. S těmito se prokazatelně seznámil.

10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku, která vznikne porušením povinnosti nájemce.
11. Nájemce není oprávněn využívat okolí kavárny, zejména venkovní schodiště a terasy, jinak než za účelem vstupu do pronajatých prostor.
12. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit stavebně – technické dispozice, provádět v najatých prostorech stavební úpravy, opravy, rekonstrukce či modernizace ani měnit dohodnutý způsob a účel užívání.
13. Nájemce může na objektu umístit označení kavárny, reklamní a jiné zařízení pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Toto musí být po ukončení nájmu odstraněno, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Označení musí odpovídat charakteru budovy a činnosti nájemce a nájemce jeho podobu a umístění musí projednat s pronajímatelem.
14. Odvoz smíšených odpadů zajišťuje a náklady s tím spojené hradí nájemce. Nájemce může a je mu to doporučené využívat třídící kontejnery pro papír a plasty, které zajišťuje pronajímatel. Skladování odpadů mimo provozovnu a určené nádoby je nepřípustné.

Čl. IV.
PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní provozovat pohostinskou činnost v předmětu nájmu i mimo otevírací dobu divadla a to od 11.00 dopoledne do 24.00. Výjimku z této maximální standardní otevírací doby pro konkrétní akci může schválit pronajímatel na žádost nájemce.
2. Pronajímatel a jím pověření pracovníci (zejména revizní technici) je oprávněn provést kontrolu objektu a vyžadovat k tomu přítomnost a součinnost nájemce. O kontrole bude nájemce informován předem spolu s oznámením důvodu prohlídky.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit následující potřebné revize předmětu nájmu společně s celou budovou divadla: elektronické požární signalizace, elektronického zabezpečovacího systému, hasicích přístrojů, plynové kotelny, elektrických zařízení a spotřebičů dle jejich soupisu v příloze této smlouvy, požárně bezpečnostních zařízení a vzduchotechniky. Případné další potřebné revize zajišťuje a hradí nájemce.
4. Pronajímatel se zavazuje, že nebude vstupovat do prostor kavárny a jeho zázemí bez souhlasu nájemce, s výjimkou mimořádných případů jako je požár, neoprávněné vniknutí třetí osoby nebo jiné případy, kdy je vstup nutný k odvrácení hrozící škody na majetku nájemce, pronajímatele nebo třetích osob, stejně tak jako škod na zdraví.

Čl. V
DOBA NÁJMU

1. Doba nájmu se stanoví na dobu neurčitou.
2. Vzhledem k tomu, že pronajímatel předal předmět nájmu nájemci dne 1. 9. 2020, řídí se práva a povinnosti stran týkající se předmětu nájmu ustanoveními této smlouvy od 1. 9. 2020.

Čl. VI.
JINÁ UJEDNÁNÍ

1. Kavárna bude provozována a prezentována pod názvem **Kavárna Divadla pod Palmovkou**. Pronajímatel si vyhrazuje právo používat tento název i po skončení nájemního vztahu.
2. Pronajímané prostory jsou vybaveny technickým zařízením a návštěvnickým mobiliářem (židle, stoly atd.) specifikované v příloze této smlouvy. Prostory nejsou vybaveny nádobím a elektronickou pokladnou, které si dodá na vlastní náklady nájemce. Pronajímatel si vyhrazuje právo předchozího posouzení a písemného schválení zamýšleného nádobí a celkového výtvarného pojetí pronajímaných prostor, a to na základě podkladů dodaných nájemcem. Textové, obrazové, případně jiné podklady musí být dostatečné k posouzení této věci. Nájemce může pronajímané prostory vybavit až po písemném schválení záměru pronajímatelem. V případě úmyslu nájemce na změny v nádobí, mobiliáři a v celkovém výtvarném řešení kavárny se bude výše uvedený postup opakovat.
3. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách instalovat hrací automaty, biliár a podobné vybavení heren.
4. Nájemce bude předmět nájmu provozovat jako nekuřácký a v souladu se zákonem. Přísný zákaz kouření platí ve veškerých interiérových prostorách kavárny, včetně prostor vyhrazených pouze zaměstnancům kavárny.
5. Dle uvážení pronajímatele budou návštěvníci divadla do kavárny moci vstupovat přímo z objektu divadla dveřmi z chodby / foyeru. Nájemce je povinen dozírat na užívání vstupních dveří do foyeru a zajistit, aby nedocházelo k procházení návštěvníků kavárny do prostor divadla/ foyeru.
6. Nájemce má povinnost strpět v prostoru kavárny tištěné materiály a poutače upozorňující na program pronajímatele.
7. Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je tento povinen při skončení nájmu vrátit předmět nájmu v takovém stavu, který odpovídá běžnému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Veškeré stavební úpravy a investice, které budou na náklad nájemce a za podmínek této smlouvy provedeny, přecházejí po skončení nájmu do vlastnictví pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Jedná se o investice, jejichž výsledkem bude vybavení nebo úpravy pevně spojené se stavebními prvky objektu.
8. Otázky výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. VII
ZÁNIK NÁJEMNÍHO VZTAHU

1. Nájemní vztah zaniká:
   a) dohodou smluvních stran,
   b) výpovědí nájemní smlouvy pronajímatelem nebo nájemcem bez udání důvodu,
   c) výpovědí ze strany pronajímatele v případě, kdy nájemce bude hrubě porušovat ustanovení této smlouvy nebo bude více jak 30 dní v prodlení s placením nájemného nebo jiných plateb vyplývajících z této smlouvy,
   d) jestliže zanikne oprávnění nájemce k provozování hostinské činnosti,
   e) zánikem nájemce nebo pronajímatele.

2. Výpovědní doba v případě výpovědi dle článku VII. odst. 1 písm. b) je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Výpověď dle

článku VII. odst. 1 písm. c) nabývá účinnosti dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Při ukončení smlouvy z důvodů uvedených v čl. VII. odst. 1. písm. d) a e) končí tato smlouva dnem, kdy se druhá strana dozví o události tam uvedené.

Čl. VIII
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva s účinností od 1. 9. 2020 nahrazuje veškeré závazky stran týkající se předmětu nájmu. Zrušuje se smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem dne 9. 9. 2015 ve znění pozdějších dodatků, nezanikla-li tato smlouva dříve z jiného právního titulu.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným nebo neplatným, nezpůsobuje tato skutečnost neúčinnost nebo neplatnost celé smlouvy a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstávají zcela nedotčena.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno.
5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí mít podobu písemného a číselného dodatku ke smlouvě.
6. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 1.9.2020

Pronajímatel:

.....

Divadlo pod Palmovkou
Mgr. Michal Lang
Ředitel Divadla

V Praze dne: 10.11.2020

Nájemce:

.....

PAWONK s.r.o.
Martin Klíma
jednatel společnosti