

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a na základě usnesení 9. zasedání Rady městské části Praha 4 č. 9R-415/2014 ze dne 16.4. 2014

I. Smluvní strany

1. městská část Praha 4

zastoupená: Pavlem Caldrem, starostou MČ Praha 4
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 000 635 84
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
 (dále jen pronajímatel)
 a

2. Divadlo Na Fidlovačce s.r.o.

se sídlem: Křesomyslova 625, Praha 4 PSČ 140 00
zastoupené: paní Eliškou Balzerovou, jednatelkou
IČ: 256 58 808
DIČ: CZ25658808
bankovní spojení:
číslo účtu: [REDAKCE]
 (dále jen nájemce)

II. Úvodní ustanovení

2.1. Nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, přešly 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) byly svěřeny 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.

Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc.č. 104, zapsaného jako zastavěná plocha a nádvoří památkově chráněné území, zastavěného budovou č.p. 625, Křesomyslova Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha na I.V 1230 pro k.ú. Nusle a obec Praha a Statutem ho svěřilo do správy městské části Praha 4.

Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc.č. 3021/2, zapsaného jako zastavěná plocha a nádvoří památkově chráněné území, zastavěného budovou bez č.p./č.e. Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha na LV 1230 pro k.ú. Nusle a obec Praha a Statutem ho svěřilo do správy městské části Praha 4.

Hlavní město Praha je vlastníkem pozemku parc.č. 103/1, zapsaného jako zastavěná plocha a nádvoří památkově chráněné území, Katastrálním úřadem pro hlavní město

Praha, katastrálním pracovištěm Praha na LV 1230 pro k.ú. Nusle a obec Praha a Statutem ho svěřilo 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.

III. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu je nemovitost – pozemek parc.č. 104, zastavěná plocha a nádvoří, s budovou č.p. 625, Křesomyslova 4, pozemek par.č. 3021/2, zastavěná plocha a nádvoří, s budovou bez č.p./č.e. a část pozemku parc.č. 103/1 ostatní plocha - zeleň o celkové výměře 635m², zapsaný Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrálním pracovištěm Praha, na LV 1230 jako zastavěná plocha a nádvoří pro k.ú. Nusle a obec Praha.
- 3.2. Předmětem nájmu není místnost v I. podzemním podlaží o výměře 80,25m² v objektu č.p.625, Křesomyslova 4, k.ú. Nusle, Praha 4, ve které je umístěno zařízení tepelného hospodářství (plynové kotelny), uvedené a vyznačené v situačním plánu, který tvoří nedílnou přílohu č.3 této smlouvy oranžově.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu je pronajímán k účelu: Pořádání kulturních a divadelních akcí.
- 4.2. Stavebně technický účel užívání nebytového objektu : stavba občanského vybavení
- 4.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: Pořádání kulturních a divadelních akcí.
- 4.4. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě výpisu z obchodního rejstříku. Nedílnou přílohou č. 4 této smlouvy je kopie výpisu z obchodního rejstříku ze dne 28.5.2014.
- 4.5. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání 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, který se stane nedílnou přílohou této smlouvy. Předání se uskuteční v čase určeném pronajímatelem přímo v předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než půlhodinu po určeném čase předání předmětu nájmu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání předmětu nájmu, má se za to, že pozemek byl předán toho dne, kdy mělo k předání dojít, a nájemce má povinnost platit nájemné, přestože předmět nájmu nepřevzal.

V.

Nájemné

- 5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 32 000 Kč bez DPH měsíčně. Ke sjednanému nájemnému se uplatňuje základní sazba daně z přidané hodnoty ve výši 21%. (v případě nájemců – neplátců DPH se DPH neuplatňuje)
Měsíční platby nájemného činí 32 000 Kč bez DPH, 38 720 Kč s DPH
Celkové roční nájemné činí 384 000 Kč bez DPH, 464 640 Kč s DPH.
- 5.1. 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 (nebo složenkou) na účet č.: [REDAKCE] var. symbol: [REDAKCE]
Zaplacením se rozumí připsání na účet. Daňovým dokladem na platby nájemného je splátkový kalendář, který vystavuje pronajímatel na vyžádání nájemce. Placení nájemného není podmíněno vystavením splátkového kalendáře, protože výše nájemného, frekvence plateb a splatnost vyplývají přímo z této smlouvy.
- 5.4. V případě nesplnění povinnosti 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 určitou, a to na 8 let s účinností od 16.5.2014.
- 6.2. Smluvní vztah zaniká:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí
 - c) zánikem předmětu nájmu
 - d) odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)
 - e) splněním rozvazovací podmínky
 - f) uplynutím doby nájmu (pouze v případě smlouvy na dobu určitou).
- 6.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:
 - a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
 - b) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
 - c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,
 - 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 podnikání 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:

- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- 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 nebo
- e) pokud s nájemcem nedohodl na zvýšení nájemného dle čl. V. odst. 5.6. této smlouvy.
- 6.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. VI. odst. 6.3. až 6.4. této smlouvy je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.7. Pro případ, že nájemce nedodržuje účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo podnají má 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. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.
- 6.8. 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.
- 6.9. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo 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. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.
- 6.10. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.
- 6.11. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.
- 6.12. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pozemek pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,-Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

- 6.13. 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.
- 6.14. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání pozemku nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání pozemku.
- 6.15. 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, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukcích a opravách předmětu nájmu a 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 kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit. K tomuto účelu jsou pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou určenou nájemcem, 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.
- 7.4. Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. 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/činnosti v souladu s příslušným kolaudačním rozhodnutím, udržovat předmět nájmu vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je odpovědný za úklid přístupových cest k nebytovému objektu a přilehlých chodníků, pokud se nalézají na

pronajatém pozemku, včetně úklidu sněhu a posypu, a to způsobem obvyklým a přiměřeným pro předmět nájmu. Nájemce je povinen v této souvislosti dodržovat veškeré právní a jiné předpisy, zejména požární, bezpečnostní a hygienické. Odpovědnost za dodržování všech právních předpisů vztahujících se k užívání a provozu předmětu nájmu nese nájemce.

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 zámek, 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 mísících baterií, sprech, ohřívačů 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 plevelů a náletových dřevin, péče o trávník, 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. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. 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.

- 7.8. Reklama umístěná na předmětu nájmu mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Umístit na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím souhlasu pronajímatele.
- 7.9. Nájemce je povinen zajistit na své náklady ochranu předmětu nájmu včetně jeho vybavení movitými věcmi a technickým zařízením.
- 7.10. 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.
- 7.11. 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. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu každé opravy.
- 7.12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
- 7.13. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv úpravy předmětu nájmu.

VIII. Peněžítá jistota

- 8.1. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele č.: [REDAKCE] variabilní symbol: [REDAKCE] peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíční splátky nájemného, tj. 116 160 Kč. Doklad o složení peněžité jistoty je přílohou č. I této smlouvy. Složená peněžítá jistota nebude úročena. Náklady s 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 peněžítá jistota odpovídala čtyřnásobku měsíčního nájemného. V případě zvýšení nájemného tak, že dosavadní výše peněžité jistoty je nižší než tři a půl násobek nájemného po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžítá 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 peněžítá 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 stvrzuje svým podpisem, že je 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 prodlužují 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. Písemností 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, a jakož i ostatními právními předpisy.
- 9.9. Smluvní strany prohlašují, strany prohlašují, že si smlouvu včetně jejích příloh přečetly, jejímu obsahu porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz jejich pravé a vážné vůle prostě omylu připojují své podpisy.
- 9.10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 16.5.2014.

V Praze dne 20 - 11 - 2014 V Praze dne

Přílohy:

- 1) Doklad o složení kauce
- 2) Výpočtový list
- 3) Situační plán
- 4) Výpis z obchodního rejstříku

19 - 11 - 2014

10

Výpočtový list platný od 06.2014

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.
Plamínkové 1592/4

140 00 Praha 4

Adresát

DIVADLO NA FIDLOVAČCE
Křesomyslova 625/4

147 00 Praha 4

Vlastník

MČ PRAHA 4 139029

Antala Staška 2059/80b

140 46 Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Platnost výpočtového listu je ode dne účinnosti nájemní smlouvy.

Bank. spojení pronajímatele	██████████
Uživatel	
Jméno	DIVADLO NA FIDLOVAČCE
IČ	25658808
DIČ	CZ25658808
Plátce DPH	Ano

Variabilní symbol	██████████	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	divadlo	Křesomyslova 625/4	
Číslo prostoru	300	147 00 Praha 4	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 16.05.2014 do 15.05.2022
Splatnost	30.06.2014	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	úrok z prodlení a smluvní pokuta
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	5
Výpočet nájmu	Smluvní	Roční nájemné	464 640,00 Kč (včetně DPH)
Topení	TOPENÍ	Směrné číslo (120/2011)	0
Podlaží	0	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	3

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	32 000,00	21	6 720,00	38 720,00	0,00 V
Sazba 21% celkem	32 000,00		6 720,00	38 720,00	0,00
<i>Nájemné celkem</i>				38 720,00	
Měsíční předpis celkem Kč				38 720,00	
Platební příkaz				38 720,00	

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
kulturní, společenské místn	TOPENÍ	2 540,20	2 540,20	0,00	2 540,20	2 540,20
venkovní plocha	žádné topení	635,00	635,00	0,00	0,00	635,00
venkovní plocha	žádné topení	265,00	265,00	0,00	0,00	265,00
Celkem		3 440,20	3 440,20	0,00	2 540,20	3 440,20

Seznam osob

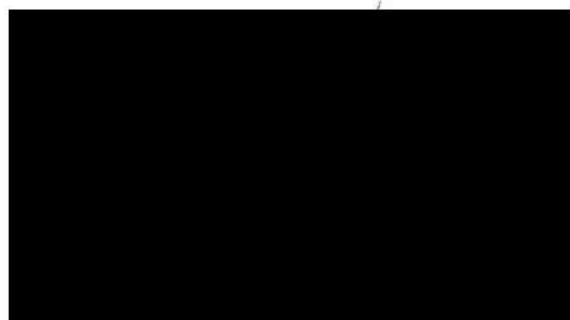
Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
DIVADLO NA FIDLOVAČCE		Nájemce	16.05.2014		

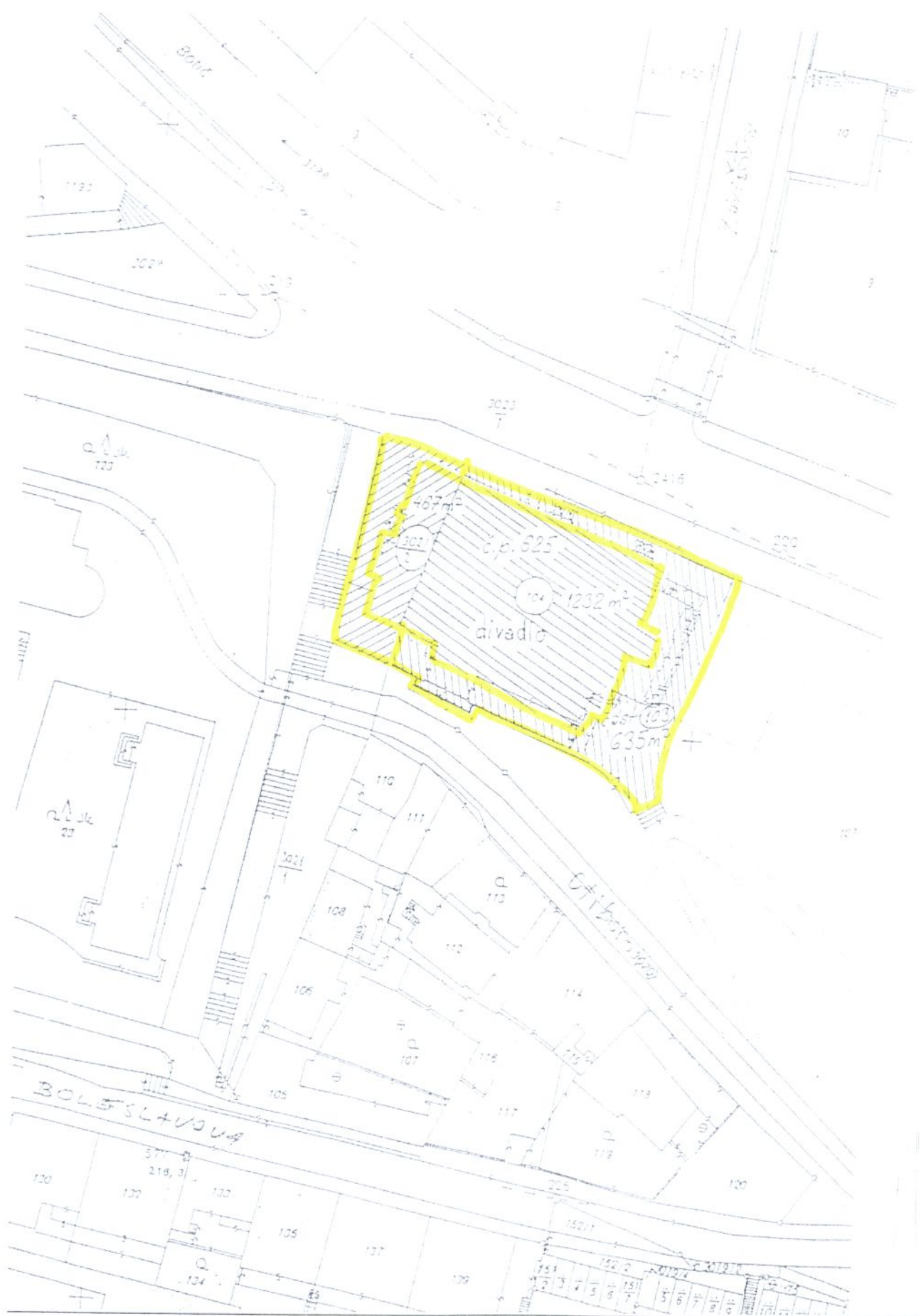
Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.



Nájemce

Praha 4 dne 28.04.2014





Výpis dat Obchodního rejstříku v ARES

(Datum aktualizace databáze: 26.5.2014)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

Registrace - aktivní subjekt

soud: 1 - Městský soud v Praze
spisová značka: C 58826
IČ: 25658808
obchodní firma: Divadlo Na Fidlovačce, s.r.o.
právní forma: 112 - Společnost s ručením omezeným
sídlo: Křesomyslova 625, Praha 4
stav subjektu: aktivní subjekt
datum zápisu: 8.4.1998

Předmět podnikání

koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej /vyjma zboží, uvedeného v příloze 1 - 3 zákona č. 455/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů/ší
provozování kulturního zařízení
reklamní činnost
hostinská činnost

Kapitál

jmění: základní
vklad: 500 000 Kč

Statutární orgán

jméno: Eliška Balzerová, [REDACTED]
funkce: jednatel
bydliště: [REDACTED]
ve funkci: od: 31.5.2012

Za společnost je oprávněn jednat každý jednatel samostatně. Jednatel společnosti podepisuje za společnost tak, že k vytištěnému nebo napsanému obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis.

Společníci s vkladem

jméno: Eliška Balzerová, datum narození: [REDACTED]
bydliště: [REDACTED]
vklad: 350 000 Kč
splaceno: 100 %

obchodní podíl 70%

jméno: Milada Kratochvilová, datum narození: [REDACTED]
bydliště: [REDACTED]
vklad: 50 000 Kč
splaceno: 100 %

jméno: Boris Hlaváček, datum narození: [REDACTED]
bydliště: [REDACTED]
vklad: 50 000 Kč
splaceno: 100 %

jméno: Jaroslav Rutar, datum narození: [REDACTED]
bydliště: [REDACTED]
vklad: 30 000 Kč
splaceno: 100 %

jméno: Tomáš Tvaružka, datum narození: [REDACTED]
bydliště: [REDACTED]
vklad: 20 000 Kč
splaceno: 100 %

*Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 28.5.2014 v 10:09:48
Copyright © 2014, Ministerstvo financí ČR, ares@mfcz.cz*