SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
Spálená 16, Praha 1

Smluvní strany:

Office Star Four, spol. s r.o. se sídlem v Praze 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 21, IČ 27639843, DIČ CZ27639843, plátce DPH, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 120804, jednající jednatelem JUDr. Tomášem Prokopcem,

(dále jen pronajímatel)

a

Studio YPSILON, příspěvková organizace se sídlem Praha 1, Spálená 16, IČ 551465, ustanovená na základě Zřizovací listiny ze dne 4.11.2003, neplátce DPH, jednající ředitelem divadla Janem Schmidem

(dále jen nájemce).

Pronajímatel je mimo jiné i výlučným vlastníkem budovy č.p. 75 stojící na pozemku parc. č. 754, k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hl. m. Praha, Praha 1, Spálená 16, (dále jen Budova).

Vzhledem k tomu, že:

- nájemce uzavřel dne 7.10.1996 s předchozím vlastníkem budovy č.p. 75 stojící na pozemku parc. č. 754, k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hl. m. Praha, Praha 1, Spálená 16 (dále jen Budova) - společností Česká pojišťovna a.s. - smlouvu o nájmu nebytových prostor v Budově (dále jen Smlouva z roku 1996),

- společnost Česká pojišťovna a.s. uzavřela dne 9.7.2007 s pronajímatelem kupní smlouvu, podle níž přešlo vlastnické právo k Budově na pronajímatele s účinností ode dne 20.7. 2007,

- struktura a některé formulace Smlouvy nevyhovují potřebám pronajímatele,

- obě strany mají i nadále zájem na existenci nájmu za podmínek uvedených ve Smlouvě,

dohodly se nyní obě strany na uzavření nové dále uvedené smlouvy o nájmu a na tom, že uzavřením této nové smlouvy se Smlouva z roku 1996 s účinností od 1.2.2008 ruší.

Článek I.
Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující nebytové prostory v Budově:

   a) **obchodní prostory o výměře 119,67 m² v 1.NP Budovy (pokladna divadla a divadelní bar),**
   b) **prostory divadla o výměře 439,28 m² v 1.PP Budovy,**
   c) **prostory divadla o výměře 552,53 m² v 2.PP Budovy a**
   d) **prostory divadla o výměře 311,62m² v 3.PP Budovy,**

Umístění prostor je patrné ze soupisu ploch, a půdorysného plánku, které je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy. V plánku jsou pronajaté prostory označeny žlutou barvou.

Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí **1423,1 m²**. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory Budovy: vchody, společná schodiště.

2) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je poskytnutí prostor pro nájemcovu divadelní činnost a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem užívány.

3) Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory Budovy bude užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nebude užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona.

4) Nájemce není oprávněn dále podnajmout předmět nájmu ani jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel však předem souhlasí s tím, že prostory divadelního klubu v 1.NP Budovy může nájemce dát do podnájmu Petru Hojerovi, podnikateli s místem podnikání Nezamyslova 423, Praha 2, IČ 69332631.

Článek II.
Doba nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dne 1.2.2008 (dále jen Počátek nájmu).

2) Vzhledem k tomu, že nájemce v době uzavření této smlouvy užíval pronajaté prostory na základě dosud platné smlouvy, která však uzavřením této smlouvy zanikne, může nájemce užívat pronajaté prostory nepřetržitě, a přejímací protokol proto nebude sepisován. Nájemce potvrzuje, že ma k dispozici všechny potřebné klíče (či jiné prostředky) k zajištění přístupu do pronajatých prostor a k uzamykání vstupů do nich.

Článek III.
Nájemné

1) Celkové nájemné za všechny pronajaté nebytové prostory činí:

   a) 510.360,- Kč (slovy pětsetdesettisíctřistašedesát korun českých) v období od Počátku nájmu do 31.3.2008 a
   b) 3. 062.160,– Kč ročně (slovy třimilionyšedesátdvatisícestošedesát korun českých) v období od 1.4.2008 do konce nájmu.

Výše nájemného nezahrnuje DPH, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření smlouvy, osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2) Nájemné je splatné předem na základě této smlouvy na účet pronajímatele č.ú. 2635982/0800 u České Spořitelny a.s., popřípadě na takový účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci k placení nájemného písemně určí, bezhotovostně, případně i hotovostně, a to ve čtvrtletních splátkách o výši rovnající se jedné čtvrtině celkového ročního nájemného vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Daňový doklad bude vystaven do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Zdanitelné plnění je uskutečněno vždy 5. den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

3) Nájemné za období od Počátku nájmu do 31.3.2008 ve výši 510.360,– Kč nájemce zaplatil před uzavřením této smlouvy (na základě dosud platné smlouvy, která však uzavřením této smlouvy zanikne), na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 tohoto článku. Zdanitelné plnění je uskutečněno posledním dnem uvedené lhůty splatnosti.

4) K platbám splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČ uvedeným v záhlaví této smlouvy.

5) Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. července upravit výši nájemného uvedenou v odst. 1 tohoto článku, a to v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu. Výše nájemného se takto může jen zvýšit podle následujícího vzorce:

$$N_u = N_n * (I/100)$$

kde:

N_u je upravená výše nájemného zaokrouhlená na celé stokoruny (do 49,99 Kč dolů, od 50,00 Kč nahoru),

N_n je výše nájemného před úpravou, a

I je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného na období od 1. července roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, případně zaplacenými před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

6) Výše nájemného byla smluvena s ohledem na daňové zatížení pronajímatele daní ze staveb a daní z pozemků podle zák. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy, a daňového zatížení pronajímatele daní z přidané hodnoty podle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy. Pokud by se daňové zatížení pronajímatele spojené s plněním této smlouvy nebo s předmětem nájmu podle této smlouvy zvýšilo (i v důsledku jiných daní), zvýší se smluvené čtvrtletní nájemné odpovídajícím způsobem o navýšení daňového zatížení, a to od účinnosti navýšení daňového zatížení. Upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného na období od účinnosti navýšení daňového zatížení zaplacenými před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím termínu splatnosti nájemného.

7) Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

8) Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.

Článek IV.
Služby poskytované s užíváním nebytových prostor

1) Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat dodávky elektrické energie, dodávky vody, dodávky teplé užitkové vody, vytápění a chlazení (klimatizace), odvod odpadních vod, odvoz odpadu, osvětlení společných prostor Budovy, úklid a údržbu společných prostor Budovy, výzdobu společných prostor Budovy zelení, společnou vstupní recepci, ostrahu Budovy a telekomunikační služby přes 1 pobočkovou telefonní stanici pronajímatele (dále jen služby).

2) Náklady spojené s:

a) vytápěním a chlazením (klimatizace) bude nájemce nahrazovat pronajímateli v poměru celkové plošné výměry všech vytápěných nájemci pronajatých prostor k celkové plošné výměře všech vytápěných prostor Budovy.

b) s dodávkami elektrické energie bude nájemce nahrazovat pronajímateli podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými k měření spotřeby této služby, k němuž dochází v nájemci pronajatých nebytových prostorách.

c) telekomunikačními službami bude nájemce nahrazovat pronajímateli tak, že telekomunikační poplatky spojené s užíváním pobočkových telefonních stanic pronajímatele nájemcem (zejm. hovorné, základní sazba, včetně příp. poplatku za pronájem telefonních přístrojů) bude nájemce pronajímateli nahrazovat měsíčně neprodleně po předání vyúčtování, nejpozději však do sedmi dnů, samostatnou platbou na jeho účet. Spolu s poslední měsíční náhradou telekomunikačních poplatků před skončením nájmu zaplatí nájemce pronajímateli i zálohu na dosud nevyúčtovanou náhradu telekomunikačních poplatků za období do skončení nájmu ve výši dvojnásobku měsíčního průměru všech jemu vyúčtovaných měsíčních náhrad telekomunikačních poplatků. Tato částka bude pronajímatelem řádně vyúčtována neprodleně po zjištění výše telekomunikačních poplatků a případný přeplatek bude nájemci neprodleně vrácen. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného či vyúčtované náhrady nákladů telekomunikačních poplatků nebo výše uvedené zálohy přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel nájemci znemožnit užívání poskytnutých telefonních stanic. Při nutnosti zřídit telekomunikační rozvody v Budově se postupuje podle článku VI. Stavební úpravy.

d) ostatními službami bude nájemce nahrazovat pronajímateli v poměru plošné výměry všech nájemci pronajatých prostor (1423,1 m^2) k celkové plošné výměře všech kancelářských a obchodních prostor Budovy.

3) Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat čtvrtletní zálohy (bez DPH), jejichž přehled (bez uvedení sazby DPH) je uveden v nedílné příloze č. 2 této smlouvy. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních záloh.

4) Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem či změně příslušné sazby daně z přidané hodnoty, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem. Pronajímatel tak může písemným oznámením nájemci (s aktualizovaným zněním přílohy č. 2 smlouvy) upravit výši záloh pro zálohy splatné po doručení takového oznámení. Upravená výše zálohy pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu.

5) Pokud dojde ke změně příslušné sazby daně z přidané hodnoty, změní se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem. Pronajímatel tak může písemným oznámením nájemci (s aktualizovaným zněním přílohy č. 2 smlouvy) upravit výši záloh pro zálohy splatné po účinnosti změny daňového zatížení. Rozdíl mezi výší záloh na období od účinnosti navýšení daňového zatížení zaplacenými před doručením oznámení a výší záloh odpovídající upravené výši je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím termínu splatnosti záloh. Upravená výše zálohy pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu.

6) Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné předem na základě této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 článku III. této smlouvy, popřípadě na takový účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci k placení záloh písemně určí, bezhotovostně, případně i hotovostně, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Daňový doklad bude vystaven do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Zdanitelné plnění je uskutečněno vždy 5. den prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

7) Zálohy na služby na období od Počátku nájmu do 31.3.2008 ve výši 30.580,- Kč jsou splatné nejpozději do 10.3.2008 bezhotovostně, případně i hotovostně na účet pronajímatele uvedený v odst. 2 článku III. této smlouvy. Daňový doklad vystaví pronajímatel do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Zdanitelné plnění je uskutečněno posledním dnem uvedené lhůty splatnosti těchto záloh.

8) Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy do 30.6. následujícího roku po skončení topného období. Případný nedoplatek, uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na služby. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.

9) Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor souhrn čtvrtletních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se čtvrtletní zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející rok. Takto upravenou výši čtvrtletních záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše čtvrtletních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výší čtvrtletních záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výší čtvrtletních záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou následující po doručení oznámení.

10) Nezaplatí-li nájemce řádně a včas smluvené zálohy na služby, náhradu telekomunikačních poplatků nebo vyúčtovanou náhradu nákladů, náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek V.
Udržování prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání

1) Pronajímatel bude pronajaté prostory v souladu s § 5 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb. svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

2) Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda a plyn (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé Budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje

a pronajímatel nemá, kromě záložního elektroagregátu pro potřeby nouzového osvětlení, žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách Budovy). Proto se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinností stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smluvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického zákona č. 458/2000 Sb.).

3) Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování pronajatých prostor, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje např. malování, tapetování, opravy omítek, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken,včetně všech rámů, výplní a skel i vnitřních. Neprovede-li nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele ani do 1 měsíce od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování, může jejich provedení pronajímatel zajistit sám na náklady nájemce.

4) Nájemce se před uzavřením této smlouvy dostatečně seznámil se stavem pronajatých prostor, neboť je před uzavřením této smlouvy užíval na základě smlouvy, která uzavřením této smlouvy zanikne, a potvrzuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé k smluvenému užívání. Dále nájemce prohlašuje, že umístění pronajatých prostor a jejich tvar se shodují s umístěním a tvarem prostor označených v příloze č. 1, takže případná odchylka jejich výměry od výměr uvedených v odst. 1 článku I. této smlouvy nebude mít vliv na výši nájemného.

5) Nájemce se před uzavřením této smlouvy také seznámil s dokumentací požární ochrany Budovy a se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, a prohlašuje, že si je plně vědom toho, že jeho činnost v Budově se s ohledem na velikost Budovy či její stavební určení považuje podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, za provozovanou činnost se zvýšeným požárním nebezpečím a že jako uživatel prostor v Budově má své povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně, zejm. povinnost zřídit preventivní požární hlídky ve smyslu § 13 zákona č. 133/1985 Sb. Nájemce také potvrzuje, že převzal před uzavřením této smlouvy od pronajímatele následující dokumentaci požární ochrany Budovy a následující zvláštní pravidla:

- požární poplachová směrnice
- směrnice k zajištění požární ochrany v Budově

Článek VI.
Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

Článek VII.
Další podmínky nájmu

1) Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně užívat, zejm. je řádně vytápět a větrat a nerušit přitom jejich vytápění a klimatizaci nadměrným větráním (větráním nad rozsah občerstvení vzduchu), jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

2) Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného.

3) K zajištění ochrany majetku a zdraví v Budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na Počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé Budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku ani do 7 dnů od doručení druhé žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory za použití náhradních klíčů a provést prohlídku bez přítomnosti nájemce.

5) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.

6) Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách Budovy.

7) Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť Budovy, na okna, za okna ani před okna vyvěšovat jakékoliv oznámení, značky, vývěsky a pod. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.

8) Nájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídit ve smyslu platných právních předpisů.

9) Pronajímatel umožní nájemci, jeho zaměstnancům i jeho návštěvám přístup do Budovy a ke vstupu do pronajatých prostor každodenně bez časového omezení.

10) Pronajímatel na písemnou žádost a na náklady nájemce umístí na viditelném místě v prostoru u hlavního vchodu do Budovy, u vchodu do pronajatých prostor a v rámci směrových ukazatelů v Budově vhodné označení firmy nájemce.

11) Smluvní strany se dále dohodly, že nárok na případnou slevu z nájemného musí nájemce uplatnit u pronajímatele v písemné formě bez zbytečného odkladu. Nárok na slevu zanikne, pokud nebude

uplatněn u pronajímatele do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo ke skutečnostem zakládajících tento nárok.

12) Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě. Písemnosti adresované druhé straně budou adresovány a doručovány v prvé řadě níže uvedeným zástupcům, dále pak na doručovací adresu uvedenou v této smlouvě a nakonec na adresu sídla /bydliště jak je uvedena v OR nebo v jiné evidenci. Ve výjimečných případech může být též doručeno statutárnímu zástupci do místa bydliště (sídla), nebo kamkoli, kde se předpokládá, že zásilku převezme, popř. osobně s potvrzením o doručení a příp. s ověřením nejméně jednoho svědka, že bylo doručeno.

Každý z účastníků může změnit svou doručovací adresu i svého zástupce pro doručování písemným oznámením druhému účastníkovi v souladu s tímto článkem. Doručovací adresa i sídlo zástupce však musí být vždy na území České republiky.

Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta do místa jeho sídla nebo místa podnikání. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že se obeslaná strana či obeslaný zástupce na své adrese nebyli zastiženi, a obeslaná strana či obeslaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obeslaná strana či obeslaný zástupce o uložení nedozvěděli, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně zástupci níže uvedenému, poštou obyčejně na adresu sídla/bydliště nájemce nebo statutárnímu zástupci na adresu bydliště, avšak s omezením účinků doručení pro běh výpovědní doby.

Zástupce pronajímatele:

	Martina Nováková
Doručovací adresa:	Office Star Four, spol. s r.o., Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 21, Praha 4
Tel.	266055047
e-mail:	martina.novakova@ppfinvestments.com

Zástupce nájemce: p. Kšír

Doručovací adresa:	Praha 1, Spálená 16
Tel.	728374299
e-mail:	mesickova@ypsilonka.cz

Článek VIII.
Sankce za porušení závazků nájemce

1) Neuhradí-li nájemce řádně a včas splatné nájemné, zálohu na služby, náhradu telekomunikačních poplatků, vyúčtovanou náhradu nákladů za služby, smluvní pokutu nebo úroky z prodlení, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

3) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí nájemce pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení s předáním smluvní pokutu ve výši ¼ (slovy jedna čtvrtina) ročního nájemného sjednaného na období, v němž nájem skončil, případně upraveného

podle odst. 5 nebo 6 článku III. této smlouvy. Nebude-li na období, v němž nájem skončil, sjednáno roční nájemné, použije se při výpočet této pokuty roční nájemné uvedené pod písm. b) odst. 1 článku III. této smlouvy, případně upravené podle odst. 5 nebo 6 článku III. této smlouvy.

4) Za porušení povinnosti nájemce provádět stavební úpravy jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem podle v čl. VI. této smlouvy a za porušení povinnosti neužívat pronajaté prostory k jinému účelu nebo neprovozovat v pronajatých prostorách jiný předmět podnikání než je uvedeno v čl. I odst. 2 této smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši ¼ (slovy jedna čtvrtina) ročního nájemného sjednaného na období, v němž došlo k porušení závazku, případně upraveného (nájemného) podle odst. 5 nebo 6 článku III. této smlouvy. Nebude-li na období sjednáno roční nájemné, použije se při výpočtu této pokuty roční nájemné uvedené pod písm. b) odst. 1 článku III. této smlouvy, případně upravené podle odst. 5 nebo 6 článku III. této smlouvy. Za porušení závazku v čl. VII. a ostatních neplatebních závazků nájemcem se sjednává smluvní pokuta ve stejné výši.

5) Zanikne-li nájemní vztah založený touto smlouvou naplněním některé z rozvazovacích podmínek uvedených v odst. 4 článku IX. této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající nájemnému zaplacenému nájemcem do doby zániku této smlouvy. Na zaplacení této pokuty si pronajímatel může ponechat nájemné zaplacené nájemcem do doby zániku této smlouvy.

6) Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení na účet pronajímatele ve výzvě uvedený.

7) Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Článek IX.
Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou.

2) Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu také ukončit vypovědí s třicetidenní výpovědní lhůtou v případě že:

a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v Budově,
c) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
d) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez písemného souhlasu pronajimatele,
e) nájemce bude o více než patnáct dnů v prodlení s placením nájemného, zálohy na služby, náhrady telekomunikačních poplatků, vyúčtované náhrady nákladů za služby, smluvní pokuty nebo úroků z prodlení.

Desetidenní výpovědní lhůta počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3) Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis. V případě že nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit

také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady nájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přitom pronajímatelem a také příp. nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímateli. Nájemce tak výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel se takto stane oprávněným držitelem zadržených věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 175 a násl. občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.

4) Nájemní vztah založený touto smlouvou také bez dalšího končí naplněním rozvazovací podmínky - nájemce nezaplatí zcela doplatek první splátky nájemného podle odst. 3) článku III. této smlouvy nebo doplatek záloh na služby podle odst. 3 článku IV. této smlouvy ani do 29.2.2008.

Článek X.
Závěrečná ustanovení

1) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, se souhlasem obou smluvních stran, formou číslovaných dodatků.

2) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá dvě.

3) Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.

4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 30.1.2008

Office Star Four, spol. s r.o.

JUDr. Tomáš Prokopec
jednatel

V Praze dne 30.1.2008

Studio YPSILON

Jan Schmid
ředitel divadla

STUDIO YPSILON PRAHA 1-SPÁLENÁ 16-T-24940