



MHMPP05R14T1

Stejnopis č. 4

## Smlouva o podnájmu PNN/62/05/008981/2021

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, 110 00

zastoupené MgA. Jiřím Suiženkem, Ph.D., ředitelem odboru kultury a cestovního ruchu  
MHMP

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

bankovní spojení: PPF Banka, a.s. se sídlem Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 160 41

č. účtu: 149024 – 5157998/6000

VS: 200001068

(dále jen „Nájemce“)

a

### Městská divadla pražská

se sídlem čp. 699, V Jámě 1, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 00

zastoupená MgA. Danielem Příbylem, ředitelem divadla

IČO: 00064297

DIČ: CZ00064297

bankovní spojení: PPF Banka, a.s. se sídlem Praha 6, Evropská 2690/17, PSČ 160 41

č. účtu: 2000650002/6000

(dále jen „Podnájemce“)

(dále jen „Smluvní strany“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely shora uvedené smluvní strany ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) tuto smlouvu o podnájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „Smlouva“).

### Čl. 1

#### Předmět podnájmu

- 1.1. Nájemce prohlašuje, že je na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 24.5.2002, č. NAN/7/03/000805/2002, mezi ním jako Nájemcem a Českou republikou – Ministerstvem financí jako Pronajimatelem, ke dni podpisu této smlouvy Česká republika – Generální finanční ředitelství (dále jen „Pronajimatel“), ve znění Dodatku č. 1 ze dne 24.10.2007, Dodatku č. 2 ze dne 12.11.2008 a Dodatku č. 3 ze dne 24.4.2013 (dále jen „Nájemní smlouva“), oprávněn užívat prostory, nacházející se v nemovitosti na adrese Lazarská 15/7, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (zapsány na LV č. 411 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, Katastrální úřad pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha).

Jedná se o :

Název prostoru	Výměra v m <sup>2</sup>
A) Přízemí	91,51
B) 1. suterén	652,65
C) 2. suterén	960,84
D) 3. suterén	197,78
E) Jeviště	132,00
F) Hlediště	109,15
G) Ve vstupním foyeru divadelní kavárna	106,00
<b>Celková pronajímaná plocha</b>	<b>2.249,93</b>

- 1.2. Nájemce je na základě souhlasu Pronajímatele Předmětu podnájmu ze dne 12.4.2018, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy oprávněn uzavřít s Podnájemcem tuto Smlouvu o podnájmu.
- 1.3. Předmět podnájmu je specifikován zakreslením do plánů, které tvoří přílohu č. 2 Smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

## Čl. 2

### Účel podnájmu

- 2.1. Nájemce přenechává Předmět podnájmu Podnájemci do podnájmu.
- 2.2. Podnájemce se zavazuje užívat Předmět podnájmu uvedený v čl. 1 odst. 1.1. písm. A),B),C),D),E) a F) pouze za účelem své podnikatelské činnosti, což je pořádání divadelních představení. Na tyto prostory je Podnájemce oprávněn uzavírat další podnájemní smlouvy s jinými subjekty bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, avšak jen tehdy, pokud doba dalšího podnájmu nepřesáhne 3 měsíce. Předmět podnájmu uvedený v čl. 1 odst. 1.1. písm. G) bude Podnájemce užívat za účelem provozování divadelní kavárny. Tyto prostory může Podnájemce též dát do dalšího podnájmu třetí osobě, ale pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Podnájemce je povinen předložit Nájemci žádost o souhlas s návrhem další podnájemní smlouvy nejméně 30 dnů před jejím uzavřením.

## Čl. 3

### Doba podnájmu

- 3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.11.2021 do 31.7.2030.
- 3.2. Smlouva může být před uplynutím této doby ukončena písemnou dohodou Smluvních stran. Dohoda o ukončení podnájmu musí mít písemnou formu s uvedením dne skončení podnájmu.
- 3.3. Podnájemní vztah založený touto Smlouvou lze dále ze strany Nájemce ukončit písemnou výpovědí, a to z následujících důvodů :
- 3.3.1. Podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s touto Smlouvou
- 3.3.2. Podnájemce je o více než 2 měsíce v prodlení s placením podnájemného

- 3.3.3. Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu podnájmu
- 3.3.4. Zanikla Nájemní smlouva, a to bez ohledu na právní důvod, který jejímú zániku předcházela
- 3.3.5. Na majetek Podnájemce byl pravomocně prohlášen úpadek se způsobem řešení formou konkursu či reorganizace.

V těchto případech činí výpovědní doba 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď Podnájemci doručena, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

- 3.4. Podnájemce je povinen ke dni skončení Podnájmu odevzdat Nájemci vyklizené prostory ve stavu odpovídajícím řádnému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

#### **Čl. 4 Podnájemné**

4.1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu podnájemné dohodnuté smluvními stranami, a to 941.209,- Kč ročně. Podnájem bude dle § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozen od daně.

4.2. Podnájemce se zavazuje platit podnájemné 1x ročně vždy k 15.1. kalendářního roku, za který je podnájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy. V takto sjednaném podnájemném nejsou zahrnuty náklady na služby. Podnájemné za období od 1.11.2021 do 31.12.2021 již bylo uhrazeno na základě neplatné Podnájemní smlouvy č. PNN/62/02/005694/2018.

4.3. Nesplnění povinnosti Podnájemce platit podnájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení, přičemž nárok Nájemce na úhradu případných škod a ušlého zisku tímto není dotčen.

4.4. Smluvní strany tímto dohodly valorizaci podnájemného zohledňující meziroční míru inflace. Valorizaci se rozumí zvýšení nájemného o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná Indexem cen v oblasti nemovitostí, zveřejněným Českým statistickým úřadem. Nájemce je oprávněn výši nájemného, počínajíc rokem následujícím po dni nabytí účinnosti této smlouvy každoročně upravovat v poměru shodném s mírou inflace v oblasti nemovitostí v minulém roce.

#### **Čl. 5 Úhrada za služby spojené s nájmem**

5.1. Podnájemce se zavazuje hradit náklady na služby spojené s užíváním Předmětu podnájmu (ústřední topení, vodné, stočné, úklid pasáže, odpad apod.) Nájemci zálohovou částkou ve výši 378.615,- Kč ročně. Zálohová částka za služby je splatná společně s termínem platby podnájemného na účet Nájemce. Zálohová částka za služby za období od 1.11.2021 do 31.12.2021 je již uhrazena.

5.2. V případě nedoplatku vystaví Nájemce Podnájemci fakturu , a to do 15dnů po obdržení vyúčtování od Pronajímatele. V případě přeplatku Nájemce Podnájemci přeplatek vrátí, a to rovněž do 15 dnů po obdržení vyúčtování od Pronajímatele.

5.3. Platby za užívání telefonních linek bude Podnájemce hradit přímo provozovateli.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti podnájemce

6.1. Podnájemce je oprávněn užívat společné prostory budovy, a to v 1. suterénu (vchod z Vladislavovy ulice) a dále tyto reklamní plochy:

- 2x vitrína v průčelí pasáže, vchod z Vladislavovy ulice
- 1x vitrína v průčelí pasáže, vchod z Jungmannovy ulice
- reklamní plocha nad bočním vchodem do divadla v Lazarské ulici
- reklamní plocha nad vchodem do pasáže z Jungmannovy ulice
- reklamní plocha nad vchodem do pasáže z Vladislavovy ulice
- mramorová plocha nad pokladnou divadla
- boční reklamní okénka u obou vchodů do pasáže (celkem 8x)
- 1x vitrína u prodejny elektro v Jungmannově ulici

6.2. Podnájemce je povinen :

a) provádět běžnou údržbu nebytových prostor na své náklady, a to zejména:

- Opravy a údržba elektro – žárovky, zásuvky, jističe včetně provádění revizí dle vyhlášky – kopii revizí předat správci budovy
- Opravy a údržba vzduchotechniky včetně výměny filtrů, revize – kopii revize předat správci budovy
- Opravy a údržba zařízení PO včetně revizí hydrantů a hasících přístrojů – kopii revize předat správci budovy
- Opravy a údržba nákladního výtahu včetně předepsaných revizí a zkoušek – kopii revize předat správci budovy
- Opravy a údržba sanitárního zařízení – WC, umyvadla, sprchy, odpady, baterie a ostatní instalatérské práce
- Zámečnické opravy – dveře, kliky, zámky, mříže apod.
- Úklid
- Deratizace a desinsekce
- Malování a podlahové krytiny
- Veškerá drobná údržba
- Opravy a údržba movitého zařízení
- Opravy a údržba reklamních ploch na budově
- Kontrola výměňkové stanice

b) užívat Předmět podnájmu, společné prostory budovy, reklamní plochy a movité zařízení v souladu s bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy a v souladu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení

c) veškeré stavební úpravy Předmětu podnájmu, včetně umístování reklam a poutačů, dispoziční změny Předmětu podnájmu a veškeré změny technologického zařízení

nacházejícího se v Předmětu podnájmu, tj. zejména rozvody vody, elektrické energie, plynu, vzduchotechniky, výtahu apod. projednat předem s Nájemcem a vyžádat si jeho písemný souhlas. Předchozí souhlas Nájemce si musí Podnájemce vyžádat vždy, pokud jím prováděné opravy vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu nebo stavební povolení

d) umožnit Nájemci a zástupci Pronajímatele vstup do všech prostor Předmětu podnájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání

e) při zjištění podstatného porušení podmínek tohoto smluvního vztahu Podnájemce zajistí, aby od prvního dne následujícího měsíce od tohoto zjištění, kterým je např. překročení maximální provozní doby divadelní kavárny, byl s provozovatelem kavárny ukončen smluvní vztah odstoupením.

### 6.3. Nájemce je oprávněn :

a) vstupovat do Předmětu podnájmu za účelem jeho prohlídky pouze za přítomnosti odpovědného zástupce Podnájemce, po předchozím oznámení; souhlas s prohlídkou nebude bez pádného důvodu Podnájemcem odmítán

b) pro případ nebezpečí z časového prodlení při vzniku havárie, živelné události značného rozsahu a nedosažitelnosti Podnájemce, platí pro vstup do Předmětu podnájmu obecně platné právní předpisy; v tomto případě dojde-li k jakémukoliv nezbytnému zásahu na umístěných zařízeních z důvodu odvracení hrozící škody na zdraví nebo majetku, je o této skutečnosti Nájemce povinen informovat bez zbytečného prodlení Podnájemce; v této souvislosti Podnájemce bere na vědomí, že náhradní klíče budou uloženy u Pronajímatele.

6.4. Při stavebních úpravách charakteru technického zhodnocení budovy, provedených Podnájemcem s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, je Podnájemce oprávněn odepisovat vložené náklady ve smyslu platných daňových zákonů.

6.5. Podnájemce odpovídá za škodu způsobenou Pronajímateli, ostatním uživatelům prostor v budově a Nájemci porušením povinností, spočívající v opomenutí či jednání Podnájemce. Podnájemce je rovněž zodpovědný za případy, kdy jeho jednáním či opomenutím dojde k porušení Nájemní smlouvy uzavřené dne 24.6.2002 mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Tato odpovědnost za škodu zahrnuje v plné výši i ušlý zisk. Podnájemce je povinen pro případy uvedené odpovědnosti za škodu uzavřít pojistnou smlouvu s pojišťovnou dobré pověsti, na základě které pojistitel za něj uhradí výše uvedené škody. Tato povinnost je splněna uzavřením dodatku č. 2 k pojistné smlouvě č. 5900019749 s firmou Slavia pojišťovna, a.s., který Podnájemce uzavřel dne 1.7.2018, a to na celou dobu podnájemního vztahu. Kopie tohoto dodatku č. 2 je uložena u Nájemce.

6.6. Podnájemce se zavazuje dodržet provozní dobu divadelní kavárny pondělí až neděle od 9:00 hod. maximálně do 2:00 hod. Překročení této provozní doby divadelní kavárny je podstatným porušením podmínek této smlouvy; ke kontrole dodržování provozní doby je oprávněn jak zástupce Pronajímatele tak i Nájemce.

6.7. Podnájemce se dále zavazuje, že v případě skončení podnájmu z jakéhokoliv důvodu zůstanou případné stavební úpravy jím provedené se souhlasem Pronajímatele v Předmětu podnájmu zachovány. Jestliže za dobu podnájmu neodepsal technické zhodnocení nebytových prostor, převede neodepsanou část technického zhodnocení na Pronajímatele bezúplatně formou darovací smlouvy.

6.8. Podnájemce bere na vědomí, že neuvolní-li Předmět podnájmu po uplynutí doby, na kterou je smlouva o podnájmu uzavřena nebo po době stanovené dohodou anebo při skončení smluvního vztahu výpovědí, je povinen uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši pětinásobku denního podnájemného za každý den prodlení. Denním podnájemným se rozumí částka vypočtena jako podíl ročního podnájemného dělena počtem dní v roce.

6.9. Podnájemce se zavazuje akceptovat jakoukoliv změnu této smlouvy, která bude provedena v důsledku změn plynoucích z Nájemní smlouvy uzavřené mezi Českou republikou – Ministerstvem financí, ke dni podpisu této smlouvy mezi Českou republikou – Generálním finančním ředitelstvím a hlavním městem Prahou.

## Čl. 7

### Závěrečná ustanovení

7.1. Veškeré změny a doplňky Smlouvy budou provedeny pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

7.2. Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti autorizovaných stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží čtyři vyhotovení a Podnájemce jedno vyhotovení.

7.3. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by Smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost Smlouvy a že se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

7.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Nájemcem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.

7.5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

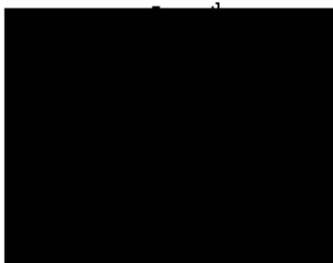
7.6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru těchto smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Nájemce.

7.7. Smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

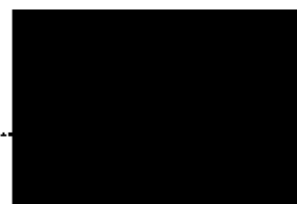
Příloha č. 1 – Souhlas Pronajímatele ze dne 12.4.2018

Příloha č. 2 – Plán předmětu podnájmu

V Praze dne 21. 8. 2021



21.8.2021  
V Praze dne.....





**Generální finanční ředitelství**  
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

**Sekce ekonomiky**  
Odbor provozního zabezpečení



GFR03752618  
ESS

Č. j.: 37283/18/7300-30050-050760  
Vaše č. j.: MHMP 499840/2018 ze dne 28. 3. 2018

Vyřizuje: Mgr. Dana Kučerová  
Tel.: 296 654 444  
E-mail: dana.kucerova4@fs.mfor.cz  
ID datové schránky: p9iwj4f

Magistrát hlavního města Prahy  
Mgr. František Cipro  
ředitel Odboru kultury, zahraničních vztahů  
a cestovního ruchu  
Jungmannova 35/29  
111 21 Praha 1  
ID datové schránky: 48ia97h – Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Vážený pane řediteli,

obdrželi jsme Vaši žádost ze dne 28. 3. 2018, ve které nás žádáte o udělení písemného souhlasu ve věci pronajmutí předmetných nebytových prostor třetí osobě za účelem provozování divadelní činnosti (vč. divadelní kavárny) dle ustanovení čl. IV odst. 4 Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

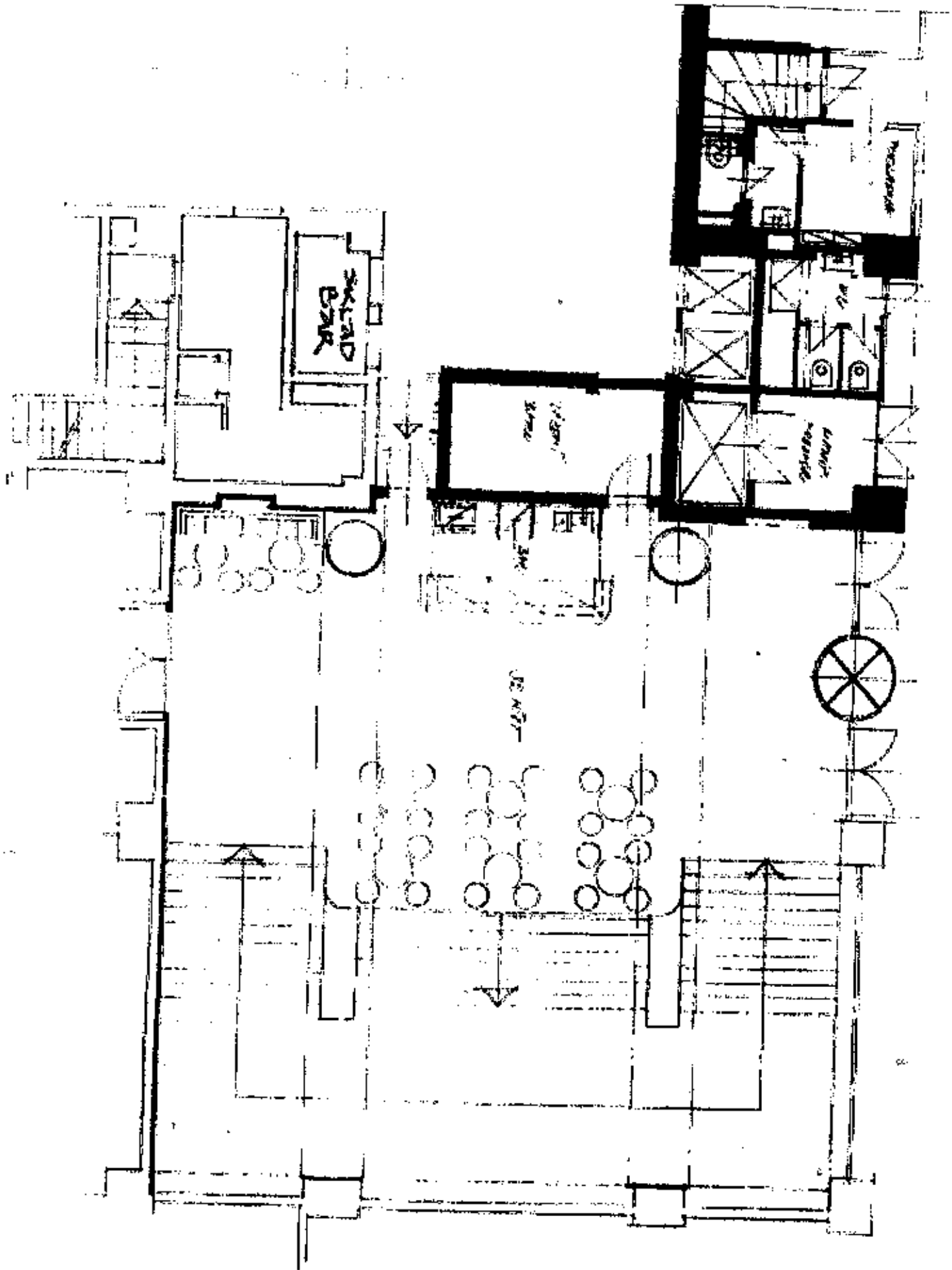
Na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 24. 6. 2002, vedené pod č. NAN/7/03/000805/2002, uzavřené mezi Hlavním městem Praha jako nájemcem a Českou republikou - Generálním finančním ředitelstvím (původně Česká republika-Ministerstvo financí) jako pronajímatelem, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 24. 10. 2007, Dodatku č. 2 ze dne 12. 11. 2008 a Dodatku č. 3 ze dne 24. 04. 2013 *udílujeme souhlas* s uzavřením smlouvy o podnájmu s nájemcem Městská divadla pražská k provozování divadelní činnosti.

Jedná se o veškeré prostory dle čl. I Předmět nájmu, o výměře 2249,93 m<sup>2</sup>.

S pozdravem

Mgr. Ing. Radana Nedvědová  
ředitelka Sekce ekonomiky

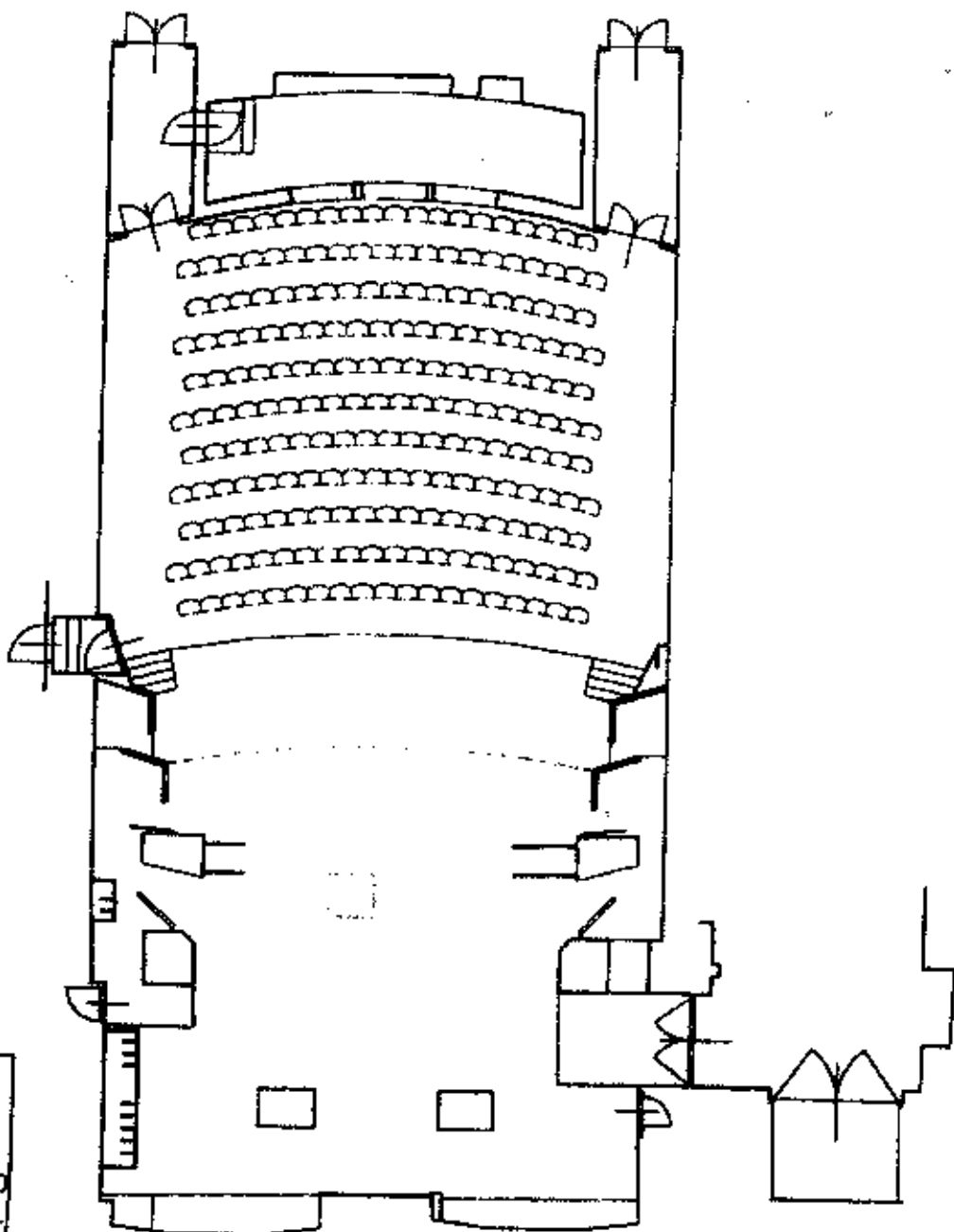
Elektronicky podepsáno  
12.04.2018  
Ing. Mgr. Radana Nedvědová  
ředitelka sekce











<b>Bolvin o Fjora</b> Hvalfjörður, 12. 2002 Hvalfjörður, 12. 2002		2002 12. 2002
<b>Divadlo Komedie</b>		100
Prizemi pldopst(rasztreni jensite)		100

