



Smlouva o nájmu nemovitosti č. 2022/OBN/0027

Městská část Praha 10

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
bankovní spojení: č. ú.: 35-2000733369/0800
variabilní symbol: 1986101004
zastoupena Renatou Chmelovou, starostkou
k smluvnímu jednání oprávněn Ing Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „**pronajímatel**“)

a na straně druhé

ADVERTE s.r.o.

se sídlem Boleslavská 530/31, 293 06, Kosmonosy
IČ: 24760544
DIČ: CZ24760544
bankovní spojení: č. ú.: [REDACTED]
statutární orgán Alena Sebková, jednatelka
nar. 10. 5. 1971
bytem: Sellnerova 284, Debř, 293 01 Mladá Boleslav
e-mail: [REDACTED]
ID datové schránky: nifv4c4

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „**účastníci**“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 989 ze dne 21. 12. 2021 podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

nájemní smlouvu

ČLÁNEK I. ÚVODNÍ PROHLÁŠENÍ PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání ve smyslu čl. II. předmět nájmu a z druhé strany závazek nájemce platit pronajímateli za právo užívání předmětu nájmu nájemné dle čl. III.

2. Pronajímatel má na základě zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a Statutu svěřeny do správy věci, které jsou vlastnictvím hl. m. Prahy a které pronajímá nájemci:

a) Objekt Strašnické divadlo č. p. **1986** o celkové výměře **642,55 m²**, a to **559,02 m²** v **1. NP a 1. PP** (kolaudace divadlo) a **83,53 m²** v **1. NP** (kolaudace divadelní klub), na pozemku parc. č. **2796/49**, č. o. **53**, v ulici **Solidarity**, a pozemek parc. č. **2796/49** o výměře **973 m²** včetně venkovních úprav, vše v k. ú. Strašnice, zapsáno na LV č. 2476 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, svěřeno do správy m. č. Praha 10 (**příloha č. 1. – plán prostoru**).

b) Soubor věcí movitých, který je jako **příloha č. 2** nedílnou součástí této smlouvy.

(dále jen „**předmět nájmu**“)

3. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází a jak je specifikován v předávacím protokolu, ze dne 28. 5. 2021.

4. Předmětem nájmu není nebytový prostor restaurace v objektu.

5. Nájemce současně podpisem této smlouvy prohlašuje, že si pronajímanou nemovitost i veškeré pronajímané věci movité prohlédl a seznámil se s jejich stavem, tento stav mu vyhovuje a v tomto stavu předmět nájmu do nájmu přebírá a přijímá.

ČLÁNEK II.

NÁJEM

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu pro účely provozování **divadla a divadelního klubu**.

2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do nájmu budovu s pozemkem specifikovanou v čl. I této smlouvy, a to na dobu **určitou od 1. 7. 2022 do 30. 6. 2025** s možností dalšího prodloužení vždy o jeden rok. K prodloužení nájmu dojde vždy, pokud pronajímatel písemně neoznámí nájemci do 6 ti měsíců před uplynutím doby nájmu, že trvá na ukončení nájmu.

3. Nájem založený touto smlouvou končí:

a) uplynutím doby nájmu, nedojde-li k prodloužení dle čl. II. odst. 1 smlouvy

b) písemnou dohodou obou smluvních stran

c) zánikem nájemce

d) zánikem předmětu nájmu

e) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu závažného a prokazatelného porušení

zákonných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany nájemce. Pro tyto případy činí výpovědní doba třicet kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

- f) písemnou výpovědí ze strany nájemce z důvodu závažného a prokazatelného porušení zákoných povinností a povinností stanovených touto smlouvou ze strany pronajímatele. Pro tyto případy činí výpovědní doba třicet kalendářních dní a začíná běžet ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- g) pokud by pronajímatel chtěl zahájit rekonstrukci nemovitosti, může tak učinit pouze po vzájemné dohodě s nájemcem.

4. Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy učinit na příslušném oddělení pro správu nebytových prostor Úřadu m. č. Praha 10 osobně do protokolu písemné prohlášení o změně smluvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smluvené adrese uvedené v platném znění smlouvy. Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy uplynul při druhém pokusu o doručení poslední den doby pro uložení doporučeně zaslané písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.
5. Při skončení nájmu předá nájemce předmět nájmu pronajímateli nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu. Bude-li nájem ukončen bez výpovědní doby, bude předmět nájmu předán do 5 dnů od jeho skončení. Nájemce je povinen pronajaté věci nemovité i věci movité, které jsou předmětem nájmu, protokolárně předat pronajímateli včetně podrobného soupisu předávaných věcí movitých a všech dokumentů o evidenci, vyřazování a inventurách těchto věcí. Datum podepsání protokolu je rozhodné pro posuzování vzájemných vztahů.
6. Předmět nájmu bude vrácen ve stavu, v jakém jej nájemce od pronajímatele do nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném a rozumném užívání.
7. Pokud nájemce do 3 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu, resp. v případě skončení nájmu bez výpovědní doby do 5 kalendářních dnů od skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá ve smyslu této smlouvy pronajímateli, bude pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu vyklidit. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli v plné výši vzniklé náklady včetně kompenzace pronajímatelem způsobených škod na cizích věcech nalézajících se nebo zabezpečujících předmět nájmu do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k zaplacení. Vyklizené věci pronajímatel vhodným způsobem na náklady nájemce uschová do doby, než si je nájemce převezme. Po využití uvedeného postupu zašle pronajímatel nájemci na adresu pro doručování ve smyslu této smlouvy písemné vyrozumění o jeho provedení, výši uplatňovaných nákladů a způsobu uložení a dalšího nakládání s vyklizenými věcmi včetně výzvy k jejich vyzvednutí. Nepřevzme-li si nájemce věci do 15 dnů od konce doby uvedené ve výzvě, je pronajímatel oprávněn věci zpeněžit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem včetně nákladů na vyklizení předmětu nájmu a uschování věcí. Zbytek utržených peněžních prostředků složí pronajímatel k rukám nájemce na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel může vůči vyklizeným věcem taktéž uplatnit zástavní nebo zadržovací právo ke krytí případných pohledávek za nájemcem v souladu s § 1309 a násl., § 1395 a násl.

**ČLÁNEK III.
NÁJEMNÉ
NÁKLADY NÁJMU**

1. Pronajímateli náleží za přenechání předmětu nájmu nájemci do užívání následně ujednané nájemné.
2. Výše nájemného se s přihlédnutím a v souladu s ustanovením RMČ Praha 10 č. 989 ze dne 21. 12. 2021 sjednává ve výši 207,00 Kč/m²/rok za divadlo (559,02 m²) a 413,00 Kč/m²/rok za divadelní klub (83,53 m²), tedy celkem **150 215,03 Kč** (slovy: jedno sto padesát tisíc dvě stě patnáct korun českých a tři haléře) **ročně** za pronájem nemovité věci. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši dle aktuálně platných a účinných právních předpisů.
3. Nájem za pronajaté věci movité činí **2 Kč ročně** včetně DPH.
4. Nájemné bude nájemce pronajímateli hradit prostřednictvím správní firmy měsíčně dle výpočtového listu, který je jako **příloha č. 4** nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné je splatné do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí. Dnem úhrady nájemného a záloh na služby se rozumí den, kdy je příslušná splátka nájemného a úhrady za služby připsána na účet pronajímatele uvedený na výpočtovém listě.
5. Služby je nájemce povinen hradit pronajímateli za celou budovu, včetně částí, které má v nájmu třetí osoba. Nájemce je za služby zajišťované mu pronajímatelem povinen hradit zálohy ve výši určené pronajímatelem, které jsou uvedené ve výpočtovém listě. Tyto zálohy podléhají vyúčtování, které pronajímatel provede vždy 1x ročně, a to do 30. 6. následujícího roku.
6. Nájemce se zavazuje hradit úhradu za odběr služeb (vodné, stočné a teplo) v nebytovém prostoru, který zasahuje do bytového domu Brigádníků 1819/19.
7. Nájemce tímto bere na vědomí, že na odběr tepla je uzavřena Smlouva o dodávce tepelné energie mezi pronajímatelem a Pražskou teplotařskou a.s., kde obchodní podmínky a cenová pravidla určuje dodavatel. Odběr tepelné energie je určen dle odběrového diagramu na základě předpokládaného ročního odběru, množství odebrané tepelné energie se sjednává vždy s předstihem. Obchodní podmínky neumožňují měnit parametry odběru v průběhu kalendářního roku.
8. Nájemce se zavazuje v zimních měsících pronajímané prostory temperovat na minimální teplotu 10 °C.
9. Nájemce bere na vědomí, že nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavřít přívod tepla do přílehlého nebytového prostoru restaurace. V případě sporů o hrazení dodávek tepla mezi nájemcem a nájemcem přílehlé restaurace poskytne pronajímatel nájemci nezbytnou součinnost spočívající ve vyvolání jednání s nájemcem restaurace.
10. Na ročním vyúčtování záloh za teplo se bude spolupodílet nájemce přílehlého nebytového prostoru (restaurace), a to dle jednoho podružného měřiče a dále poměrnou částkou odebraného tepla za jím užívané plochy z celkové plochy nemovitosti nebo i jinak dle dohody mezi nájemcem a nájemcem restaurace. Nájemce uzavře smlouvu o úhradě zálohových plateb na odběr tepla s nájemcem restaurace a kopii této smlouvy poskytne pronajímateli. Roční vyúčtování za teplo v objektu předá pronajímatel nájemci na vyžádání prostřednictvím správní firmy. Nájemce a nájemce restaurace mezi sebou provedou vyúčtování nákladů na odběr tepla dle dohody .

11. Výši záloh a cenu služeb je pronajímatel oprávněn změnit v návaznosti na změny jejich skutečné ceny či v případě nedostačujících záloh, aby výše stanovených záloh pokrývala cenu poskytovaných služeb.
12. V nájemném není zahrnuta úhrada za elektrickou energii, odvoz odpadu, úklid a případné další služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Tyto služby bude hradit nájemce sám přímo dodavatelům těchto služeb na jejich účet, a to na základě smluv uzavřených přímo mezi dodavatelem těchto služeb a nájemcem, který tyto smlouvy sjednává svým jménem a svůj účet..
13. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranným písemným oznámením změnu výše nájemného. Pronajímatel je oprávněn nájemné placené pro předcházející kalendářní rok zvýšit až o 100 % indexu nárůstu spotřebitelských cen podle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je takto možné zvýšit i zpětně vždy od 1. ledna konkrétního kalendářního roku, a to i v roce, za nějž bylo nájemné v nezvýšené výši již zapláceno. Oznámení o zvýšení nájemného je pronajímatel povinen doručit nájemci nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, jinak zůstane výše nájemného pro příslušný kalendářní rok nezměněna.
14. Nájemce je povinen nakládat na vlastní náklady s odpady, které vznikají při užívání předmětu nájmu z činnosti nájemce i podnájemců a jejich zaměstnanců nebo osob blízkých a návštěvníků divadla. Při nakládání s takovými odpady je nájemce povinen dodržovat příslušné platné obecně závazné právní předpisy (platné vyhlášky hl. m. Prahy v oblasti nakládání s odpady) a dále se nájemce zavazuje podřídit se při nakládání s těmito odpady písemným pokynům pronajímatele. Nájemce je povinen při skladování nebo používání hořlavých látek (pohonné hmoty, nafty, barva a ředidla) a výbušných látek (PB - acetylen, kyslík postupovat podle zákona o požární ochraně č.133/1985 Sb., zákona č. 89/2012 Sb., zákona č.203/1994 Sb. a vyhlášky MV ČR č. 37/1986 Sb.
15. Nepředá-li ve smyslu čl. II. této smlouvy nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, náleží pronajímateli ode dne prodlení náhrada po dobu blokáce předmětu nájmu ve výši dvojnásobku nájemného, jak jej nájemce platil ke dni skončení nájmu; odst. 3 a 4 tohoto článku zde platí obdobně.
16. S přihlédnutím k ustanovení čl. IV. odst. 4 této smlouvy nemá nájemce právo na slevu z nájemného nebo jeho prominutí, může-li předmět nájmu užívat jen s obtížemi či je-li ztížena možnost užívání zásadním způsobem nebo je užívání zcela znemožněno v důsledku vady předmětu nájmu, k níž se vztahuje povinnost nájemce dle jmenovaného ustanovení. Stejně tak nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů. V jiných platnými právními předpisy stanovených případech vzniká nájemci právo na slevu z nájemného až po uplynutí 15 dnů od počátku trvání překážky znemožňující řádné užívání předmětu nájmu. Lhůta zavedená ustanovením § 2208 odst. 3 občanského zákoníku se zkracuje na polovinu.

ČLÁNEK IV. Další práva a povinnosti

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo i jeho část do podnájmu (k užívání), až po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. K žádosti o písemný souhlas připojí nájemce návrh smlouvy o podnájmu. Následně je povinností nájemce doručit pronajímateli jedno vyhotovení podnájemní smlouvy ve lhůtě jednoho týdne od jejího uzavření. Všechny podnájemní smlouvy a všechny jejich dodatky musí být odsouhlaseny pronajímatelem.

2. Předchozí souhlas pronajímatele s podnájmem není třeba v případě krátkodobého podnájmu v maximální délce jednotlivého trvání 48 hodin, který je svým charakterem spojený s účelem nájmu a s činností, která je v souladu se smyslem ustanovení čl. II. odst. 1 této smlouvy. Podmínky těchto smluv je nájemce oprávněn sjednávat dle svého uvážení, avšak vždy tak, aby nedošlo k poškození zájmů pronajímatele a byl respektován účel nájmu ve smyslu ustanovení čl. II. odst. 1 této smlouvy. Jakýkoli jiný podnájem podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu obvyklým způsobem, v souladu s účelem nájmu uvedeným v čl. II., v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v obytné zóně a zavazuje se realizovat svůj projekt tak, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování obyvatel.
4. Nájemce se zavazuje v souvislosti s nájmem počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku a životním prostředí.
5. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžné opravy a údržbu. Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o tento souhlas se nájemce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru nájemce. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu a jejichž věcný a finanční rozsah je stanoven v příloze č. 3 této smlouvy. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům a odstraňují drobnější závady.
6. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat v dobrém technickém a estetickém stavu tak, aby nedocházelo ke škodám materiálního charakteru. Nájemce odpovídá za škody způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců, návštěvníků divadla nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách s jeho vědomím zdržují, přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění a je povinen bez zbytečného odkladu uvést předmět nájmu do stavu před vznikem škody, případně škodu pronajímateli finančně nahradit. Nájemce prohlašuje, že pro případ vzniku škody je pojištěn.
7. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek v bezprostředním okolí předmětu nájmu a dodržovat pravidla požární ochrany, hygienické předpisy a dodržovat zásady obecné bezpečnosti při užívání předmětu nájmu. Zabezpečení objektu po dobu nájmu zajistí nájemce vlastními silami. Nájemce je povinen zabezpečit veškerá nezbytná bezpečnostní a protipožární opatření v předmětu nájmu (funkční hasicí přístroje atd.)
8. Nájemce je povinen udržovat na/v předmětu nájmu čistotu, zejména je povinen v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech, v platném znění, odděleně shromažďovat, třídit a předávat k využití a zneškodnění odpad vzniklý z předmětu nájmu.
9. Nájemce je na základě oznámení pronajímatele povinen za účelem kontroly, opravy či ukázky budoucímu nájemci umožnit pronajímateli prohlídku celého předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje stejně jako přítomnost nájemce, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Realizací práva pronajímatele podle tohoto odstavce nevzniká nájemci právo na slevu z nájmu.
10. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.

11. Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí pronajímateli veškeré změny na své straně, které by mohly mít vliv na plnění závazků a uplatňování práv z této smlouvy.
12. K umístění reklam, reklamních ploch a vývěsních štítů nebo podobným znamením na předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele, a za podmínek pronajímatelem stanovených zvláštní dohodou.
13. Nájemce je povinen přijímat veškeré písemnosti na adrese uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy se zavazuje ve lhůtě bez zbytečného odkladu písemně sdělit tuto skutečnost pronajímateli. Do doby doručení tohoto oznámení je povinen zajistit přijímání písemností na adrese uvedené v záhlaví smlouvy.
14. Za den doručení nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl doručovanou písemnost převzít, nebo den, kdy uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně (s dodejkou) zaslané písemnosti u poskytovatele poštovních služeb. Pronajímatel a nájemce mohou však také využívat služeb datové schránky.
15. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajaté nemovitosti pracovníkům pronajímatele nebo jím pověřeným osobám za účelem kontroly stavu a hospodaření v předmětu nájmu, nebo za účelem přípravy rekonstrukce objektu, a to zejména zaměřovačích a projektových prací, a také z důvodu přípravy a průběhu soutěže na veřejnou zakázku. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajatou nemovitost pronajímateli ihned v případě havárie nebo jiné obdobné mimořádné situace. Nebude-li toto možné, nájemce poskytuje tímto pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětné nemovitosti v jeho nepřítomnosti, a to za účelem odstranění havárie nebo řešení jiné obdobné mimořádné situace, jejíž řešení nesnese odkladu.
16. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
17. V případě havárie v pronajaté nemovitosti je nájemce povinen provést zásah, který zamezí vzniku dalších škod na majetku pronajímatele, jakož i třetích osob. Dále je povinen neprodleně informovat pronajímatele o škodách, závadách či ztrátách, k nimž došlo takovouto mimořádnou událostí.
18. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné bezpečnostní (BOZP), požární, technické a hygienické obecně závazné právní předpisy a normy, platné na území České republiky, jakož i všechny ostatní příslušné platné ČSN, které nemají charakter obecně závazného právního předpisu. Dále se nájemce zavazuje dodržovat veškeré písemné bezpečnostní (OZP) a protipožární předpisy a písemné pokyny, vydané pronajímatelem pro příslušnou nemovitost, s těmito předpisy musí být nájemce sám nebo prostřednictvím jeho zaměstnance písemně seznámen a být o nich řádně poučen. Nájemce se zavazuje nést případnou odpovědnost za škody vzniklé v souvislosti s nesplněním těchto povinností a zavazuje se uhradit pronajímateli vzniklé škody a sankce, uložené pronajímateli v souvislosti s nesplněním výše uvedených smluvních podmínek, přiměřených pokynů v této souvislosti pronajímatelem jednostranně písemně uložených, nebo povinností plynoucích z platných právních předpisů. Tímto ustanovením nejsou dotčena obecná ustanovení o náhradě škody, dle platných právních předpisů a ostatní ustanovení této smlouvy.

19. Nájemce se dále zavazuje:

- a) zajišťovat po dobu nájmu na vlastní náklady průběžné provádění revizí všech zařízení, u nichž to právní předpisy vyžadují a včasné odstranění zjištěných závad (nájemce má povinnost tyto revize včetně protokolů o odstranění závad předat správní firmě), zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu;
- b) zajišťovat podle potřeby na vlastní náklady provádění dezinfekce, dezinfekce a deratizace společných prostor objektu;
- c) zajišťovat na vlastní náklady pravidelný a účinný úklid pronajatého objektu a pronajatých ploch;
- d) zajišťovat vlastním nákladem čištění vnitřního dešťového svodu, pronajímatel předá nájemci kontakt na příslušnou osobu, která tuto činnost provádí;
- e) provádět jednou ročně inventarizaci pronajatého majetku a předkládat pronajímateli tuto aktualizovanou inventarizaci nejpozději do 15. 12. daného roku;
- f) umožnit zástupcům pronajímatele účast při inventarizaci a přizpůsobit termín inventarizace požadavkům pronajímatele;
- g) provést a pronajímateli předložit závěrečnou inventarizaci pronajatého majetku ke dni skončení nájmu.

22. Nájemce je oprávněn změnit název divadla pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

23. O vyřazení a likvidaci opotřebovaných pronajatých movitých věcí rozhoduje pouze pronajímatel, a to na návrh nájemce.

V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy složit na účet č. **6015-2000733369/0800 finanční jistotu** ve výši odpovídající trojnásobku měsíčních nájmů a záloh za služby, to je **96 440 Kč** (slovy: devadesát šest tisíc čtyři sta čtyřicet korun českých). Pronajímatel na úhradu finanční jistoty použije uhrazené částky jistoty složené nájemcem ze dne 25. 5. 2021 ve výši 26 364 Kč a ze dne 8. 8. 2021 ve výši 50 514 Kč (celková složená jistota: 76 878 Kč). Na zbývající doplacení jistoty obdrží nájemce avízo k platbě. K jistotě bude jednou ročně připisováno příslušenství ve výši úroku poskytovaného peněžním ústavem na účtu, na kterém bude jistota složena; žádné jiné příslušenství či jakékoli jiné náhrady nájemci nenáleží.
2. Pronajímatel je oprávněn si na jistotu započíst jemu na předmětu nájmu prokazatelně vzniklou škodu, k jejíž náhradě je povinen nájemce, dlužné nájemné, náklady za služby a smluvní nebo zákonné sankce, které vůči nájemci v souvislosti s nájmem pronajímatel uplatnil, a dosud nebyly uhrazeny. V případě uplatnění jistoty nájemce jistotu na výzvu pronajímatele doplní do sjednané výše.
3. Čerpáním složené jistoty není dotčeno právo pronajímatele vymáhat celý zbývající dluh na nájemném včetně příslušenství ani právo na náhradu škody.

4. Při skončení nájmu a řádném vrácení předmětu nájmu se jistota, nebude-li zkonsumována v souladu s touto smlouvou, vrací. Jistota bude vrácena nejdříve 15 dní ode dne skončení nájmu.

VI.

Sankční ujednání

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu:
 - a) ve výši dvojnásobku nájemného, tj. **25 036 Kč** (slovy: dvacet pět tisíc třicet šest korun českých) za užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou. Pronajímateli vzniká právo na smluvní pokutu ve shodné výši opakovaně, nezjedná-li nájemce v době určené ve výzvě k zaplacení (nejméně 10 dní) nápravu;
 - b) ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného, nejméně však **100 Kč** (slovy: jedno sto korun českých), bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak deset dní, za každý den prodlení;
 - c) ve výši **5 000 Kč** (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jeden případ porušení jakékoli jiné právní povinnosti nájemce, jenž má v souvislosti s nájmem vůči pronajímateli na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů plnit.
2. Při prodlení s placením ze strany nájemce má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši zákonné sazby.
3. Uplatnění (vznik) práva na smluvní pokutu či úrok z prodlení nemá vliv na právo požadovat náhradu škody v plné výši. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se snížení smluvní pokuty.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Návrh na uzavření této smlouvy nelze přijmout s dodatkem nebo s odchylkou.
2. Tuto smlouvu nelze uzavřít, aniž by byly ujednány všechny náležitosti, jež se dle záměru stran v ní měly ujednat.
3. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti 1. 7. 2022 za předpokladu, že byla před tímto datem uveřejněna v registru smluv. Jinak nabude účinnosti dnem jejího zveřejnění. Uveřejnění zajistí pronajímatel.
4. Obsah závazku založeného touto smlouvou nebude utvářen zvyklostmi. Význam pro něj nemá ani zavedená praxe stran.
5. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
6. Změny této smlouvy jsou možné pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, schválených a podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Účastníci se dohodli, že práva na majetková plnění podle této smlouvy se promlčí nejpozději do 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. Právo namítnout neplatnost právního jednání, vyjma případů jednostranného skončení nájmu, se promlčí do jednoho roku ode dne, kdy mohlo být uplatněno poprvé.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.
9. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí obecně závaznými právními předpisy platnými na území České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že nad rámec obsahu výše uvedených smluvních ujednání výslovně vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 2051; § 2223; § 2247; § 2253; § 2287 a § 2303 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.
10. Účastníci prohlašují, že si smlouvu po jejím sepsání řádně přečetli, že odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Praze dne 27. 6. 2022



Nájemce

ADVERTE s.r.o.
Boleslavská 530, 293 06 Konecňosy
IČ: 24760544, DIČ: CZ24760544
Kancelář: Sellnerova 284, 293 01 Mladá Boleslav

V Praze dne 27. 6. 2022



Pronajímatel



Příloha:

- č. 1 – plán prostoru
- č. 2 – seznam movitých věcí
- č. 3 – specifikace běžných oprav a údržby
- č. 4 – výpočtový list

DOLOŽKA

Potvrzuji ve smyslu § 43 zák. č. 131/2000 Sb., že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního jednání, které bylo schváleno usnesením Rady m. č. Praha 10 č. 989 ze dne 11. 6. 2021 usnesením Zastupitelstva m. č. Praha 10 č. ze dne

Záměr tohoto právního jednání byl v souladu s § 36 odst. 1) zák. č. 131/2000 Sb. zveřejněn na úřední desce ÚMČ Praha 10 od 30. 6. 2021 do 20. 7. 2021

V Praze dne 27. 6. 2022

Plan prostora

Priloha č. 1

737 495,00
00511 045 115,00

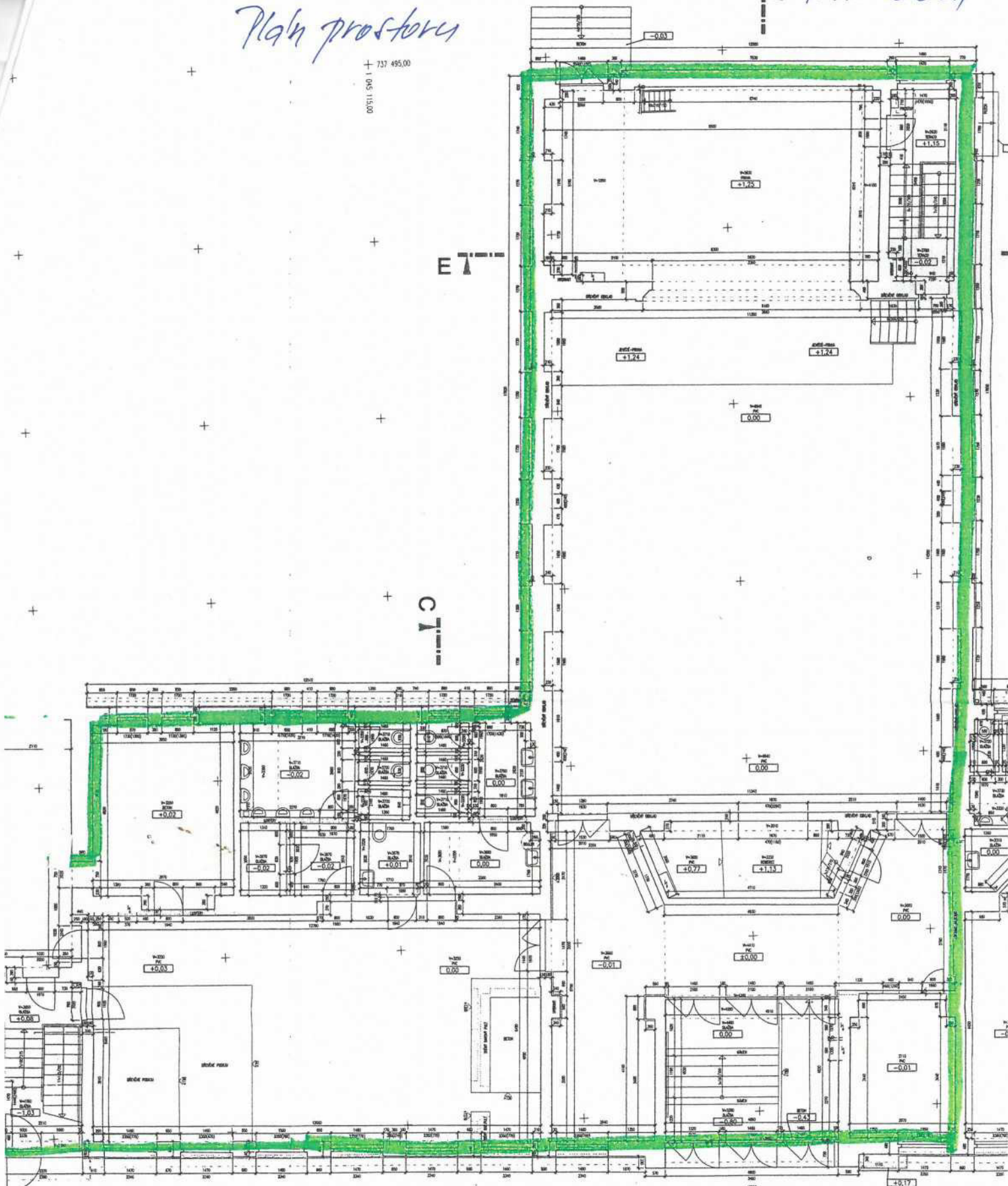
E

C I

C I

B I

737 460,00
00511 045 125,00



SEZNAM MOVITÝCH VĚCÍ - STRAŠNICKÉ DIVADLO

Inventární číslo	Technický název	Inventární číslo	Technický název	Inventární číslo	Technický název	Inventární číslo	Technický název
270028	trezor nábytkový	270050	skříň regulačních okruhů	270055	reprosoustava DYNACORD A 122	370439	reflektor FHR 1000
370490	věšák nástěnný	370076	plátno promítací	270056	reprosoustava DYNACORD A 122	370440	reflektor FHR 1000
370034	skříň sektorová	370463	plátno promítací	270058	svítidlo PAR 64/1000W	370441	reflektor FHR 1000
170005	sestava nábytková A	270046	BIHRINGER VIRTUALISER	370052	skříň A135	370442	reflektor FHR 1000
170006	sestava nábytková B	270057	zesilovač 2x250/4 ALESIS RA 500	370098	stojan mikrofoni	370443	reflektor FHR 1000
370356	stůl psací	270006	systém el. zabezpečovací	370099	stojan mikrofoni	370444	reflektor FHR 1000
370489	skříňka na klíče	170013	pult paměťový MAIOR 36	170015	sestava dig. stmívačů	370445	reflektor FHR 1000
270043	lustr 5ramenný	170014	soub. sil. a dat. kabel. okruhů	270065	stativ MANFROTTO FOLLOW 10m	370446	reflektor FHR 1000
370359	skříňka první pomoci	270003	aparatura zvuk. - pult SPIRIT	270066	kabel prod. 23OW k FOLLOW 10m	370447	reflektor FHR 1000
370004	skříň kovová žlutá	270032	mikrofon bezdrátový	270071	mixážní pult BEHRINGER MX 3282	370448	reflektor FHR 1000
370005	skříň kovová šedá	270036	efekty zvukové ALESIS MIDIVERB	270064	svítidlo sledovací 1200W FOLWSPOT	370453	reflektor FHR 1000
370095	koš kovový	270031	zesilovač AUDIN QSA - 600	370046	reprobox HS – 280 ORION	370454	reflektor FHR 1000
370097	koš kovový	270042	mikrofon bezdrátový	370047	reprobox HS – 280 ORION	370455	reflektor FHR 1000
370096	koš kovový	270044	mikrofon	270029	reproskříň DEXON	370456	reflektor FHR 1000
370044	registratura kovová	40 ks	židle černá, kovová	270030	reproskříň DEXON	370457	reflektor FHR 1000
370021	tabule nástěnná	270062	skříňka dvoudveřová	270074	přehrávač CD SONNY	370458	reflektor FHR 1000
370060	polička závěsná na klíče	370355	police na nářadí	370020	reflektor vana	370382	světlo nástěnné
370051	židle na kolečkách	370370	stůl kostka	270059	svítidlo PAR 64/1000W	370383	světlo nástěnné
370481	zásobník na toal.papír	270008	závěs samet. černý boční	270060	svítidlo PAR 64/1000W	370384	světlo nástěnné
370482	zásobník na toal.papír	270009	závěs samet. černý boční	270061	svítidlo PAR 64/1000W	370385	světlo nástěnné
370081	kalkulačka SHARP	270010	závěs samet. černý boční	270062	svítidlo PAR 64/1000W	370386	světlo nástěnné
370008	křeslo otočné čer.-koženka	270011	závěs samet. černý boční	270063	svítidlo PAR 64/1000W	370387	světlo nástěnné
370515	konvice rychlovarná	270012	závěs samet. černý boční	370026	reflektor halogen 650W	370388	světlo nástěnné
270023	lednice Calex	270013	závěs samet. černý boční	370027	reflektor halogen 650W	370389	světlo nástěnné
270073	chladnička Zanussi	270019	opona zadní černá 2dílná	370028	reflektor halogen 650W	370390	světlo nástěnné
370082	radiátor SOLAC	270020	opona přední	370029	reflektor halogen 650W	370391	světlo nástěnné
370084	řezačka na papír	370030	výkryt samet černý	270070	svítidlo plošnéCHR 500		
370518	paruka	370031	výkryt samet černý	270067	svítidlo plošnéCHR 500	370520	konzole pro repro
270045	štafle	370032	závěs samet černý	270068	svítidlo plošnéCHR 500	370521	konzole pro repro
370010	žebřík ocelový	370033	závěs samet černý	270069	svítidlo plošnéCHR 500		

Specifikace běžných oprav a údržby

Běžné opravy jsou všechny opravy předmětu nájmu, které v jednotlivých případech za jednu opravu nepřevýší 15 000 Kč bez DPH (není – li dále stanoveno jinak), a to zejména:

1. Zdravotní zařízení

- výměna, upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, mušle, dřezu, výlevky, vany, vyléváku, bidetu, klozetové nádrže, konzol;
- oprava, výměna výtokového ventilu - kohoutku;
- oprava, výměna sifonu a lapače tuku;
- oprava, výměna odpadního a přeladného ventilu;
- oprava, výměna baterie;
- oprava, výměna sprchy pevné nebo hadicové;
- výměna těsnění;
- výměna řetízků a zátek ke všem předmětům;
- oprava, výměna dvířek u obezděné vany;
- oprava, výměna podpěr, růžic, táhel;
- čištění zanesených odpadních rour ústících do kanalizační stoupačky;
- oprava, výměna násosky, splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, – sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety;
- zabroušení padákového sedla;
- výměna těsnění případně kuželky pro ventily;
- oprava, výměna tlakového splachovače s výměnou jednotlivých drobných součástí;
- oprava, výměna ochranných rámců u dřezů a výlevek;
- provedení přívodu a odpadu vody u nově osazených zařízení (pračka, kotel).

2. Elektrická zařízení

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu, pojistek a jističů všeho druhu, zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení, včetně tlačítka u vchodu, transformátoru, zvonku;
- oprava osvětlovacích těles, případně výměna jejich jednotlivých součástí;
- připojení nových elektrických přístrojů a spotřebičů;
- opravy rozvodů (elektroinstalace).

3. Sporáky a vaříče plynové a elektrické, plynové radiátory a přenosná plynová kamínka

- oprava, výměna uzavíracích kohoutů plynu;
- oprava, výměna hořáků;
- výměna doplňování šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí;

- oprava, výměna vypínačů elektrického proudu;
- oprava plotýnek a pečící trouby;
- oprava, výměna přívodního kabelu nebo hadice;
- výměna plechu, pekáče a roštu do pečící trouby;
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům.

4. Ohříváče vody, plynové průtokové a elektrické zásobníky

- oprava, výměna membrány, ventilů a páky, tlakového pera regulačního zařízení hořáku, rour a kolen na odvod spálených plynů, čištění, provádění ochranných nátěrů, oprava, výměna topné patrony, oprava, výměna termostatu.

5. Etážové topení

- přetěsnění jednotlivých přírub;
- oprava odvzdušňovacího ventilu;
- provedení ochranných nátěrů;
- oprava dvířek;
- výměna roštu;
- výměna kouřových rour;
- utmelení kotle.

6. Chladicí zařízení

- výměna náplně chladicí směsi nebo oleje;
- mazání a čištění motoru a kompresoru;
- výměna těsnění;
- výměna rozběhového kondenzátoru;
- výměna hnacího řemene;
- výměna a seřízení termostatu;
- oprava, výměna přívodového kabelu.

7. Kování a zámky

- oprava, výměna kliky, olivy, štítku, tlačítka, poštovní schránky, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů.
- seřízení kování oken a dveří

8. Okna a dveře

- tmelení oken;
- menší oprava, výměna dělicích příclí a lišt zasklených dveří;
- zasklívání oken a dveří;

- výměna části obložení okenních parapetů;
- výměny a opravy těsnění dveří, oken a ráků;

9. Podlahy

- oprava a výměna uvolněných dlaždic do 5 m²;
- upevnění, výměna prahu;
- upevnění, náhrada podlahových lišt;
- oprava a výměna rohovníků;
- oprava a výměna PVC do 15 m².

10. Rolety a žaluzie

- oprava, výměna navijecího systému;
- výměna a vyspravení plátna;
- výměna šňůry;
- oprava a výměna dřevěné svinovací rolety (žaluzie);
- oprava a výměna vyklápěcího zařízení žaluzie;
- spojení lišt, výměna plíšku;
- oprava a výměna zámku u nůžkových mříží nebo železných rolet;
- výměna per u železných rolet.

11. Domácí telefon

- oprava, výměna telefonní šňůry, vložky mikrotefonní a sluchátkové, seřízení domácího telefonu.

12. Nábytek

- veškeré opravy;
- veškeré nátěry.

13. Zednické práce

- oprava omítek, obkladů do 15 m².

14. Malby, nátěry

- veškeré malby interiérů bez ohledu na cenu a rozsah výmalby;
- veškeré nátěry v interiérech i pronajatých movitých věcí.

Výpočtový list platný od 07.2022

Adresa správce

PRAHA 10 - Majetková , a.s
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Adresát

ADVERTE s.r.o.
Boleslavská 530/31
29306 Kosmonosy

Adresa správce

PRAHA 10 - Majetková , a.s
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10 - Vršovice

Adresát


ADVERTE s.r.o.
Boleslavská 530/31
29306 Kosmonosy

Adresa provozovny

PRAHA 10 - Majetková , a.s
Počernická 524/64
100 00 PRAHA 10

Pronajímatel

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10
Vršovická 1429/68
101 38 PRAHA 10
IČ: 00063941
DIČ: CZ00063941
Bank.účet: 35-2000733369/0800

Uživatel	
Jméno	ADVERTE s.r.o.
IČ	24760544
DIČ	CZ24760544
Kontakty uživatele	
Email	

Variabilní symbol	1986101004	Adresa prostoru	
Nebytový prostor	Nebytový prostor	Solidarity 1986/53	
Číslo prostoru	101	10000 Praha	
Splatnost		Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájmu	Smluvní		
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	
Podlaží		Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	24

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	12 518,12	21	2 628,80	15 146,92	0,00 V
Teplo				15 000,00	S
Vodné stočné				2 000,00	S

Sazba 21% celkem	12 518,12	2 628,80	15 146,92
Nájemné celkem			15 146,92
Služby celkem			17 000,00
Měsíční předpis celkem Kč			32 146,92
Platební příkaz			32 146,92



Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
Čítárna	ústřední	39,07	39,07	39,07	39,07	39,07
Sklad	ústřední	34,56	34,56	34,56	34,56	34,56
chodba	ústřední	17,28	17,28	17,28	17,28	17,28
Knihovna	ústřední	38,07	38,07	38,07	38,07	38,07
klubovna	ústřední	20,22	20,22	20,22	20,22	20,22
WC	ústřední	3,69	3,69	3,69	3,69	3,69
klubovna	ústřední	83,53	83,53	83,53	83,53	83,53
WC 2	ústřední	3,71	3,71	3,71	3,71	3,71
šatna	ústřední	14,02	14,02	14,02	14,02	14,02
WC-muži	ústřední	12,25	12,25	12,25	12,25	12,25
šatna	ústřední	13,62	13,62	13,62	13,62	13,62
umývárna	ústřední	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60
Baterie	ústřední	1,44	1,44	1,44	1,44	1,44
Úklid	ústřední	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40
WC-ženy	ústřední	8,40	8,40	8,40	8,40	8,40
umývárna	ústřední	6,06	6,06	6,06	6,06	6,06
šatna	ústřední	12,40	12,40	12,40	12,40	12,40
šatna	ústřední	12,40	12,40	12,40	12,40	12,40
hala	ústřední	19,87	19,87	19,87	19,87	19,87
Foyer	ústřední	53,53	53,53	53,53	53,53	53,53
Sál	ústřední	165,48	165,48	165,48	165,48	165,48
Jeviště	ústřední	52,66	52,66	52,66	52,66	52,66
schodiště	ústřední	10,08	10,08	10,08	10,08	10,08
schodiště	ústřední	10,21	10,21	10,21	10,21	10,21
Celkem		642,55	642,55	642,55	642,55	642,55

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 sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Pronajímatel

PRAHA 10 dne 09.06.2022

Části městské části Praha 10
 Odloučené bytů a nebytových prostor
 Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Telefon: _____

E-mail: _____



Nájemník

ADVERTE s.r.o.
 Boleslavská 530, 293 06 Koe. Monosy
 IČ: 24760544, DIČ: CZ24760544
 Kancelář: Sellnerova 284, 293 01 Mladá Boleslav

PRAHA 10 - Majet
 Vršovická 68/
 101 38 Praha 10 -
 IČO: 272 05 70

Správce