



MHMPP05R5SXD
STEJNOPIS Č.

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR Č. NAN/62/05/001324/2012

uzavřená ve smyslu zák.č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon)

mezi stranami :

Hlavní město Praha

Se sídlem : Mariánské náměstí č. 2, 110 00 Praha 1
zastoupené Mgr. Františkem Ciprem, ředitelem odboru kultury,
zahraničních vztahů a cestovního ruchu Magistrátu
hl. m. Prahy
IČ : 00064581
Bank. spojení PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6
Č. účtu 149024-5157998/6000
(dále jen: „nájemce“)

a

Divadlo v Dlouhé

Se sídlem : Dlouhá 727/39, 110 00 Praha 1
Zastoupené : Mgr. Danielou Šálkovou, ředitelkou
IČ : 00064343
bank. spojení : ČSOB, a.s.
č. účtu : XXXXXXXXXX
(dále jen „podnájemce“)

Článek I. PŘEDMĚT PODNÁJMU

1. Nájemce má dle nájemní smlouvy ze dne 6.3.2012 uzavřené s Otol Company, s.r.o. (dále jen „vlastník nebytových prostor“) výlučné právo užívat nebytové prostory uvedené v odst. 2 tohoto článku I. smlouvy (dále jen „nebytové prostory“), zapsané na listu vlastnictví č. 2832, nacházející se v domě č.p.727, v ulici Dlouhá 39 v Praze 1 (dále jen „budova“), na pozemku parc. č. 838, k.ú. Staré Město, obec Praha, zapsaném na listu vlastnictví č. 624 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, KP Praha.
2. Nebytové prostory mají plochu 3.025,07 m², a nacházejí se v 3. PP, 2.PP, 1.PP, 1.NP. a mezaninu. Plán nebytových prostor, resp. jejich částí na jednotlivých podlažích domu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, přičemž nebytové prostory jsou ohraničeny zelenou barvou. Nájemce se zavazuje zaslat podnájemci aktualizovanou přílohu č. 1

v případě jakýchkoliv změn, a to do 14 dnů ode dne, kdy se o této změně dozví od vlastníka nebytových prostor.

3. Podnájemce je srozuměn s tím, že v současnosti probíhá a v následujícím období bude probíhat rekonstrukce budovy (dále jen „**rekonstrukce**“), jejímž cílem je zvýšit kvalitu budovy, včetně jejích částí přístupných návštěvníkům podnájemce. Podnájemce dále bere na vědomí, že v rámci rekonstrukce, resp. v souvislosti nebo návaznosti na ní, může dojít ke změně označení nebytových prostor, resp. jednotky, ve které se nacházejí, a dále k drobným úpravám plochy a dispozice prostor. S tím je podnájemce srozuměn s tím, že takové změny nebudou mít vliv na práva a povinnosti stran vyplývajících z této smlouvy, zejména na právo podnájemce užívat nebytové prostory způsobem podle této smlouvy.
4. Nebytové prostory jsou vybaveny zařizovacími předměty a technologiemi, jako např. divadelní sedadla, výlohy, výtahy a zdviže, apod., jejichž celkový soupis bude uveden v předávacím protokolu (dále jen „**vybavení**“). Strany se dále dohodly, že součástí vybavení je i nákladní výtah spojující části divadla a prostory skladu nacházející se v 2. NP budovy. Podnájemce je oprávněn užívat vybavení spolu s nebytovými prostory. Strany se dohodly, že výše nájemného za nebytové prostory byla stanovena s přihlédnutím k existenci vybavení.
5. Podnájemce je dále oprávněn mít přístup do nebytových prostor přes obchodní pasáž nacházející se v budově v 1. NP (dále jen „**galerie**“). Za součást galerie se pro účely její správy a rozdělení nákladů považují i jednotky přístupné z obchodní pasáže. Podnájemce je dále oprávněn mít přístup do společných částí budovy, kde jsou umístěna technologická zařízení v užívání vlastníka nebytových prostor a k místnosti odpadového hospodářství, přičemž tyto prostory je podnájemce oprávněn nevýlučně užívat pouze v rozsahu jako přístupovou cestu a to vždy výlučně v souladu s domovním řádem a provozním řádem galerie, přičemž provozní řád galerie bude vytvořen z části domovního řádu upravujícího provoz galerie.

Článek II. **ÚČEL PODNÁJMU**

1. Nájemce podnajíá nebytové prostory za podmínek stanovených v této smlouvě podnájemci a podnájemce si je od něj podnajíá, a to výhradně za účelem provozování divadla a k provozování divadelních, kulturních (včetně pořádání konferencí, zasedání různých druhů asociací, sdružení, politických stran a podobně) a jiných souvisejících činností, tj. provozování divadelního baru a klubu, za podmínky, že takové činnosti nebudou obtěžovat ostatní vlastníky jednotek a jejich uživatele v budově nadměrným hlukem, vibracemi a emisemi a nebudou jim způsobovat škodu ani jinou újmu a budou prováděny v souladu s domovním řádem a provozním řádem galerie.
2. Podnájemce bere na vědomí, že nebytové prostory nejsou určeny k provozování koncertů ani jiných nadměrně hlučných aktivit a zavazuje se při jejich výjimečném provozování nepřekročit hladinu zvuku stanovenou nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Strany ale sjednávají, že pokud se strany nedohodnou jinak, je podnájemce oprávněn provozovat jiná než

divadelní představení po předchozím souhlasu ze strany vlastníka nebytových prostor, a to za podmínek uvedených výše a při respektování veřejného pořádku a dobrých mravů. Uvedený souhlas není nezbytný v případě, že takovými jinými než divadelními představeními jsou koncerty vážné hudby, jazzu, folku nebo se jedná o folklórní představení. Souhlas se má za udělený i v případě, že podnájemce o jeho vydání požádá vlastníka a vlastník mu do 14 dnů od doručení jeho žádosti neoznámí, že s pořádáním koncertu nesouhlasí.

3. Provoz divadla bude prováděn v souladu s právními předpisy a technickými a hygienickými normami.

Článek III. DOBA PODNÁJMU

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1. srpna 2012 do 31. prosince 2022.
2. Podnájemce prohlašuje, že užíval nebytové prostory již v době před podpisem této smlouvy a potvrzuje, že ke dni podpisu této smlouvy je mu jejich stav znám a že mu vyhovují pro účel užívání sjednaný v této smlouvě.
3. Stav nebytových prostor ke dni zahájení podnájmu podle této smlouvy bude popsán v předávacím protokolu, který mezi sebou strany uzavřou v den zahájení podnájmu podle této smlouvy nebo v jiný den, na kterém se strany shodnou. Předávací protokol bude mimo jiné zachycovat i stav vybavení.
4. Podnájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby uvedené v odst. 1 tohoto článku, nedohodnou-li se smluvní strany písemně na jeho prodloužení.
5. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to jedním z následujících důvodů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména ustanovení § 9 odst. 2 tohoto zákona, ve znění platném ke dni uzavření smlouvy, nebo z jiných důvodů stanovených příslušným obecně závazným právním předpisem, a to v případě, že podnájemce neprovede nápravu závadného stavu, který je důvodem k výpovědi, ani přes výzvu nájemce nebo vlastníka nebytových prostor a poskytnutí lhůty k nápravě, která nesmí být kratší než 30 dní. Výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce a počítá se od prvního dne následujícího měsíce, kdy byla výpověď doručena, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
 - c) písemnou výpovědí podnájemce z důvodů uvedených zák. č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména ustanovení § 9 odst. 3 písm. b) a c) tohoto zákona, ve znění platném ke dni uzavření smlouvy, nebo z jiných důvodů stanovených příslušným obecně závazným právním předpisem, a to v případě, že nájemce (vlastník nebytových prostor) neprovede nápravu závadného stavu, který je důvodem k výpovědi, ani přes výzvu podnájemce a poskytnutí lhůty k nápravě, která nesmí být kratší než 30 dní. Výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce

- a počítá se od prvního dne následujícího měsíce, kdy byla výpověď doručena, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
- d) v případě § 14 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb.
 - e) odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v případě, že podnájemce hrubě porušuje své povinnosti podle této smlouvy nebo právních předpisů, v čehož důsledku hrozí vznik škody na nebytových prostorech, vybavení, budově, jednotkách v domě nebo majetku vlastníka nebytových prostor a/nebo třetí osob. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit rovněž v případě, je-li podnájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby o více jak 30 dní, a přes písemné upozornění a poskytnutí přiměřené lhůty, ne kratší než 10 dní, podnájemce splatnou pohledávku neuhradí. Nájemní vztah skončí dnem doručení (náhradního doručení) písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, a to s účinky k okamžiku jejich doručení.
 - f) V souladu s jinými ustanoveními této smlouvy.
6. V případě, že nájemce ukončí podnájemní vztah odstoupením nebo výpovědí z důvodů na straně podnájemce, tedy v důsledku porušení povinností podnájemce podle této smlouvy nebo vyplývajících z právních předpisů a norem, vzniká na straně nájemce nárok na úhradu smluvní pokuty rovnající se polovině součtu všech částek podnájemného ze strany podnájemce, které by podnájemce nájemci uhradil v případě, že by podnájem trval po původně dohodnutou dobu trvání smlouvy, avšak maximálně ve výši podnájemného, které by byl podnájemce povinen uhradit za dobu 18 měsíců. Tím není dotčeno právo nájemce domáhat se po podnájemci plnění z jiných důvodů.

Článek IV.

PODMÍNKY PODNÁJMU

1. Podnájemce je povinen a oprávněn užívat nebytové prostory a vybavení s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Po skončení podnájem je podnájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
2. Jakékoliv stavební úpravy nebytových prostor může podnájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu vlastníka nebytových prostor, a zcela na své náklady. Podnájemce je povinen při jakýchkoliv stavebních úpravách důsledně dodržovat příslušná ustanovení zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
3. Při stavebních úpravách charakteru technického zhodnocení budovy, které vlastník nebytových prostor povolil, vložené náklady odepisuje ve smyslu platných daňových zákonů podnájemce.
4. Podnájemce je povinen po skončení podnájem veškeré stavební úpravy provedené bez souhlasu vlastníka nebytových prostor na své náklady odstranit, pokud se strany nedohodnou jinak.
5. Podnájemce není oprávněn požadovat náhradu nákladů za provedené technické zhodnocení nebo úpravy nebytových prostor, není-li dohodnuto jinak. Toto se netýká úprav provedených podnájemcem nad rámec dohodnuté běžné údržby v důsledku

předchozího pochybení vlastníka nebytových prostor takové úpravy provést. Nejsou-li tato technická zhodnocení nebo úpravy součástí nebytových prostor, resp. budovy od samého počátku, stávají se majetkem vlastníka nebytových prostor ke dni skončení této smlouvy, není-li dohodnuto jinak.

6. Nájemce a vlastník nebytových prostor může vstupovat do nebytového prostoru za účelem jeho prohlídky pouze za přítomnosti odpovědného zástupce podnájemce, pouze po předchozím oznámení, učiněném s přiměřeným předstihem. Pro případ nebezpečí z časového prodlení při vzniku havárie, živelné události značného rozsahu a i v případě, že oprávněný zástupce podnájemce bude nedostupný, je nájemce a vlastník nebytových prostor oprávněn vstoupit do nebytového prostoru i samostatně a bez předchozího upozornění podnájemce. V tomto případě, je o této skutečnosti nájemce a vlastník nebytových prostor povinen informovat bez zbytečného prodlení podnájemce. V této souvislosti podnájemce bere na vědomí, že náhradní klíče od předmětných míst budou uloženy v zapečetěné obálce na předem dohodnutém místě u nájemce a/nebo vlastníka nebytových prostor. V případě změny klíče, je podnájemce povinen jedno jeho vyhotovení vlastníku nebytových prostor pro uvedený účel poskytnout.
7. Podnájemce bez ohledu na zavinění odpovídá za škodu způsobenou na nebytových prostorech, vybavení, a na majetku a zdraví třetích osob a/nebo vlastníka nebytových prostor, ledaže prokáže, že za škodu odpovídá někdo jiný nebo že vznikla v důsledku vyšší moci a že ji nemohl zabránit. Tato odpovědnost za škodu zahrnuje v plné výši i ušlý zisk. Podnájemce je povinen na vlastní náklady zajistit veškeré opravy takto poškozených částí nebytových prostor, vybavení, majetku a/nebo Budovy, přičemž vlastník nebytových prostor je oprávněn sám nebo prostřednictvím pověřené osoby dohlížet na realizaci opravy. Podnájemce je povinen pro případy uvedené odpovědnosti za škodu obstarat a udržovat v platnosti pojištění poskytnuté pojišťovnou dobré pověsti, na základě které pojistitel uhradí výše uvedené škody. Podnájemce je povinen v případě, že k tomu bude nájemcem nebo vlastníkem nebytových prostor vyzván, existenci pojištění kdykoli v průběhu nájmu prokázat. V případě, že podnájemce své povinnosti uvedené v tomto odstavci smlouvy poruší, je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit. Ustanovení čl. III. odst. 5 písm. e) a čl. III. odst. 6 této smlouvy se v takovém případě použije obdobně.
8. Podnájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění movitých věcí nacházejících se v nebytových prostorech, včetně vybavení, a udržovat ji v platnosti po celou dobu trvání smlouvy. Podnájemce je povinen v případě, že k tomu bude nájemcem a/nebo vlastníkem nebytových prostor vyzván, existenci pojištění kdykoli v průběhu podnájmu prokázat.
9. Podnájemce bere na vědomí, že je povinen dbát zvýšené opatrnosti a pozornosti při ochraně nebytového prostoru, vybavení a budovy z hlediska bezpečnostního, požárního nebo jiného a zajistit, že se obdobně budou chovat i ostatní osoby vstupující do nebytových prostor. V této souvislosti je podnájemce povinen oznamovat neprodleně vlastníku nebytových prostor skutečnosti, které by mohly mít za následek vznik uvedených událostí.

10. Při vzniku havárie z důvodů uvedených v odst. 7, 8 a 9 tohoto článku, je podnájemce povinen vlastníku nebytových prostor tuto skutečnost neprodleně nahlásit a její nepříznivé následky na své náklady neprodleně odstranit.
11. Podnájemce se zavazuje dodržovat veškeré obecně platné předpisy a normy České republiky s ohledem na užívání nebytových prostor.
12. Podnájemce se zavazuje zdržet se při své činnosti v nebytových prostorech jakéhokoli jednání způsobujícího veřejné pohoršení, a to i s ohledem na nápisy, vývěsky a informační a reklamní zařízení, která musí navíc odpovídat požadavkům příslušných právních předpisů a charakteru činnosti podnájemce a nesmí být v rozporu s obvyklými zvyklostmi platnými v předmětné nemovitosti anebo s pravidly domovního řádu a/nebo provozního řádu galerie. Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na divadelní představení provozovaná v nebytových prostorech, se dočasně mohou v nebytových prostorech nacházet hořlavé nebo nebezpečné látky. Strany stanovují, že takové látky, popř. otevřený oheň, se mohou v nebytových prostorech nacházet pouze za dodržení veškerých bezpečnostních předpisů s ohledem na nakládání s nimi a způsobem neohrožujícím zdraví a majetek vlastníka nebytových prostor a třetích osob. Nájemce dále bere na vědomí, že některá představení provozovaná v divadle mohou skončit po 22hod s tím, že návštěvníci divadla v takovém případě opustí nebytové prostory nárazově po tomto skončení. I v takovém případě jsou ale návštěvníci divadla a podnájemce povinni počínat si způsobem, který bude v souladu s právními předpisy a normami.
13. Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady veškerou běžnou údržbu a běžné opravy nebytových prostor a udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy nebytové prostory v dobrém stavu na vlastní náklady. Pro odstranění pochybností strany sjednávají, že za běžnou údržbu a opravy se považuje údržba a opravy nebytových prostor vyjma údržby a oprav vodorovných a svislých konstrukcí budovy. Uvedenou údržbu bude podnájemce zajišťovat sám, nebo prostřednictvím správce, ale vždy na svůj účet. Nájemce a/nebo vlastník nebytových prostor k tomu poskytne nájemci potřebnou součinnost. Za běžnou údržbu je považováno i vymalování prostor a výměna kobereců.
14. Podnájemce je rovněž povinen udržovat čisté a v dobrém stavu všechny části nebytových prostor viditelné z galerie nebo prostor vně budovy.
15. Podnájemce se zavazuje provádět na své náklady veškerou běžnou údržbu, opravy, jak jsou vymezeny výše, a všechny revize vybavení, sloužícího výhradně k činnosti podnájemce dle této smlouvy, což zahrnuje mimo jiné i nahrazení vadných částí vybavení. Podnájemce je povinen na svůj náklad udržovat vybavení ve stavu odpovídajícím stavu ke dni předání a pečovat o ně s péčí řádného hospodáře. V případě porušení této povinnosti nájemce a/nebo vlastník nebytových prostor vyzve podnájemce k provedení nápravy a určí mu k tomu přiměřenou lhůtu k nápravě dle vlastního uvážení. Pokud podnájemce neprovede nápravu ani v uvedené lhůtě, je nájemce oprávněn ukončit podnájem výpovědí postupem podle čl. III. odst. 5 písm. b) a čl. III. odst. 6 této smlouvy.
16. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit vlastníku nebytových prostor potřebu oprav, které má vlastník nebytových prostor provést, a umožnit provedení

těchto i jiných nezbytných oprav. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, kterou tím vlastníku nebytových prostor nebo jiné osobě způsobil.

17. Smluvní strany se dohodly, že nájemce u vlastníka nebytových prostor zajistí, aby nebytové prostory byly galerií přístupny po dobu provozu pokladny divadla od 9,00 hod. do 19,00 hod. a uzavíraly se nejdříve 45 minut po skončení představení, nejpozději však ve 24.00 hod. Nájemce je povinen u vlastníka nebytových prostor zajistit a podnájemci poskytnout klíče od vchodů do budovy, aby byl umožněn přístup podnájemci, jeho zaměstnancům a jiných pověřených osob do nebytových prostor i mimo dobu vymezenou tímto ustanovením.
18. Podnájemce je oprávněn umístit označení Divadla v Dlouhé u hlavního vchodu do budovy z ulice Dlouhé a ve vstupní hale nad vchodem do nebytových prostor. Podnájemce je povinen udržovat tato označení v dobrém stavu po celou dobu trvání této smlouvy. Vzhled, provedení a umístění takového označení musí být v souladu se systémem označování v budově a stylem budovy a v souladu s domovním řádem a provozním řádem galerie.
19. Podnájemce bude oprávněn užívat vitríny, vývěsky a další označení divadla, jejichž seznam je obsažen v **příloze č. 3** této smlouvy (v případě změny stavu uvedených předmětů v důsledku rekonstrukce nebo po dohodě s podnájemcem, která nebude bezdůvodně odpírána, bude příloha č. 3 aktualizována dle nového stavu.). Podmínky pro umístění a užívání výše uvedených předmětů budou dále stanoveny v domovním řádu a provozním řádu galerie.
20. Podnájemce se zavazuje složit návratnou zálohu ve výši odpovídající měsíčnímu podnájemnému (dále jen „jistota“), a to do 14 dnů ode dne účinnosti této smlouvy bankovním převodem na bankovní účet určený nájemcem. Nájemce bude oprávněn kdykoli za trvání této smlouvy započíst jistotu dle tohoto ustanovení nebo její část proti oprávněným a odůvodněným dlužným částkám podnájemného, platbám poplatků za služby či nákladům na opravy poškození nebytových prostor nebo budovy. Pokud bude nájemcem započtená jakákoli část výše uvedené jistoty, podnájemce se zavazuje během 14 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemce doplnit příslušnou částku jistoty do výše stanovené tímto ustanovením. Po skončení platnosti této smlouvy bude jistota dle tohoto ustanovení nebo její část, která nebyla započtena nájemcem za podmínek stanovených touto smlouvou včetně případně přirostlých úroků, vrácena podnájemci do 30 dnů ode dne uhrazení konečného vyúčtování za služby a případně uhrazení nákladů za opravy poškozených nebytových prostor nebo budovy, a to včetně případně přirostlých úroků, pokud nějaké budou.
21. V případě, že podnájemce nesplní jakoukoli povinnost podle této smlouvy, a v případě, že se jedná o splnění povinnosti uvedené v tomto čl. IV odst. 15 ji nesplní ani v uvedené lhůtě, pokud hrozí nebezpečí z prodlení, je vlastník nebytových prostor oprávněn takovou povinnost splnit na místo podnájemce na náklady nájemce, které je mu nájemce povinen uhradit nejpozději do 10 dnů na jeho výzvu. Podnájemce je poté povinen nejpozději do 10 dnů na výzvu nájemce takové náklady nájemci uhradit s tím, že pokud tak podnájemce neučiní, je nájemce oprávněn uvedené náklady čerpat z jistoty, která je upravena v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy.
22. Správu budovy ve smyslu obecně platných právních předpisů vykonává ke dni podpisu této smlouvy vlastník nebytových prostor. Podnájemce je srozuměn s tím, že správou

budovy a/nebo galerie může být v době po podpisu této smlouvy osoba odlišná od vlastníka nebytových prostor, která bude odborníkem v oblasti správy nemovitostí. Nájemce je povinen dát podnájemci bez zbytečného odkladu na vědomí změnu správce.

23. Strany se dále dohodly, že v případě, že by došlo k poškození nebo zničení nebytových prostor zejména v důsledku živelních událostí, v takovém rozsahu, že by nadále nebylo možno je ani částečně využívat nemá tato skutečnost za následek ukončení této smlouvy s tím, že podnájem bude pokračovat po uvedení nebytových prostor do stavu odpovídajícímu stavu podle této smlouvy. Po dobu uvedeného přerušení má podnájemce nárok na slevu z podnájemného v rozsahu podle příslušných právních předpisů, a to až do výše 100 % . V případě poškození nebo zničení nebytových prostor má nájemce právo oznámit podnájemci, že vlastník nebytových prostor se rozhodl prostory neuvádět do původního stavu. V takovém případě mají obě strany právo tuto smlouvu vypovědět obdobně podle čl. III odst. 5 písm. b), resp. c) smlouvy s tím, že v takovém případě se ust. čl. III. odst. 6 nepoužije, vyjma případů, kdy poškození nebo zničení prostor způsobil podnájemce nebo je možné mu toto přičítat.
24. Podnájemce je oprávněn divadelní klub a bar uvedený v čl. II odst. 1 této smlouvy provozovat smluvně prostřednictvím další osoby. Podnájemce je rovněž oprávněn ostatní nebytové prostory dále krátkodobě přenechávat do užívání třetím osobám k provozování divadelních, kulturních a souvisejících činností které jsou v souladu s účelem smlouvy dle čl. II. odst. 1 s tím, že za krátkodobé užívání považují smluvní strany užívání v délce maximálně tři (3) měsíců.
25. Vlastník nebytových prostor je oprávněn bezplatně užívat označení a logo kulturního zařízení (divadla) umístěného v nebytových prostorech na reklamních a propagačních materiálech budovy a galerie, s čímž dává podnájemce svůj výslovný souhlas.

Článek V. PODNÁJEMNÉ

1. Podnájemce se zavazuje za nebytové prostory platit nájemci podnájemné ve výši 535.000,- Kč (slovy: pět set třicet pět tisíc korun českých) za kalendářní měsíc.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude předmětem každoročního, dále specifikovaného, navyšování vždy k 1. lednu každého roku, počínaje 1.1.2013. Strany se dohodly, že pokud bude index růstu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok vyhlášený Českým statistickým úřadem v letech 2013 až 2016 nižší nebo roven hodnotě 2,85%, v roce 2017 nižší nebo roven hodnotě 3%, v roce 2018 nižší nebo roven hodnotě 3,2%, v roce 2019 hodnotě nižší nebo roven hodnotě 3,4%, v roce 2020 nižší nebo roven hodnotě 3,6%, v roce 2021 nižší nebo roven hodnotě 3,8% a v roce 2022 nižší nebo roven hodnotě 3,9%, navýší se podnájemné za předmětný rok o procentuální hodnoty uvedené výše v této větě. V případě, že skutečný nárůst indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok bude vyšší než uvedené hodnoty, navýší se podnájemné pouze o uvedený index. S ohledem na skutečnost, že uvedený index za předchozí kalendářní rok bývá zveřejňován v průběhu druhého čtvrtletí následujícího kalendářního roku, bude v předmětném roce podnájemné za první a druhé kalendářní

čtvrtletí hrazeno ve výši shodné jako v předchozím roce a rozdíl mezi takto uhrazeným podnájemným a podnájemným, které by odpovídalo výši po jeho navýšení na základě uvedeného indexu bude podnájemcem uhrazeno na základě samostatné faktury vydané nájemcem podnájemci. Podnájemné za třetí a čtvrté čtvrtletí pak bude hrazeno již v nové výši. Pro odstranění pochybnosti strany sjednávají, že za nižší než výše uvedený růst se považuje i záporný růst.

3. V takto stanoveném podnájemném nejsou zahrnuty náklady na služby související s podnájemem podle čl. VII. této smlouvy, a jež jsou obvyklé u podnájmů tohoto druhu.

Článek VI. PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Podnájemné a zálohy na služby jsou splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách vždy k 10. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, a to formou bezhotovostního převodu.
2. Platby podnájemného a záloh na služby jsou splatné na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Lhůta splatnosti se považuje za zachovanou, je-li platba připsána na účet nájemce nejpozději poslední den stanovené lhůty splatnosti.
4. Nájemce je oprávněn ke všem platbám podle této smlouvy, kromě platby podnájemného, připočíst DPH v příslušné výši stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Článek VII. SLUŽBY SPOJENÉ S PODNÁJMEM

1. Podnájemci budou poskytovány služby spojené s podnájemem nebytových prostor (dále jen „**služby**“). Jejich soupis je uveden v **příloze č. 2**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, přičemž tento soupis se automaticky rozšiřuje o služby, povinnost jejichž poskytování vyplývá z právních předpisů nebo rozhodnutí správních orgánů.
2. Úhrada za služby není zahrnuta v podnájemném.
3. Služby zahrnují
 - (a) Dodávku všech médií a všech jiných služeb do nebytových prostor, s ohledem na které bude podnájemce hradit jejich cenu fakturovanou dodavateli služeb vlastníkově nebytových prostor v plné výši; tyto služby jsou uvedeny v části A. přílohy č. 2 k této smlouvě;
 - (b) Dodávku všech služeb a dodávek souvisejících s provozem Budovy a/nebo Galerie, které bude povinen hradit vlastník nebytových prostor, uvedených v části B. přílohy č. 2 této smlouvy. Podnájemce bude hradit podíl, který bude stanoven v poměru plochy nebytových prostor v poměru k součtu plochy všech jednotek

v Budově, resp. v Galerii, přičemž pro účely tohoto výpočtu se plocha nebytových prostor započte jednou třetinou.

4. Strany se dohodly, že podnájemce bude nájemci hradit zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním nebytových prostor, která bude v roce 2012 činit 95.000,- Kč měsíčně bez DPH. Zálohy za služby jsou splatné v době a způsobem uvedeným v čl. VI. této smlouvy.
5. Skutečná výše nákladů za služby a poskytnuté zálohy budou vždy nájemcem vyúčtovány jednou ročně poté, co nájemce obdrží takové vyúčtování od vlastníka nebytových prostor na základě příslušných faktur (daňových dokladů) a jiných příslušných dokladů od dodavatelů jednotlivých služeb, SVJ a správce galerie nebo společenství vlastníků jednotek nacházejících se v galerii (dále oboje jen „**správce galerie**“). Vyúčtování zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor bude nájemcem provedeno dle obecně platných předpisů. Rozdíl bude podnájemcem doplacen, nebo podnájemci vrácen ve lhůtě 30-ti kalendářních dnů po doručení vyúčtování podnájemci. Vyúčtování bude použito jako základ pro určení zálohy na úhradu za služby na další období ze strany nájemce.
6. Pokud dojde k takovým změnám vstupních oficiálních cen dodávané el.energie nebo vodného-stočného, že výše zálohy na služby dohodnutá v odstavci 4 tohoto článku bude vzhledem k výši těchto cen nedostatečná, nájemce si vyhrazuje právo navýšit nebo snížit přiměřeně částku zálohou na úhradu za služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o určení nové výše podnájemci. Podnájemce se zavazuje výši zálohy na úhradu za služby akceptovat.
7. Podnájemce je oprávněn požadovat po nájemci předložení příslušných dokladů doručených vlastníku nebytových prostor dodavatelí jednotlivých služeb, které slouží jako podklad pro vyúčtování zálohových plateb na služby. Nájemce se zavazuje tyto doklady od vlastníka nebytových prostor získat a následně předat podnájemci.
8. Smluvní strany se dohodly, že elektrickou energii pro nebytové prostory a telekomunikační poplatky za telefonní linky užívané podnájemcem bude podnájemce platit řádně a včas příslušnému dodavateli, a to na základě smluv, které s odpovídajícími dodavateli samostatně uzavře. Nájemce v tomto ohledu není povinen činit jakékoli kroky.
9. Nájemce prostřednictvím vlastníka nebytových prostor zajistí, že náklady na správu budovy a její ostrahu budou odpovídat nákladům, které jsou běžné a obvyklé pro obdobný typ nemovitosti.
10. Případné přerušení dodávky služeb, které nebylo způsobeno vlastníkem nebytových prostor, není důvodem pro slevu z podnájemného ani nedává právo podnájemci tuto smlouvu jednostranně ukončit.
11. Podnájemce bere na vědomí, že vlastní nebytových prostor a následně společenství vlastníků jednotek (dále jen „**SVJ**“), resp. správce galerie je oprávněn vydat domovní řád a/nebo provozní řád galerie. V případě jejich vydání se podnájemce zavazuje se jimi řídit a postupovat v souladu s nimi. O jejich vydání je nájemce povinen podnájemce bez odkladu informovat.

Článek VIII. SANKCE

1. Smluvní strany dohodly že v případě prodlení podnájemce s úhradou jakékoli platby podle této smlouvy má podnájemce povinnost zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Strany se dále dohodly že v případě kdy se nebytové prostory stanou zásadně nezpůsobilými k užívání po dobu delší než pět (5) pracovních dnů v důsledku pochybení vlastníka nebytových prostor tak, že nemohou být užívány má nájemce povinnost zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% měsíčního podnájemného za každý den trvání takového stavu.
3. Znemožní-li nájemce podnájemci užívání nebytových prostor úmyslným porušením svých smluvních povinností není podnájemce za tuto dobu povinen uhradit nájemné, přičemž nárok podnájemce na úhradu případných škod a ušlého zisku není tímto ustanovením dotčen. Výše uvedené neplatí v případě, že by nájemce uvedeným způsobem postupoval v souvislosti s předchozím porušením povinností podnájemce podle této smlouvy.
4. Podnájemce bere na vědomí, že pokud by po uplynutí doby podnájmu neuvolnil nebytové prostory, je povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý den prodlení.

Článek IX. KONTAKTNÍ SPOJENÍ

1. Jakékoliv oznámení, žádost, požadavek, souhlas nebo jiná komunikace, předpokládané nebo povolené touto smlouvou bude mít písemnou formu a bude doručeno druhé smluvní straně osobně, nebo doporučeným dopisem, nebo jiným způsobem umožňujícím ověření doručení druhé straně, zmocněným zástupcům smluvních stran na následující adresy :

Vlastník nebytových prostor : OTOL COMPANY, spol. s r.o.
Dlouhá 39, Praha 1
zastoupená Mr. Andrea Minazzi
mail : a.minazzi@fimgroup.eu

Nájemce : Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2, Praha 1
Zastoupené : Mgr. Zuzanou Navrátilovou, vedoucí
oddělení kultury odboru kultury, zahraničních vztahů a
cestovního ruchu MHMP
IČ : 00064581
mail : zuzana.navratilova@praha.eu

Podnájemce : Divadlo v Dlouhé, příspěvková organizace hl. m. Prahy
 Dlouhá 39, Praha 1
 zastoupená Mgr. Danielou Šálkovou, ředitelkou
 IČ : 00064343
 mail : salkova@divadlovdlouhe.cz

s výhradou, že každá ze smluvních stran může změnit svoji adresu pro příjem takovéto komunikace i zmocněnce pro věcná jednání. Takovouto změnu smluvní strana oznámí druhé smluvní straně písemně doporučeným dopisem.

2. Jakékoli oznámení doručené osobně bude účinné a závazné ode dne předání a jakékoli oznámení doručené poštou bude účinné od následujícího pracovního dne po dni doručení poštou.
3. Dopis zasláný doporučeně se považuje za doručený při opakovaném marném pokusu o doručení poštou dnem, kdy byl uložen na poště, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

Článek X. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Spory, které vzniknou z titulu tohoto podnájemního vztahu, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou ve smyslu účelu sjednaného touto smlouvou a v intenci vyplývající z jejího obsahu. Nedojde-li k dohodě ani po vzájemném jednání, má kterákoliv smluvní strana právo předložit spor k řešení příslušnému soudu.
2. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro tento smluvní vztah ustanovení zák.č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a příslušná ustanovení občanského a obchodního zákoníku.
3. Strany sjednávají, že za pracovní dny pro účely této smlouvy se nepovažují soboty, neděle a státní svátky a dny pracovního volna v České republice.
4. Podpisem této podnájemní smlouvy podnájemce zároveň potvrzuje, že jsou mu známá protipožární opatření v budově a nebytových prostorech, a že v souladu s ustanovením příslušného zákona bude ve stejném rozsahu zajištěno školení jeho zaměstnanců a spolupracovníků. Podnájemce je povinen zajistit, aby jeho dodavatelé, zaměstnanci a návštěvníci dodržovali pokyny vlastníka a nájemce v případě požáru.
5. Podnájemce je povinen zajistit v nebytových prostorech bezpečnost a ochranu zdraví při práci a dodržování povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů týkajících se ochrany zdraví a hygieny, jakož i dodržování právních předpisů a ustanovení týkajících se ochrany životního prostředí.
6. Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran. Oznámení o změně smluvní strany bude oznámeno písemně druhé smluvní straně do 30-ti dnů od rozhodné události.

7. Smlouvu lze měnit anebo doplňovat po dohodě obou smluvních stran pouze písemnými dodatky, takto označovanými a číslovanými vzestupnou řadou, podepsané oprávněnými zástupci smluvních stran uvedenými v záhlaví této smlouvy.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
9. Smluvní strany prohlašují, že uzavírají tuto smlouvu na základě dobré vůle, sjednaný obsah pokládají za nikoliv nápadně nevýhodný pro jednu smluvní stranu s tím, že smlouva byla uzavřena v souladu s dobrými mravy a zásadami poctivého obchodního styku.
10. Smlouva se vyhotovuje v českém jazyce v 6 (šesti) výtiscích s platností originálu, z nichž čtyři výtisky obdrží nájemce a dva výtisky podnájemce.
11. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. srpna 2012.

Přílohy:

- Příloha č. 1: Plán nebytových prostor
 Příloha č. 2: Seznam služeb
 Příloha č. 3: Seznam vývěsek a vitrín

V Praze dne 25 -04- 2012



nájemce



V Praze dne 2.5.2012



podnájemce



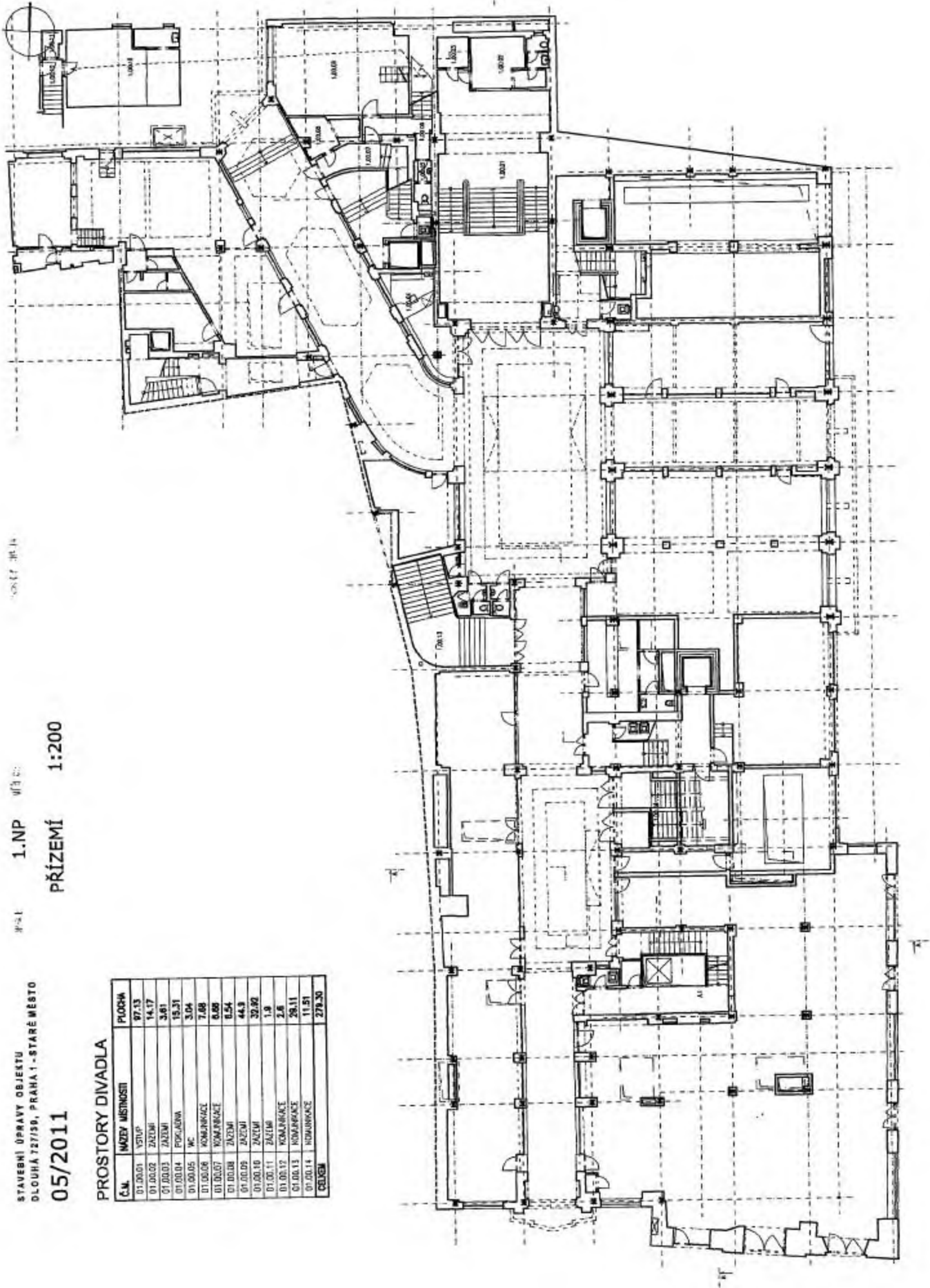
Dlouhá 39, 110 00 Praha 1
 IČ 00064343, DIČ C200064343

STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU
 DLOUHÁ 727/59, PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO
05/2011

1.NP
 PŘÍZEMÍ
 1:200

PROSTORY DIVADLA

Č.j.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
01.00.01	VSTUP	97,13
01.00.02	ZAZEMÍ	14,17
01.00.03	ZAZEMÍ	3,61
01.00.04	PODLAHA	15,31
01.00.05	WC	3,04
01.00.06	KOMUNIKACE	7,68
01.00.07	KOMUNIKACE	6,69
01.00.08	ZAZEMÍ	8,54
01.00.09	ZAZEMÍ	44,3
01.00.10	ZAZEMÍ	32,82
01.00.11	ZAZEMÍ	1,9
01.00.12	KOMUNIKACE	2,6
01.00.13	KOMUNIKACE	28,11
01.00.14	NEHRAVNICE	11,51
CELKEM		279,30



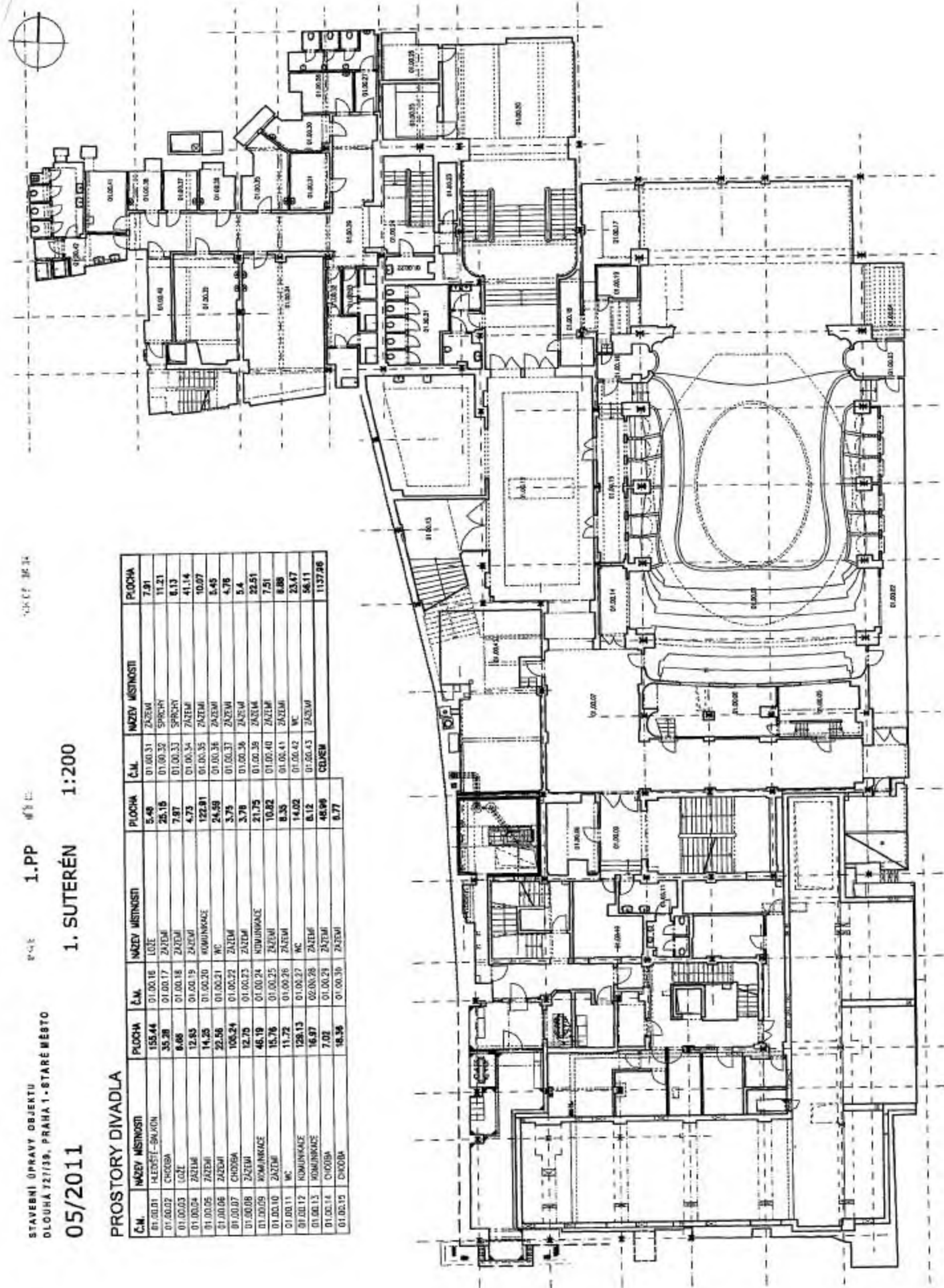
05/2011

1. SUTERÉN

1:200

PROSTORY DIVADLA

Č.N.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
01.00.01	HALEŠTĚ - SKLAD	155,44	01.00.16	LOŽE	5,48	01.00.31	ZAZEM	7,91
01.00.02	CHODBA	35,28	01.00.17	ZAZEM	26,16	01.00.32	SPROCH	11,21
01.00.03	LOŽE	6,68	01.00.18	ZAZEM	7,97	01.00.33	SPROCH	6,13
01.00.04	ZAZEM	12,83	01.00.19	ZAZEM	4,73	01.00.34	ZAZEM	41,14
01.00.05	ZAZEM	14,25	01.00.20	KOMUNIKACE	122,81	01.00.35	ZAZEM	10,07
01.00.06	ZAZEM	22,56	01.00.21	WC	24,59	01.00.36	ZAZEM	5,45
01.00.07	CHODBA	106,24	01.00.22	ZAZEM	3,79	01.00.37	ZAZEM	4,76
01.00.08	ZAZEM	12,76	01.00.23	ZAZEM	3,78	01.00.38	ZAZEM	5,4
01.00.09	KOMUNIKACE	46,19	01.00.24	KOMUNIKACE	21,75	01.00.39	ZAZEM	22,51
01.00.10	ZAZEM	15,76	01.00.25	ZAZEM	10,82	01.00.40	ZAZEM	7,51
01.00.11	WC	11,72	01.00.26	ZAZEM	8,33	01.00.41	ZAZEM	8,88
01.00.12	KOMUNIKACE	128,13	01.00.27	WC	14,02	01.00.42	WC	23,47
01.00.13	KOMUNIKACE	16,97	02.00.28	ZAZEM	6,12	01.00.43	ZAZEM	56,11
01.00.14	CHODBA	7,02	01.00.29	ZAZEM	46,98	CDUSEM		
01.00.15	CHODBA	18,36	01.00.30	ZAZEM	6,77			

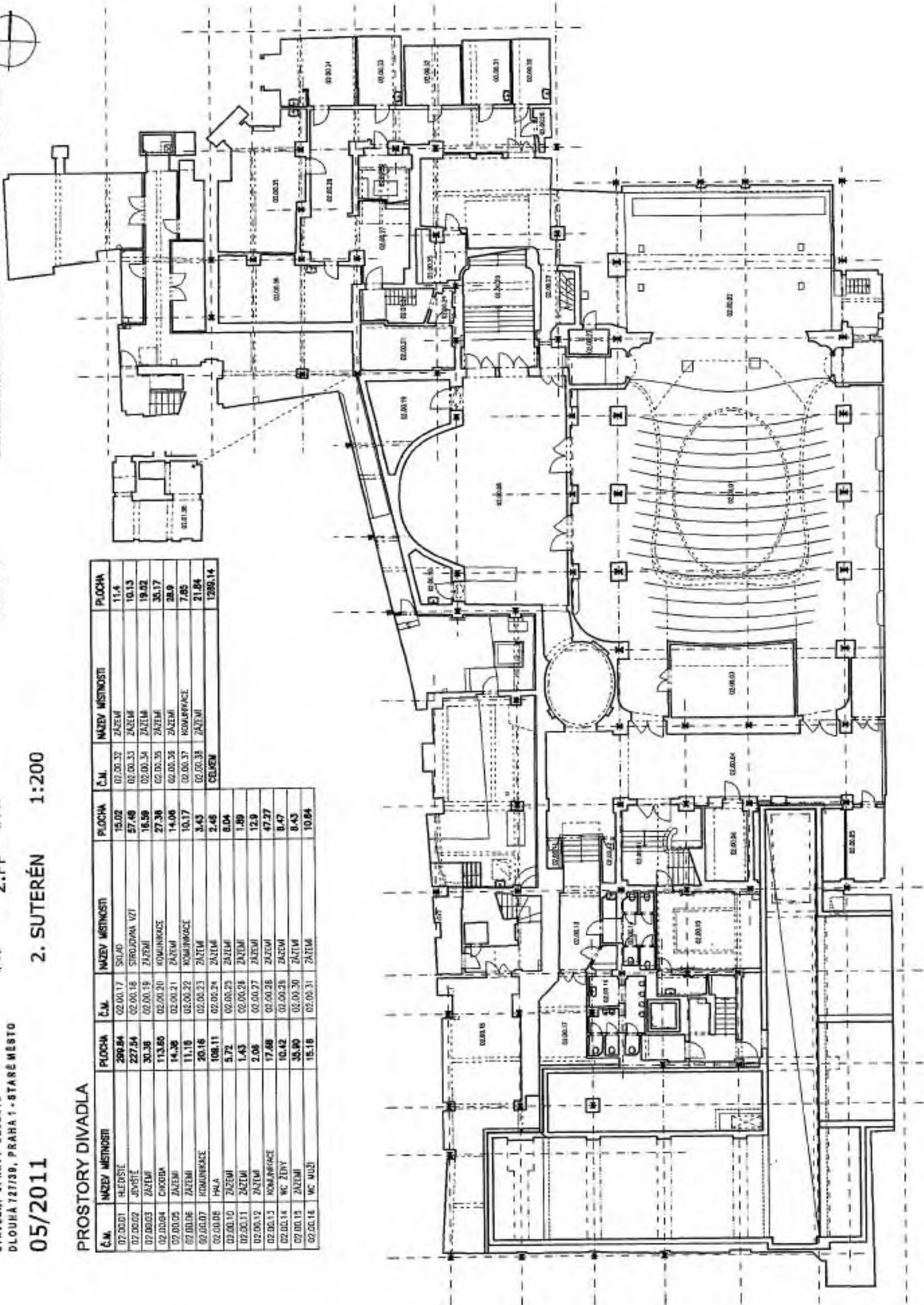


05/2011

2. SUTERÉN 1:200

PROSTORY DIVADLA

Č.M.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	Č.M.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	Č.M.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
02.00.01	HELESTĚ	200,84	02.00.17	SÁLAD	15,02	02.00.32	ZÁZEMÍ	11,4
02.00.02	ŽIVĚTĚ	227,54	02.00.18	STROJOVNA V1	57,48	02.00.33	ZÁZEMÍ	10,13
02.00.03	ZÁZEMÍ	30,36	02.00.19	ZÁZEMÍ	16,59	02.00.34	ZÁZEMÍ	19,02
02.00.04	ČOKORBA	113,80	02.00.20	KOMUNIKACE	27,38	02.00.35	ZÁZEMÍ	30,17
02.00.05	ZÁZEMÍ	14,38	02.00.21	ZÁZEMÍ	14,06	02.00.36	ZÁZEMÍ	38,9
02.00.06	ZÁZEMÍ	11,18	02.00.22	KOMUNIKACE	10,17	02.00.37	KOMUNIKACE	7,85
02.00.07	KOMUNIKACE	20,16	02.00.23	ZÁZEMÍ	3,43	02.00.38	ZÁZEMÍ	21,84
02.00.08	HALA	108,11	02.00.24	ZÁZEMÍ	2,48	CELKEM		1289,14
02.00.10	ZÁZEMÍ	5,72	02.00.25	ZÁZEMÍ	8,04			
02.00.11	ZÁZEMÍ	1,43	02.00.26	ZÁZEMÍ	1,89			
02.00.12	ZÁZEMÍ	2,06	02.00.27	ZÁZEMÍ	12,9			
02.00.13	KOMUNIKACE	17,68	02.00.28	ZÁZEMÍ	47,27			
02.00.14	WC ŽENY	10,42	02.00.29	ZÁZEMÍ	8,47			
02.00.15	ZÁZEMÍ	30,90	02.00.30	ZÁZEMÍ	8,43			
02.00.16	WC MUŽI	15,18	02.00.31	ZÁZEMÍ	10,64			



STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU
PLOUHA 72/139, PRAHA 1 - STARE MESTO

05/2011

OBSEK

3.PP

MÉRNO:

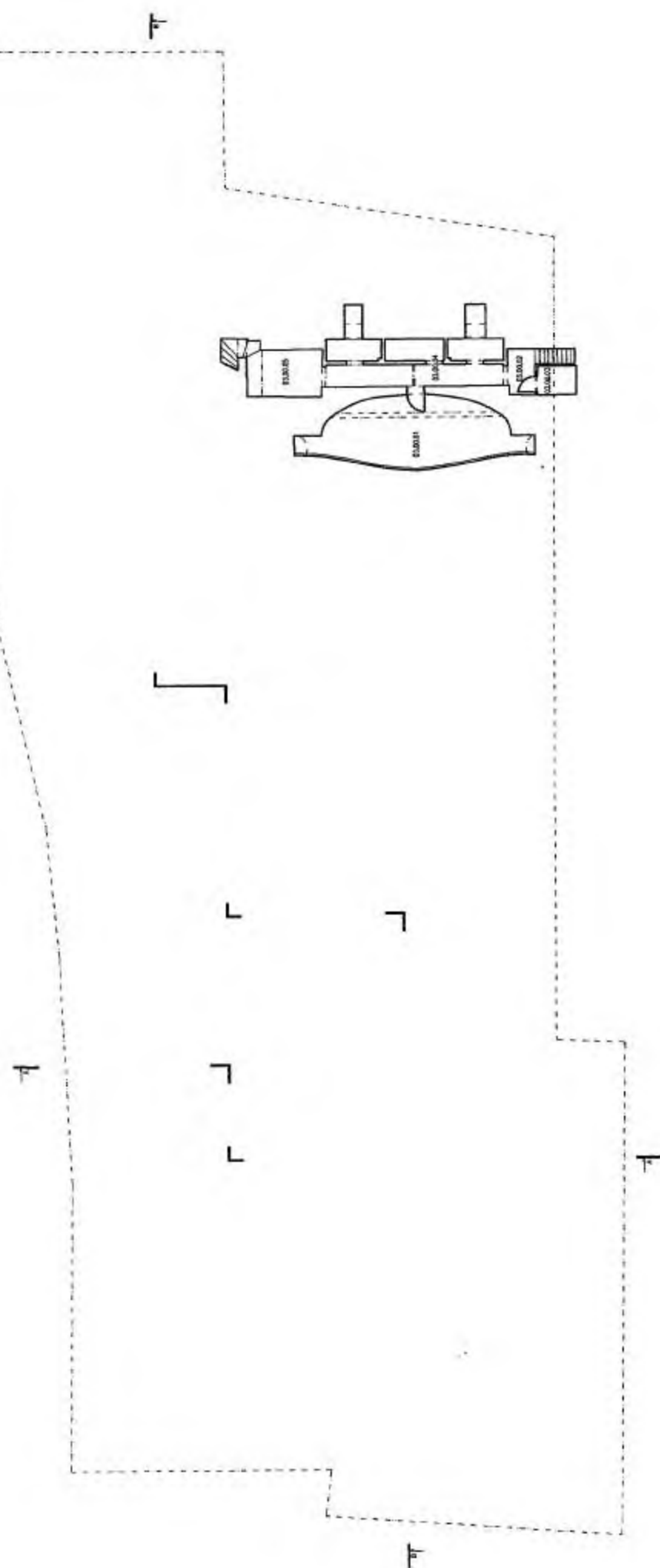
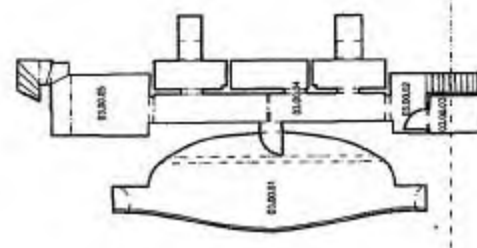
3. SUTERÉN 1:200

PROSTORY DIVADLA



PROSTORY DIVADLA

Č.N.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
03.00.01	ZAZEMÍ	33,09
03.00.02	KOMUNIKACE	4,79
03.00.03	ZAZEMÍ	2,94
03.00.04	ZAZEMÍ	24,02
03.00.05	KOMUNIKACE	11,30
CELKEM		76,14



STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU
DLOUHÁ 121/39, PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO

05/2011

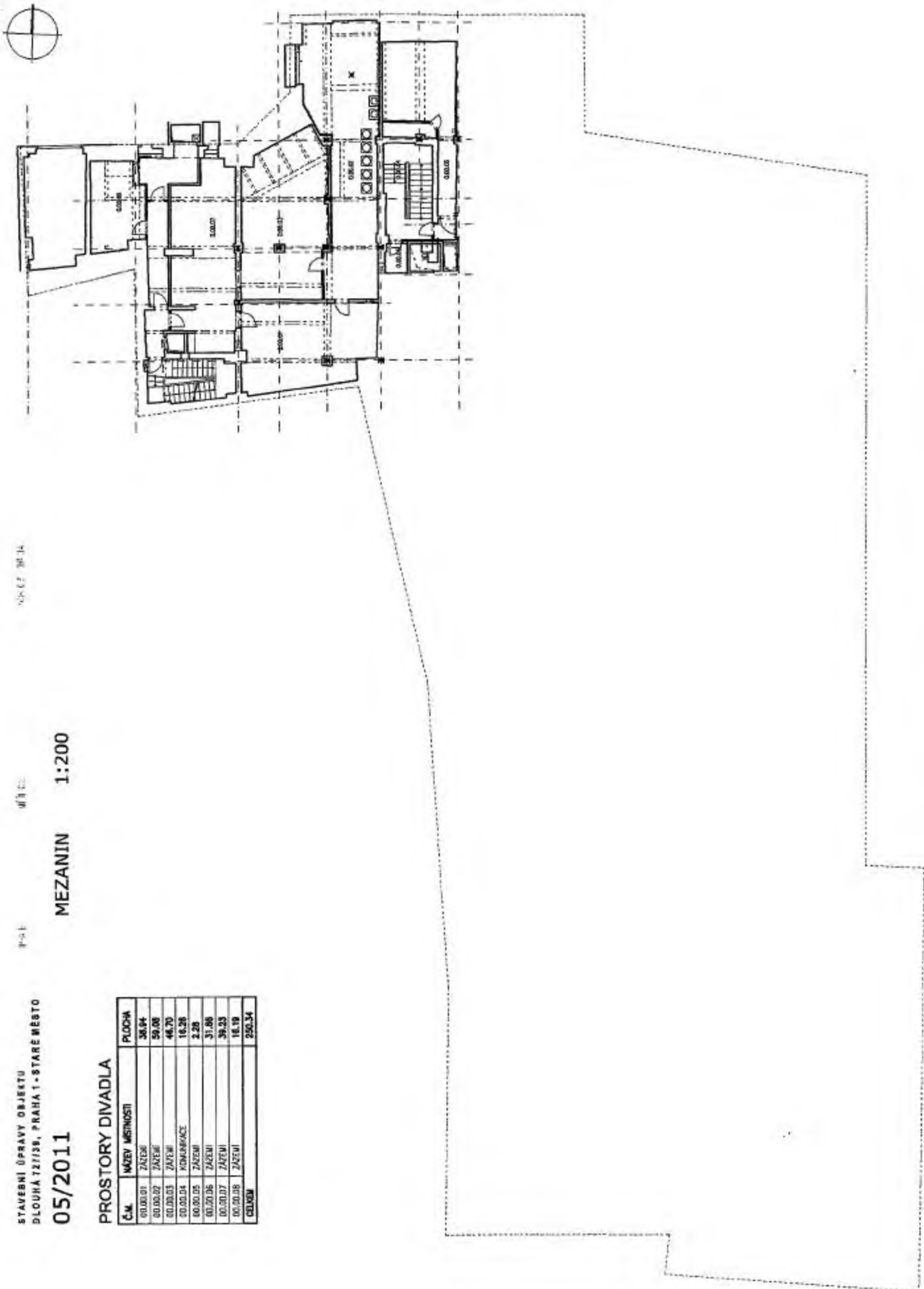
POS 1

MEZANIN

1:200

01.02

05.07.2014



PROSTORY DIVADLA

Č.Ú.	NAZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
01.00.01	ZAZEMÍ	36,84
01.00.02	ZAZEMÍ	59,08
01.00.03	ZAZEMÍ	48,70
01.00.04	KOMUNIKACE	16,26
01.00.05	ZAZEMÍ	2,28
01.00.06	ZAZEMÍ	31,88
01.00.07	ZAZEMÍ	39,53
01.00.08	ZAZEMÍ	18,19
CELKEM		250,34

Seznam služeb

Služby skupiny A:

1. vodné a stočné s ohledem na nebytové prostory a případně i dodávky plynu, pokud bude na zaveden.
2. vytápění nebytových prostor;
3. dodávku tepla do nebytových prostor prostřednictvím zařízení vzduchotechniky a topných těles
4. odvoz odpadu z nebytových prostor

Služby skupiny B:

1. elektrická energie, vodné stočné a dodávky tepla pro společné prostory Budovy a Galerie
2. běžné opravy a údržbu Společných prostor a Galerie, včetně řádných oprav a opatření vyplývajících z obecně závazných právních předpisů a dále servis, údržba a revize systémů nacházejících se v budově včetně výtahů a systémů chlazení a vytápění, SHZ, elektro, EPS, EZS, STA, Telefon, MaR, a komínů;
3. odvoz odpadu a úklid Společných prostor Galerie, včetně úklidu střechy a prosklené střechy a odstraňování sněhu a ledu z nich;
4. úklid, údržba a odstraňování sněhu z chodníků přiléhajících k budově a čištění fasády budovy a vnitřní fasády v Galerii a šachet nacházejících se v budově
5. mimořádný úklid společných prostor Budovy a Galerie cca. 1-2 ročně
6. bezpečnostní služba v Budově
7. provoz recepce v Budově
8. případná propagace galerie, slavnostní otevření Galerie
9. Sezónní výzdoba Galerie (Vánoce, Velikonoce apod.)
10. správu Budovy a technická správa budovy
11. pojištění;
12. společná televizní anténa

Vybraná z uvedených opatření mohou být v budoucnu podmíněny dalším souhlasem majitelů jednotek a usnesení Společenství vlastníků, přičemž zákonné požadavky na dodávku služeb musí být vždy dodrženy.

Veškeré náklady spojené s čištěním neprůchodné kanalizace a s odstraněním případných závad nebo poškození kanalizačního systému Pronajatých prostor bude hradit nájemce. O odstranění závady bude sepsán zápis, ve kterém bude uvedena příčina ucpání, závady nebo poškození kanalizace. Strany se dohodly, že pokud bude poškození způsobeno nevyhovujícím stavem kanalizační sítě (špatný sklon potrubí apod.), je Pronajímatel povinen tyto náklady uhradit.

Strany berou na vědomí, že výše uvedené vymezení je vymezením příkladným s tím, že vymezení jednotlivých typů společných částí Domu způsobem odpovídajícím právním předpisům bude učiněno v odpovídajícím prohlášení vlastníka, resp. smlouvě o výstavbě týkající se Domu.

STAVEBNÍ ÚPRAVY OBJEKTU
DLOUHÁ 1271/39, PRAHA 1 - STARÉ MĚSTO
01/2011

DaM, s.r.o.
Rudá hvězda, n.p. - m. 24
171 00, Praha 4
Černá Skála 76
130 00, Praha 4
www.dam.cz



COPLAN Projekt, s.r.o.
U Dvůrčáků 14-16a, síň 1/148
140 00, Praha 4, Břevkov
140 00, Praha 4, Břevkov
140 00, Praha 4, Břevkov
www.coplan.cz

1.NP
PŘÍZEMÍ 1:200

umístění reklamních ploch v pasáži Dlouhá

současný stav
budovící stav

