

## SMLOUVA

o nájmu nebytových prostor dle zák. č. 116/90 Sb. v platném znění pozdějších předpisů

**1. Hlavní město Praha**, Mariánské náměstí 2, Praha 1, zastoupené  
TRADE CENTRE PRAHA, akciová společnost, Blanická 28, 120 00 Praha 2,  
jednatel generálním ředitelem, panem Ing. Bohumilem Machem,  
IČO: 00409316 (dále jen pronajímatel)

a

**2. Karel Heřmánek**, Tychonova 6, Praha 6, podnikající pod obchodním jménem  
Karel Heřmánek „DIVADLO BEZ ZÁBRADLÍ“  
IČO: 4367 9404, r.č. [REDAKCE] bankovní spojení: [REDAKCE]  
(dále jen nájemce)

uzavírají podle ustanovení § 3, odst. 3, zákona č. 116/90 Sb. v platném znění tuto smlouvu.

### I. Prohlášení

1. Trade Centre Praha, akciová společnost prohlašuje, že je na základě Smlouvy o obchodním využití a správě ze dne 12.5.1993 a příložené plné moci k této smlouvě (příloha č.1 smlouvy) oprávněna pronajímat nebytové prostory objektu č.p.36, Jungmannova 31, Praha 1, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

2. Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu obecných předpisů způsobilý k podnikání, což dokládá kopii živnostenského listu ze dne 18.9.1992 (příloha č. 2 smlouvy).

### II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v přízemí, 1.,2. a 3.suterénu objektu uvedeného v článku I/1 o celkové výměře 2 779 m<sup>2</sup>. Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na 4 situačních pláncích (příloha č. 3 smlouvy) a specifikovány v předávacím protokolu ze dne 7. ledna 1998 (příloha č. 4 smlouvy).

2. Nájem části příslušenství pronajímaných prostor, které má charakter movitých věcí je řešen samostatnou nájemní smlouvou. Nájemce vyjma té části, která je předmětem samostatné nájemní smlouvy nepožaduje od pronajímatele žádné další vnitřní vybavení pronajímaných prostor.

### III. Účel nájmu

Nájemce bude používat veškeré pronajaté prostory uvedené v článku II. k provozování divadla, divadelního klubu a ke kulturním, vzdělávacím a propagačním účelům souvisejícím s činností divadla, a to v souladu s návrhy předloženými nájemcem v 1. a 2. kole veřejné obchodní soutěže na výběr nájemce a provozovatele divadla Adria (příloha č. 5 smlouvy) a v souladu s provozním řádem budovy (příloha č. 6 smlouvy)

### IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 18. května 1999 do 31. prosince 2002.

2. Nájemce může nejpozději do 6 měsíců před skončením nájemní smlouvy uplatnit písemně právo na nájem pro dalších 5 roků. V případě, že nájemce tohoto práva využije, zavazuje se pronajímatel formou dodatku ke smlouvě prodloužit platnost smlouvy o dalších 5 roků za nájemné, zohledňující inflaci za dobu trvání nájemního vztahu.

### V. Cenová a finanční ujednání

1. Za užívání předmětu nájmu stanoví se roční nájemné ve výši 242,- Kč/1m<sup>2</sup>, které bude počínaje 1.1.2000 každý rok zvýšeno o 10% proti roku předchozímu.

2. Za veškerá další plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem (dále jen ceny služeb) se dle rozpisu v evidenčním listu (příloha č. 7) stanoví měsíční záloha ve výši 114.950,- Kč.

Při zvýšení cen jednotlivých druhů služeb od dodavatelů nejméně o 10 % má pronajímatel právo přiměřeně zvýšit zálohovou sazbu za poskytované služby s platností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby společně s daní z přidané hodnoty předloží pronajímatel nájemci každoročně do 20. ledna za rok předchozí. Na podkladě tohoto vyúčtování bude nově stanovena sazba měsíční zálohy i když ke zvýšení cen nedošlo. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby za uplynulý rok vystaví pronajímatel nájemci fakturu popř. dobropis. Splatnost této faktury či dobropisu se smluvně stanoví 14 dnů od doručení se stejnou sankcí uvedenou v odst. 7 tohoto článku.

3. Platby dle odst. 1. a 2. čl. V. bude nájemce poukazovat čtvrtletně předem, a to vždy do 5. ledna, 5. dubna, 5. července a 5. října příslušného roku ve prospěch účtu č. [redacted]tské banky v Praze 1, Na Příkopě 6 s uvedením variabilního symbolu 315 0582 pro nájemné a 324 0382 pro zálohy na služby. Nájemce

má právo tyto platby uhradit a pronajímatel povinnost tyto platby přijmout i v předstihu jednoho čtvrtletí.

4. Nájemce dle smlouvy z 5.3.1997 uvedené v čl. X. odst. 6. složil na účet pronajímatele kauci ve výši 165.000,- Kč. Tato kauce se dohodou smluvních stran převádí jako kauce této smlouvy a bude nájemci vrácena nejpozději po skončení nájemního vztahu a po vyúčtování všech služeb poskytovaných pronajímatelem nájemci, nejpozději však do 60 dnů. Pronajímatel má právo z kauce před jejím vrácením odečíst prokazatelně dlužné nájemné, úhrady za služby či jinak způsobenou škodu pronajímateli. Úroky z kauce ve výši odpovídající tříměsíčnímu depozitu u HypoVereinsbank CZ a.s. náleží nájemci a pronajímatel mu je vyúčtuje spolu s vyúčtováním služeb ve smyslu odst. 2 tohoto článku.

5. Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy banka nájemce provede převod příslušné částky ve prospěch účtu pronajímatele.

6. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby, zavazuje se uhradit za každý den smluvní poplatek z prodlení ve výši 0,25% z včas neuhražené částky.

## **VI.**

### **Užívání pronajatých prostor, podnájem**

1. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn umístit v paláci Adria mimo pronajaté prostory žádné předměty s výjimkou nápisu „Divadlo Bez zábradlí“ nad vchodem z Jungmannovy ulice. Umístění a vzhled tohoto nápisu musí mít nájemce předem písemně odsouhlasený příslušnými orgány v souladu se zákony 20/1987 Sb. a 50/1976 Sb. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s porušením tohoto ustanovení nese nájemce.

2. Nájemce může pronajaté prostory dál pronajmout jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. To neplatí v případě prostor kavárny, divadelního klubu a krátkodobého podnájmu předmětných prostor pro kulturní, vzdělávací a propagační účely související s činností divadla nebo pro podnájem hostujícím divadelním souborům.

3. Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený movitý majetek do pronajatých prostor není pojištěn v rámci pojistky pronajímatele „sružený živel“. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.

## **VII.**

### **Údržba a opravy pronajatých prostor**

1. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat pronajaté prostory v řádném stavu. Během doby pronájmu je nájemce povinen provádět v pronajatých prostorách na vlastní náklady potřebné drobné opravy včetně výměn poškozených skel oken a výkladů a vymalování. To se netýká odstraňování závad vyplývajících ze záruky dodavatele stavebních prací na rekonstrukci paláce Adria.

2. Nájemce bere na vědomí, že předmětné nebytové prostory jsou v objektu, který je památkově chráněn a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední.
3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z pronajatých prostor.
4. Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nutnost provedení takových oprav k nimž je povinen vlastník nemovitosti. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do všech pronajatých prostor vždy po předchozím ohlášení nejméně dva pracovní dny předem za účelem kontroly, zda předmět nájmu je užíván v souladu se smlouvou. Termín prohlídky musí být sjednán na vhodnou denní dobu tak, aby nebyl rušen provoz divadla. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatých prostorách.
6. Za poškození pronajatých prostor jakož i zařízení náležejícího k pronajatým prostorám je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, osobami patřícími k jeho firmě nebo podnájemníky, návštěvníky, dodavateli apod.
7. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.
8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu vzniklou mu přerušením dodávek elektrické energie, plynu, vody, pokud toto přerušení je mimo objektu Paláce Adria a za přerušení pronajímatel neodpovídá.

## VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby může nájemce z důvodů uvedených v § 9, odst. 3, písm. a) až c) a pronajímatel z důvodů uvedených v § 9, odst. 2, písm. a) až g) zákona č. 116/90 Sb. a dále při prodlení nájemce delším než třicet kalendářních dní v úhradě nájemného za mobiliář a při provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele. Výpovědní lhůta činí v těchto případech tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození pronajatých prostor než by odpovídalo běžnému poškození, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 30 dnů po sepsání protokolu, pokud tato nebude uhrazena z kauce. Nedohodnou-li se však smluvní strany o uvedené úhradě, rozhodne o její výši nezávislý soudní znalec.

## IX. Salvatorní klauzule

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného ustanovení dohodnou smluvní strany takové doplnění, které by při znalostech právní věci určily při sjednání smlouvy tak, aby byl dodržen účel smlouvy.

## X. Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu nebytových prostor jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Plná moc udělená pronajímateli majitelem objektu

Příloha č. 2 - Fotokopie živnostenského listu nájemce

Příloha č. 3 - Situační plánky 4x

Příloha č. 4 - Předávací protokol ze dne 7.1.1998

Příloha č. 5 - Návrhy nájemce v 1. a 2. kole veřejné obchodní soutěže

Příloha č. 6 - Provozní řád paláce Adria

Příloha č. 7 - Evidenční list

2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou a za souhlasu obou smluvních stran.

3. Otázky neřešené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména zákonem č. 116/90 Sb. a občanským zákoníkem.

4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

6. Smluvní strany uzavřely dne 5.3.1997 smlouvu o nájmu nebytových prostor v souladu s výsledkem obchodní veřejné soutěže vyhlášené pronajímatelem 7.10.1996 na výběr nájemce a provozovatele divadla Adria, kdy pronajímatel vybral nabídku nájemce jako nejvhodnější. Dohodou smluvních stran se k datu 17.5.1999 uvedená smlouva včetně dodatků ruší a uzavírá se tato nová nájemní smlouva s tím, že přeplatek nájemného a záloh na služby se započítává na plnění z této smlouvy.

7. Předchozí souhlas podle ustanovení § 3 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb. k provozování divadelního klubu v 1. suterénu na ploše 140 m<sup>2</sup> byl udělen Rozhodnutím OÚ MČ - Praha 1 č. ŽIO/1444/99/Fk z 18.2.1999. Ostatní prostory nejsou určeny k provozování obchodu a služeb.

8. Účastníci smlouvy jsou povinni vzájemně si oznámit jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy.

9. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 18.5.1999

TRADE CENTRE PRAHA  
akciová společnost



TRADE CENTRE PRAHA  
akciová společnost  
Branická 28  
120 00 PRAHA 2

©

Karel Heřmánek

## PLNÁ MOC

Hlavní město Praha, se sídlem Praha 1, Mariánské nám. č. 2  
IČO: 064581  
zastoupené panem Tomášem Szennaiem,  
členem rady Zastupitelstva

z m o c ň u j e

Trade Centre Praha akciová společnost, se sídlem Praha 2, Blanická 28,  
IČO: 409316  
zastoupená Ing. Antonínem Horákem,  
generálním ředitelem

aby jako zmocněnec v souladu se smlouvou o obchodním využití a správě objektu Praha 1, Jungmannova 31, č.p. 36 (palác Adria), uzavřené dne 12.5.1993 v souladu s touto smlouvou jednal jménem Hl. m. Prahy a na svůj účet v těchto oprávněních:

- 1.) Uzavíral smlouvy na ostrahu objektů a na jejich pojištění, dále smlouvy o inkasu, kupní smlouvy na jednotlivé druhy služeb a smlouvy o dílo, příp. jiné smlouvy v rozsahu nezbytném pro řádnou správu nemovitostí a jejich plynulý provoz.
- 2.) Uzavíral nájemní smlouvy na bytové, nebytové prostory a plochy objektu, předával nájemní jednotky nájemcům, při skončení nájmu je od nich protokolárně přejímal.
- 3.) Stanovoval výši nájemného a výši záloh na úhradu za služby spojené s nájmem u bytových jednotek i nebytových prostor, přijímal platby nájemného a záloh na služby, prováděl vyúčtování a vymáhal zaplacení dluhů včetně poplatků z prodlení (pokut) a úroků a náhrad na nájemcích (případně jejich dědicích či právních nástupcích).
- 4.) Vymáhal na nájemcích (v případě úmrtí i v dědickém řízení, či právních nástupcích) plnění povinností k drobným opravám a běžné údržbě a k odstranění způsobených škod. Vymáhání škod a vydání neoprávněného obohacení se týká také třetích osob.
- 5.) Požadoval přístup do nájemních jednotek za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem a dával nájemcům písemnou výstrahu.
- 6.) Ohlašoval drobné stavby, stavební úpravy a udržovací práce, žádal o stavební povolení anebo o změnu v užívání stavby a navrhoval kolaudaci.
- 7.) Zastupoval město v rozsahu této plné moci také procesně v příslušných řízeních před soudy, státními zastupitelstvími, orgány státní správy a orgány městských částí, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vymáhal nároky, vzdával se jich nebo plnění přijímat, potvrzoval převzetí plnění, přijímal doporučené písemnosti a podával

řádné i mimořádné opravné prostředky a to prostřednictvím fyzických osob, k tomu oprávněných.

8.) Podával přihlášky a prováděl finanční vypořádání dotace ze státního rozpočtu na tepelnou energii dle nařízení vlády č. 251/1994 Sb., kterým se stanoví podmínky pro poskytování a finanční vypořádání dotace ze státního rozpočtu na tepelnou energii dodávanou k vytápění domovních objektů.

9.) Uplatňoval zejména zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a dále zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci.

10.) Sjednával smlouvy o pojištění majetku a pojištění odpovědnosti za škody, za něž odpovídá vlastník nebo správce nemovitosti.

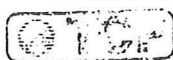
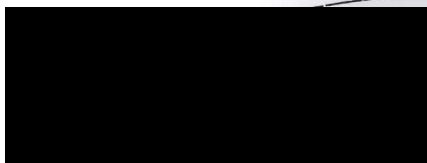
Zmocněnec bude právní úkony, k nimž je touto plnou mocí oprávněn, vykonávat prostřednictvím svých statutárních orgánů, jakož i pracovníky, pověřenými k tomu vnitřními předpisy zmocněnce, popř. těmi svými pracovníky, u nichž je to, vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé (ust. § 20 odst. 1 a 2 obč. zák.).

Tato plná moc platí ode dne podpisu oběma stranami do doby trvání smlouvy o obchodním využití a správě objektu. Současně se ukončuje platnost původní plné moci, vystavené dne 12.5.1993.

V Praze dne 25.3.1998



Tuto plnou moc přijímám:



TRADE CENTRE PRAHA  
akciová společnost  
Blanická 28  
120 00 PRAHA 2

①



Obvodní úřad v Praze 6  
 Č.j.: ŽO/008603/92/Han

V Praze dne: 18.09.92

# Živnostenský list

Živnostenský odbor Obvodního úřadu v Praze 6 rozhodl na základě ohlášení živnosti volné ze dne 16.09.92 takto:

Podle ustanovení §47 odst. 1 a 2 zákona č.455/91 Sb., o živnostenském podnikání a podle ustanovení §46 zákona č.71/67 Sb., o správním řízení se vydává živnostenský list fyzické osobě:

Jméno a příjmení: Karel HEŘMÁNEK  
 Bydliště: Tychonova 6, 16000 Praha 6 Hradčany  
 Rodné číslo: 471017/020 IČO: 43679404

Odpověd. zástupce:

Bydliště:

Rodné číslo:

Obchodní jméno: Karel HEŘMÁNEK "DIVADLO BEZ ZÁBRADLÍ"

Předmět podnikání: Organizační činnost v oblasti kultury.

Místo podnikání: Tychonova 6, 16000 Praha 6

Provozovna:

Vedlejší provozovny:

Živnostenský list se vydává na dobu neurčitou.

Odůvodnění: Ohlášení živnosti splnilo všechny náležitosti podle zákona č.455/91 Sb., o živnostenském podnikání.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15ti dnů ode dne doručení rozhodnutí k živnostenskému odboru MÚ hl.m. Prahy prostřednictvím zdejšího živnostenského odboru.



RNDr. Milan Svítek  
 Vedoucí živnostenského odboru OÚ v Praze 6

Potvrzuji převzetí rozhodnutí o vydání živnostenského listu a vzdávám -nevzdávám-se možnosti odvolání.

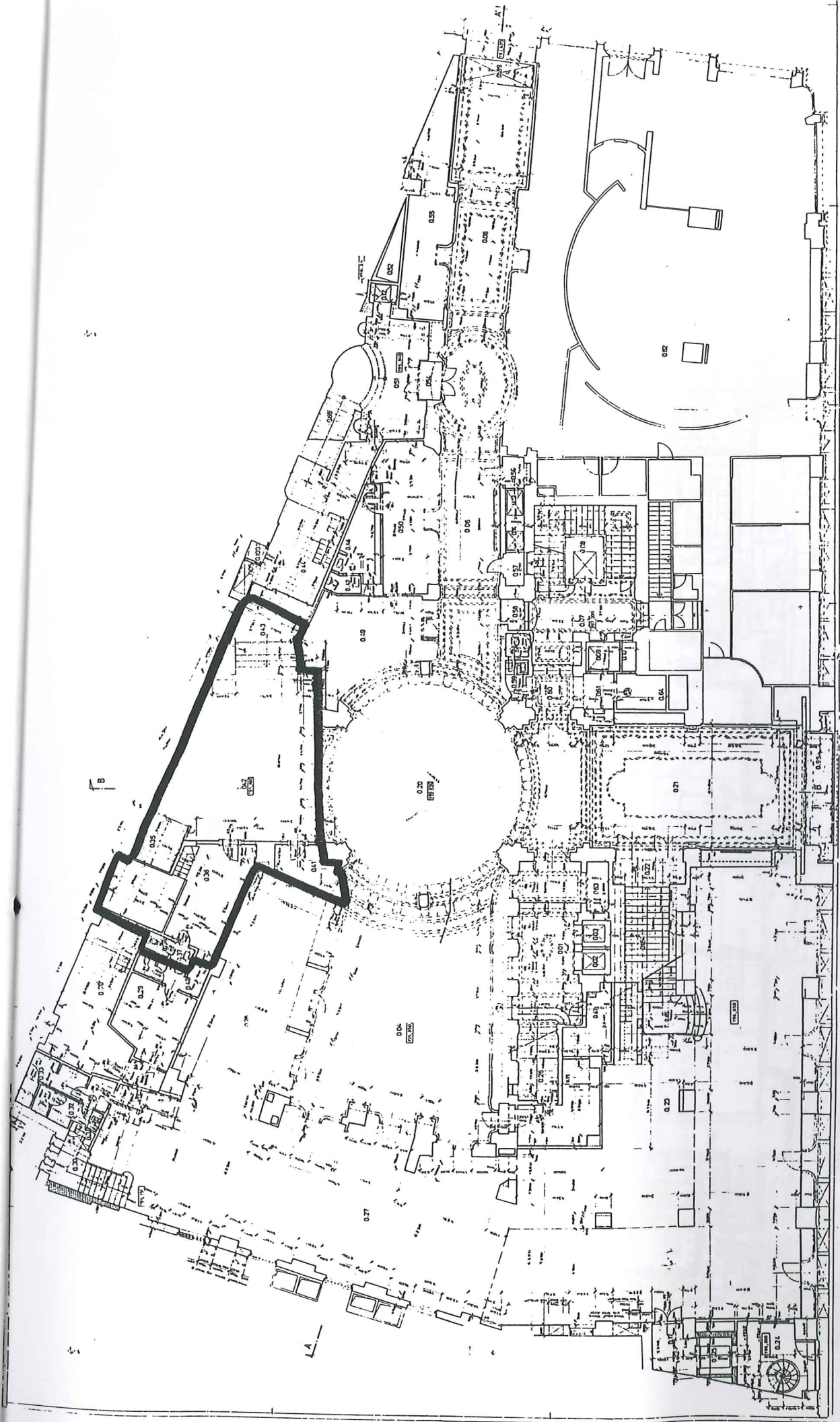
V Praze dne: 18.9.92

Podpis:

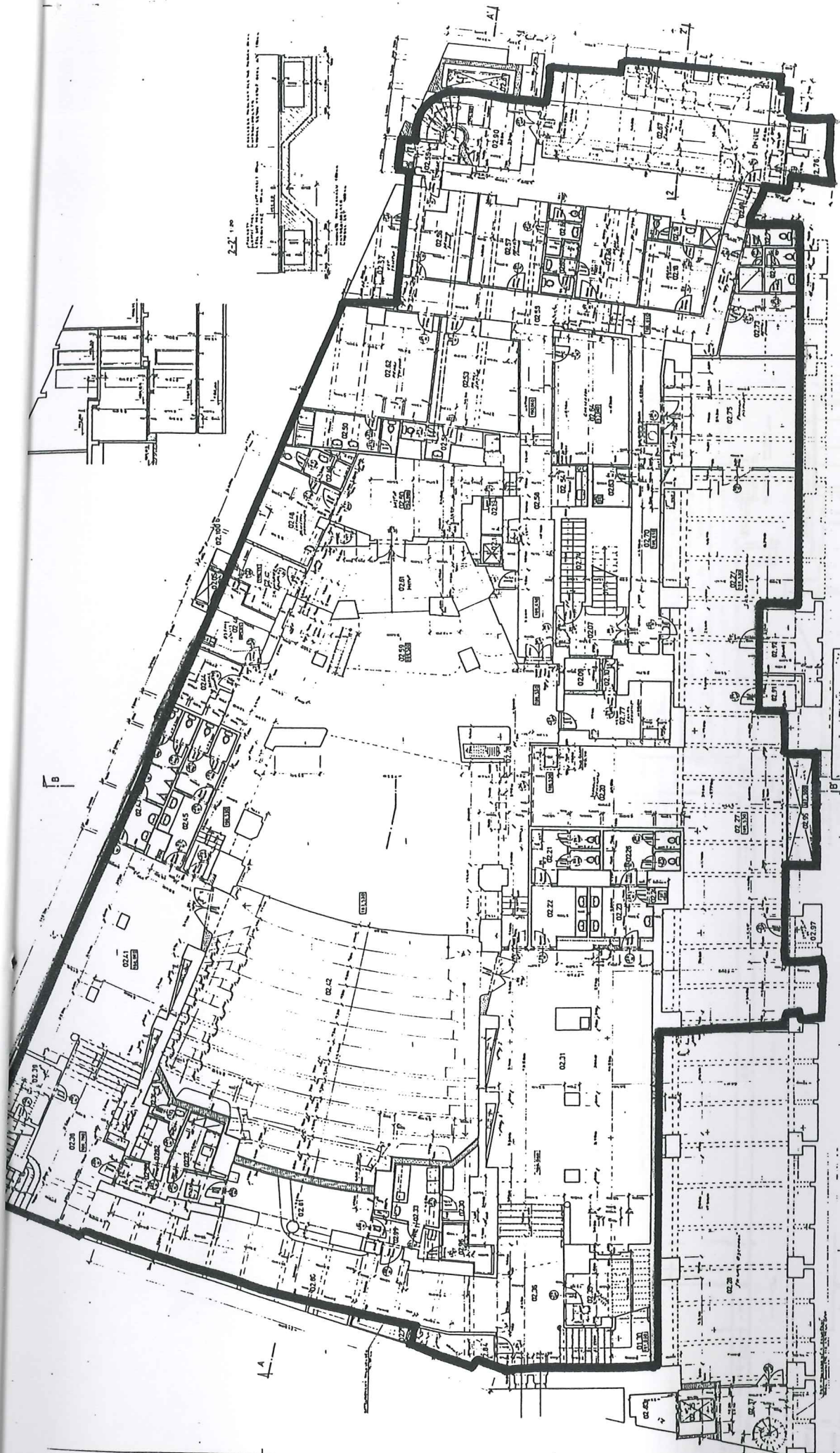
Rozhodnutí nabylo právní moci dne: 18.9.92

*[Handwritten signature]*

ADRIA - PŮDORYS PRÍZEMÍ







ADRIA - PÚDORYS 2. SUTERÉN

