

**SMLOUVA**

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

**Hlavní město Praha,**

se sídlem Mariánské náměstí 2, Praha 1, PSČ: 110 01

IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA akciová společnost /TCP/,

se sídlem Blanická 1008/28, Praha 2, PSČ: 120 00

IČ: 0040 9316, DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B vložka 43

zastoupená Ing. Bohumilem Machem, generálním ředitelem

(dále jen pronajímatel)

a

**Divadlo Bez zábradlí s.r.o.,**

se sídlem Jevany, Spojovací 293, PSČ 281 66

IČ: 2510 2699, DIČ: CZ25102699

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 49838

zastoupená Karlem Heřmánkem, jednatelem společnosti,

(dále jen nájemce)

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

**I.****Prohlášení**

**I.1.** TRADE CENTRE PRAHA akciová společnost /TCP/ prohlašuje, že je na základě Smlouvy o obchodním využití a správě ze dne 12.5.1993 a přiložené plné moci k této smlouvě (příloha č.1) oprávněna pronajímat nebytové prostory objektu č.p.36, Jungmannova 31, Praha 1 - Nové Město, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy.

**I.2.** Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu obecných předpisů způsobilý k podnikání, což dokládá kopii výpisu z obchodního rejstříku (příloha č. 2).

**II.****Předmět nájmu**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytový prostor č. místností 049 v přízemí objektu uvedeného v článku I. odst. 1. o celkové výměře 28 m<sup>2</sup>. Pronajímáný prostor je vyznačen na situačním plánu (příloha č. 3).

**III.****Účel nájmu**

Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor v souladu s provozním řádem paláce Adria výhradně jen ke smluvně určeným účelům pro obchodní a agenturní činnost v oblasti kultury a umění.

#### IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. listopadu 2005.

#### V. Cenová a finanční ujednání

**V.1.** Za užívání předmětu nájmu stanoví se smluvní nájemné za období od 1.11.2005 do 31.11.2005 ve výši 12.880,- Kč a dále pak od 1.12.2005 ve výši **16.800,- Kč** měsíčně. Nájemné bude každý rok k 1. dubnu valorizováno o 2/3 inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to počínaje 1. dubna 2007. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 odst. 4 zák. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

**V.2.** Za veškeré další služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatých prostor nájemcem se stanoví měsíční záloha na služby v celkové výši **3.000,- Kč** dle tohoto rozpisu:

druh služby	započítatelné m <sup>2</sup>	započítatelné osoby
vodné, stočné	-	samostatné měření
ohřev TUV	-	samostatné měření
topení	28	-
úklid společných prostor	28	-
odvoz odpadu	28	-
výtah	-	-
osvětlení společných prostor	28	-
elektrická energie	28	-
klimatizace chlazení	-	-
klimatizace topení	28	-

**V.3.** Nájemce je povinen každoročně do 10. listopadu oznámit písemně pronajímateli průměrný počet osob užívajících předmětné nebytové prostory v daném roce. V případě, že tak nájemce neučiní, bude pro účely vyúčtování služeb počet osob stanoven odborným odhadem.

**V.4.** Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedené služby za předchozí zúčtovací období, společně s daní z přidané hodnoty, předloží pronajímatel nájemci každoročně do 20. ledna. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za poskytované služby a celkovou úhradou záloh na tyto služby v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu se 14 denní splatností. Případný přeplatek bude nájemci vrácen na č. účtu [REDAKCE].

**V.5.** Na podkladě tohoto vyúčtování nebo při zvýšení cen jednotlivých druhů služeb od dodavatelů o více než 10% má pronajímatel právo přiměřeně zvýšit zálohu na poskytované služby s platností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

**V.6.** Nájemce bude platit nájemné a zálohy na služby dle odst. 1. a 2. tohoto článku čtvrtletně předem vždy do 5. ledna, 5. dubna, 5. července a 5. října ve prospěch účtu č. [REDAKCE] HVB Bank Czech Republic a.s., nám. Republiky 3A, Praha 1, s uvedením variabilního symbolu č. 315 906 pro nájemné a 324 906 pro zálohy na služby, vyjma prvního nájemného a záloh na služby za listopad a prosinec 2005, které uhradí nájemce do 7. listopadu 2005.

**V.7.** Nájemce se zavazuje složit nejpozději do 7. listopadu 2005 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] variabilní symbol 324 2906 kauci ve výši tří měsíčních nájmu a tří měsíčních záloh na služby, tj. **56.400,- Kč**.

V případě, že nebude kauce v plné výši a v uvedeném termínu složena, má pronajímatel právo bez předchozího upozornění od této smlouvy odstoupit. Výše kauce bude zvyšována v souladu s valorizací výše nájemného dle čl. V.1. tak, aby kauce dosahovala v každém období trvání nájemního vztahu výše tří měsíčních nájmu a tří měsíčních záloh na služby. Nájemce se zavazuje doplnit kauci na stanovenou výši vždy nejpozději do 30.4. příslušného kalendářního roku (ev. do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele.)

**V.8.** Kauce bude nájemci vrácena dle dohody smluvních stran, nejpozději do 6 týdnů po skončení nájemního vztahu. Pronajímatel má právo z kauce před jejím vrácením i kdykoli v průběhu nájemního vztahu odečíst prokazatelně dlužné nájemné, platbu za služby, telefonní poplatky či jinak způsobenou škodu pronajímateli. Úroky z kauce náleží nájemci a na písemné vyžádání mu budou 1x ročně převedeny na účet uvedený v čl. V.4. tohoto článku.

**V.9.** Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy banka nájemce provede převod příslušné částky ve prospěch účtu pronajímatele.

**V.10.** Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby, zavazuje se uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z včas neuhrazené částky.

## **VI.**

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

**VI.1.** Pronajímatel předá a nájemce převezme pronajatý prostor předávacím protokolem. Podmínkou pro předání prostoru je složení kauce dle čl. V.7. smlouvy.

**VI.2.** Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn umístit na fasádu objektu nebo v pasáži žádné předměty. Odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti s umístěním předmětů má nájemce.

**VI.3.** K označení předmětu nájmu budou využity stávající plochy k tomuto určené. Způsob označení nájemce předem předloží ke schválení pronajímateli.

**VI.4.** Nájemce bere na vědomí, že jím vnesený movitý majetek do pronajatého prostoru není pojištěn. Případné pojištění si nájemce zajišťuje sám.

**VI.5.** Nájemce je povinen v pronajatém prostoru samostatně zajišťovat požární ochranu a bezpečnost práce v souladu s obecně platnými právními předpisy.

**VI.6.** Pronajímatel zvláštní smlouvou předá nájemci do užívání v předmětných prostorách požadovaný počet telefonních linek, jejichž provozní náklady za celou dobu jejich užívání budou nájemci měsíčně přefakturovány. Nájemce se zavazuje tyto faktury uhradit v termínu splatnosti uvedeném na faktuře.

**VI.7.** Nájemce může pronajatý prostor dát do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**VI.8.** Nájemce má možnost používat společné sociální zařízení č. míst. 059 v recepci v přízemí.

## VII. Údržba a opravy pronajatých prostor

**VII.1.** Nájemce bere na vědomí, že předmětný nebytový prostor je v objektu, který je památkově chráněn a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední.

**VII.2.** Pronajímatel předá nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Další případné náklady na úpravy si hradí nájemce.

**VII.3.** V případě, že nájemce upraví předmět nájmu vlastním nákladem, nezavazuje se pronajímatel k úhradě těchto nákladů, i když dal k úpravám souhlas.

**VII.4.** Nájemce se zavazuje, že bude udržovat pronajatý prostor v řádném stavu. Během doby pronájmu je nájemce povinen provádět v pronajatých prostorách na vlastní náklady potřebné drobné opravy. Pro jejich rozsah a povinnost úhrady bude použito znění Nařízení vlády č. 258/95 Sb. s tím, že pro tyto účely je nájemce prostor v obdobných právech jako nájemce bytu.

**VII.5.** Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z pronajatých prostor.

**VII.6.** Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav, k nimž je povinen vlastník nemovitosti. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.

**VII.7.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do pronajatého prostoru vždy po předchozím ohlášení nejméně dva dny předem. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatém prostoru.

**VII.8.** Za poškození pronajatého prostoru jakož i zařízení náležejícího k pronajatému prostoru je nájemce povinen uhradit škodu v případě, že byla způsobena jím, osobami patřícími k jeho firmě nebo podnájemníky, návštěvníky, dodavateli apod.

## VIII. Skončení nájmu

**VIII.1.** Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě je pro obě strany 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

**VIII.2.** Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo záloh na služby má pronajímatel právo vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

**VIII.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 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.

**VIII.4.** Pokud nájemce pronajaté prostory ke dni zániku nájmu nevyklidí a nepředá zpět pronajímateli, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 560,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a zpětným předáním pronajatých nebytových prostor.

**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**

**X.1.** Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 - Plná moc udělená vlastníkem objektu

Příloha č. 2 - Fotokopie výpisu z obchodního rejstříku

Příloha č. 3 - Situační plán

**X.2.** Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou a za souhlasu obou smluvních stran.

**X.3.** Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména zákonem č. 116/90 Sb. a občanským zákoníkem.

**X.4.** Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, přičemž čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce ( z toho jedno vyhotovení při podpisu smlouvy a druhé po vyznačení doložky hl. m. Prahou ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.).

**X.5.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

**X.6.** Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy.

**X.7.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedeném hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

**X.8.** 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 jakýchkoli dalších podmínek.

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

V Praze dne 1. 11. 2005

.....  
[redacted]  
.....  
Hlavní město Praha, zastoupené  
TRADE CENTRE PRAHA  
akciová společnost /TCP/

.....  
[redacted]  
.....  
Divadlo Bez zábradlí

**DOLOŽKA**  
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,  
že byly splněny podmínky pro platnost  
toboto právního úkonu.

[redacted]

## 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.

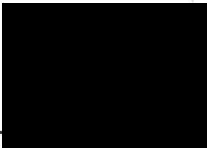
9.) Uplatňoval zejména zákon č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a dále zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci.

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.

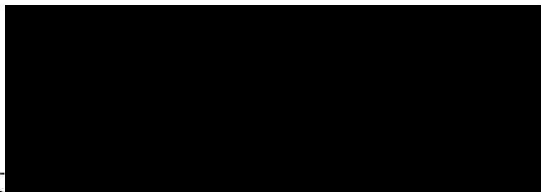
V Praze dne 25.3.1998



Hlavní město Praha



Tuto plnou moc přijímám:



TRADE CENTRE PRAHA  
akciová společnost

Blanická 28

120 00 PRAHA 2

①

V ý p i s  
z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 49838

Datum zápisu: 28. ledna 1997

Obchodní firma: Divadlo Bez zábradlí s.r.o.

Sídlo: Jevany, Spojovací 293, PSČ 281 66

Identifikační číslo: 251 02 699

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- organizační činnost v oblasti kultury
- agenturní činnost v oblasti kultury a umění
- provozování kulturních a kulturně-vzdělávacích zařízení
- pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě
- výroba, rozmnožování a nahrávání zvukových a zvukově-obrazových záznamů
- maloobchodní prodej a pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a jejich nenahrávaných nosičů
- vydavatelské a nakladatelské činnosti

Statutární orgán:

Jednatel: Karel Heřmánek, r.č. 471017/020

Jevany, Spojovací 293, PSČ 281 66

den vzniku funkce: 28. ledna 1997

Jednatel: Hana Heřmánková, r.č. 635301/1126

Jevany, Spojovací 293, PSČ 281 66

den vzniku funkce: 28. ledna 1997

Každý z jednatelů společnosti je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně. Podepisování jménem společnosti činí jednatel tak, že k obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis.

Společníci:

Karel Heřmánek, r.č. 471017/020

Jevany, Spojovací 293, PSČ 281 66

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 50%

Hana Heřmánková, r.č. 635301/1126

Jevany, Spojovací 293, PSČ 281 66

Vklad: 50 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 50%

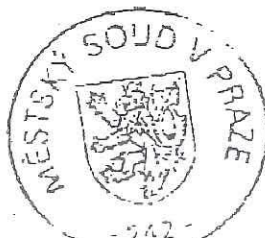
Základní kapitál: 100 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje.

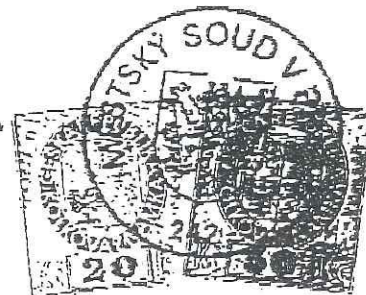
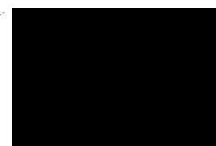
Městský soud v Praze

Datum: 07.10.2004

Číslo výpisu: 167053/2004



Vyhotovil:





přízemí - Palác Adria - Jungmannova 31, Praha 1

